

ASEMAKAAVAN SELOSTUS LUONNOS VATTUNIEMEN KESKUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO
PÄIVÄTTY 21.10.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
kortteleiden tontteja 31114/9, 31111/1 ja 2, 31112/28, 31131/13,
14, 5, 12, 8, 31118/13,14 ja 18, 31119/9 ja 19, 31116/1 ja 2
31118/17 ja 31131/ 10, 31133/ 7, sekä katu-, aukio-, pysäköinti- ja
puistoalueita.

Kaavan nimi:
Vattuniemen keskus

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.10.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Vattuniemessä, sen keskeisimmissä osissa. Alue
rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luo-
teessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen, Koilli-
sessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja Vattuniemen-
rantaan, ja etelässä Nahkahousuntiehen.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Paula Kinnunen, arkkitehti,
p. (09) 310 37141, paula.a.kinnunen@hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti,
p. (09) 310 37206, mikko.reinikainen@hel.fi

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Olga Veikkolainen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37353, olga.veikkolainen@hel.fi

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Paula Hurme, maisema-arkkitehti p. (09) 31026093, paula.hurme@hel.fi

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347, karri.kyllastinen@hel.fi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, tiimipäällikkö, p. (09) 310 336451, kirsi.federley@hel.fi, Peter Haaparinne, tiimipäällikkö p. (09) 310 31864, peter.haaparinne@hel.fi

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut), p.0931037436 tiina.antila-lehtonen@hel.fi

Rakennusvalvontapalvelut: Päivi Teerikangas, arkkitehti, p. (09) 310 26490, paivi.teerikangas@hel.fi.

Kaupunkimittauspalvelut: Jarno Mansner, yksikön päällikkö, p. (09) 310 31945, jarno.mansner@hel.fi

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, p. (09) 31032080, juha.korhonen@hel.fi, Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, p. 09 310 32008, jenni.kuja-aro@hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, p. 09 310 31534, raimo.pakarinen@hel.fi

Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL): Sakari Metsälampi, joukkoliikennesuunnittelija, p. 09 47664202, sakari.metsalampi@hsl.fi

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, katja.seppala@hel.fi

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, p.09 310 86860, mauno.kemppi@hel.fi

Carola Harju, yksikön päällikkö, p.09 310 42542, carola.harju@hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija, arkkitehti, p. (09) 310 36501, anne.salminen@hel.fi

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kyosti.oasmaa@helen.fi

Helen Sähköverkko Oy: Risto Harjanne, toimitusjohtaja, p. (09) 617 2400, risto.harjanne@helen.fi

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäällikkö

Hakijataho

Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy, Skanska Talonrakennus Oy, Kiinteistö Oy Heikkilänaukio, Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 7, Kiinteistö Oy Vattuneva, Osakeyhtiö Heikkiläntie 8, Kiinteistö Oy Lauttaneva, Kiinteistö Oy Melkonkatu 16, Sato asunnot Oy, Suomen Luotto-osuuskunta, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20, Kiinteistö Oy Melkonkatu 26, Taaleri tonttiraisto Ky, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 23.

Viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto SARC Oy, Playa-arkkitehdit Oy , Arkkitehtitoimisto Huttunen Lipasti, Arkkitehtitoimisto A6, arkkitehtitoimisto Konkret Oy, MASU Planning.

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
Tavoitteet	9
Mitoitus.....	11
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	13
Liikenne.....	19
Esteettömyys.....	22
Luonnonympäristö.....	22
Ekologinen kestävyys.....	23
Suojelukohteet	23
Yhdyskuntatekninen huolto	25
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	25
Ympäristöhäiriöt	26
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	26
Nimistö	27
Vaikutukset.....	27
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	33
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	40

LIITTEET Liitteet täydennetään myöhemmin

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- ~~Sijaintikartta~~
- ~~Ilmakuva~~
- ~~Asemakaavakartta (A4-koossa)~~
- ~~Havainnekuva~~
- ~~Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)~~
- ~~Ote ajantasa- asemakaavasta~~
- ~~Asemakaavaluonnos/alueen yleissuunnitelma~~
- ~~Eriyissuunnitelmat~~
- ~~Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset~~
- ~~Liikennesuunnitelma (piir.nro xxxx)~~
- ~~Kuvaliite suojelukohteista~~

4 Viitesuunnitelmat

5 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- ~~Vuorovaikutusraportti~~

- TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimisto käytössä olevia tontteja.

Vattuniemen keskeisimmässä osassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylän puistoon, koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja Vattuniemenrantaan, ja etelässä Nahkahousuntiehen.

Vattuniemen keskuksen asemakaavanmuutos pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia. Tonttien rakentamisen määrät pääosin noudattavat tehokkuuksiltaan Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä.

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat saaneet aikaan toiminnallista jäsentymättömyyttä sekä alueelle hajanaisen kaupunkitilan ja -kuvan.

Kaavaratkaisun tavoitteena on Vattuniemen alueen toiminnallisen kokonaisuuden eheyttäminen ja monipuolistaminen. Rakentamisen tavoitteena on kaupunkikuvallinen ja rakenteellinen laadukkuus urbaanin ja viihtyisän kaupunkitilan luomiseksi.

Tavoitteena on asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa periaatteiden mukaisesti teollisuus- varasto- ja toimitiloista pääosin asuinkäyttöön. Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa suunnitellaan alueelle vähintään 100 000 k-m², jonka mukaan uusia asukkaita alueelle tulee vähintään 2500.

Tavoitteena on lisäksi yritystoiminnan turvaaminen edellyttämällä alueen keskeisissä osissa sijaitsevien tonttien rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liikelakäyttöön. Kaavan myötä kaava-alueelle on mahdollista rakentaa toimitilaa vähintään 30 000 k-m², johon on mahdollista sijoittaa laskentavasta ja työkuultuurin kehittymisestä riippuen vähintään 2 000 työ-

paikkaa. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun varrelle.

Heikkilänaukion katujärjestelyt on tarkoitus muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi yhdistäen aukion alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat ympäröiville tonteille aukion ja kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat.

Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen on tarkoitus sijoittaa aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaisesti puiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin metroaseman suuntaan. Kadun järjestelyjä on tarkoitus selkeyttää.

Itälahdenkadun katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla joiden katutaso kerroksiin sijoittuvat liiketilat ja toimistotilat. Itälahdenkadun varrelle nykyisen pysäköintialueen paikalle on mahdollista sijoittaa myös pieniä aukioita. Itälahdenkadun länsireunaan on suunniteltu kookkaiden katupuiden rivi ja itäreunalle kadunvarsi-pysäköintiä.

Nahkahousuntie, joka suljettiin Särkiniementien päässä aikanaan teollisuuden liikenteen vuoksi, avataan uudelleen myös ajoneuvo-liikenteelle, sillä teollisuuden liikenne on poistunut alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Vattuniemen alueella on niukasti poikittaisia katuyhteyksiä. Sulun avaaminen helpottaa alueen omaa asukasliikennettä, joka jakaantuu tasaisemmin ja täsmällisemmin alueella.

Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää palvelemaan on Särkiniementien varren päiväkodin tonttia tarkoitus laajentaa etelän suuntaan. Tontille on mahdollista tarpeen tullen rakentaa saman suuruiset tilat yhdistetylle koululle ja päiväkodille, noin 10 000 k-m², noin 100 työpaikkaa, kuin Vattuniemenkujalle on valmistumassa. Rakennuskokonaisuuden voi enimmillään rakentaa kolmikerroksisena suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja tontille on mahdollista järjestää riittävät oleskelu- ja leikkialueet näille toiminnoille. Samassa yhteydessä pohjoispuolella sijaitseva vielä rakentamaton yleisten rakennusten tontti, joka on luontoarvoiltaan merkittävä, on tarkoitus liittää osaksi Merikylpylän puistoa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro xxxx), jonka mukaan Heikkilänaukion ja -tien, Nahkahou-

suntien, Itälahdenkadun, Wavulinintien, Särkiniementien ja Haahkapolun järjestelyjä ja joitakin reittejä sekä tielinjauksia on tarkoitettu muuttaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen käyttöön ja kaupunkikuvaan, sekä toiminnallisuuteen sen muuttuessa nykyisestä teollisuus- ja varastopainotteisesta työpaikka-alueesta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä, sekä erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Toteuttaminen tiivistää rakennetta siten, että osa pysäköintialueista Itälahdenkadun varrella muuttuu tonteiksi. Nykyistä toimitilarakentamista peittoalaltaan vähäisempi asuinrakentaminen kasvattaa rakentamiselta vapaaksi jäävää piha-alueita. Nykyistä toimitilarakentamista korkeampi asuinrakentaminen luo pidempiä varjoja piha- ja katualueille. Toteuttaminen selkeyttää toiminnoiltaan ja parantaa käytettävyydeltään julkisia kaupunkitiloja luoden mahdollisuuksia oleskeluun, kohtaamisiin ja liiketoimintaan. Toteuttaminen luo potentiaalia palveluverkon tarjontaan, sekä luo mahdollisuuden luontoarvojen säilyttämiselle Merikylpylän puistoon rajautuvalla tontilla Särkiniementien länsipuolella.

Helsingin kaupunki omistaa päiväkodin ja sen pohjoispuoleisen tontin, sekä yleiset alueet, kuten puistot, kadut, aukiot, Itälahdenkadun pysäköintikäytössä olevat alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille osaltaan kaupungin aloitteesta, sekä tontin omistajien hakemuksista. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun toiminnallisena tavoitteena on Vattuniemen alueen eheyttäminen ja rikastuttaminen. Kaupunkikuvallisena ja kaupunkitilallisena, sekä kaupunkirakenteellisena tavoitteena on luoda laadukkaat ja tyylikkää tilalliset puitteet urbaanille, viihtyisälle, virikkeelliselle sekä rauhalliselle kaupunkielämälle.

Tavoitteena on asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa periaatteiden mukaisesti teollisuus- varasto- ja toimitiloista yleiskaavan mukaisesti asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan toiminnallista monimuotoisuutta ja elävää kaupunkia.

Tavoitteena on yritystoiminnan turvaaminen edellyttämällä keskeisellä alueella sijaitsevien tonttien rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketiläkäyttöön, jolla tavoitellaan alueen työpaikkojen sekä palveluiden ja elinkeinojen toimintaedellytysten säilyttämistä, kun alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan päivisin ylläpitävät asukkaillekin tarpeellista palvelutarjontaa. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun varrelle.

Tonttien rakentamisen määrät noudattavat pääosin tonttitehokkuuksiltaan suunnitteluperiaatteiden enimmäismääriä. Tavoitteena on keskittää alueen rakentamista katujen varsille ja samalla selkeyttää kaupunkitilaa, sekä parantaa julkisten ulkotilojen käyttöä luoden mahdollisuuksia asumisen lisäksi oleskeluun, kohtaamisiin ja palveluntarjontaan ja -tuottamiseen. Rakentamisessa tavoitellaan laadukkuutta ja vaihtelevuutta kerrosluvuissa suunnitteluperiaatteiden puitteissa. Vattuniemen teollisen ajan vielä jäljellä olevat arvokkaat rakennukset on tavoitteena säilyttää ja suojella asemakaavalla.

Heikkilänaukion läpi kulkevan Heikkiläntien katujärjestelyt on tavoitteena muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi ja yhdistää aukion alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat ympäröivien tonttien rakennuksissa sijaitsevat kaupallisten palveluiden- tai muut liiketilat. Itälahdenkadun katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla ja sen varrelle kadun tasoon voi sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa ja mahdollisesti pieniä aukioita. Itälahdenkadun länsireunaan istutetaan kookkaiden puiden rivi ja itäreunalle sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä.

Kävely- ja pyöräily-yhteyden Itälahdenkadun pohjoispäästä kohti Vattuniemenkujaa on tarkoitus kulkea tontin 311131/ 13 läpi. Kävely ja polkupyöräily-yhteys Heikkilänaukiolta pohjoiseen metrolle linjattaisiin aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2, sijaitsevan tontin 311112/ 28 kautta Itälahdenkadun suuntaisesti puiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin, jonka järjestelyjä pyritään samalla selkeyttämään.

Tavoitteena on varautua koulu- ja päiväkotipalveluverkon tarjonnan parantamiseen. Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää palvelemaan on Särkiniementien varrella sijaitsevan päiväkodin tonttia tavoitteena laajentaa etelän suuntaan, tontille olisi mahdollista tarpeen tullen rakentaa saman suuruiset tilat yhdistetylle koululle ja päiväkodille kuin Vattuniemenkujalle on parhaillaan rakenteilla. Päiväkodin tontin pohjoispuolella Särkiniementien varrella sijaitseva luontoarvoiltaan merkittävä rakentamaton tontti on tarkoitus yhdistää osaksi Merikylpylän puistoa. Tontilla on luontoarvoja, joiden halutaan säilyvän ja rikastuttavan puiston luontoa.

Nahkahousuntien ja Särkiniementien risteys suljettiin 1970-luvulla asuintonttien rakentumisen jälkeen estämään Särkiniementiellä Länsiväylältä Vattuniemen teollisuusalueille suuntautuva rekkaliikenne. Nahkahousuntien suljettu risteys on suunniteltu avattavaksi uudelleen myös ajoneuvoliikenteelle, sillä teollisuuden liikenne on poistunut alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Vattuniemen alueella on niukasti poikittaisia katuyhteyksiä. Sulun avaaminen helpottaa alueen omaa asukasliikennettä, joka jakaantuu avaamisen myötä tasaisemmin ja täsmällisemmin alueella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se säilyttää alueella työpaikkoja luo mahdollisuuden asukasrakenteeltaan monipuolisemmalle asuin- ja täydennysrakentamiselle palveluineen pyrkien auttamaan samalla eriarvoisuuden ehkäisemistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 140 727 m², johon on laskettu mukaan tontit ja yleiset alueet. Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varistorakennusten (KT, L, KTY, K, T, Al, TY) kerrosalaa poistuu kaavan myötä 81 690 – 114 410 k-m² - ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) eli päiväkodin kerrosalaa 1 300 k-m². Työpaikkoja poistuu näiltä toimialoilta laskentatavasta riippuen noin 1 800 – 2 300 työpaikkaa ja uusia on mahdollisuus synnyttää noin 2 000. Yleisiä pysäköintialueita (LPA) poistuu noin 4 200 m². Voimassa olevien kaavojen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

Tontti	tontti m ²	korttelialue	k-m ² poistuu
31116/1	7198,00	Yleiset rakennukset(Y)	-
31116/2	4665,00	sos.toim.palv.rak. (YS)	1 300,00
31114/ 9	6 629,50	Toimistorak. (KT)	11 270,00
31111/ 1	1 600,00	Liikerak. (L)	1 600,00
31111/ 2	1 600,00	Liikerak. (L)	1 600,00
31112/ 28	3 140,00	Toimisto, ymp.teoll.(KTY)	6 151,00
31131/ 13	6 955,00	Liike ja toim.(K)	11 824,00
31131/ 14	3 020,00	Teoll.,var.(T)	6 644,00
31131/ 5	3 000,00	Teoll.,var.(T)	6 600,00
31131/ 12	4 530,00	Liikerak.(Al)	8 830,00
31131/ 8	2 028,00	Teoll.,var.(T)	4 056,00
31119/ 19	6 836,00	Toimisto, ymp.teoll.(KTY)	12 305,00
31119/ 9	1 997,00	Teoll.,var.(T)	4 393,00
31118/ 18	4 232,00	Liike ja toim.(K)	7 200,00
31118/ 14	1 323,00	Teoll.,var.(T)	2 249,00
31118/ 13	2 646,00	Teoll.,var.(T)	4 498,00
31116/ 2	9 800,00	Sosiaalista toim.	1 300,00
31133/ 7	3 708,00	Toimisto, ymp.teoll.(KTY)	6 504,00
31118/17	5 363,00	Ymp.teoll.(TY)	11 390,00
31131/10	3 527,00	Toimistorak. (KT)	5 996,00
	54 806,50		81 690,00
	71 934,50		114 410,00

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa. Tonteilla tehokkuus noudattaa pääosin Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018. Asuinkerrosala lisääntyy 89 000 - 114 500 k-m², noin 2500 - 2900 asukasta. Uutta toimitilaa syntyy 28 000 – 36 500 k-m², noin 2 000 työpaikkaa. Uuden koulu- ja päiväkotiyhteiskerrosala lisääntyy 10 000 k-m², noin 100 työpaikkaa.

Tonteilla 31111/ 1,2 tehokkuus on $e=1.6$, tonteilla 31114/9, 31131/ 12,8,10 $e= 2.2$ ja tontilla 31133/ 7 tehokkuus on $e=1.9$, tontilla 31119/ 9 on $e=2.2$, 2.19, tontilla 31119/ 19 $e= 2.2$ 2.08, tontilla 31118/18 $e= 2.4$ 2.2, tonteilla 31118/ 13, 14 ja 17 $e=2.4$ ja 311112/28, 31131/13, 5 tehokkuus on $e=2.8$ ja tontilla 31131/14 $e= 2.8$ 3.8.

Tonttien 31118/ 18, 31119/ 19, 31119/ 9 toimitilakerrosalasta sijoittuu pääosa tontille 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 ja vastaavasti tontin suunnitteluperiaatteiden mukainen asuinkerrosala siirtyy ensiksi mainituille tonteille.

Tonttikohtaiset suunnitelmien mitoitustiedot. Harmaalla tontit, joista ei ole vielä suunnitelmaa, asemakaavahakemusta tai kumppaakaan, mutta jotka saattavat tulla mukaan asemakaavan luonnosvaihetta esiteltäessä. Yliviivatut arvot ovat suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäismitoituksia, joista suunnitelmassa esitetyt mitoitukset poikkeavat:

Tontti	tontti m ²	75% asuin	25%toimit.	yht 100% k-m ²
31114/ 9	6 629,50	10 939,00	3 646,00	14 585,00
31111/ 1	1 600,00	2 560,00	100%-	2 560,00
31111/ 2	1 600,00	2 560,00	100%-	2 560,00
31112/ 28	3 140,00	6 594,00	2 198,00	8 792,00
31131/ 13	6 955,00	14 605,00	4 868,00	19 474,00
31131/ 5	3 000,00	6 300,00	2 100,00	8 400,00
31131/ 12	4 530,00	7 474,00	2 492,00	9 966,00
31131/ 8	2 028,00	3 346,00	1 116,00	4 462,00
31131/ 14	3 020,00	6 342,00	2 114,00	8 456,00 $e=2.8$
31131/ 14	3 020,00	- 100%	11 500,00	11 500,00 $e=3.8$
31119/ 19+k	8 420,00	13 893,00	4 631,00	18 524,00 $e=2.2$
31119/ 19+k	8 420,00	16 900,00	600,00	17 500,00 $e=2.08$
31119/ 9+k	2 740,00	4 521,00	1 507,00	6 028,00 $e=2.2$
31119/ 9+k	2 740,00	6 000,00	-	6 000,00 $e=2.19$
31118/ 18+k	5 521,00	9 938,00	3 312,00	13 250,00 $e=2.4$
31118/ 18+k	5 521,00	11 800,00	400,00	12 200,00 $e=2.2$
31118/ 14+k	1 682,00	3 028,00	1 009,00	4 037,00
31118/ 13	2 646,00	4 762,00	1 588,00	6 350,00
31116/ 2	9 800,00	-	pvk/koulu n.	10 000,00
31133/ 7	3 708,00	7 045,00	100%-	7 045,00
31118/17	6 523,00	11 741,00	3 914,00	15 655,00
31131/10	3 527,00	5 819,00	1 940,00	7 759,00
Yht.	60 665,50	89 388,00	28 089,00	127 478,00
	78 953,50	121 467,00	36 435,00	167 903,00
	60 665,50	89 394,00	29 016,00	128 410,00
	78 953,50	121 473,00	37 362,00	168 835,00

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaassa Vattuniemen keskusta, yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia tontteja, jotka sijaitsevat Vattuniemessä, sen keskeisimmissä osissa. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylän puistoon, Koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja Vattuniemenrantaan, ja etelässä Nahkahousuntiehen.

Erilaisissa käytöissä olevia toimitilarakennuksia sijaitsee Vattuniemen keskeisillä alueilla Heikkilänaukion ympäristössä ja Itälahdenkadun varrella sen pohjoisella osuudella kadun molemmiin puolin sekä hajanaisesti myös Vattuniemen eteläkärjessä. Valtaosa Vattuniemen alkuperäisestä teollisuusalueesta on muuttanut vuosien kuluessa asuinkäyttöön.

Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilatonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella. Samaan aikaan yrityksiltä on tullut kyselyjä toiminnan jatkumisen mahdollisuuksista kiinteistönomistajien hakemien käyttötarkoitusten muuttamisen paineessa.

Toimitilakiinteistön omistajien ja asukkaiden näkemykset toimitilan tarpeellisuudesta Vattuniemessä ovat olleet osittain vastakkaiset. Toimitilakiinteistön omistajilla on pääosin tavoitteena muuttaa omistamansa kiinteistö lähes täysin asuinkäyttöön. Asukkaiden huoli kohdistuu ympäristön yksipuolistumiseen nk. nukkumalähiöksi, josta myös palvelut häviäisivät työpaikkojen poistumisen myötä. Asukkaat kaipaavat toiminnallisesti monipuolista kaupunkirakennetta, jossa alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan myös ylläpitäisivät kaikille tarpeellista palvelutarjontaa.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Itälahdenkatua leimaa läntisellä puolella koko pituudella yksityisten tonttien pysäköintialueeksi mielletty katutilan laajenema, jolla ei ole ollut suunnitelmallista maankäyttöä. Heikkiläntie jakaa diagonaalisesti Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi.

Alueelle sijoittuneen teollisuuden vuoksi korttelikoko on Vattuniemessä suuri ja katuverkko on jäänyt samalla vähäisemmäksi. Alueen muuttuessa yhä enemmän asuntovaltaiseksi on poikittaisten yhteyksien tarve lisääntynyt. Yksityisen maanomistuksen puitteissa pyritään avaamaan uusia yhteyksiä ja kehittämään katuja toimivampaan suuntaan.

Teollisen historian arvokkaista vielä säilyneistä toimitila- ja teollisuusrakennuksista kaksi sijaitsee kaava-alueella. Rakennukset on tarkoitus säilyttää ja suojella. Rakennukset voidaan muuttaa toiseen käyttöön, mikäli suojeluarvot tai toiminnallinen tarkoituksenmukaisuus eivät vaarannu.

Päiväkotien hoitopaikkojen ja koulujen oppilasmaikkojen suuri puute on osaltaan vaikeuttanut alueen kehitystä.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi keväällä 2018 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018, joka ohjaa alueen asemakaavan muutoksia. Vattuniemen keskus asemakaavan muutokseen on koottu useiden kiinteistönomistajien hankkeita, jotta tulevaa kaupunkirakennetta voitaisiin arvioida kokonaisuutena. Samassa yhteydessä on tarkoitus suunnitella kulkuyhteyksiä esimerkiksi metroaseman suuntaan, sekä yleisiä julkisia kaupunki- ja katutiloja.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ollut kehittää tulevaisuudessa Vattuniemeä niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, kulkuyhteyksien, toimintojen sijoittumisen kannalta sekä toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus. Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutoksella pyritään tarkentamaan ja ohjaamaan kehitystä edelleen tämän tavoitteen suuntaan.

Merkittävä yleisten alueiden ja julkisten ulkotilojen kehityskohde Vattuniemessä on Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi, joiden muutoksille määritellään kaavassa tavoitteet, kuten myös nykyisille toimitila-alueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen tai sekoittuneiden toimintojen alueeksi. Yleiskaavan sekoittuneiden toimintojen alueille on tavoitteena rakentaa asuintilaa ja toimitilaa työpaikkoja varten. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan selkeästi rakennuksilla rajattua aukiotilaa ja vaihtelevaa katutilaa sekä toiminnallisesti virkeää keskusta-aluetta Vattuniemeen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950 - 2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike- ja toimistotila, teollisuus ja varastotila, puisto, julkiset rakennukset, pysäköintialue, yhdyskuntateknisen huollon alue ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Asuinkerrostalojen ja toimisto- ja liikerakennusten korttelialueet (AK-K)

Toimitila- ja varastokäytössä olevat tontit 31114/ 9, 31112/ 28, 31118/ 14, 31118/ 13, 31131/ 13, 31131/ 5, 31131/ 8, 31131/ 12, 31131/10, 31118/17 suunnitellaan muutettavaksi pääosin asuinkäyttöön. Tonttien rakentamisen määrät noudattavat pääosin tontitehokkuuksiltaan suunnitteluperiaatteiden enimmäismääriä. Kaikkiaan alueelle suunnitellaan noin 100 000 k-m² asuinrakentamista.

Yritystoiminnan turvaamiseksi edellytetään tälle Vattuniemen keskeiselle alueelle sijoittuvilla tonteilla rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön. Kaikkiaan toimisto- ja liiketilaa tulisi rakennettavaksi suunnittelualueella noin 30 000 k-m². Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun varrelle.

Tontille 31114/ 9 osoitteessa Heikkiläntie 7 on suunniteltu neljä 6-10 –kerroksista asuinkerrostaloa ja yksi 6- kerroksinen toimistorakennus Vattuniemenkadun varrelle. Liiketiloja on suunniteltu sijoitettavaksi tontin pohjoiseen pätyyn kaduntasoon. Tontin pinta-ala on 6 629,5 m², rakennusoikeus on 14 585,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.2$. Asuinkerrosalaa 10 939,00 k-m², toimitilakerrosalaa 3 646,00 k-m².

Heikkilänaukion pohjoiselle reunalle tontille 31112/ 28 osoitteessa Heikkiläntie 2 on suunniteltu idän puolelle 10 - 12- kerroksinen asuinkerrostalo, jonka kadun tasossa sijaitsee liiketilaa. Tontin läpi on tarkoitus sijoittaa jalankulku- ja pyöräilyreitti pohjoiseen kohti metroasemaan. Tontin lännen puoleiseen osaan on suunniteltu 4-kerroksinen hotelli - ja liiketilarakennus. Tontin pinta-ala on 3 140,0 m², rakennusoikeus on 8 792,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.8$. Asuinkerrosalaa 6 594,00 k-m², toimitilakerrosalaa 2 198,00 k-m².

Tonteille 31118/ 14 ja 31118/ 13 osoitteessa Wavulinintie 4 ja 6 on katua rajaamaan suunniteltu sijoitettavaksi 6-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka eteläpuolelle on sijoitettu 12-kerroksinen asuinkerrostalo Heikkiläntien näkymän päätteeksi. Itälahdenkadun varrella sijaitsee yksi matala Vattuniemen teollisen historian vanhimpia säilyneitä rakennuksia, joka on tarkoitus suojella asemakaavalla ja säilyttää liiketilana. Tähän rakennukseen liitettäväksi on suunniteltu matala 3-kerroksinen liiketila- ja toimistosiiپی-osa tontin etelärajan suuntaisesti päädyn sijoituessa Itälahdenkadun varrelle. Tonttien pinta-ala on 4 278,0 m², rakennusoikeus on 10 387,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.4$. Asuinkerrosalaa 7 790,00 k-m², toimitilakerrosalaa 2 597,00 k-m².

Heikkilänaukiota rajaamaan tontille 31131/ 13 osoitteessa Itälahdenkatu 27 on kadun kulmaan suunniteltu 12-kerroksinen asuin-kerrostalo. Melkonkadun kulmaan ja kadun varrelle on suunniteltu 6 - 8-kerroksisia asuinrakennuksia. Tontin läpi Itälahdenkadulta Vattuniemenkujalle on suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyreitti. Rakennusten kaduntasoon on suunniteltu liiketilaa 2 200 k-m² ja Itälahdenkadun varrelle 4-kerroksinen toimistorakennus. Tontin pinta-ala on 6 955,00, rakennusoikeus on 19 474,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.8$. Asuin-kerrosalaa 14 605,00 k-m², toimitilakerrosalaa 4 868,00 k-m².

Tontille 31131/ 5 osoitteessa Itälahdenkatu 23 on kadun varrelle suunniteltu 9-kerroksinen asuin- ja toimistorakennus. Melkonkatua rajaamaan on puolestaan suunniteltu 6-kerroksinen asuin- ja toimistorakennus. Tontin pinta-ala on 3 000,00 m², rakennusoikeus on 8 400,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.8$. Asuin-kerrosalaa 6 300,00 k-m², toimitilakerrosalaa 2 100,00 k-m².

Tontille 31131/ 8, osoitteessa Melkonkatu 16, on suunniteltu asuimisen ja toimisto- ja liiketilan hybridi-rakennus. Nahkahousuntien varrelle sijoittuu 6-kerroksinen rakennus, jonka kaksi alinta kerrosta toimii liike- ja yhteistilana tai työhuoneina ylempien kerrosten ollessa asuinkäytössä. Melkonkadun varrelle sijoittuu toinen 6-kerroksinen rakennus. Tontin pinta-ala on 2 028,00 m², rakennusoikeus on 4 462,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.2$. Asuin-kerrosalaa 3 346,00 k-m², toimitilakerrosalaa 1 116,00 k-m².

Tontin 31131/ 12, osoitteessa Itälahdenkatu 19 suunnittelu ei ole vielä käynnistynyt. Tontin pinta-ala on 4 530,00 m², rakennusoikeus on suunnitteluperiaatteiden mukaan enimmillään 9 966,00 k-m², josta 7 474,00 k-m² on asuinrakennusoikeutta ja vähintään 2 492,00 k-m² on toimitilarakennusoikeutta.

Tontin 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15 suunnittelu ei ole käynnistynyt, eikä asemakaavamuutosta ole vielä haettu. Tontin pinta-ala on 3 527,00 m², rakennusoikeus olisi suunnitteluperiaatteiden mukaan enimmillään 7 759,00 k-m², josta 5 819,00 k-m² olisi asuinrakennusoikeutta ja vähintään 1 940,00 k-m² olisi toimitilarakennusoikeutta.

Tontin 31118/17 osoitteessa Itälahdenkatu 22a suunnittelu ei ole käynnistynyt, eikä asemakaavan muutosta ole vielä haettu. Tontin pinta-ala on 6 523,00 m², rakennusoikeus olisi suunnitteluperiaatteiden mukaan enimmillään 15 655,00 k-m², josta 11 741,00 k-m² olisi asuinrakennusoikeutta ja vähintään 3 914,00 k-m² olisi toimitilarakennusoikeutta.

Toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (K)

Teollisuus ja varastorakennusten tontti 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Tonttien 31118/ 18, 31119/ 19, 31119/ 9 toimitilakerrosala keskitetään tontille 31131/ 14, jonka asuinkerrosala vastaavasti on jyvitetty edellä mainituille tonteille. Tontin pinta-ala on 3 020,00 m², suunnitteluperiaatteiden mukainen rakennusoikeus on 8 456,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.8$. Asuinkerrosalaa 6 342,00 k-m², toimitilakerrosalaa 2 114,00 k-m². Ehdotettu toimitilarakennusoikeus on kaikkiaan 11 500,00 k-m² ja tontin tehokkuus on $e = 3.8$.

Käyttötarkoitusten vaihtamisissa on tarkoitus noudattaa asuinkerrostalojen korttelialueella tonttikohtaisia suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäistehokkuuksia sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä suhteessa alueelle laskettavaan kokonaisrakennusoikeuteen.

Tontilta 31131/ 14 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/ 18, 31119/ 19, 31119/ 9 siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitettyä enimmäismäärää pienemmän tehokkuuden edellä mainituille asuintonteille ja vastaavasti tämän toimitilatontin 31131/ 14 suunnitteluperiaatteiden mukaisen tehokkuuden ylittymisen. Esitetty toimitilan määrä vastaa kuitenkin toiminnallisesti optimaalista toimitilayksikkökokoja yhdessä rakennuksessa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti 31119/ 19, teollisuus- ja varastorakennusten tontti 31119/ 9 ja toimisto- ja liikerakennusten tontti 31118/ 18 sekä liikerakennusten tontit 31111/ 1 ja 31111/ 2 ja lisäksi toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti 31133/ 7 muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Itälahdenkadun varrelle kaduntasoon edellytetään sijoitettavaksi liiketiloja. Tonttien 31118/ 18, 31119/ 19, 31119/ 9 ja niiden edustalla muuttuvien pysäköintialueiden toimitilakerrosala sijoittuu pääosin tontille 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25. Tonttien edustalla tonteiksi muuttuville pysäköintialueille sijoittuu liiketilaa noin 1 000 k-m² kadun tasoon.

Tontille 31119/ 19 osoitteessa Itälahdenkatu 18 ja sen edustalla olevalle pysäköintialueelle on suunniteltu 7 - 8 kerroksisia asuinkerrostaloja, joiden alimpiin kerroksiin sijoittuu liiketilaa noin 600 k-m². Tontin lounaiskulmassa sijaitseva viisikerroksinen suojelu-arvoja omaava toimistorakennus on tarkoitus suojella asemakavalla ja muuttaa asuinkäyttöön. Tontin ja sen edustalla olevan pysäköintialueen pinta-ala on 8 420,00 m², suunnitteluperiaatteiden mukainen rakennusoikeus on 18 524,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.2$. Asuinkerrosalaa 13 893,00 k-m², toimitilakerrosalaa 4 631,00

k-m². Ehdotettu rakennusoikeus on 17 500,00 k-m², josta asuin-kerrosalaa on 16 900,00 k-m² ja liiketilaa kaduntasossa 600,00 k-m². Tehokkuus $e = 2.08$.

Tontille 31119/ 9 osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja sen edustalla olevalle pysäköintialueelle on suunniteltu kaksi- kerroksista asuin-kerrostaloa. Tontin ja pysäköintialueen pinta-ala on 2 740,00 m², suunnitteluperiaatteiden mukainen rakennusoikeus on 6 028,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.2$. Asuin-kerrosalaa 4 521,00 k-m², toimitilakerrosalaa 1 507,00 k-m². Ehdotettu rakennusoikeus ja samalla asuinrakennusoikeus on 6 000,00 k-m². Tehokkuus $e = 2.19$.

Tontille 31118/ 18 osoitteessa Itälahdenkatu 22b ja sen edustalla olevalle pysäköintialueelle on suunniteltu kaksi asuin-kerrostaloa, joista Itälahdenkatua rajaa 12- kerroksinen rakennus ja tontin taaksaan on sijoitettu 7- kerroksinen asuinrakennus. Tontin pinta-ala on 5 521,00 m², suunnitteluperiaatteiden mukainen rakennusoikeus on 13 250,00 k-m² ja tehokkuus on $e = 2.4$. Asuin-kerrosalaa 9 938,00 k-m², toimitilakerrosalaa 3 312,00 k-m². Ehdotettu rakennusoikeus on 12 200,00 k-m², josta asuin-kerrosalaa on 11 800,00 k-m² ja liiketilaa kaduntasossa 400,00 k-m². Tehokkuus $e = 2.21$

Tontilta 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 siirrettävä asuin-kerrosala on pienempi kuin tontille siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitettyä enimmäismäärää pienemmän tehokkuuden edellä oleville asuintonteille ja vastaavasti toimitilatontin 31131/ 14 suunnitteluperiaatteiden mukaisen tontti-kohtaisen tehokkuuden ylittymiseen, ollen $e = 3.8$. Alueella tonttien yhteenlasketut tehokkuudet ja rakennusoikeudet ovat pääosin suunnitteluperiaatteiden mukaiset.

Puiston laidalle tonteille 31111/ 1 ja 31111/ 2 osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10 on suunniteltu kaksi pistemäistä 5 ½-kerroksista asuin-kerrostaloa. Kerroslukumäärä poikkeaa suunnitteluperiaatteiden enimmäisluvusta neljä, sillä tonttien rakennusoikeus on sijoitettu puiston laidalle lamellia kapeampina noppamaisina erillisinä rakennuksina, joiden väliin, tällä tavalla ratkaistuna, jää leveämpiä näkymiä puistoon. Molempien tonttien pinta-ala on 1 600,00 m², rakennusoikeus on 2 560,00 k-m² asuin-kerrosalaa ja tehokkuus on $e = 1.6$.

Tontin 31133/ 7, osoitteessa Vattuniemenranta 2 suunnittelu ei ole vielä käynnistynyt. Tontin pinta-ala on 3 708,00 m², rakennusoikeus on suunnitteluperiaatteiden mukaan enimmillään 7 045,00 k-m², joka on asuinrakennusoikeutta. Tontilla olemassa olevalla rakennus on yksi teollisen historian säilyneitä rakennuksia, joka on alueelle runsaasti suunnitelleen arkkitehdin Else Aro-

paltion suunnittelema. Rakennus on merkitty suunnitteluperiaatteissa yhdeksi säilytettävistä ja suojeltavista rakennuksista. Rakennuksen saa muuttaa asuinkäyttöön.

Puisto (VP)

Tontti 31116/1 suunnitellaan liitettäväksi ympäröivään Merikylpylän puistoon. Päiväkodin tontin pohjoispuolella sijaitseva luonto-arvoiltaan merkittävä rakentamaton tontti on tavoitteena liittää osaksi puistoa. Alueen arvo puiston luonnon monimuotoisuudelle pyritään tällä tavalla turvaamaan Merikylpylän puistoon rajautuvalla alueella Särkiniementien länsipuolella.

Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YS)

Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten päiväkotitontti 31116/ 2 osoitteessa Särkiniementie 28 on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan. Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää palvelemaan olisi tontille mahdollista rakentaa keskimäärin 3-kerroksiseen rakennukseen saman suuruiset noin 10 000 k-m²:n tilat yhdistetylle koululle ja päiväkodille kuin Vattuniemenkujalle on valmistumassa. Tontin pinta-ala on 9 800 k.m² ja tehokkuus on noin $e = 1.0$.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueelle sijoittuneen teollisuuden vuoksi korttelikoko on Vattuniemessä suuri. Katuverkko ja poikittaiset yhteydet ovat jääneet samalla vähäisemmiksi. Jalan kuljettavat matkat pitenevät tämän vuoksi jopa kolminkertaisiksi tavoitteellisesta.

Polkupyöräliikenteen osalta tasaisen maaston sekä enimmillään 1.6 km:n metron liityntämatkojen vuoksi Vattuniemi on sopivaa pyöräilyaluetta, jota suunnitellaan tavoiteverkon mukaisesti. Nykyiset pyörätiet Särkiniementiellä, Heikkiläntiellä, Itälahdenkadulla ja Vattuniemenkadun pohjoisosalla ovat kaksisuuntaisia. Vattuniemenkadulla on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä. Pyöräteiden tavoiteverkko on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 13.12.2016.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Itälahdenkatua leimaa läntisellä puolella koko pituudella yksityisten tonttien pysäköintialueeksi mielletty katutilan laajenema, jolla ei ole ollut suunnitelmallista maankäyttöä. Heikkiläntie jakaa diagonaalisesti Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi.

Joukkoliikenneyhteydet ovat monipuoliset. Suunnittelualue on enintään 15 minuutin kävelymatkan päässä Lauttasaaren metroasemalta. Metron liityntälinjat 21 (Erottajalle) ja 21B (Lauttasaaren metroasemalle) liikennöivät reittiä Wavulinintie – Heikkiläntie – Melkonkatu – Kiviaidankatu/Vattuniemenkuja – Vattuniemenkatu – Melkonkuja - Itälahdenkatu – Nahkahousuntie.

Helsingin katuluokituksen mukaan Vattuniemen paikalliskokoojat ovat Särkiniementie – Wavulinintie – Heikkiläntien reitti ja Itälahdenkadun pohjoisosa. Wavulinintie ja Kiviaidankatu ovat kokoojakaduiksi liian kapeita. Vattuniemen liikennemäärä on nykyisin yhteensä noin 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liittymät ovat tasa-arvoisia. Nahkahousuntie on ollut suljettuna moottoriajoneuvoliikenteeltä vuodesta 1976 lähtien.

Katuverkon luokituksen pohjalta on laadittu liikennesuunnitelma-luonnos, jossa kadut on mitoitettu liikennemäärien ja kulkumuotojen mukaan. Suunnitelmassa on esitetty etu-ajo-oikeussuhteet, liikenteen rauhoittamistarpeet, sekä katutilan erilaisten toimintojen alueet.

Asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä otettiin käyttöön syksyllä 2015.

Kaavaratkaisu

Alueen muuttuessa yhä enemmän asuntovaltaiseksi on poikittaisten yhteyksien tarve lisääntynyt. Katuverkkoa ja kävely- ja pyöräily-ympäristöä kehitetään poikittaisten yhteyksien osalta yksityisen maanomistuksen puitteissa toimivampaan suuntaan myös myöhempien asemakaavamuutosten yhteydessä.

Uutena poikittaisena yhteytenä tontin 31131/ 13, osoitteessa Itälahdenkatu 27, läpi Itälahdenkadulta Vattuniemenkujalle on suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyreitti. Heikkilänaukion pohjoispuolella sijaitsevan tontille 31112/ 28, osoitteessa Heikkiläntie 2, on suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyreitti pohjoiseen Pajalahden puiston läpi luoteeseen Haahkapolulle kohti metroasemaa.

Joukkoliikenteen reitit ovat siirtymässä Wavulinintieltä Kiviaidakadulle. Samalla nykyiset Kiviaidankadun ja Heikkiläntien nykyiset pysäkit on tarkoitus sijoittaa Heikkilänaukion edustalle siirtyvälle väylälle, joka jatkaa Kiviaidankatua länteen yhtyen Itälahdenkadun risteyksessä Wavulinintiehen.

Vattuniemen paikalliskokoojakatureitin muodostavat Särkiniementie ja Vattuniemenkatu. Nahkahousuntien ajokielto poistuu ja ajo

sallitaan kaikkialla Vattuniemen katuverkossa. Ajonopeuksia rauhoitetaan tärkeimpien suojateiden kohdalla. Liikkuvan liikenteen tarpeet ovat ensisijaisia katutilan muihin toimintoihin nähden.

Pysäköintipaikkoja sijoitetaan Itälahdenkadun varteen, sekä Heikkiläntielle.

Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveyttä pyritään lisäämään tavoiteleveyteen 2,5 - 3,5 metriin, yksisuuntaisten pyöräkaistojen/teiden yhteisleveys vähintään 3, jonka lisäksi 0.75 - 1,0 metriä erotusleveyttä. Pyöräteiden tavoiteverkkoa on tarkistettu Särkiniementiellä uuden kokoojakatuverkon mukaisesti ja pyöräily on ohjattu ajoradalle Itälahdenkadulla ja tonttikaduilla. Pyöräparkkeja on suunniteltu sijoitettavaksi sopiville kohdille.

Palvelut

Lähtökohdat

Aluetta palvelevat Heikkilänaukion ympärille sijoittuneet kaupalliset palvelut. Särkiniementien pohjoisosassa sijaitsee päiväkotia ja Vattuniemenkujalle on valmistumassa vuonna 2020 uusi koulu- ja päiväkotirakennus. Lähin kirjasto sijaitsee Tallbergin puistotien varrella.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkillä kävelyetäisyys on katuja pitkin noin 250 - 300 metriä. Bussilla on 8 lähtöä tunnissa, ruuhka-aikana 10 lähtöä tunnissa. Lähin metroasema (Lauttasaari) sijaitsee n. 650-1100 metrin etäisyydellä, jonne kävelyaika on Heikkilänaukiolta noin 10-13 min ja Nahkahousuntietä noin 16 minuuttia.

Kaavaratkaisu

Uusi asutus, noin 2 500 - 2900 asukasta, tukeutuu Vattuniemen ja Lauttasaaren olemassa oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, sekä kaavan myötä rakentuviin palveluihin Vattuniemen keskuksen alueella. Heikkilän aukion ympäristössä nykyisten kaupallisten palveluiden lisäksi on suunnitteilla sijoittaa vähintään 30 000 k-m² uutta toimitilaa, jotka tarjoavat lisää mahdollisuuksia kaupallisille palveluille.

Uusi asutus lisää varhaiskasvatuksen ja koulun tilojen tarvetta, joita helpottamaan on kaavassa Särkiniementielle varattu tontti noin 10 000 k-m²:n suuruiselle kolmekerroksiselle päiväkotia- ja koulurakennukselle piha-alueineen, johon sijoittuu noin 100 työpaikkaa, mahdollisesti yli 600 oppilaspaikkaa sekä yli 200 päivähoitopaikkaa.

Alueen eteläosassa sijaitseva Särkiniemen puisto ja lännessä sekä luoteessa sijaitseva Merikylpylän puisto sekä pohjoisessa Pajalahden puisto tarjoavat hyvät ulkoilumahdollisuudet meren äärellä. Tulevaa lisääntyvää käyttöä ohjataan olemassa oleville ja suunnitteilla oleville uusille reiteille näillä puistoalueilla. Ratkaisulla on tavoitteena säästää maastoa ja kasvillisuutta kulutukselta estämällä edelleen näin esimerkiksi puiden juuristovaurioita.

Kaavaan on merkitty jalankulku- ja pyöräilyreitti Itälahdenkadulta tontin 31131/13, osoitteessa Itälahdenkatu 27, läpi Vattuniemenkujalle.

Heikkilänaukiolta tontin 31112/ 28, osoitteessa Heikkiläntie 2, kautta on tarkoitus sijoittaa jalankulku- ja pyöräilyreitti läpi puiston pohjoiseen Haahkapolun kautta kohti metroasemaa.

Heikkilänaukion läpi diagonaalisesti kulkevan Heikkiläntien katu-järjestelyiden muuttuessa kaavan myötä aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi voidaan aukion puoliskot yhdistää laajaksi asukkaiden yhteiseksi alueeksi oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten. Aukiota reunustaisivat ympäröivien tonttien rakennuksissa sijaitsevat kaupallisten palveluiden- tai muut liiketilat. Itälahdenkadun katutilaa rajattaisiin selvemmin rakennuksilla ja sen varrelle katutasoon sijoittuisi liiketilaa, toimistotilaa ja mahdollisesti pieniä aukioita. Itälahdenkadun itäreunalle sijoitettaisiin kadunvarsipysäköintiä ja länsireunalle leveälehtäinen suurten katupuiden rivistö.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaavassa edellytetään pihakansien korkeusaseman noudattelevan nykyisiä maanpinnan korkoja, muurimaisia pihakannen seinämiä tulee välttää. Vähäiset korkeuserot on ratkaistu esteettömästi maisemoiduilla luiskauksilla.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Vattuniemen keskuksen alue rajautuu pohjoisessa Pajalahden puistoon. Koulu- ja päiväkotirakennukselle tarkoitettu tontti rajautuu Särkiniementien länsipuolella sijaitsevaan Merikylpylän puistoon ja siellä sijaitsevaan arvokkaaseen luonnonalueeseen.

Kaavaratkaisu

Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tavoitteena laajentaa etelän suuntaan Merikylpylän puiston alueelle, jossa on toiminut

kaupungin yleisten alueiden ylläpidon toimintoja. Päiväkodin tontin pohjoispuolella, Särkiniementien länsipuolella sijaitseva luontoarvoiltaan merkittävä rakentamaton yleisten rakennusten tontti on tavoitteena liittää osaksi Merikylpylän puistoa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Vattuniemen keskeisimmät alueet ovat tiiviisti varasto- ja teollisuuskäyttöön rakennettua. Luonnonpintaista kasvullista piha-alueita on vähän. Hulevesien viivytys tai imeytys nykyisessä käytössä on vähäistä. Rakennukset ovat osin heikkokuntoisia ja rakennetut käyttötarkoituksensa mukaisin rakentein ja tilaratkaisuin. Käyttötarkoituksen muuttaminen tai rakennusosien kierrätys alueen tulevaan käyttöön on vaativaa ja haasteellista.

Kaavaratkaisu

Ratkaisulla on välittömiä vaikutuksia liikenteen määrään ja laatuun. Alueelle on suunniteltu täydennysrakentamista pääosin asuinkäyttöön, mutta myös toimitilakäyttöön ympäristöönsä sopeuttaen mahdollisimman tehokkaasti. Ratkaisu laajentaa kanta-kaupunkimaista rakennetta.

Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Suunnitteluratkaisussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomion rankkasaatet, myrskyt ja helleaallot, sekä varautuminen meriveden pinnan nousuun siten, että rakennetuilla alueilla syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään luonnonmukaisesti maanvaraisilla tontin osilla ja rakenteellisesti kansialueilla. Niillä alueilla, joilla kallio on pinnassa tai maaperä savea, ei imeytystä voida tehdä.

Tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Särkiniementien länsipuolella sijaitsevaan Merikylpylänpuistoon liittyen sijaitsee yleisten rakennusten rakentamaton tontti, joka on luontoarvoiltaan merkittävä ja luonnontilaisena säilytettävä.

Vattuniemen pienteollisuushistoriaa pidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana muistumana olemassa olleesta yhdyskuntarakenteesta ja sen toiminnasta. Kaava-alue ja siihen kuuluvat kaksi

kolme arvokasta rakennusta kuuluvat osana tähän kokonaisuuteen ja ajalle tyypilliseen arvokkaaseen rakentamiseen.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella sijaitsevat kolme arvokasta rakennusta on tarkoitettu suojella.

Wavulinintien ja Itälahdenkadun kulmassa tontilla 31118/14 sijaitseva Vattuniemen teollisen historian vanhinta kerrostumaa edustava matala liikerakennus on tarkoitettu säilyttää liiketilana ja suojella asemakaavalla.



Tontin 31119/ 19 lounaiskulmassa, osoitteessa Itälahdenkatu 18, sijaitseva viisikerroksinen suojeluarvoja omaava toimistorakennus, joka kuuluu teollisen historian vielä säilyneisiin vanhimpiin rakennuksiin, on tarkoitettu suojella asemakaavalla ja muuttaa asuinkäyttöön.



Tontilla 31133/ 7 osoitteessa Vattuniemenranta 2 sijaitseva arkkitehti Else Aropaltion suunnittelema teollisuusrakennus on tarkoitettu säilyttää ja suojella asemakaavalla.



Merikylpylänpuistoon liittyvä tontti muutetaan kaavassa puistoalueeksi, jolla edesautetaan sen säilymistä nykyisellään luonnontilaisena alueena. Kulku puiston alueella ohjataan edelleen olemassa oleville rakennetuille reiteille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Heikkilänaukion, Heikkiläntien, Itälahdenkadun uudistamisen yhteydessä yhdyskuntateknisen huollon verkostoa uudelleen rakennetaan katulinjausten mukaisesti. Tarkentuu asemakaavoituksen edetessä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +1 - +10 (N2000). Alueen topografia on pääosin melko tasaista. Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin siltti-hiekkakerroksesta, jossa on täytemaata päällä.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvä. Pääosin olemassa olevat rakennukset on perustettu maanvaraisesti. Alueen länsi-laidalla Särkiniementien länsipuolella maaperäolosuhteet ovat rakentamiselle haastavat.

Pohjavedenpinta on alueella paikoin lähellä maanpinnan tasoa. Rannan läheisyydessä pohjaveden pinnan korkeusasema vaihtelee meriveden pinnan mukaan.

Joidenkin olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksesta teollisuuskäytössä voi mahdollisesti olla aiheutunut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien tietojen perusteella rakennukset pääosin voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Perustamistapaan ja muuhun pohjarakentamiseen liittyvät seikat tulee tarkentaa jatko-suunnittelun yhteydessä. Suunnittelussa tulee huomioida pohjavedenpinnan taso. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Asemakaavoituksen edetessä laaditaan tonttien osalta tarvittavat käyttöhistoriaselvitykset sekä yleisten alueiden osalta tarvittavat selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta. Näiden perusteella voidaan arvioida pilaantuneen maaperän kunnostamistarvetta.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Nykytilanteessa Kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan liikennemelu on voimakkainta Wavulinintien, Heikkiläntien sekä Vattuniemenkadun varrella. Paikoin päiväajan keskiäänitaso ylittää ton-teilla 65 dB, jolloin tulee kiinnittää huomiota pihojen ja parvekkeiden meluntorjuntaan sekä julkisivujen ääneneristävyyteen.

Kaavaratkaisu

Kaavaehdotuksen yhteydessä laaditaan koko kaava-alueen kattava meluselvitys. Kaavaehdotuksessa esitetään tarvittavat kaavamääräykset.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien rakennusten ja uusien rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen pelastustieohje.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.2.2019 § 14 esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Tontin 31131/4 läpi Itälahdenkadulta Melkonkadulle sijoittuva jalankulku- ja pyöräily-yhteys:
Itälahdenkuja–Österviksgränden (Itälahdenkadun mukaan).

Tontin 31112/28 läpi Heikkilänaukiolta kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys, joka jatkuu Perttulantien pohjoispuolella Pajalahden puiston läpi Haahkapolulle:
Perttulanpolku–Bertasstigen (Perttulantien mukaan).

Itälahdenkadun ja Wavulinintien kulmaan muodostuva aukio:
Wavulininaukio–Wavulinsplatsen (Wavulinintien mukaan).

Tontin 311131/13 läpi Itälahdenkadulta Melkonkadulle kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys:
Wavulininkulku–Wavulinsgången (Wavulininaukion mukaan).

Lisäksi nimistötoimikunta esitti, että voimassa olevia kadunnimiä Kiviaidankatu–Murbacksgatan ja Melkonkatu–Melkögatan jatketaan siten, että Kiviaidankatu jatkuu länteen Wavulinintielle asti ja Melkonkatu jatkuu pohjoiseen Heikkiläntielle.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 11.9.2019 § 68 esittää seuraavaa muutosta edelliseen esitykseen:
Perttulanpolku-nimen sijaan käytettäväksi nimeä Else Aropaltion polku–Else Aropaltios stig
Perustelu: Merkittävän lauttasaarelaisen arkkitehdin Else Aropaltion (o.s. Hannus, 1914–2008) mukaan, jonka tuotantoa on nähtävissä eri puolilla Lauttasaarta, lähimpänä osoitteessa Vattuniemenkuja 2 sijaitseva teollisuus- ja toimistorakennus. Aloite Else Aropaltion muistamiseen oli tullut Lauttasaari-seuralta. Nimistötoimikunta käsitteli seuran aloitetta 14.8.2019 § 58.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Vattuniemen suunnitteluperiaatteita varten tehdyt kyselyt: Kysely Vattuniemen yrittäjille 2017, 2.10.2017 ja Kysely Vattuniemen kiinteistönomistajille 2017, 12.10.2017, sekä työpajat asukkaille,

yrittäjille ja kiinteistön omistajille vaikuttivat Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:n tavoitteiden sisältöön. Periaatteiden tavoitteita on tarkennettu asemakaavan muutoksen yhteydessä, jotta alue säilyisi sekoittuneena, asumiselle viihtyisänä tarjoten palveluita ja mahdollisuuksia työpaikkojen syntymiseen uudenaikaisissa toimitiloissa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisusta kaupungille aiheutuvat kustannukset esitetään asemakaavaehdotuksen yhteydessä. Kaupungille koituu kustannuksia Heikkilänaukion muutosten rakentamisesta ja uusien katulinjausten myötä kadunrakentamisesta sekä johtosiirroista. Lisäksi kaupungille koituu mahdollisesti kustannuksia kaupungin omistuksessa olevien maa-alueiden pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Lisäksi kaupunki saa mahdollisesti tuloja Itälahdenkadun varren yleisten pysäköintialueiden maan myynnistä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä kaupunkirakennetta. Nykyisestä toimitala-teollisuus- ja varastoalue muuttuu pääosin asumiseen ja rakentamisen määrä kasvaa. Heikkiläntien varren 3 – 5- kerroksinen rakenne Kasvaa kaavan myötä 5 ½ - 8- kerroksiseksi. Heikkilänaukion ympäristön 4 – 5- kerroksinen rakenne muuttuu osin 12 – 13- kerroksiseksi, osin 4 – 8- kerroksiseksi. Itälahdenkadun ja Melkonkadun varren nykyinen 4 – 6- kerroksinen rakenne muuttuu 6 – 8- kerroksiseksi. Pääosin asumiseen muutettavilla tonteilla kerrosluvun enimmäismäärä on kahdeksan kadun tasosta.

Alueen palvelut ja toimitilat sijoittuvat uudistettavan Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun molemmille puolille kadun pohjoisella osuudella, sekä Nahkahousuntiellä muodostaen uuden Vattuniemen keskuksen alueen palveluineen. Heikkilänaukiota muutetaan toiminnalliseksi oleskeluaukioksi, jolla on myös tärkeän keskusalueen ominaisuus ja osansa kävelyn sekä pyöräilyn pääreitit statuksesta. Itälahdenkatua kehitetään vehreäksi metron ja Särkiniemenpuiston välillä aina meren rantaan saakka ulottuvaksi pääväyläksi. Päiväkodin ja koulun rakennuksen rakentamisen mahdollisuus tiivistää Särkiniementien katutilaa ja tontin lähiympäristöä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ja maisemaan pääosin rakennetuilla ja päällystetyillä tonttien alueilla ovat vähäisiä. Yleisillä alueilla vaikutukset ovat kasvillisuutta lisääviä. Välillisiä vaikutuksia syntyy tulevien uusien asukkaiden käytön myötä, joka lisää puistojen käyttöä ja sitä seuraavaa kulutusta.

Uudistuksessa poistuvat Itälahdenkadun pylväshaavat. Kadun länsireunalle on suunniteltu istutettavaksi leveälehvästöisiä suuria katupuita. Myös Itälahdenkadun länsireunalle mahdollisesti syntyville pienille aukioille on tarkoitus istuttaa mahdollisuuksien mukaan puita. Heikkilänaukiota uudistetaan toiminnalliseksi ja vehreäksi oleskelualueeksi puuistutuksin ja nurmikumparein.

Särkiniementien länsipuolella olevan luontoarvoiltaan merkittävän tontin yhdistäminen Merikylpylänpuistoon säilyttää puistoalueen lajistoa ja luontoa. Päiväkodin tontin laajeneminen etelään puistoalueelle vaikuttaa vähäisesti tontin luontoon lähinnä puuston poistumisen osalta, sillä muutoin aluetta on muokattu aikaisemmin pihapiiriä varten täyttäen maamassoilla. Myöhemmin toimiessaan kaupungin yleisten alueiden ylläpidon toimintojen varikkoalueena aluetta on muokattu lisää tasoittaen ja kasvillisuutta karsien. Aivan lähialueen puistomaisemaan nykyistä huomattavasti kookkaammalla mahdollisesti joskus rakennettavalla rakennuksella on tiivistäviä vaikutuksia maiseman muuttuessa rakennetummaksi ja rakennuksen varjostaessa piha- ja katualuetta nykyistä rakennusta enemmän.

Heikkiläntien varrelle suunniteltu rakentaminen varjostaa Pajalahdenpuistoa kahden kerroksen verran enemmän kuin tonteille olemassa olevat rakennukset.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteutuminen lisää liikennettä alueella. Heikkilänaukion tilaa ja Itälahdenkadun varren tilaa jäsennellään ja selkiytetään ja kohennetaan. Merkittävimpinä vaikutuksina ovat Heikkiläntien diagonaalisen linjauksen muuttaminen Heikkilänaukion kohdalla alueen reunoille selkeyttäen liikenne- ja aukiotilaa. Itälahdenkadun osin tarkoituksettomien katutilanlaajentumien ja pysäköintialueiden muuttuminen rakentamisen alueiksi vaikuttaa katutilan jäsentymiseen selkeämmäksi lisäten orientoituvuutta ja liikenneturvallisuutta. Pyöräily ohjataan Itälahdenkadulla ajoradalle, joka osaltaan hillitsee luontaisesti muutoin pitkän suoran kadun ajoneuvo liikenteen nopeuksia.

Alueelle sijoittuneen teollisuuden vuoksi korttelikoko on Vattuniemessä suuri ja poikittainen katuverkko on jäänyt samalla vähäisemmäksi. Alueen muuttuessa yhä enemmän asuntovaltaiseksi on poikittaisten yhteyksien tarve lisääntynyt.

Poikittaiset jalakulun- ja pyöräilyn yhteydet paranevat. Uutena poikittaisena yhteytenä Itälahdenkadulta tontin 31131/ 13, osoitteessa Itälahdenkatu 27, läpi Vattuniemenkujalle on suunniteltu rauhallinen jalankulku- ja pyöräilyreitti. Lisäksi Heikkilänaukion pohjoispuolella sijaitsevan tontille 31112/ 28, osoitteessa Heikkiläntie 2, on suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyreitti pohjoiseen Pajalahden puiston läpi luoteeseen Haahkakujalle ja edelleen kohti metroasemaa.

Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveys lisääntyy tavoiteleveyteen samoin yksisuuntaisten pyöräkaistojen leveys. Pyöräily on ohjattu ajoradalle Itälahdenkadulla ja tonttikaduilla, joka parantaa pyöräilyn sujuvuutta sekä lisää liikenneturvallisuutta.

Joukkoliikenteen reitit ja saavutettavuus paranevat reitin siirtyessä Wavulinintieltä suoraan Kiviaidakadulle. Samalla Kiviaidankadun ja Heikkiläntien nykyiset pysäkit sijoitetaan Heikkilänaukion edustalle.

Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee paikalliskokoojakatu-reitin kulkiessa Särkiniementiellä ja Vattuniemenkadulla. Nahkahousuntien ajokielto poistuu ja ajo sallitaan kaikkialla Vattuniemen katuverkossa. Liikenneturvallisuutta parannetaan ajonopeuksien rauhoittamisella tärkeimpien suojateiden kohdalla. Lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sijoitetaan Itälahdenkadun varteen, sekä Heikkiläntielle palvelemaan toimitilojen asiakas- ja vieraspysäköintiä asukaspysäköinnin siirtyessä tonteille.

Asemakaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon verkoston järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa ja tiivistää suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä kaupunkikuvaa ja –tilaa ja toimintojen tarkoituksenmukaista sijoittumista luoden julkiselle tilalle selvät ja aktiiviset rajat sekä muodostaen parhaimmillaan elävän Vattuniemen keskuksen.

Nykyinen toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten alue tiivistyy muuttuessaan pääosin asumiseen ja alueen katutaso aktivoituu ja muuttuu myös kaupunkikuvallisesti monipuolisemmaksi ja mielenkiintoisemmaksi alueen palveluiden sijoittuessa tiiviisti erityisesti uudistettavan Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun molemmille puolille kadun pohjoisella osuudella.

Heikkilänaukiota uudistetaan toiminnalliseksi ja vehreäksi oleskelualueeksi. Itälahdenkatua kehitetään puuistutuksin vehreäksi metron ja Särkiniemenpuiston välillä aina meren rantaan saakka ulottuvaksi pääväyläksi.

Päiväkodin ja koulun rakentamisen mahdollisuus tiivistää Särkiniementien katu ympäristöä. Samalla luontoarvoiltaan merkittävän tontin 31116/1 säilyminen sen pohjoispuolella edesauttaa yhteyden säilymistä katutilasta puistoon ja merelle saakka.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Suunnitteluratkaisussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon rankkasateet, myrskyt ja helleaallot, sekä varautuminen meriveden pinnannousuun siten, että rakennetuilla alueilla syntyviä hulevesiä pyritään viivyttämään luonnonmukaisesti maanvaraisilla tontin osilla ja rakenteellisesti kansialueilla. Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee.

Tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Pääosin ympäristön asuntovaltainen alue täydentyy alueen muuttuessa pääosin asuinkäyttöön. Alueen toimitilojen sijoituessa tiiviimmin keskeisille alueille kunnostettavien julkisten ulkotilojen reunoille paranee alueen mahdollisuudet sosiaalisille kohtaamisille ja aktiiviselle kaupunkielämälle. Palveluiden monipuolistumiselle muutos antaa hyvät mahdollisuudet. Rakentamista on ohjattu katuja reunustamaan, mikä parantaa mahdollisuuksia muodostaa liikennemelulta suojaisaa piha-alueita, johon oleskelupihoja ja -alueita voidaan sijoittaa. Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset ja yritysvaikutukset

Kaavaratkaisun myötä teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AL, TY) kerrosalaa poistuu 81 690 – 114 410 k-m² ja Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten

(YS) eli päiväkodin kerrosalaa poistuu 1 300 k-m². Yleisiä pysäköintialueita (LPA) poistuu noin 4 200 m².

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:n yhteydessä syksyllä 2017 teetettiin alueen yrittäjille ja kiinteistönomistajille kysely alueen muuttamisen tavoitteista ja nykytilanteesta. Periaatteet laadittiin ottaen huomioon alueelta tullut palaute. Toimitiloja vaikutti laadittujen selvitysten mukaan olevan tyhjillään tai käyttöaste huono, sillä toimitilojen tarjonta on ollut viime vuosina runsasta muuallakin pääkaupunkiseudulla, nykyaikaisemmissa tiloissa ja parempien kulkuyhteyksien varrella. Vattuniemen toimitilarakennusten tilat ja tekniikka eivät pääosalla kiinteistöjä ole vastanneet nykyaikaisia tarpeita ja toiminnan jatkaminen sekä tilojen käyttöasteen palauttaminen vaatisi mittavat korjaus- ja uudistamistyöt. Osan kiinteistöistä käyttöaste on tällä hetkellä hyvin pieni, osa kiinteistöistä on varastotiloina, joiden työpaikkamäärä on vähäinen.

Kaavaratkaisu antaa hyvät mahdollisuudet toteutuessaan alueen myönteisille elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksille. Työpaikkoja on mahdollisuus luoda uudenaikaisiin tarkoituksenmukaisiin tiloihin vastaava määrä kuin niitä nykyisiltä toimialoilta poistuu. Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa. Tonteilla tehokkuus noudattaa Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018.

Tonteilla 31111/ 1,2 tehokkuus on $e=1.6$, tonteilla 31114/9, 31131/ 12,8,10 $e= 2.2$ ja tontilla 31133/ 7 tehokkuus on $e=1.9$, tontilla 31119/ 9 on $e=2.2$, 2.19, tontilla 31119/ 19 $e= 2.2$ 2.08, tontilla 31118/18 $e= 2.4$ 2.2 , tonteilla 31118/ 13, 14 ja 17 $e=2.4$ ja 31112/28, 31131/13, 5 tehokkuus on $e=2.8$ ja tontilla 31131/14 $e= 2.8$ 3.8.

Tonttien 31118/ 18, 31119/ 19, 31119/ 9 toimitilakerrosalasta si-
joittuu pääosa tontille 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25.

Tonttikohtaiset suunnitelmien mitoitustiedot. Harmaalla tontit, joista ei ole vielä suunnitelmaa, asemakaavahakemusta tai kumppaakaan, mutta jotka saattavat tulla mukaan asemakaavan luonnosvaihetta esiteltäessä. Yliviivatut arvot ovat suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäismitoituksia, joista suunnitelmissa esitetyt mitoitukset poikkeavat:

Tontti	tontti m ²	75% asuin	25%toimit.	yht 100% k-m ²
31114/ 9	6 629,50	10 939,00	3 646,00	14 585,00
31111/ 1	1 600,00	2 560,00	100%-	2 560,00
31111/ 2	1 600,00	2 560,00	100%-	2 560,00
31112/ 28	3 140,00	6 594,00	2 198,00	8 792,00
31131/ 13	6 955,00	14 605,00	4 868,00	19 474,00
31131/ 5	3 000,00	6 300,00	2 100,00	8 400,00
31131/ 12	4 530,00	7 474,00	2 492,00	9 966,00
31131/ 8	2 028,00	3 346,00	1 116,00	4 462,00
31131/ 14	3 020,00	6 342,00	2 114,00	8 456,00 $e=2.8$

31131/ 14	3 020,00	- 100%	11 500,00	11 500,00 e=3.8
31119/ 19+k	8 420,00	13 893,00	4 631,00	18 524,00 e=2.2
31119/ 19+k	8 420,00	16 900,00	600,00	17 500,00 e=2.08
31119/ 9+k	2 740,00	4 521,00	1 507,00	6 028,00 e=2.2
31119/ 9+k	2 740,00	6 000,00	-	6 000,00 e=2.19
31118/ 18+k	5 521,00	9 938,00	3 312,00	13 250,00 e=2.4
31118/ 18+k	5 521,00	11 800,00	400,00	12 200,00 e=2.2
31118/ 14+k	1 682,00	3 028,00	1 009,00	4 037,00
31118/ 13	2 646,00	4 762,00	1 588,00	6 350,00
31116/ 2	9 800,00	-	pvk/koulu n.	10 000,00
31133/ 7	3 708,00	7 045,00	100%-	7 045,00
31118/17	6 523,00	11 741,00	3 914,00	15 655,00
31131/10	3 527,00	5 819,00	1 940,00	7 759,00
Yht.	60 665,50	89 388,00	28 089,00	127 478,00
	78 953,50	121 467,00	36 435,00	167 903,00
	60 665,50	89 394,00	29 016,00	128 410,00
	78 953,50	121 473,00	37 362,00	168 835,00

Asuinkerrosala lisääntyy 89 000 - 114 500 k-m², mikä tuottaa alueelle noin 2500 – 2900 uutta asukasta, joka parantaa palveluiden säilymistä ja uusien syntymistä.

Uusi toimitila lisääntyy 28 000 – 36 500 k-m², mikä tuottaa nykyaisissa tiloissa vähintään 2 000 työpaikkaa.

Uuden koulun- ja päiväkodin yhteiskerrosala lisääntyy 10 000 k-m², 7500 k-m² koulun kerrosalaa ja 2500 päiväkodin kerrosalaa tuottaisi noin 100 työpaikkaa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa tavoitteet, alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, sekä vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on pääosin eteläisiltä osiltaan taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä ja pohjoiselta vähäiseltä osaltaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei näytä olevan merkintöjä.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan Heikkilän aukion ja Itälahdenkadun pohjoisenosan ympäristö on kantakaupunki C2 aluetta:

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Särkiniementien varren läntinen alue on asuntovaltaista aluetta A2:

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Kaikissa keskustoissa:

Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiiin. Rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan.

Yleiskaavan Kantakaupunki -teemakartassa Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutos alueelle osoitetut merkinnät:

Nykyisillä toimitilavaltaisilla alueilla merkintä:

Kaupunkirakenteelle on koko merkityllä alueella ominaista sekä katutilaan avautuvat, että kortteleiden sisäpihojen palvelu-, liike- ja toimitilat.

Heikkilänaukion ympäristössä:

Toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeinen kävelypainotteinen solmukohta reuna-alueineen sekä nykyisessä, että tulevassa kaupunkirakenteessa. Alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkeytetään.

Metrolta Heikkilänaukiolle:

Keskeisiä nykyisiä ja tulevia alueiden sisäisiä yhteyksiä kehitetään ja selkeytetään. Niillä liitetään laajenevan ja täydentyvän kaupungin kävelypainotteiset solmukohdat toisiinsa.

Rannoilla:

Kantakaupungin rantareitti, jonka kävely-, pyöräily-yhteyksien tulee olla jatkuvat ja sujuvat sekä liittyä luontevasti muuhun kävely- ja pyöräilyverkostoon.

Puistoalue Heikkilänaukion ympäristön pohjoispuolella. Lisäksi merkittäviksi luokitellut arvokkaat suojellut puistoalueet suunnittelalueen länsi- ja eteläpuolella.

Yleiskaavan Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen:

Lauttasaaren joukkoliikenneyhteydet kehittyvät voimakkaasti Länsimetron rakentumisen myötä. Merkittävimmät maankäytön muutokset tapahtuvat Koivusaassa ja Länsiväylän varrella sen mahdolliseen bulevardisointiin liittyen. Vattuniemeä kehitetään jatkosakin työpaikka-alueena.

Lauttasaaren Vattuniemen työpaikka-alue on tärkeä kaupungin osan toiminnallisuudelle. Se ylläpitää myös kaupallisia palveluja muutoin yksipuolistumassa olevassa Lauttasaassa, Vattuniemessä nykyistä työpaikka-aluetta vahvistetaan ympäröivän asuinalueen sallimissa puitteissa.

Kantakaupungin kehittämisessä on edistettävä aktiivisesti toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta. Tämä tarkoittaa sopivan toiminnallisen "tavoitetasapainon" tunnistamista ja ylläpitämistä työpaikka-, liike-, asuin- ja palvelurakentamisen osalta alueen asemakaavoituksessa ja muussa tarkemmassa suunnittelussa. Tavoitetasapaino voidaan ilmaista alueittain esimerkiksi toimintojen tavoitteellisilla osuuksilla kerrosalasta (esim. 15% liiketiloja, 35% toimitiloja ja 50% asumista ja nämä tavoitteelliset prosenttiosuudet tutkitaan aluekohtaisesti.)

Lisäksi yleisesti lisä- ja täydennysrakentamisen sekä mahdollisten käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä on huolehdittava, että:

- Sekä eteläisen että itäisen kantakaupungin ydinalueita kehitetään jatkossakin monipuolisina ja tehokkaasti rakennettuina
- liike- ja palvelukeskustojen alueilla työpaikkatiheys ja kaupallinen vetovoima eivät heikkene ja liike- ja toimitiloja ei muuteta asumiseen, jotta keskustojen vetovoima työpaikka-alueina ei heikkene
- asuntovaltaisemmilla alueilla liike- ja toimitilat eivät häviä alueelta
- joukkoliikenteen solmukohdissa pyritään asuntovaltaisten alueiden palvelutarjontaa ja kaupallista rakennetta vahvistamaan Kantakaupungin asemakaavojen uudistamistyön yhteydessä tutkitaan tarkemmin alueen nykytilanteen mukaiset alueiden toimintojen suhteelliset osuudet kerrosalasta sekä kadulle avautuvien liike- ja muiden toimitilojen tarjonta ja sijainti alueilla maantasokeroksissa, jotta alueiden rooli kaupunkirakenteessa sekä niiden vahvuudet ja potentiaalit voidaan huomioida aktiivisesti alueiden kehittämisessä. Maantasokeroksien liike- ja toimitilojen sijainnilla on keskeinen merkitys kävely-ympäristön ja muun liikkumisen suunnittelussa. Liikkumisen kehittämisen lähtökohtana on liike-elämän ja asumisen toisiaan tukeva ja yhdessä kehittyvä toiminta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueelle ei ole esitetty tilavarauksia tai merkintöjä.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950 - 2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike- ja toimistotila, teollisuus- ja varastotila, puisto, julkiset rakennukset, pysäköintialue, yhdyskuntateknisen huollon

alue, satama ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Tonteilla 31111/ 1 ja 2, osoitteessa Heikkiläntie 8 ja 10 on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950). Kaavan mukaan tontit ovat liiketontteja (L), joille saa rakentaa 3-kerroksisia ja enintään 11 metriä korkeita paloapidättävää luokkaa olevia rakennuksia, joihin saadaan sijoittaa liikehuoneistoja ja asuinhuoneita kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Rakennettu kerros-pinta-ala saa olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 6 metriä.

Pajalahden puistossa on voimassa asemakaava nro 10337 (vahvistettu 10.4.1996). Kaavan mukaan puistoa (VP), jossa suunnittelualue on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistoalueen osa (pp). Alue on edellisen pohjoispuolella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu(Haahkapolku), jolla huoltoajo ja ajo tontille 31109/10 on sallittu.

Tontilla 31114/ 9, osoitteessa Heikkiläntie 7 on voimassa asemakaava nro 10194 (vahvistettu 31.8.1994) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Tontin tehokkuus $e=1.9$. Heikkiläntien puoleisen rakennuksen osan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 15.5 metriä merenpinnasta ja Vattuniemenkadun + 19.6 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31112/ 28, osoitteessa Heikkiläntie 2 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakennusoikeus on 6 151 k-m², enintään 40 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin. Tontin länsisiosassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 25.5 metriä merenpinnasta ja itäpuolella + 19.5 metriä merenpinnasta.

Tonteilla 31118/ 13 ja 14, osoitteessa Wavulinintie 4 – 6 Heikkiläntie 2 on voimassa asemakaava nro 11173 (vahvistettu 16.1.2003) Kaavan mukaan tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien rakentamisen tehokkuus on $e= 1.7$. Tonteille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 20.5 metriä merenpinnasta. Teknisille tiloille on annettu erillinen rakennusala, jonka ylin korkeusasema on +23.6 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31118/ 18, osoitteessa Wavulinintie 8, tai Itälahdenkatu 22b, on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

etta (K). Tontin rakennusoikeus on 7 200 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 17.0 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31119/ 9, osoitteessa Itälahdenkatu 20 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.2$. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 20.7 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31119/ 19, osoitteessa Itälahdenkatu 18 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.8$. Enintään 50 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myynti- ja näyttelytiloihin. Tontin pohjoisosassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 13.0 metriä merenpinnasta ja länsi- ja itärajan suuntaisesti + 22.5 metriä merenpinnasta, näiden kahden välillä + 16.5 metriä merenpinnasta ja aivan kaakkoiskulmassa + 15.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 10, osoitteessa Itälahdenkatu 15 on voimassa asemakaava nro 89791 (vahvistettu 12.9.1990) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Ullakolle saa sijoittaa sauna- ja muita sosiaalitylöitä rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 120 m² sekä myynti- ja näyttelytiloja ensimmäiseen kerrokseen enintään 500 m². Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.7$. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 22.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 8, osoitteessa Melkonkatu 16 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.0$. Enintään 35 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 24.8 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 12, osoitteessa Itälahdenkatu 19 on voimassa asemakaava nro 7717 (vahvistettu 5.8.1977) Tontti on kaavassa liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin rakennusoikeus on 8 830 k-m². Tontille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia.

Tontilla 31131/ 5, osoitteessa Itälahdenkatu 23 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.2$. Enintään 25 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 22.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 14, osoitteessa Itälahdenkatu 25 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.2$. Enintään 25 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 24.8 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 13, osoitteessa Itälahdenkatu 27 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.7$. Itälahdenkadun suuntaisen rakennusalan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 23.6, +21.8, +18.2 metriä merenpinnasta, Melkonkadun suuntaisen + 24.6, + 21.8, Heikkilänaukion suuntaisen +12.3, + 15.3 ja + 23.0 metriä merenpinnasta, etelärajan suuntaisesti on vähäiset rakennusalat molemmilla reunoilla, joilla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla + 20.8 ja + 21.8 metriä merenpinnasta.

Tontilla 310133/ 7, osoitteessa Vattuniemenranta 2 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.8$. Enintään 60 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myynti ja näyttelytiloihin. Julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +19.6 metriä merenpinnasta.

Heikkilänaukiolla ja sen läheisillä kaduilla sekä Itälahdenkadulla on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan alueet ovat katuaukiota tai katua.

Nahkahousuntiellä ja osittain Särkiniementiellä on voimassa asemakaava nro 10217 (vahvistettu 30.11.1994). Kaavassa on Nahkahousuntien länsipäähän merkitty pätkä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Särkiniementien itäreunassa on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950), jossa alue on katua.

Tontilla 31116/ 2, osoitteessa Särkiniementie 28 on voimassa asemakaava nro 7585 (vahvistettu 27.4.1977) Kaavan mukaan tontti on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys). Tontille saa rakentaa yksikerroksisen 1300 k-m² suuruisen rakennuksen. Tontin eteläpuolella olevalla alueella on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950), jossa alue on merkitty puistoksi. Tontin 31116/ 2 pohjoisen puolella sijaitseva tontti 31116/1, osoitteessa Särkiniementie 30, on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 24.4.2018.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa julkiset ulkotilat, Itälahdenkadun pysäköintikäytössä olevat alueet ja tontit 31116/ 1 ja 2, osoitteessa Särkiniementie 28 ja 30. Muut korttelialueet ovat 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 vuosina 2016 - 2019 tonttien omistajien hakemuksesta ja osittain kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo

Suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 5.3. – 19.3.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaarilehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 21.10.–8.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 / Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10A
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.