



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

---

**LAUTTASAAREN KORTTELIN 31134 TONTTIA 2 KOSKEVA  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12021)**

Hankenro 0790\_10  
HEL 2011-001312 (Kslk 2009-297)

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos  
nähtävillä 28.10.–19.11.2010**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmä viranomaisen kannanotosta ja vastine

Mielipidekirjeet  
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 21.1.–21.2.2011**

Muistutukset  
– Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Lausunnot  
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 28.10.–19.11.2010

### Viranomaisyhteistyö

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on ilmoittanut, että suunnitellut maaperän pilaantuneisuustutkimukset ovat tarpeen ja että tontin tarkempi käyttöhistoria tulee selvittää suunnittelun lähtötiedoiksi. Asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida naapuritontilla 31134/9 (Nahkahousuntie 5) säilyvän rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollinen melu.

### Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa siten, että maaperän jatkotutkimuksesta ja puhdistamisesta on kaavassa määräys. Naapuritontin 9 toimistorakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollisesti häiritsevä melu on huomioitava rakennuslupavaiheessa.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

**Lauttasaari-Seura** pitää hyvänä määräystä, että julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja että rajoja saa rajata vain istutuksin.

Rakentaminen jatkaa edelleen alueen massiivisuuden lisääntymistä, rakennukset ovat liian korkeita ja sijoittuvat olemassa oleviin rakennuksiin nähden liian tiiviisti. Rakennusoikeutta on liikaa. Vaatimus asunton 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta on kohtuuton, koska kaupungissa kysyntä kohdistuu erityisesti pienempiin asuntoihin. Vaatimus pitäisi poistaa. Autopaikkojen vähimmäisvaatimus 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tulee muuttaa muotoon 1 ap/asunto, koska alueella ei kadunvarsillakaan juuri ole löydettävissä reservipaikkoja.

Huolestuttavaa on todeta työpaikkojen jatkuva väheneminen uustuotannon vuoksi.

”Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja” tulee muuttaa muotoon ”korttelialueelle tulee sijoittaa lasten päiväkotitiloja”, koska



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

alueella on jo nyt suuri puute päiväkotipaikoista ja tämä rakentaminen lisää tarvetta edelleen.

Uudet "postimerkkikaavat" jatkavat edelleen suuntausta, joka merkitsee työpaikkojen ja palvelujen vähenemistä, vaikka alueella asukasmäärä kasvaa. Nyt olisi jo korkea aika esittää alueesta kokonaissuunnitelma, joka hahmottaisi, mihin Vattuniemen alueella oikein on tarkoitus päätyä.

### Vastine

Kaavaehdotuksen rakentamisen tonttitehokkuus noudattaa tasapuolisesti alueen kaavamutoksissa käytettyä tehokkuutta ja kerroslukuja. Vattuniemen palvelut keskittyvät Heikkilänaukion alueelle, jossa niille on parhaat edellytykset kehittyä. Päivähoidon tilahankkeita selvitetään meneillään olevissa kaavamutoshankkeissa. Asuntojen vapaarahoitteista tuotantoa koskeva keskipinta-alamääräys on kaupunginhallituksen ohjeen mukainen. Autopaikkavaatimus on kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeen mukaisesti vähimmäisvaatimus. Kaavoitusohjelmassa Vattuniemessä on jäljellä enää muutama erillään sijaitseva tontti, joille laaditaan asuinkerrostalokaava. Vattuniemi on jo kaavoitettu ja rakennettu niin, että kokonaissuunnitelman laatimiselle ei ole tässä vaiheessa tarvetta. Kaavamutoksia on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan v. 2006 hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

**Mielipiteen esittäjä** ilmoittaa, että muutos asuntokäyttöön on tervetullut. Teollisuuskiinteistöt ovat vähentäneet viihtyisyyttä alueella. Lehtonen toivoo vapaarahoitteisia asuntoja ja että 75 m<sup>2</sup> keskipinta-alavaatimus säilytetään kaavassa.

### Vastine

Keskipinta-alavaatimus on kaavamääräyksissä. Asuntojen rahoitusmuotoa koskevat päätökset tehdään toteutusvaiheessa keskipinta-alavaatimusta koskevan kaavamääräyksen mukaan.

**Naapuritalon asukas** vastustaa Melkonkatu 15 pihanpuoleisen rakennuksen naapurirakennuksia suurempaa korkeutta ja katsoo, että kaavaluonnoksessa olevien lamellitalojen massoitelu on liian korkeata alueella jo nyt oleviin ja sille jääviin asuinkerrostaloihin nähden.

Vähimmäisvaatimuksena voidaan pitää sitä, että tontille sijoitettavista massoista pihanpuoleinen rakennetaan enintään viereisten tonttien nelikerroksisten rakennusten räystäskorkeuteen ulottuvaksi. Muutoinkin ympärille suunniteltujen (Nahkahousuntien alkupään) rakennusten voi



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

todeta olevan varsin massiivisia. Ajatus on tämän korttelialueen kannalta myös historiallisesti katsoen väärä. Kaavamuutoksen tavoitteena ei saa olla olemassa olevan asuinympäristön heikentäminen.

### Vastine

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että keskikoko-vaatimus on kaavamääräyksissä. Kaavaehdotuksen rakentamisen tehokkuus noudattaa tasapuolisesti alueen kaavamuutoksissa käytettyä tehokkuutta. Naapuritalojen asuntojen näkymät muuttuvat niin, että näkymiä joiltain osin supistuu. Toisaalta teollisuusrakennuksen purkamisen avartaa naapuritalojen näkymiä eräiltä osin merkittävästi.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.1.–21.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan ja rakennusviraston sekä ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

### Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

**Lauttasaari-Seura ry** (20.2.2011) pitää hyvänä määräystä, että julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja että rajoja saa rajata vain istutuksin.

Rakentaminen jatkaa edelleen alueen massiivisuuden lisääntymistä, rakennukset ovat liian korkeita ja sijoittuvat olemassa oleviin rakennuksiin nähden liian tiiviisti. Rakennusoikeutta on liikaa. Vaatimus asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta on kohtuuton, koska kaupungissa kysyntä kohdistuu erityisesti pienempiin asuntoihin. Vaatimus pitäisi poistaa. Autopaikkojen vähimmäisvaatimus 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tulee muuttaa muotoon 1 ap/asunto, koska alueella ei kadunvarsillakaan juuri ole löydettävissä reservipaikkoja.

Huolestuttavaa on todeta työpaikkojen jatkuva väheneminen uustuotannon vuoksi. Määräys sijoittaa vähintään 100 m<sup>2</sup> myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja on liian pieni.

”Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja” tulee muuttaa muotoon ”korttelialueelle tulee sijoittaa lasten päiväkotitiloja”, koska alueella on jo nyt suuri puute päiväkotipaikoista ja tämä rakentaminen lisää tarvetta edelleen.



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

---

## Vastine

Vattuniemen palvelut keskittyvät Heikkilänaukion alueelle, jossa niille on parhaat edellytykset kehittyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on määräys sijoittaa vähintään 200 m<sup>2</sup> myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Päivähoidon tilahankkeita on selvitetty yhdessä sosiaaliviraston ja tilakeskuksen kanssa. Päivähoitoyksiköiden tavoitekoiko asettaa tilavaatimuksia, joita ei tässä kohteessa voida toteuttaa.

Asuntojen vapaarahoitteista tuotantoa koskeva keskipinta-alamääräys on kaupunginhallituksen ohjeen mukainen.

Autopaikkavaatimus on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti vähimmäisvaatimus. Tontti kuuluu vyöhykkeeseen jonka toimitilatontteja saadaan kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2006 tekemän periaatepäätöksen mukaan muuttaa asuinkäyttöön.

**Tontin 31134/6 asukas** (9.2.2011) vaatii kaavamuutoksen palauttamista oikeusperustein (MRL 1 §, 5 § ja 54§), koska asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Ehdotus heikentäisi naapuritonttien 31134/6 ja 31134/16 nelikerroksisten asuinrakennusten elinympäristöä erittäin merkittävästi ja korjaamattomasti.

Voimassaoleva asemakaava vuodelta 1985 sallii rakennukselle enintään 24,8 m korkeuden kun (käsillä olevan) kaavan mukaan uusien kerrostalojen korkeudet olisivat pihan puolella 31,20m ja kadun puolella 37,50 m.

Tonttitehokkuus on liian suuri, kerrosluvut liian korkeat ja pihanpuoleisen asuinrakennuksen etäisyys naapuritontin talosta (25,2) metriä liian pieni. Viittaus Vattuniemessä yleisesti käytettyyn tehokkuuteen ei ota huomioon, että tontin sijainti ja muoto suhteessa kortteliin 1970-luvulla rakennettujen asuinrakennusten sijoitteluun ei suo mahdollisuutta sellaiseen tehokkuuteen.

Rakennus- ja maankäyttölaista johtuvia pakollisia rajoittavia ja välttämättä huomioon otettavia tekijöitä ovat vuosina 1973 ja 1977 valmistuneet nelikerroksiset rakennukset ja niiden käyttötarkoitus, korkeus sekä suuntaus.



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

Kaavamuutoksen tiedoissa on puutteita ja asiavirheitä. Tiedot ovat yksipuolisia ja tarkoitushakuisia. Naapuritalojen kerrosluvut on esitetty väärin. Näkymien muuttumisen osalta on valehdeltu.

Käyttötarkoituksen muuttaminen yksin asumiskäyttöön ei ole välttämätöntä. Alueelle voi jäädä muutakin kuin asumista. Mahdollista olisi osittain korottaa nykyistä rakennusta eikä siitä varastokäytössä olisi niin suurta haittaa naapuritonttien asuinrakennuksille.

### Vastine

Asemakaavaehdotusta on muistutuksen johdosta tarkistettu niin, että tontille 31134/2 suunnitellun pihan puoleisen rakennuksen etäisyys muistutuksen tekijän rakennukseen on 27 metriä (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa 23,5 metriä), kaksi metriä kauempana kuin nykyinen Teräskonttorin varastorakennus. Suunniteltu rakennus on lisäksi porrastettu naapurin puoleiselta sivulta kerrosta matalammaksi ja sen räystäskorkeus on muutetussa asemakaavassa pihan puolella +27,8 (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa +31,20).

Pitkän, lähes koko tontin pituisen Teräskonttorin purkaminen ja tilalle suunnitellun kahden lamellitalon, joiden välissä on piha-alue, rakentaminen avartaa pohjois- ja eteläpuolisten naapuritalojen näkymiä. Purettavaa Teräskonttorin rakennusta leveämpi ja sitä osittain yksi, osittain kaksi kerrosta korkeampi asuinrakennus supistaa jonkin verran naapuritontilla 31134/6 sijaitsevan asuinkerrostalon näkymiä. Muutosta voidaan kuitenkin pitää kohtuullisena.

Asemakaavanmuutoksen hakijan laatimassa viitesuunnitelmassa naapuritalo tontilla 31134/6 oli virheellisesti esitetty kuusikerroksisena. Muistutuksen tekijän asuinrakennus on valtuuston vuonna 1994 hyväksymässä asemakaavassa nro 10217 nelikerroksinen, mikä on ajan käytännön mukainen merkintä rakennukselle, jossa on maanpäällinen kellarikerros ja neljä asuinkerrosta. Nykyisissä asemakaavoissa ja lupakäsittelyssä maanpäällinen kellarikerros lasketaan kerrokseksi, joten ko. rakennus on nykykäytännössä viisikerroksinen ja sellaisena verrattava tontin 31134/2 asemakaavan kerroslukuihin.

Käyttötarkoituksen muuttaminen on kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2006 tekemän periaatepäätöksen mukaista. Nykyisen varastokäytön jatkaminen tontilla tai rakennuksen korottaminen ei ole tontinomistajan tavoite.



9.12.2010, täydennetty 29.11.2011

---

## Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Ympäristölautakunta** on 22.2.2011 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella (28.2.2011) ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Rakennusviraston** lausunnossa (9.3.2011) todetaan, että kohteessa on pilaantunutta maata. Maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

### Vastine

Asemakaavassa on maaperän puhdistamista koskeva määräys.

**Kiinteistölautakunnan** lausunnon (22.2.2011) mukaan kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on käyty maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut ja tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.