



07.01.2013

Kaj/2

§ 10

V Lauttasaaren tontin 31117/7 ja katualueen asemakaavan muuttaminen (nro 12084; Heikkiläntie 6, Perttulantie 2)

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31117 tontin nro 7 ja katualueen asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn asemakaavakartan nro 12084 ja 2.11.2012 muutettujen asemakaavamääräysten mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 2.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 selostus, päivätty 22.11.2011 (päivitetty kokouksen 22.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Sijaintikartta
- 4 Nykytilanne
- 5 Havainnekuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 22.11.2011, täydennetty 2.11.2012
- 7 Lauttasaari-Seura ry:n kannanotto
- 8 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.01.2013

Kaj/2

Lauttasaari-Seura ry
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Liite 5
Liite 6
Liite 7
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31117 tontin nro 7 ja katualueen asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn asemakaavakartan nro 12084 ja 2.11.2012 muutettujen asemakaavamääräysten mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Lauttasaarella, Vattuniemessä, osoitteessa Heikkiläntie 6, Pertulantie 2.

Tontti on yksityisomistuksessa.

Tontin omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että rakennus voidaan muuttaa asuinkäyttöön.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilan aluetta.

Tontilla on voimassa asemakaava nro 8880. Kaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jolla saa olla enintään 25 % toimisto- ja 10 % opetus-, tutkimus ja myyntinäyttelytilaa. Tonttitehokkuusluku on $e = 2.2$ ja tontin rakennusoikeus 4 935 kerrosneliometriä.

Tontilla on vuonna 1947 valmistunut viisikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus. Rakennuksen kerrosala on rekisteritietojen mukaan 5 500 kerrosneliometriä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten tontin 31117/7 (T) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK). Tontille suunnitellaan loft-tyyppisiä asuinhuoneistoja. Asemakaavan muutosehdotuksen rakennusoikeus on 5 800 kerrosneliometriä, jossa



on lisäystä nykyiseen asemakaavaan 865 kerrosneliömetriä. Tonttitehokkuusluku on $e = 2,59$. Kaikki 46 autopaikkaa tulee sijoittaa rakennukseen ja maanalaisiin tiloihin tontilla.

Arkkitehti Else Aropaltion suunnittelema rakennus on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas ja se suojellaan sr-2-määräyksellä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat maaperän ja rakennuksen rakenteiden pilaantuneisuuteen ja kunnostustarpeeseen, meluntorjuntatoimien riittävyteen ja katualueella sijaitsevaan portaikkoon. Kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Muutosluonnokseen kohdistunut mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavassa on asuinkäyttöön muutettavan rakennuksen ääneneristävyysmääräys.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Kaavakarttaan on lisätty pilaantuneiden rakenteiden puhdistamista koskeva määräys.

Asemakaavamuutosta koskeva maankäyttösopimus on esityslistan oheismateriaalina.

Esittelijä

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esityslistan liitteenä on Lauttasaari-seura ry:n kirje, jossa esitetään kaavamuutoksen hylkäämistä.

Esittelijä toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunta on 23.3.2006 hyväksynyt Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien kehittämistä koskevat periaatteet, joiden mukaan tontti voidaan muuttaa asuinkäyttöön, mikäli rakennus säilytetään.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024



pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 2.11.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 selostus, päivätty 22.11.2011 (päivitetty kokouksen 22.11.2011 mukaiseksi)
- 3 Sijaintikartta
- 4 Nykytilanne
- 5 Havainnekuva
- 6 Vuorovaikutusraportti 22.11.2011, täydennetty 2.11.2012
- 7 Lauttasaari-Seura ry:n kannanotto
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lauttasaari-Seura ry

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Liite 7

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



07.01.2013

Kaj/2

Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Yksikön päällikkö 11.4.2012

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Kaupunginmuseo on päättänyt antaa seuraavan lausunnon. Asemakaavan muutos koskee Kiinteistö Oy Metallin rakennusta Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Heikkiläntie 6, korttelin 31117 tontilla 7. Tontilla sijaitseva entinen teollisuusrakennus muutetaan asuinkäyttöön. Autopaikat sijoitetaan rakennuksen kellarikerrokseen, jota laajennetaan pihan alle. Ajo kellariin ohjataan Perttulantieltä.

Arkkitehti Else Aropaltion suunnittelema teollisuusrakennus valmistui vuonna 1947. Siinä on alun perin toiminut tekstiilitehdas, ensimmäisessä kerroksessa on ollut varikko ja korjaamotiloja.

Vattuniemen alueen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten inventoinnissa (2010) rakennus on arvoltaan merkittävä rakennus. Kaupunkikuvultaan ja historialliselta arvoltaan merkittävä rakennus. Rakennuksella on historiallista arvoa yhtenä Vattuniemen rakennuskannan vanhimpana edustajana ja osana alueen teollista historiaa. Se on kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla ja luo omalta osaltaan alueelle myönteistä ilmettä. Arkkitehtuuriltaan rakennus ilmentää hyvin käyttötarkoitustaan ja rakentamisajankohdan rakentamistapaa. Se on hyvin säilyttänyt alkuperäiset arkkitehtoniset ominaispiirteensä. Rakennus on saanut asemakaavan muutoksessa sr-2 merkinnän, jossa on määrätty mm. uusista parvekkeista.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lisätiedot

Saresto Sari, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 134

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3, Heikkiläntie 6

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31117 tontin nro 7 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12084 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31117/7 omistaja Tehdaskiinteistö Metalli Oy, jonka koko osakekanta on Auratum Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on suojella tontilla sijaitseva teollisuus- ja varastorakennus ja muuttaa rakennus asuinkäyttöön.

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontista 31117/7 muodostetaan asuinkerrostalojen tontti (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 800 k-m² ja tonttitehokkuus e = 2,59. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 huoneistoneliometriä. Autopaikat tulee sijoittaa rakennukseen ja maanalaisiin tiloihin tontilla.

Kaavamuutos korottaa Tehdaskiinteistö Metalli Oy:n omistaman tontin 31117/7 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 07.02.2012 § 59

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Kaavaa ja maankäyttösopimusta valmisteltaessa on sovittava siitä, että kiinteistöä palvelevien portaiden hoito ja kunnossapitovastuu kuuluu kiinteistölle. Portaiden hoidosta ja kunnossapidosta on solmittava rasitesopimus tai muutettava kaavassa tontin rajaa niin, että portaat sijaitsevat tontilla.



Asemakaavasta ei aiheudu kuluja rakennusvirastolle, jos sopimus portaiden hoidosta solmitaan kiinteistön kanssa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 33

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty katumelun leviämistä ja maaperän pilaantuneisuutta kiinteistössä. Selvitysten perusteella kaavaehdotukseen on lisätty meluntorjuntaa ja maaperän kunnostusta koskevia määräyksiä.

Vanhan teollisuusrakennuksen muuttaminen asumiseen edellyttää myös rakenteiden mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja arviointia. Maaperätutkimuksissa on todettu piha-alueiden pilaantuneisuuden lisäksi rakennuksen lattialaattarakenteissa korkeita öljyhiilivetypitoisuuksia. Pilaantuneisuus johtuu alakerran aiemmista korjaamotoinnoista. Myös tehtaan muiden kerrosten rakenteiden kunto on tarpeen selvittää. Haitta-aineet ja mikrobivauriot tai -riskit vanhoissa rakenteissa voivat edellyttää kunnostustoimia, kun rakennus peruskorjataan asuinkäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa rakennus on merkitty sr-2-merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Kaavamääräysten mukaan ”rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.” Ympäristölautakunnan



mielestä asemakaavamääräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niissä mahdollisten terveyshaittojen ehkäisemiseksi myös veloitetaan kunnostamaan pilaantuneet rakenteet.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 8

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31117/7 ja katualueen asemakaavan muutosehdotukseen nro 12084.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Kari Virtanen

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2011 § 375

HEL 2011-002538 T 10 03 03

Ksv 0790_13, Heikkiläntie 6, Perttulantie 2, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 22.11.2011 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tontin 31117/7 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12084 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastaukset esitettyihin mielipiteisiin.



07.01.2013

Kaj/2

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****
- laskutus, Halke *****
- laskutus, Ksv *****

Käsittely

22.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Päätös syntyi kahden äänestyksen jälkeen.

Palautusehdotus:

Holopainen Mari: Palautusehdotus: Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintipaikkojen määrää vähennetään vastaamaan alueen hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

Kannattajat: Modig Silvia

Vastaehdotus:

Männistö Lasse: Vastaehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Palmroth-Leino Elina

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Palautusehdotus: Lautakunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että pysäköintipaikkojen määrää vähennetään vastaamaan alueen hyviä joukkoliikenneyhteyksiä.

Jaa-äännet: 5

Arja Karhuvaara, Matti Niemi, Elina Palmroth-Leino, Heli Puura, Lasse Männistö

Ei-äännet: 2

Mari Holopainen, Silvia Modig



07.01.2013

Kaj/2

Tyhjä-äännet: 0

Poissa: 2
Stefan Johansson, Osmo Soininvaara

Suoritettussa äänestyksessä lautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-2. Kaksi oli poissa.

2. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
Ei-ehdotus: Vastaehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 4
Mari Holopainen, Silvia Modig, Matti Niemi, Heli Puura

Ei-äännet: 3
Arja Karhuvaara, Elina Palmroth-Leino, Lasse Männistö

Tyhjä-äännet: 0

Poissa: 2
Stefan Johansson, Osmo Soininvaara

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 4-3. Kaksi oli poissa.

Esittelijä

asemakaava-arkkitehti
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Bernitz Olga, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi