



LAUTTASAARI

KORTTELI 31038, TONTTI 12, KATUALUE JA MAANALAINEN TILA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12079
PÄIVÄTTY 24.1.2012

Asemakaavan muutos koskee:

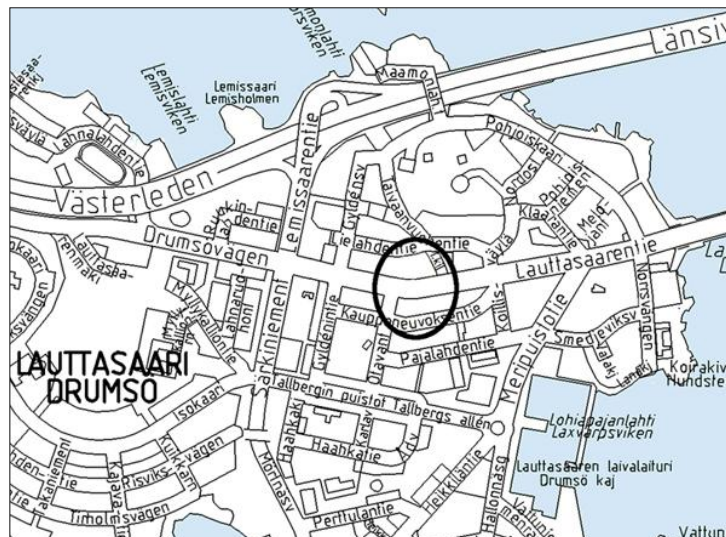
Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31038, tonttia 12 tason -9.0 yläpuolella
katualueetta (Otavantie)
maalaisia tiloja:
kortteli 31026 osa tontista 7, kortteli 31039 osa tonteista 1, 3, 4, 12, 13
ja 14, kortteli 31040 osa tontista 1 ja katualueet

Kaavan nimi:
Lauttasaaren ostoskeskus
Hankenumero: 0827_3
HEL 2011-005708

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.3.2009 ja 11.2.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 24.1.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.2.–19.3.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 29.5.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Lauttasaarentie 24, 25, 29 ja 31, Lielahdentie 1, 2, 4 ja 6 sekä Tai-
vaanvuohentie 6



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutos
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Ote Länsimetron asemakaavasta nro 11800
 Länsimetron rajoitteet muulle maankäytölle
 Liikennekaavio
 Liikennemelun leviämislaskentakuva
 Maaperä
 Vesihuolto
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Viitesuunnitelman ilmakuvasekvenssi
 Viitesuunnitelman leikkauskuva
 Kuvakooste kehittämisvaihtoehdoista (v. 2009)
 Kuvaliite suojelukohteesta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Metro-/raideyhteys välillä Ruoholahti Matinkylä, ympäristövaikutusten arviointiselostus (Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Liikenne- ja viestintäministeriö, YTV 2005)
 Länsimetron hankesuunnitelma: eri osat, päivätyt alkaen joulukuu 2007 jatkuen edelleen
 Lauttasaaren rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003)
 Ostari, lähiön sydän, rakennushistoriallinen selvitys (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004)
 Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004 (Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus, Elinkeinopalvelu, Erkki Eisto)
 Lauttasaaren yrityskysely (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto/Inno-link Research Oy 2008)
 Lauttasaaren ostoskeskuksen kehittämisvaihtoehtojen selvitys asemakaavan muutoksen pohjaksi (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto/Arkkitehdit NRT Oy, 2008–2009)
 Lauttasaaren ostoskeskuksen uudisrakentamisen viitesuunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi (Lauttasaaren Liikekeskus Oy/Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit, 2010–2011).
 Lauttasaaren liikekeskuksen alin louhintatasotarkastelu (Fundatec 30.1.2011)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Anja Niera
insinööri Jouni Korhonen (liikennesuunnittelu)
insinööri Seija Narvi (teknistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (melut)
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
maisema-arkkitehti Anu Lamminpää
suunnitteluavustaja Marit Ristola

Kiinteistövirasto:

Juhani Tuuttila
Peter Haaparinne

Toteuttajat ja toteuttajien konsultit

Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit

arkkitehti Vesa Jäntti

Länsimetro Oy:

toimitusjohtaja Matti Kokkinen

Helin & Co Arkkitehdit:

arkkitehti Jutta Haarti-Katajainen (yhdyshenkilö)

Arkkitehtitoimisto CJN Oy:

arkkitehti Hannu Mikola

Fundatec Oy

DI Jukka Pöllä

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakentaa nykyisen ostoskeskuksen tilalle uusi yhdistetty ostoskeskus- ja asuinrakennus, johon rakennetaan myös Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti. Tontin alle on suunniteltu rakennettavaksi maanalaiset pysäköintitilat tonttia sekä metromatkustajien liityntäpysäköintiä ja tonttia 31039/1 varten. Ajoyhteudet tähän tilaan on järjestettävä sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä metron huoltotunnelin kautta. Tunnelista rakennettava haara ostoskeskukselle edellyttää Länsimetron maanalaisen asemakaavan muuttamista. Asuinkerrostalotonttien osalta tässä kaavamuutoksessa on kyse vain maanalaisen asemakaavan muuttamisesta.

Tontin kerrosala kasvaa 5 400 k-m²:stä 18 360 k-m²:iin. Asuntokerrosala on 9 540 k-m². Rakennukseen on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä kirjasto-, musiikkiopisto- ja muita vastaavia julkisten palvelujen tiloja 8 800 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Lauttasaaren Liikekeskus Oy on myös jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Lauttasaaren kirjastossa, Kaupungintalolla ja internetissä osoitteessa www.hel.fi/ksv. Muutosluonnoksesta on jätetty mielipiteitä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Toteuttajina ovat Länsimetro Oy ja Helsingin kaupunki sekä Lauttasaaren Liikekeskus Oy. Tavoitteena on, että ostoskeskustontin rakentamisen edellyttämät räjäytystyöt ovat suoritettut, kun metrolinnoitus käynnistyy vuonna 2015.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevia erityistavoitteita:

- Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen.
- Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.
- Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.
- Runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.
- Alueiden käytössä on edistettävä matka- ja kuljetusketjujen toimivuutta ja turvattava edellytykset julkiselle liikenteelle sekä eri liikennemuotojen yhteistyön kehittämiseksi.
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisien selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit ja huomioitava alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön. Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitetävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Helsingin seudun erityistavoitteista seuraavat koskevat asemakaavaa ja asemakaavan muutosta:

- Helsingin seudun liikennejärjestelmää tulee kehittää koko seudun kattavan liikennejärjestelmäsuunnitelman avulla siten, että se hillitsee ilmastonmuutosta sekä tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja riittävän asuntotuotannon järjestämistä.
- Alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metroverkon laajentumiselle länteen ja itään.
- Raideliikenneverkostoa laajennettaessa on otettava huomioon ympäröivä alueidenkäyttö, erityisesti asutus, arvokkaat luonto- ja kulttuurikohteet sekä maiseman erityispiirteet.

Asemakaavan muutos toteuttaa edellä mainittuja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä ole ristiriidassa niiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jolla on seutuliikenteen ratamerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) tontin 31038/12 alue on keskusta-toimintojen aluetta. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Muu osa kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen (asuminen/ toimitila). Kerrostalovaltaista aluetta kehitetään asumisen, palvelujen ja virkistyksen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kaava-alueelle on osoitettu maanalainen metrolinja ja alueiden länsipuolella on metroasemamerkintä. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa viisi eri asemakaavaa. Tontilla 31038/12 on voimassa asemakaava nro 6006 (vahvistettu 14.6.1968). Tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin kokonaiskerrosala on 5 400 m², josta 4 500 m² saa olla myymälätilaa. (tonttitehokkuus e = 0,81). Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat ovat +15.00 ja +8.00. Tontin halkaisee tasolla +8.00 yleiselle jalankululle varattu korttelin osa ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Myös tontin Lauttasaarentien puoleisessa reunassa on yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.

Tontilla 31026/7 on voimassa asemakaava nro 9331 (vahvistettu 29.10.1987) jossa tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Samassa kaavassa on Taivaanvuohenkuja, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 5803 (vahvistettu 22.7.1966) tontti 31039/1 on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM). Muulla osalla alueesta on voimassa asemakaava nro 10294 (hyväksytty/ei alistusta 11.10.1995) Tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava nro 11800 (hyväksytty 11.11.2009) metroa varten.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueen kaikkia tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten osalla aluetta on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2006 Länsimetron Ruoholahti–Matinkylä jatkovalmistelusta ja kehotti käynnistämään päätöksen edellyttämien kaavojen laatimisen.

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2008 hyväksyä Länsimetron toteuttamisen hankesuunnitelman joukkoliikennelautakunnan esityksen 27.3.2008 sekä tarkistetun, 14.3.2008 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti.

Länsimetron hankesuunnittelua on jatkettu seuraavin suunnitelmin Lisätarkastelut, Selvitykset ja Piirustukset/Helsinki 27.5.2008. Länsimetro, Hankesuunnitelman tekniset osat: Lisätarkastelut, Selvitykset ja Piirustukset 30.6.2008, joiden mukaan määräytyvät aseman sisäänkäynnit. Lauttasaaren metroaseman hankesuunnittelua on jatkettu syyskuusta 2009 alkaen ja suunnittelu jatkuu edelleen.

Kaupunginhallitus on 2.10.2006 kehottanut kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa käynnistämään metron edellyttämien kaavojen laatimisen välillä Ruoholahti–Helsingin ja Espoon raja.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 19.8.2011.

Maanomistus

Kaupunki omistaa tontit 31026/7, 31039/1 ja katualueet. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lauttasaassa, johon rakennetaan metron sisäänkäynti ja viereen maanalainen metroasema. Suunnittelualueen ympäristössä on asuinkerrostaloja, joista Lauttasaarentien varressa olevissa on myös liikehuoneistoja ensimmäisessä kerroksessa. Lähellä sijaitsee myös terveyskeskus. Ostoskeskuksessa itsessään on kaksi isompaa päivittäistavarakauppaa, alkoholiliike, pankki ja useampia pieniä liikkeitä ja toimistoja ja katetulla kauppakujalla toimii torikauppa.

Tontilla 31038/12 on vuonna 1970 valmistunut ostoskeskusrakennus, joka on osa yhtenäisesti suunniteltua korttelikonaisuutta. Korttelin itäosan muodostavat neljä asuinkerrostaloa. Korttelin keskellä on jalankululle rakennettu alue, josta on tontilla poikittaisyhteydet etelään Kauppaneuvoksentielle ja pohjoiseen Lauttasaarentielle. Ostoskeskuksen huoltoliikenteestä valtaosa tapahtuu Kauppaneuvoksentein puoleisen huoltopihan kautta. Vähäisemmässä määrin purku- ja lastaustointia on myös Otavantiellä nykyisen pysäköintihallin sisäänkäynnin

vieressä. Huoltoyhteydet aiheuttavat nykyisellään liikenteellisiä ongelmia.

Suojelukohteet

Korttelin 31038 rakennukset on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi Helsingin kaupunginmuseon teettämässä Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003). Arvotuskriteereinä on ostoskeskuksesta todettu seuraavasti: ”Rakennukseen liittyy kaavahistoriallisia arvoja. Rakennus on osa useamman rakennuksen kokonaisuutta. Rakennus on säilynyt osin alkuperäisessä asussaan.” Julkaisussa todetaan edelleen: ”Lauttasaaren ns. keskuskorttelin asemakaavan ja rakennukset suunnitteli professori Olli Kivinen. Neljän korkean asuinkerrostalon ja ostoskeskuksen kaava valmistui vuonna 1968. Keskuskorttelin selkäranka on korttelin halki kulkeva ja muulta liikenteeltä rauhoitettu kävelyväylä, joka jatkuu kauppakeskuksessa katettuna kauppakujana. Paikoitustilat on sijoitettu pihakansien ja maan alle. Kivisen kortteli on pienimuotoinen esimerkki suunnitelmasta, jossa pyritään liikenteen ja jalankulun erottamiseen omille tasoilleen.”

Suunnittelualuetta vastapäätä sijaitseva Lauttasaaren kartano pihapiireineen on suojeltu asemakaavalla. Se sekä Otavantien ympäristö on merkitty Helsingin yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävänä kokonaisuutena.

Luonnonympäristö

Tontin 31038/12 eteläreunassa on kookkaita lehmuksia, jotka jatkavat itäpuolella olevilla tonteilla kasvavaa puuriviä. Otavantien läntisellä jalakäytävällä kasvaa koivurivistö.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

Maaperä

Tontin 31038/12 alueella maan pinta nousee etelästä noin tasolta +4 pohjoiseen tasolle +8. Maaperä koostuu kitkamaalajeista ja kallio on lähellä maan pintaa tasolla noin +0...+4. Alueella on toiminut huolto- ja bensiasema, millä saattaa olla ollut vaikutuksia maaperän puhtautteen.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteestä aiheutuu melua ympäristöön. Lauttasaarentien liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla nykyisin noin 7 500 ajoneuvoa/vrk.

Nykyinen ostoskeskuksen huoltopiha Kauppaneuvoksentien puolella ja lastauslaituri Otavantien puolella aiheuttavat raskasta ajoneuvoliikennettä, josta on häiriötä kadunvarren asukkaille.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ostoskeskuksen tontin uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi ajanmukaisempi liikerakennus sekä asuntoja ja tontin lounaiskulmaan Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteykseen rakennetaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti.

Ostoskeskuskiinteistön 31038/12 omistaja esitti tavoitteet nykyisen kauppakeskuksen kehittämiseksi ja luontevaksi liittämiseksi uuteen metroasemaan sekä asuinrakennuksen sijoittumiseksi kauppakeskuksen yläpuolelle. Kokonaiskerrosalataavoite on noin 17 000 k-m², josta asuntokerrosalaa esitettiin noin 10 000 k-m².

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos koskee ostoskeskuksen tonttia 31038/12 ja Otavantietä sekä maanalaisena korttelin 31026 tonttia 7, korttelin 31039 tontteja 1, 3, 4, 12, 13 ja 14, korttelin 31040 tonttia 1 ja katualueita.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden ostoskeskuksen rakentamisen tontille 31038/12 siten, että nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi ajanmukaisempi liikerakennus ja asuntoja. Liikerakennukseen on mahdollista sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä kirjasto-, musiikkiopisto- ja muita vastaavia julkisten palvelujen tiloja. Tontin lounaiskulmaan rakennetaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti. Tontin alle rakennetaan maanalaisia pysäköintitiloja liikekeskuksen asiakkaita, uusia asukkaita sekä metromatkustajien liityntäpysäköintiä varten. Ajoyhteydet pysäköintitiloihin järjestetään sekä Otavantieltä että maanalaista ajotunnelia myöten tontilta 31039/1ositteessa Lauttasaarentie 25. Tämä ajoyhteys toteutetaan siten, että metron

huoltotunnelista rakennetaan haara ostoskeskuksen pysäköintitiloihin. Tämä edellyttää maanalaisen metron asemakaavan muuttamista siten, että haara voidaan rakentaa ja että huoltotunnelia sekä tonttia 31039/1 saa käyttää myös ostoskeskuksen tontille ajoin.

Metroaseman sisäänkäynti perustuu maanalaisessa metron asemakaavassa määritettyyn Lauttasaaren metroaseman ja sen itäisen sisäänkäynnin sijoitukseen. Asemakaava mahdollistaa metroaseman edellyttämien sisäänkäynti- ym. järjestelyjen toteuttamisen.

Tontin 31038/12 osalta asemakaavassa kehitetään professori Olli Kivisen suunnittelemaa korttelin kaavaratkaisua luovalla tavalla vastamaan nykypäivän asettamia uusia vaatimuksia liiketilarakentamiselle, pysäköintiratkaisulle ja asuntojen täydennysrakentamiselle.

Mitoitus Koko asemakaava-alueen pinta-ala on 15 913 m². Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AK) pinta-ala on 6 600 m². Tontin kerrosala 18 360 k-m², josta asuntokerrosalaa on 9 540 k-m² ja liike- ja toimistotilojen, kirjasto-, musiikkiopisto- ja muiden vastaavien julkisten palvelujen tilojen kerrosala on 8 820 k-m². Kerrosala vastaa tonttitehokkuutta (e) 2,8.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AK)

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontin 31038/12 kerrosala on 18 360 k-m², josta asuntokerrosalaa on 9 540 k-m² ja liike- ja toimistotilojen, kirjasto-, musiikkiopisto- ja muiden vastaavien julkisten palvelujen tilojen kerrosala on 8 820 k-m². Kerrosluku vaihtelee rakennuksen eri osissa kahdesta (II) seitsemään (VII). Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +32.4, mikä on noin puolitoista metriä korkeampi kuin samassa korttelissa olevissa asuinrakennuksissa.

Asemakaava velvoittaa rakentamaan liikerakennuksen läpi sujuvat kulkuyhteydet metroasemalle sekä Lauttasaarentieltä että korttelin sisäiseltä jalankulkuväylältä. Kaavamerkinnöin ja -määräyksin pyritään korkeatasoiseen arkkitehtuuriin ja rakentamiseen.

Kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelin kaavallinen perusidea itä-länsisuuntaisesta jalankulkuyhteydestä, jota kunnioitetaan myös rakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassojen sijoittelussa. Kulkuyhteyttä on kehitetty siten, että rakennuksen läpäisevä käytävätila päättyy puolijulkiselle aukiolle tontin kulkussa. Samalta linjalta jatkuu yhteys alempaan kerrokseen ja edelleen metroon vieviin portaisiin.

Tontin 31038/12 alueella kaavamuutos koskee vain tason -9.0 yläpuolista aluetta. Tason -9.0 alapuolinen tila ei ole käytettävissä, koska alle rakennetaan metrotunneli, joka edellyttää riittävää suojavyöhykettä. Tällä alueella voimassa oleva maanalainen Länsimetron asemakaava sallii rakentaa metroon liittyviä rakenteita maanpintaan asti. Asemakaavan muutos kumoaa metrokaavan maanpinnasta alaspäin tasoon -9.0, mutta sallii rakentaa sille alueelle metroaseman ja sisäänkäynnin edellyttämät tilat ja rakenteet (me/k).

Liikenne ja pysäköinti

Tontin 31038/12 autopaikat sijoitetaan maan alle rakennettaviin pysäköintitiloihin kolmeen kerrokseen. Tilat sijoittuvat sekä rakennuksen alle että muulle osalle tonttia (ma). Tiloissa on paikkoja asukkaille, ostoskeskuksen asiakkaille, tontin 31039/1 tulevaa maankäyttöä varten ja metron liityntäpysäköinnin tarpeisiin 50 autopaikkaa. Pysäköintipaikkojen kokonaismäärä on noin 315–330. Sisäänajo pysäköintitiloihin järjestetään sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä hyödyntäen osalla matkaa metroa varten rakennettua huoltotunnelia (mal-1/k/u). Ulosajo on mahdollista vain Lauttasaarentie 25 kautta (ma-ajo-1/k/u).

Ostoskeskuksen huoltoliikenne tapahtuu Kauppaneuvoksentien puolelta. Huoltopiha sijaitsee kokonaisuudessaan sisätiloissa. Tavarankulku ja lastaustila Otavantieltä poistuu.

Asukkaiden polkupyörille on varattava sisätilaa 1 pyöräpaikka/30 m² asuntokerrosalaa. Kaavamääräyksissä edellytetään lisäksi, että pyöräilyn liityntäpysäköintiä varten tontilla on oltava vähintään 100 pyöräpaikkaa, joista vähintään puolet mutta enintään $\frac{3}{4}$ on sijoitettava sisätiloihin. Lisäksi asiointipysäköintiä varten on oltava vähintään 40 pyöräpaikkaa.

Asemakaava ei ota suoraan kantaa katualueiden suunnitteluun muutoin kuin, että Otavantien katualueen itäreunan puolelle on asemakaavassa määrätty istutettavaksi puurivi. Jalkakäytävää on kadun itäreunassa tarpeen leventää. Leveämpi jalkakäytävä metroaseman sisäänkäynnin edessä palvelee paremmin jalankulkijoita. Katualueen kokonaisleveys säilyy nykyisellään. Jalkakäytävän levennys merkitsee länsipuolen jalkakäytävän poistumista. Samalla menetetään nykyinen puurivi, jolle ei jää enää tilaa.

Linja-autojen liityntäliikenne käyttää Lauttasaarentietä.

Palvelut Asemakaava mahdollistaa kaupallisten ja julkisten palvelujen lisäämisen. Tontin palvelutilojen kerrosala kasvaa 5 400 k-m²:stä 8 820

k-m²:iin. Liikerakennukseen on mahdollista sijoittaa liike-, toimisto-, kirjasto-, musiikkiopisto- ja muita vastaavia julkisten palvelujen tiloja. Viitesuunnitelman mukaan ostoskeskukseen on suunniteltu sijoittuvan kaksi päivittäistavarakauppaa, kuten nykyisinkin on. Niiden tilat ovat samassa kerroksessa Kauppaneuvoksentien tasossa, josta on myös käynti metroasemalle. Asemakaava parantaa jalankulkuyhteyksiä Lautasaarentieltä tehokkaan joukkoliikenteen äärelle, tulevalle metroasemalle.

Luonnonympäristö

Tontin eteläreunassa kasvavat lehmukset on merkitty säilytettäviksi ja puuriviä jatkettavaksi. Otavantien läntisellä jalkakäytävällä kasvava koirivurivistö joudutaan poistamaan, mutta kadun itäreunaan on merkitty istutettavaksi uusi puurivi. Tarkoitus on, että itäinen jalkakäytävä rakennetaan metroaseman sisäänkäynnin vuoksi nykyistä leveämpänä ja siihen istutetaan puurivi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Tietoliikennekaapeleita joudutaan siirtämään Otavantien alueella.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Tontin 31038/12 alue on kovapohjaista moreenia ja kalliota. 3–4 kellarikerroksen toteuttaminen edellyttää keskimäärin 10 metrin louhintaa metron raiteenvaihtohallin yläpuolella.

Tontin louhintojen vaikutusta raiteenvaihtohalliin on tarkasteltu kalliomekaanisella laskennalla. Alin sallittu louhintataso on -9,0. Metron läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta. Louhinnassa on otettava huomioon metrotilojen ja metroluikenteen asettamat rajoitukset. Metroa varten louhitusta huoltotunnelista rakennetaan haaratunneli korttelin 31038/12 pysäköintitiloihin. Uuden kalliotunnelin pituus on noin 120 m.

Koska alueella on toiminut huolto- ja bensiiniasema, pitää maaperän mahdollinen likaantuneisuus selvittää ja pilaantuneet maalajit poistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen melua suunnitelman mukaisessa tilanteessa on arvioitu SoundPlan 7.0 -melumallinnusohjelmiston avulla.

Mallinnuksen mukaan tontin 31038/12 pohjoisreunaan sijoittuvien rakennusten Lauttasaarentien puoleisille julkisivuille kohdistuu suurimmitään noin 64 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Otavantiehen rajautuvien julkisivujen osalta päiväajan keskiäänitaso vaihtelee pääosin välillä noin 55–60 dB. Lähes kaikilla muilla julkisivuilla, jotka sijaitsevat liiketilojen yläpuolella, päästään alle ohjearvotason 55 dB.

Ostoskeskuksen katolle sijoitetuissa pihakannen laskentapisteissä melutaso on päiväaikana pääosin selvästi alle 55 dB. Rakennuksiin sijoituvilla parvekkeilla päästään alle ohjearvotason. Meluisimpien julkisivujen osalta parvekkeet tulee tällöin kuitenkin lasittaa.

Kaavassa on annettu tarvittavat määräykset liikennemelun huomioon ottamiseksi jatkosuunnittelussa. Ääneneristävyysmääräys on annettu ilmoittamalla rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella jatkosuunnittelussa voidaan edellyttää ulkovaipalta riittävä äänitasoero ohjearvojen saavuttamiseksi sisällä. Mitoitusarvoksi esitetty päiväajan keskiäänitaso 67 dB edellyttää siten ulkovaipalta esimerkiksi asuinhuoneiden osalta 32 dB äänitasoeroa, mutta liike- ja toimistohuoneilta vain äänitasoeroa 22 dB. Määräys on annettu tässä vaihtoehtoisessa muodossa, jotta toisen kerroksen tilojen jakautumista asunto- ja liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tiloihin ei tarvitse sitoa kaavassa.

Huoltopihan rakentaminen sisälle rakennukseen vähentää myymälöiden huollon aiheuttamia häiriöitä katumiljöössä ja jalankulkualueilla.

Suojelukohteet

Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun korttelikokonaisuuteen kuuluvan ostoskeskus- ja liikerakennuksen purkamista. Ostoskeskuksen suojelua tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja tavoitteena oli pitkään, että ainakin Lauttasaarentien puoleinen osa rakennuksesta säilyisi nykyisellään. Toteuttamiskelpoista osittain säilyttävää ratkaisua ei löytynyt. Mikäli metroaseman sisäänkäynti rakennettaisiin nykyisen rakennuksen kulmaan, kulkuyhteydet metron ja Lauttasaarentien välillä eivät olisi hyvälle joukkoliikenteelle asetettavien korkeiden laatuvaatimusten mukaiset. Kokonaisuuden kannalta katsottiin parhaaksi uudisrakentamisratkaisu, koska edellä mainittujen syiden lisäksi palvelujen ja asuntojen tarjontaa voidaan samalla lisätä keskeisessä paikassa. Kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelin kaavallinen perusidea itä-länsisuuntaisesta jalankulkuyhteydestä, jota myös kunnioitetaan uudisrakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassojen sijoittelussa ja suuntauksessa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Metron rakentamisen vaikutuksia on selvitetty ja selostettu laajasti Länsimetron ympäristövaikutusten arvioinnissa sekä metron maanalaisen asemakaavan (nro 11800) yhteydessä. Itäisen sisäänkäynnin maanpäällisten rakenteiden sekä ostoskeskusrakennuksen toteuttaminen koskee erityisesti lähinaapureiden olosuhteita.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen tehostaa maankäyttöä raideliikenteen aseman läheisyydessä ja muuttaa kaupunkikuvaa keskeisellä paikalla. Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun ostoskeskus- ja liikerakennuksen purkamista. Kuitenkin tärkeä osa keskuskorttelin asemakaavallisesta ideasta, kuten liiketilojen sijoittuminen keskusakselin toimivan raitin päätteenä sekä liiketilojen sijoittuminen Lauttasaarentien varteen, säilyy. Uudisrakentaminen on pyritty mahdollisimman hyvin sovittamaan Lauttasaaren kaupunkikuvaan ja arkkitehti Olli Kivisen suunnittelemaan alkuperäisen kokonaisuuteen. Matalan ostoskeskuksen tilalle rakennetaan nykyistä hieman isompi liikerakennus jonka päälle tulee vielä kolme asuinkerrostaloa. Näiden kattojen korkeus-asema noudattelee enimmillään suunnilleen korttelissa nykyisin olevien asuinrakennusten korkeutta. Rakennukset muuttavat lähinaapureiden ikkuna- ja parvekenäkymiä.

Asemakaavan mukainen rakentaminen ja uusi metron sisäänkäynti korostaa entisestään Lauttasaaren kartanon ja pihapiirin keskeistä asemaa Lauttasaaren kaupunkikuvassa ja päivittäisten kävelyreittien solmukohdassa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ostoskeskukseen tulevien tavarantoimitusten purkaminen ja lastaaminen tapahtuu nykyisin ulkotiloissa Kauppaneuvoksentien ja Otavantien varressa aiheuttaen hetkellisiä ongelmia sekä ympäristön asukkaille että liikenteelle. Purku- ja lastaustoimintojen siirtyminen Kauppaneuvoksentien varteen yhteen paikkaan rakennuksen sisälle vähentää siitä aiheutuvia ongelmia. Kasvavan liike-, toimisto- ja myymäläkerrosalan johdosta huoltoliikenteen ja muun ajoneuvoliikenteen määrä lisääntyy jonkin verran.

Metron liityntäpysäköinti ja asuntorakentaminen lisäävät hyvistä joukko-liikenneyhteyksistä huolimatta jonkin verran ajoneuvoliikennettä. Lauttasaarentien ja Otavantien risteys on liikenteellisesti hankala lähinnä

Otavantien pystygeometrian ja Lauttasaarentien vilkkaan liikenteen takia. Otavantien suunta ruuhkautuu helposti vilkkaimpaan aikaan. Tätä helpotetaan sallimalla ulosajo ostoskeskuksen pysäköintihallista vain Lauttasaarentie 25 kautta. Ostoskeskuksen tontin pysäköintilaitoksen kaksi ajoyhteyttä parantaa laitoksen toimivuutta ja vähentää autojen tarvetta käyttää kapeaa Otavantietä ja Kauppaneuvoksentietä.

Otavantien jalkakäytävä on kadun itäreunassa tarpeen rakentaa leveämpänä vilkastuvan metron sisäänkäynnin ja ostoskeskuksen jalankulun vuoksi. Tämä sekä risteysalueen mahdollinen korottaminen metroaseman sisäänkäynnin kohdalla parantavat jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Vaikutukset luontoon ovat vähäisiä. Kaavan toteuttaminen poistaa Otavantieltä olemassa olevan koivupuurivin, mutta kadun toiselle puolelle kaava määrää istutettavaksi uusia puita, samoin kuin Kauppaneuvoksentien varteen tontin alueelle nykyisen säilytettäväksi määrätyn lehmusrivin jatkoksi.

Kaupalliset vaikutukset

Kaupallisten vaikutusten arvioidaan kohdistuvan Vattuniemen päivittäistavarakauppoja kohtaan kiristyvänä kilpailutilanteena. Epätodennäköisenä pidetään, että ostoskeskus houkuttelisi asiakkaita Lauttasaaren ulkopuolelta. Lähellä ovat Ruoholahden hyvät kaupalliset palvelut. Pienet elintarvikekaupat, ns. kivijalkakaupat ovat suurimmaksi osaksi jo hävinneet. Näistä jäljelle jääneiden kolmen pikkukaupan arvioidaan sijaintinsa vuoksi säilyvän.

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

Metroaseman sisäänkäynnin rakentaminen parantaa eri väestöryhmien liikkumismahdollisuuksia joukkoliikennettä käyttäen. Alue tulee vilkastumaan nykyisestään. Jotkut naapurit voivat kokea vilkastumisen ja metroaseman läheisyyden kielteisenä. Korttelin kulmaan osoitetusta aukiosta on mahdollista muodostua sosiaalisia kontakteja edistävä kohtaamispaikka.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu rakentamiskustannuksia Länsimetro Oy:lle metron sisäänkäyntiyhteyden ja liityntäpysäköintipaikkojen rakentamisesta. Kaupungille koituu kustannuksia kaupungin omistaman tontin pysäköintipaikoista ja osuudesta ajotunnelin rakentamiseen sekä Lauttasaarentien, Otavantien ja Kauppaneuvoksentien jalkakäytävien parantamistarpeen johdosta sekä tietoliikennekaapelien siirrosta yhteensä noin 2,0 milj. euroa. Yleisten töiden lautakunnan ilmoituksen mukaan katualueiden muutostöiden kustannusarvio on 280 000 euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää yhteistyötä kiinteistön omistajan, Länsimetro Oy:n ja Helsingin kaupungin kesken. Länsimetron liikennöinnin arvioidaan alkavan vuonna 2015. Taloudellinen toteuttaminen edellyttäisi kellaritilojen vaatimien louhintojen tekemistä ennen kuin metrolin- kenne alkaa. Metron liikennöidessä louhinnan räjäyttämisaikat ovat hyvin rajalliset.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Tontin 31038/12 omistajan hakemus on saapunut 9.7.2010.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 20.3.2009). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Lauttasaaren ostoskeskuksen kehittämismuutosten selvitys oli esillä 30.3.–20.4.2009 mielipiteiden esittämistä varten. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 7.4.2009.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2009–2011 kaavoituskatsauksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 11.2.2011 suunnittelutavoitteiden täsmentymisen ja suunnittelualan laajentamisen vuok-

si. Suunnittelualuetta on laajennettu siten, että siihen kuuluu ostoskeskuksen tontin lisäksi osia tonteista ostoskeskuksen pohjoispuolella ja katualueita.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan 11.2.2011 päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos sekä muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Lauttasaaren kirjastossa 28.2.–18.3.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat esillä viraston internetsivuilla 28.2.2011 alkaen. Suunnitelmaa saattoi kommentoida myös Internetissä kaupunkisuunnitteluviraston keskustelupalstalla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL), kiinteistöviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Ennen lautakuntakäsittelyä saadut kannanotot

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta (YTV), Helsingin kaupungin ympäristökeskus ja rakennusviraston katu- ja puisto-osasto ovat lähettäneet kannanotonsa osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta. Etelä-Suomen Sotilasläänin Esikunta, Helsingin seudun -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY/Vesihuolto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto sekä kaupunginmuseo ovat lähettäneet kannanotonsa asemakaavaluonnoksesta.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta antoi lausuntonsa Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n teettämästä viitesuunnitelmasta 10.8.2011. Viitesuunnitelmaa ja kaavaehdotusta on tämän jälkeen tarkistettu huomioiden lausunnossa esitettyjä näkemyksiä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 32 mielipidettä, joista 23 koski 20.3.2009 päivättyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 9 koski 11.2.2011 päivitettyä ja tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista ja kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat eniten nykyisen rakennuksen suojelutarpeeseen, rakentamisen määrään, arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, liikenteen ja katualueen järjestelyihin. Arkkitehtuurista mielipiteet hajaantuivat, mutta tornin rakentaminen sai hyvin vähäisen kannatuksen. Enemmistö oli sitä mieltä, että mahdollisen täydennysrakentamisen tulisi olla määrältään hillittyä ja naapurusto tulisi ottaa huomioon. Hyvin monet kaavaluonnoksesta esitetyt ehdotukset on suunnittelutyössä saatettu toteuttaa. Kirjeissä nousi painokkaasti esiin tarve saada lautasaarelaisille "yhteistä tilaa", kuten ihmisiä kokoava miellyttävä aurinkoinen aukio ja kirjasto tai vastaava. Myös naapuritontin olosuhteita voitiin parantaa jatkosuunnittelussa. Ostoskeskuksen huoltoliikennetilanne paranee nykyisestä, koska huoltopiha sijaitsee kokonaisuudessaan sisätiloissa, vaikka huoltoliikenne tapahtuu edelleen Kauppaneuvoksentien puolelta. Otavantien liikennetilanne helpottuu, koska siitä poistuu huoltoyhteys ja siihen tulee vain toinen sisäänajo maanalaisiin pysäköintitiloihin, kun ulosajo tapahtuu kokonaan Lauttasaarentie 25 kautta.

Muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.2.–19.3.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kiinteistölautakunnan ja Länsimetro Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Lisäksi muistutusajan ulkopuolella on tullut kaksi ehdotusta koskevaa kirjettä.

Muistutuksissa esitettiin huomautuksia rakennusten korkeudesta, joka ylittää korttelin muut rakennukset, varjojen harhaanjohtavasta esittämisestä viitesuunnitelmassa ja Lauttasaarentien puoleisen tontinosan varjoisuudesta. Lisäksi Lauttasaaren Liikekeskus Oy piti 75 m² keskikokoa asunnoille liian suurena ja ehdotti vaadittua autopaikkamäärää pienennettäväksi 293 autopaikkaan.

Kirjeissä moitittiin sitä, että nykyistä arvokasta ostoskeskusrakennusta ei säilytetä vaan kaupunkikuvaa ja asukkaiden näkymiä muutetaan. Ratkaisun arvioidaan aiheuttavan huomattavia kustannuksia myös veronmaksajille, ongelmia palveluiden saatavuudessa rakentamisvuosien aikana ja liikenneongelmia. Toisessa kirjeessä muistutettiin lähidemokratiasta ja epäillään ahneuden voittavan. Toisessa kirjeessä viitattiin maapoliittisiin neuvotteluihin kiinteistöviraston kanssa ja haluttiin tämän

johdosta torjua ostoskeskuksen viereiseen kiinteistöön kohdistuvia hankkeita.

Lausunnoissa esitettiin kannanottoja ympäristön liikenteen ja katujen suunnittelusta ja muusta jatkosuunnittelusta, esitettiin määräyksiä täydennyksiä ja täsmennyksiä, jotka koskevat muuntamo-, istutus- ja pyöräpaikkamääräyksiä. Lisäksi esitettiin asuntojen keskikoon määräyksen poistamista ja metron sisäänkäynnin osalta väljempää aluerajauksia ja sisäänajon siirtämistä Otavantieltä Kauppaneuvoksentielle. Ulosajon sallimista vain Lauttasaarentie 25:n kautta moitittiin. Edellytettiin, että rakentamisesta metron kohdistuvia vaikutuksia tulee selvittää varhaisessa vaiheessa. Maankäyttösopimusmenettelyn keskeneräisyyden vuoksi esitettiin, ettei kaavamuutoksen käsittelyä jatkettaisi, ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.5.2012, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten johdosta seuraavasti:

- tontilla 31038/12 asuntojen keskikokoa koskeva kaavamääräys on tarkistettu muotoon: "-tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimintana, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m²."
- tontille 31038/21 rakennettavaksi vaadittavien autopaikkojen minimimääräksi on muutettu 293 autopaikkaa.
- tontin 31038/12 muuntamomääräys on muutettu muotoon "on varattava rakennuksesta tilat alueellista sähköhuoltoa palveleville jakelumuuntamoille."
- tontin 31038/12 kaavamääräykseen pyöräpaikoista on lisätty vaatimus, että metroliikenteen liityntäpaikat on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen.
- tontille 31038/12 sisäänajoyhteyttä osoittavaan määräykseen on lisätty vaatimus, joka edellyttää Otavantien sisäänajokohdan järjestämisen siten, että poikkeustilanteissa, pelastuslaitoksen toiminnan edellyttäessä, ajosuunta voidaan vaihtaa ulospäin suuntautuvaksi.

- tontilla 31038/12 olevan puurivin kunnostamista koskevaa määräystä on täydennetty lauseella "Huonokuntoiset ja vaurioituneet puut on korvattava uusilla."
- tontilla 31038/12 metron tiloille osoitettua aluetta me/k on hieman laajennettu maanalaisilta osilta.
- on lisätty koko kaava-alueen koskeva määräys, jolla veloitetaan suunnitteluvaiheessa selvittämään louhinnan ja perustuskuormien vaikutus metroon.

Muut muutokset

- tontilla 31038/12 metron sisäänkäyntitiloille osoitettua aluetta me koskevaa määräystä on tarkennettu lisäyksellä: "Maanpäälliset tilat tulee sijoittaa rakennuksen rakennus-alalle. Liukuportaiden ja hissien tilat saa rakentaa luvulla ilmoitetun kerrosalan lisäksi."
- tontilla 31038/12 olevan istutettavan puurivin merkintä on täydennetty kadun kulmaan asti.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavaselostukseen on lisätty katualueiden muutostöiden kustannukset. Selostukseen on lisätty kaksi liitettä: ilmakehän kuva ja Länsimetron rajoitteet muulle maankäytölle.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 24.1.2012 ja se päätti puoltaa ehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.5.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta...

Helsingissä 29.5.2012

Olavi Veltheim



LAUTTASAAREN OSTOSKESKUKSEN JA AJOTUNNELIN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 20.3.2009 päivätyn suunnitelman ostoskeskuksen tontin osalta.

Suunnittelualue

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty suunnittelutavoitteiden täsmentymisen ja suunnittelualueen laajentamisen vuoksi. Suunnittelualueeseen on kuulunut ostoskeskuksen tontti.

Suunnittelualueetta on laajennettu siten, että siihen kuuluu lisäksi osia tonteista ostoskeskuksen pohjoispuolella ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee osoitteissa Lauttasaarentie 24, 25, 29 ja 31, Lielahdentie 1, 2, 4 ja 6 sekä Taivaanvuohentie 6 sijaitsevia tontteja (31026/7, 31038/12, 31039/1, 3, 4, 12, 13, 14 ja 31040/1) sekä Otavantietä ja Lauttasaarentietä.

Nykytilanne

Alueella on käynnistynyt maanalaisen metron ja metroaseman rakentaminen. Lauttasaarentie 24:ssä sijaitsee ostoskeskus, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltua Lauttasaaren keskuskorttelikokonaisuutta. Kortteliin ja rakennukseen liittyy kaavahistoriallisia arvoja. Ostoskeskuksen itäpuolella on neljä kahdeksankerroksista asuinrakennusta. Korttelin selkäranka on korttelin halki kulkeva ja muulta liikenteeltä rauhoitettu kävelyväylä, joka jatkuu kauppakeskuksessa katettuna kauppakujana. Korttelin asemakaavan sekä rakennukset on suunnitellut arkkitehti, professori Olli Kivinen. Kadun toisella puolella Lauttasaarentie 25:ssä on huoltoasematontti, jo-

ka on tällä hetkellä suurimmaksi osaksi työmaa-alueita. Tontilta on alkanut metron työ- ja huoltotunnelin louhiminen. Tunnelin rakentaminen tapahtuu Länsimetron maanalaisen asemakaavan nojalla. Vieressä on terveyskeskus ja asuinkerrostaloja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ostoskeskuksen tontin uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi ajanmukaisempi liikerakennus ja asuntoja. Tontin lounaiskulmaan rakennetaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti. Tontin alle suunnitellaan rakennettavaksi maanalainen pysäköintihalli liikekeskuksen asiakkaita, uusia asukkaita sekä metromatkustajien liityntäpysäköintiä varten. Ajoyhteydet tähän tilaan on tarkoitus järjestää sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä ajotunnelia myöten. Ajotunneliyhteys edellyttää maanalaisen asemakaavan muuttamista. Huoltoasematontilta rakennettavasta metron huoltotunnelista suunnitellaan haara ostoskeskukselle. Asuinkerrostalotonttien osalta tässä kaavamuutoksessa on kyse vain maanalaisen asemakaavan muuttamisesta.

Huoltoasematontille on 20.3.2009 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti suunnitteilla lisäksi erillinen asemakaavan muutos, jossa muodostetaan metron liityntäbussien kääntymis- ja pysäköimispaikka sekä tontin pohjoisosalle uudisrakennus.





Aloite

Kaupunginhallitus on 2.10.2006 kehottanut kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnitteluvirastoa käynnistämään metron edellyttämien kaavojen laatimisen välillä Ruoholahti ja Helsingin ja Espoon kaupunkien välinen raja.

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta 20.3.2009. Tarkoituksena oli sijoittaa metron sisäänkäynti ostoskeskuksen tontille. Kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta tutkittiin ostoskeskuksen kehittämistarpeita ja mahdollista täydennysrakentamismahdollisuutta siten, että osa nykyisestä liikerakennuksesta säilytetään. Vireilletulon jälkeen kaupunkisuunnitteluvirastoon on saapunut kaavamuuotoshakemus ostoskeskuskiinteistön omistajalta, jossa toivotaan tontille liikerakennuksen lisäksi asuntojen rakentamismahdollisuutta ja kerrosalan lisäämistä. Kaavamuuoksen laadintaan päätettiin ryhtyä siten, että tontille järjestetään maanalainen ajoyhteys huoltoasematontilta Lauttasaarentie 25:stä.

Maanomistus

Huoltoaseman tontti ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Muut tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa viisi eri asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1968 ostoskeskuksen tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontti on kooltaan 6 650 m² ja sille on merkitty yksi rakennusala, joka seurailee nykyisten rakennusten muodostaman rakennusryhmän ulkoreunoja. Rakennusosalalla on osoitettu rakennusoikeutta 5 400 m² kerrosalaneliömetriä (tonttitehokkuus e = 0,81).

Lauttasaarentie 25:n tontti on asemakaavassa vuodelta 1966 moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM). Terveystakeskuksen tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1987, jossa tontti on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS). Samassa kaavassa on Taivaanvuohenkuja, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Muulla alueella on voimassa vuodelta 1995 oleva asemakaava, jossa tontit ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Suunnittelualueella on voimassa maanalainen Länsimetron asemakaava vuodelta 2010.

Yleiskaava 2002:ssa ostoskeskuksen kortteli on keskustatoimintojen aluetta. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen, virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Muu osa kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen (asuminen/ toimitila). Kerrostalovaltaista aluetta kehitetään asumisen, palvelujen ja virkistykseen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alueelle on osoitettu lisäksi maanalainen metrolinja.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Länsimetron hankesuunnitelman 21.5.2008. Hankesuunnitelman lisätarkastelut valmistuivat 27.5. ja 30.6.2008. Hankesuunnittelua jatketaan edelleen.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Metro-/raideyhteys välillä Ruoholahti – Matinkylä, ympäristövaikutusten arviointiselostus (Espoon kaupunki, Helsingin





kaupunki, Liikenne- ja viestintäministeriö, YTV 2005)

- Lauttasaaren rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003)
- Ostari, lähiön sydän, rakennushistoriallinen selvitys (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004)
- Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004 (Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus, Elinkeinopalvelu, Erkki Eisto)
- Lauttasaaren yritys-kysely (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto/Innolink Research Oy 2008)
- Lauttasaaren ostoskeskuksen kehittämismavaihtoehtojen selvitys asemakaavan muutoksen pohjaksi (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto/Arkkitehdit NRT Oy, 2008–2009)
- Lauttasaaren ostoskeskuksen uudisrakentamisen viitesuunnitelma asemakaavan muutoksen pohjaksi (Lauttasaaren liikekeskus Oy/C & J Cederqvist & Jäntti, Arkkitehdit, 2010).

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen ostoskeskuksen tontin omistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Ympäristöministeriön päätöksestä Ruoholahti–Matinkylä metro/raideyhteyden suunnitteluun on sovellettu ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA).

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia naapuritonttien olosuhteisiin, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennussuojeluun kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Ostoskeskuksen ja metroaseman sisäänkäyntien asemakaavan muutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 20.3.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Lauttasaaren ostoskeskuksen kehittämismavaihtoehtojen selvitys oli esillä 30.3.–20.4.2009 mielipiteiden esittämistä varten. Keskustelutilaisuus oli 7.4.2009.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta tulee esittää **viimeistään 18.3.2011**.

Kaavan valmistelija on tavattavissa Lauttasaaren kirjastossa 2.3.2011 klo 16.00–18.00 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnos ja sen valmisteluaineistoa on esillä 28.2.–18.3.2011:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs arkisin klo 8.15–16.00
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10 A, kirjaston aukioloaikoina
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

Pienoismalli on esillä Lauttasaaren kirjastossa. Suunnitelmaa voi kommentoida myös Internetissä kaupunkisuunnitteluviraston keskustelupalstalla, osoitteessa www.hel.fi/ksv > Ksv Forum.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viran-





11.2.2011

omaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Länsimetro Oy
- Lauttasaari-Seura-Drumsö-Sällskapet ry, Lauttasaaren Yrittäjät ry, Helsingin Yrittäjät, Lauttasaaren säätiö
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: liikennelaitos, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, kaupungin museo, kiinteistövirasto, ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi
- Valtion asiantuntijaviranomaiset: Liikenne- ja viestintäministeriö, Etelä-Suomen Sotilasläänin Esikunta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristöministeriö
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Lauttasaari-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Anja Niera
puhelin 310 37190
sähköposti [anja.niera\(at\)hel.fi](mailto:anja.niera(at)hel.fi)

liikennesuunnittelija Jouni Korhonen
puhelin 310 37080
sähköposti [jouni.korhonen\(at\)hel.fi](mailto:jouni.korhonen(at)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.01.2012
Kaavan nimi	31. kaupunginosan Lauttasaaren korttelin 31038 tontti 12 ja maanalaisia tiloja (Lauttasaaren ostoskeskus)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.03.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5914	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]	0,8359	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5914

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7668	48,2	18360	2,39	0,0000	12960
A yhteensä	0,6599	86,1	18360	2,78	0,0000	12960
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1069	13,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8359	52,5	0	0,8359	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7668	48,2	18360	2,39	0,0000	12960
A yhteensä	0,6599	86,1	18360	2,78	0,0000	12960
AK	0,6599	100,0	18360	2,78	0,6599	18360
AL					-0,6599	-5400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1069	13,9	0		0,0000	0
Kadut	0,1069	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8359	52,5	0	0,8359	0
ma	0,8359	100,0	0	0,8359	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		0	
Asemakaava	0		0	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		0	

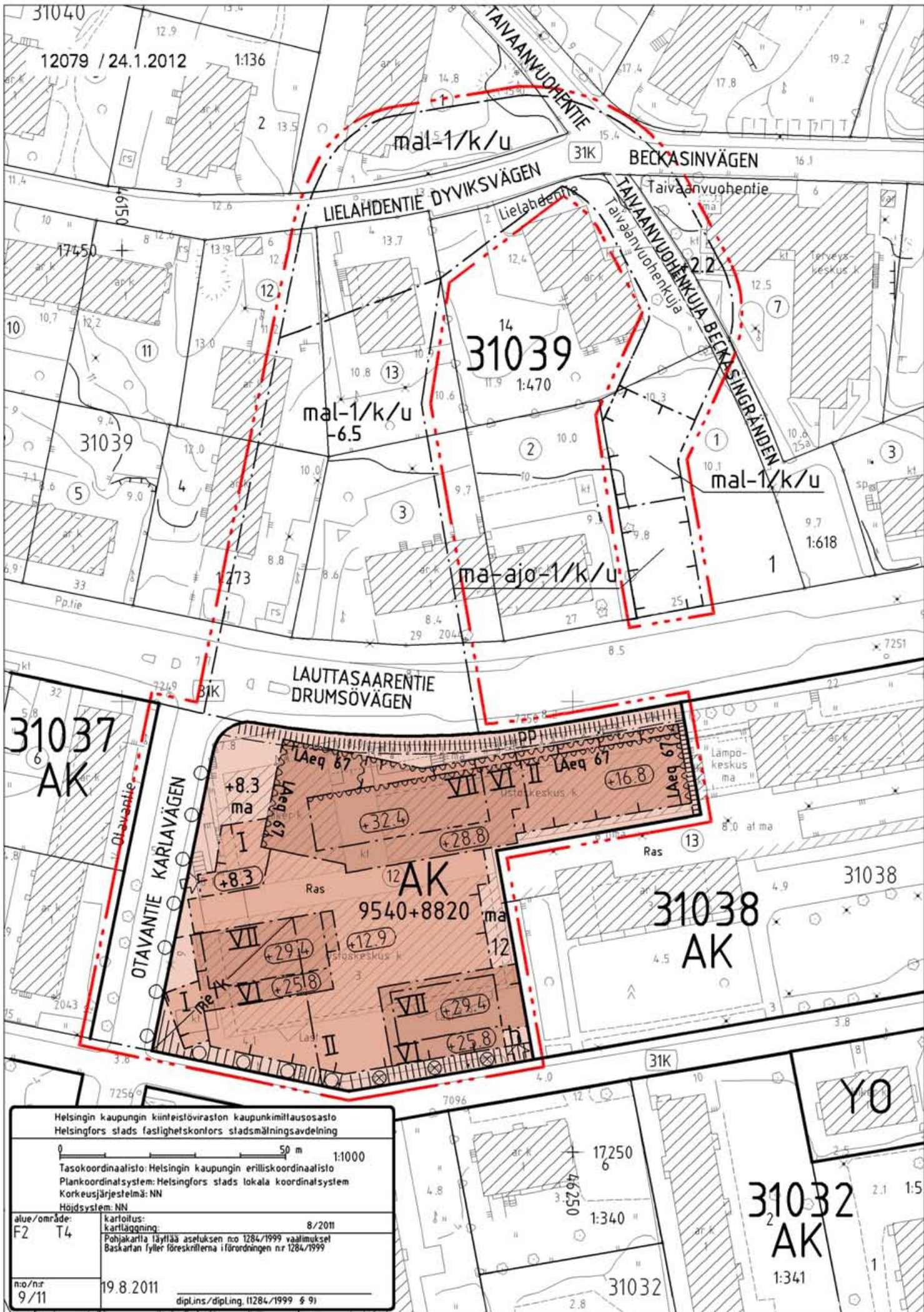


ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12079 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





12079 / 24.1.2012 1:136

mal-1/k/u

BECKASINVÄGEN

LIELAHDENTIE DYVIKSVÄGEN

31039
1:470

mal-1/k/u
-6.5

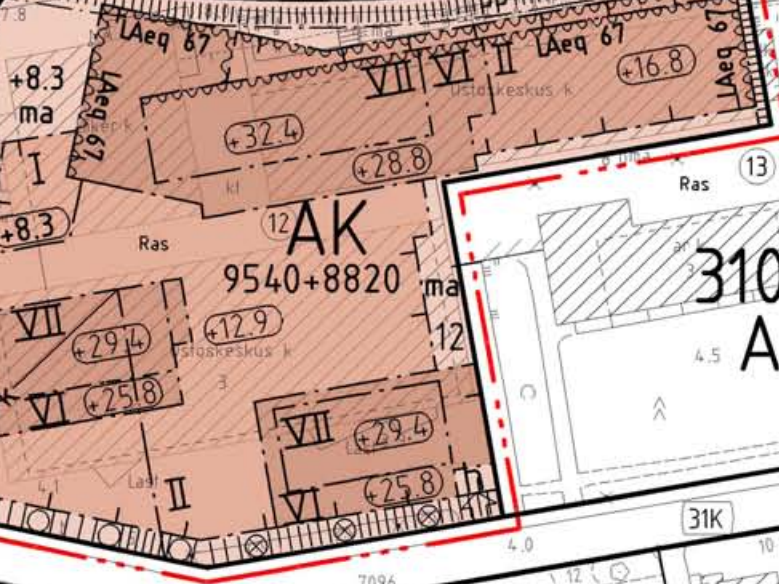
mal-1/k/u

ma-ajo-1/k/u

LAUTTASAARENTIE
DRUMSOVÄGEN

31037
AK

OTAVANTIE
KARLAVÄGEN



31038
AK

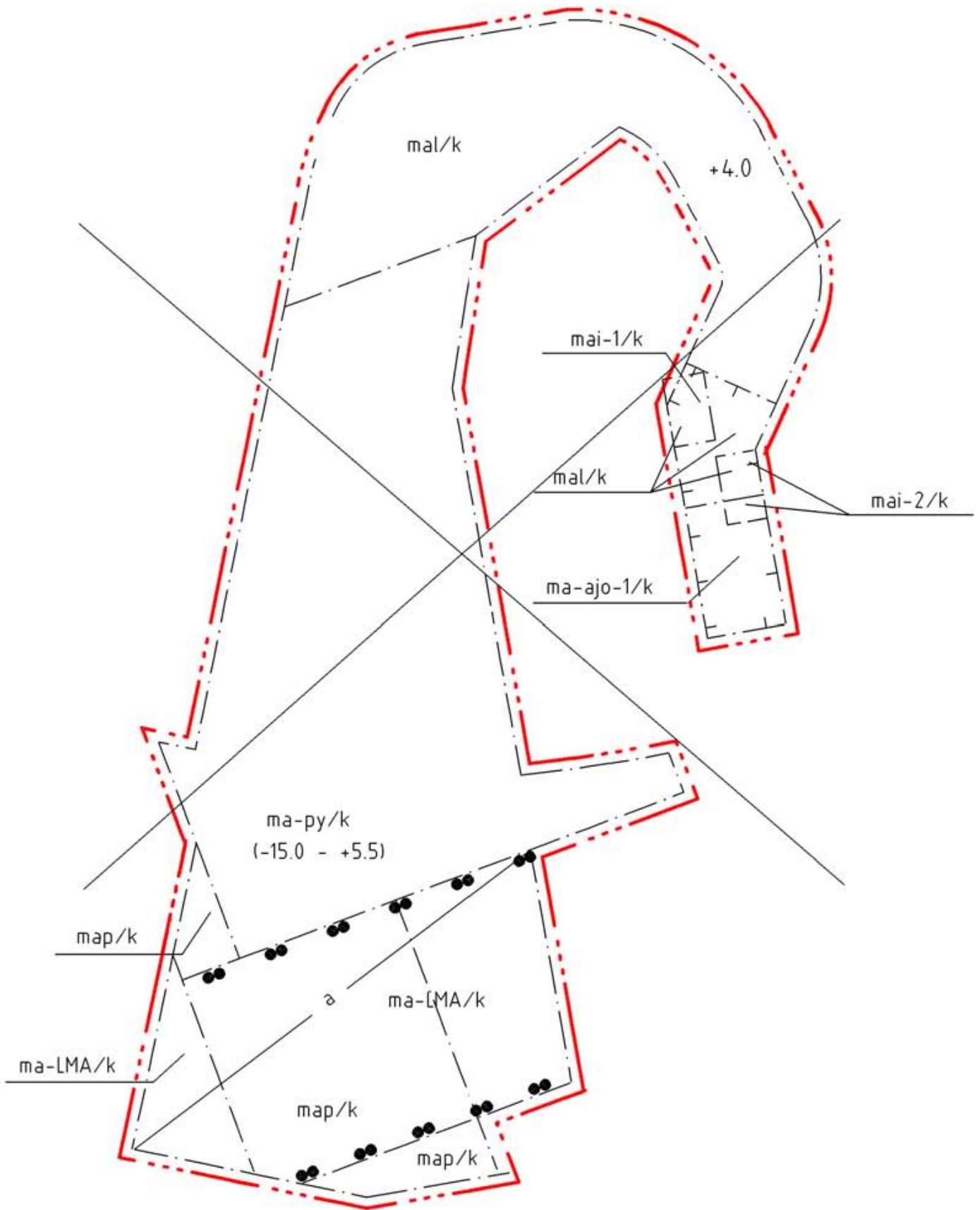
YO

31032
AK

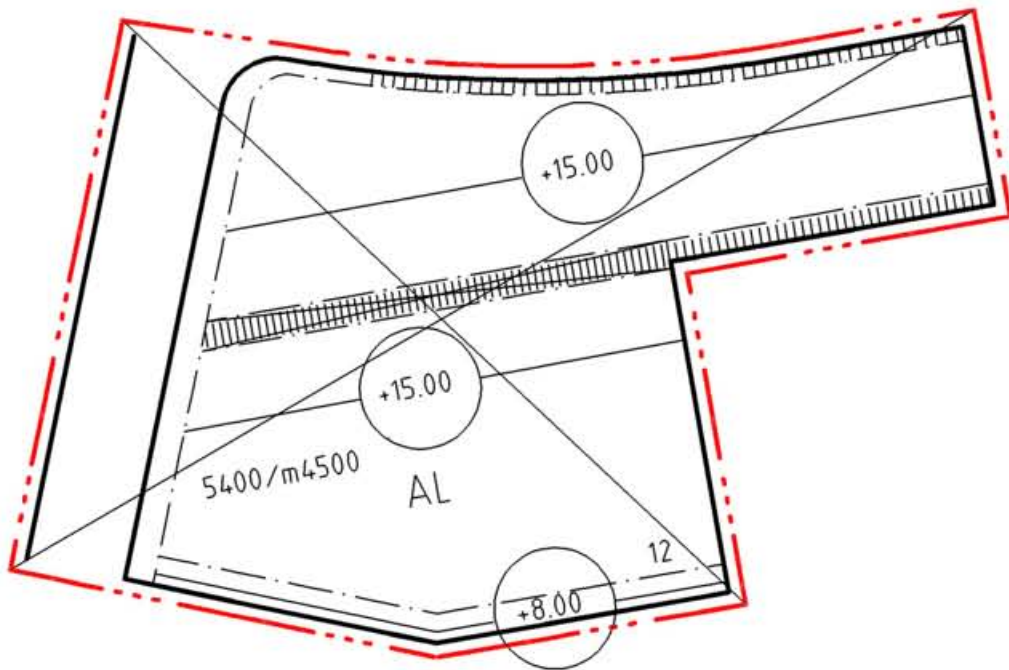
1:341

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaalisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaalisto Plankoordinatsystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN	
alue/område: F2 T4	karoliitus: kartläggning: 8/2011
Pohjakartta löytyy asetuksen n:o 1284/1999 vaalimuksel Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
n:o/nr 9/11	19.8.2011 dipl.ins/dipl.ling. (1284/1999 § 9)

Länsimetron asemakaavan nro 11800 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12079 voimaan tullessaan kumoaa. Kuitenkin alueella a vain tason -9.00 yläpuolella.



Asemakaavan nro 6006 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12079 voimaan tullessaan kumoo.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen kirjaston, musiikkiopiston tai muita vastaavia julkisia palveluja.

⊗ ⊗ ⊗ Säilytettävä ja tarvittaessa kunnostettava lehmusrivistö. Huonokuntoiset ja vaurioituneet puut on korvattava uusilla.



Likimääräinen sisäänajo pysäköintitiloihin. Sisäänajoyhteys on järjestettävä siten, että poikkeustilanteissa, pelastuslaitoksen toiminnan edellyttäessä, ajosuunta voidaan vaihtaa ulospäin suuntautuvaksi.



Likimääräinen ajo huoltotiloihin.



Katualue.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

AK-korttelialueella:

- asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

- niillä rakennusaloilla, joilla on rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä koskeva määräys, ei saa rakentaa pelkästään Lauttasaarentielle päin avautuvia asuntoja.

- asuinrakennusten parvekkeet tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joille on annettu ääneneristävyySMääräys.

- tulee kaikissa asuinrakennuksen kerroksissa porrashuoneet rakentaa viihtyisiksi ja kunkin kerrostasanteen tulee saada riittävästi luonnonvaloa.

- asumista palvelevat aputilat tulee varustaa ikkunoilla siten, että asukkaiden oleskelupihaan rajautuvat julkisivut ovat ilmeikkäät eivätkä anna umpinaista vaikutelmaa.

- asuntojen porrashuoneista tulee järjestää suora kulkuyhteys pihakannelle.

- liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen sisäänkäyntejä ei saa ohjata asuntojen porrashuoneiden kautta.

- teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

- tulee rakennuksen läpi järjestää sujuva kulkuyhteys metron sisäänkäyntitiloihin Lauttasaarentieltä sekä rakennuksen keskivaiheilta että Otavantien kulmaukseen rakennettavan aukion kautta. Korttelin itäpäässä olevien tonttien läpi rakennetulta yleiseltä kulkuväylältä tulee olla vastaava yhteys ja suora näkymä Otavantielle.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

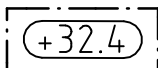
12 Ohjeellisen tontin numero.

OTAVAN Kadun nimi.

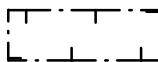
9540+8820 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa kerrosalan määrän. Ensimmäinen luku osoittaa asuin-kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen kerrosalan enimmäismäärän.

VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

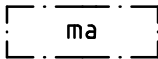
+2.2 Likimääräinen korkeusasema.



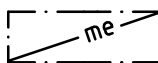
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.



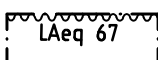
Alue, jolle saa rakentaa maanalaisia liike-, pysäköinti-, huolto- ja teknisiä tiloja.



Alue, jolle on rakennettava metroaseman sisääntulohalli, liukuportaat, hissit, poistumistie ja ilmanvaihtokuilu ja muut metron toiminnan kannalta tarpeelliset tilat ja rakenteet maan alle ja maan päälle. Maanpäälliset tilat tulee sijoittaa rakennuksen rakennusosalalle. Liukuportaiden ja hissien tilat saa rakentaa luvulla ilmoitetun kerrosalan lisäksi.

/k Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.

/u Aluetta saa käyttää ajoyhteytenä korttelin 31038 tontille 12.



Rakennuksen ulkovaipan melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

○ ○ ○ Istutettava puurivi.

- tulee liikerakennusosan lattiaa liittämään esteettä määstä korttelin itäpuolella olevaan kävelytiehen.

- on rakennettava kaavakartassa osoitetut yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kulkutiet, jotka on pidettävä avoimina ja kulkukelpoisina. Määräys ei estä polkupyöräpaikkojen sijoittamista.

- tulee myymälä- ja toimistotilat sijoittaa ensimmäiseen ja/tai toiseen kerrokseen tai kellariin.

- on varattava rakennuksesta tilat alueellista sähköhuoltoa palveleville jakelumuuntamoille.

- on ylimpään kerrokseen rakennettava tontin asukkaita palveleva sauna.

- saa rakentaa enintään neljä kellarikerrosta. Alin sallittu louhintataso on -9.0.

- tulee huolto- ja lastaustilat rakentaa kellaritiloihin.

- on maanalaisten pysäköintitilojen ja maanalaisten ajotunnelin poistoilmahormi sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

- jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle, vaan ne tulee sijoittaa rakennuksiin.

- tulee rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali olla paikalla muurattu tiili perinteisesti kolmikerroksena. Lämpöeristystä ei sallita.

- tulee kaikki metroaseman sisäänkäynnistä johtuvat rakenteet toteuttaa korkeatasoisina ja tontin rakennuksen arkkitehtuuriin hyvin soveltuvalla tavalla.

- on rakennettava asukkaiden käyttöön riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula
- kuivaustiloja 10 m²/20 asuntoa
- askartelu-, kerho- tai vastaavia tiloja 1 % asuntoalasta.

- tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

- ovat tontin autopaikkamääräykset:

- asunnot vähintään 1 ap/135 k-m²
- toimistot vähintään 1 ap/120 k-m²
- myymälät vähintään 1 ap/60 k-m²
- kirjasto-, opetus- ja vastaavat tilat 5 ap

- metron liityntäpysäköinti 50 ap

- tontille on rakennettava kuitenkin vähintään 293 autopaikkaa. 25 autopaikkaa tulee tarvittaessa luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön.

- tulee autopaikat sijoittaa maan alle rakennettaviin pysäköintitiloihin. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

- ovat tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 pyöräpaikka/30 m² asuinkerrosalaa. Paikat on sijoitettava sisätiloihin.

- 100 pyöräpaikkaa metron liityntäpysäköintiä varten, joista vähintään 1/2, mutta enintään 3/4 paikoista on sijoitettava sisätiloihin. Kaikki paikat on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen.

- 40 pyöräpaikkaa asiointipysäköintiä varten.

- on pihakansi pääasiallisesti rakennettava ja istutettava suojaisaksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi ja järjestettävä viihtyisäksi istu- tuksin ja korkeatasoisin materiaalein.

- pihakannesta on oltava kasvullista alaa vähintään 30 %.

- on rakennettava pihakannelta esteetön yhteys luiskaa myöten maantasoon.

- tulee metron ilmanvaihtokuilun ulottua vähintään 3 metriä maanpinnan yläpuolelle. Kuilun saa rakentaa myös me-alueen ulkopuolelle.

- on tontille rakennettava aukio Lauttasaarentien ja Otavantien kulmaukseen likimain tasolle +8.3. Aukio tulee liittää Lauttasaarentiehen tasossa. Aukio tulee liittää kulkuyhteytenä toimivin porrastuksin ja terassoinnin jalkakäytävän ja tontin reunaa alueen tasoon koko Otavantien puoleisella osallaan siten, että portaiden noususuunta on itään.

- tontin osilla, jotka liittyvät katuun tulee käyttää ympäristön ominaispiirteisiin hyvin soveltuvia pintamateriaaleja, kuten suurikokoisia, vähintään 40x40 cm, betonilaattoja.

- tonttialue tulee liittää katualueeseen saumat- tomasti yhtenäisillä pintamateriaaleilla.

- tonttialue tulee liittää katualueeseen samassa tasossa lukuun ottamatta porrastettavaksi määrättyä kohtaa Otavantien varressa.

- tonttia ei saa aidata.

- saa rakennukset ottaa käyttöön vasta, kun ajoyhteys tontin 31039/1 ja tunnelin kautta pysäköintitiloihin on rakennettu ja otetaan käyttöön.

- on pilaantuneet maa-alueet kunnostettava ennen rakentamista.

ASEMAKAAVAN OTSIKOSSA LUETELTUJA MAANALAISIA TILOJA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

mal-1

Alueen osa, johon saa sijoittaa työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen metroa ja metroaseman väestönsuojaa varten sekä sisääntulotien suojavyöhykkeineen korttelin 31038 tontin 12 pysäköintitiloihin.

Luku +2.2 ilmoittaa tunnelin lattian likimääräisen korkeusaseman jonka alapuolelle on varattava 3 metriä korkea suojavyöhyke ja enintään 7 metriä korkean kalliotunnelin yläpuolelle on varattava 5 metriä korkea suojavyöhyke.

ma-ajo-1

Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajotien ja ajoiluiskan.

Ajoluiskan näkyvät rakenteet tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyiltään korkealaatuisena. Toteutuksessa voidaan käyttää myös ympäristötaiteen keinoja.

Ajoluiskan yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee ottaa huomioon viereiset alueet ja kaupunkikuva.

Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa tulee käyttää melua vaimentavia ratkaisuja.

KOKO KAAVA-ALUETTA KOSKEVIA MÄÄRÄYKSIÄ

Puiden istutuskaistan tulee olla 3 m leveä tai yhtenäisen kantavan kasvualustan koko tulee olla 20 m³/puu.

Asemakaavakartassa osoitettu ajotunneli ja ajoyhteys tontilla 31039/1 tulee rakentaa ajoyhteydeksi tontille 31038/12.

Maanalaisen ajotunnelin raittiin ilman otto on sijoitettava tontille 31039/1.

Ilmanvaihtohormien sijoittamiseen ja hormien aiheuttaman melun vaimennustarpeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Uloskäytävät ja pelastustiet maanalaisista tiloista maan pinnalle tulee sijoittaa ja rakentaa pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja värinöiden seurannasta.

TYÖNAIKAISET VAROTOIMET KOKO KAAVA-ALUEELLA

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta ja käytöstä aiheudu vahinkoa tai haittaa olemassa oleville rakennuksille, metron maanalaisille tiloille tai muille alueille.

Metron maanalaisien tilojen yläpuolella rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisien tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Metron läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta. Louhinnassa on otettava huomioon metrotilojen ja metroliikenteen asettamat rajoitukset.

Louhinnan ja perustuskuormien vaikutukset metroon on selvitettävä ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, että rakentaminen ja käyttö eivät saa aiheuttaa haitallista pohjaveden pinnan alenemista.

Tällä asemakaava-alueella on voimassa maanalainen Länsimetron asemakaava nro 11800.

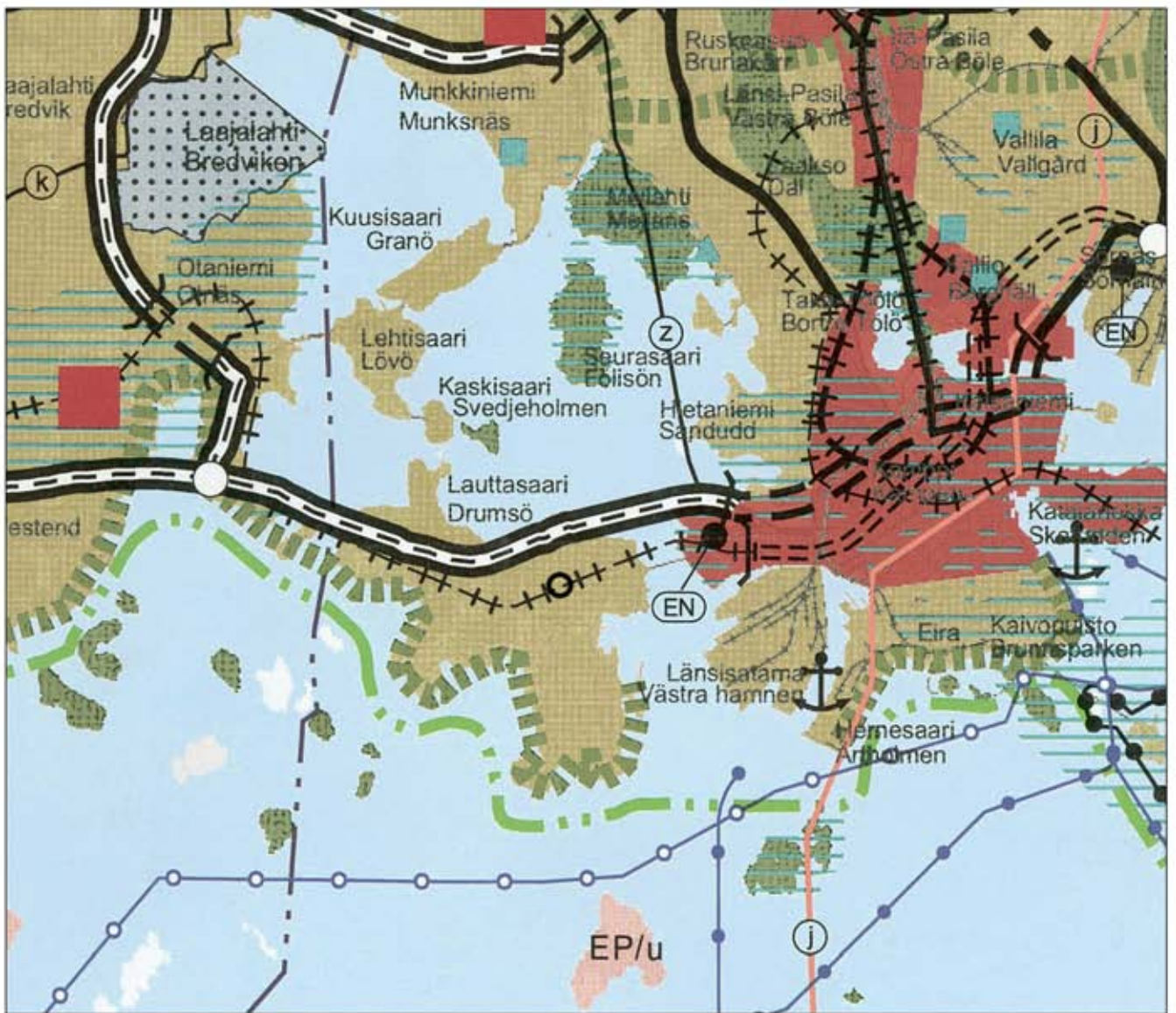
Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.












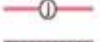
0 10 20 30 40 50

 **NYKYINEN RAKENNUS**
UUDISRAKENNUS




LAUTTASAARI
Kortteli 31038, ostoskeskus ja
maalainen tila
Havainnekuva
HELSINGIN KAUPUNKI, Ksv / A-os
Anja Niera / Marit Ristola 24.1.2012

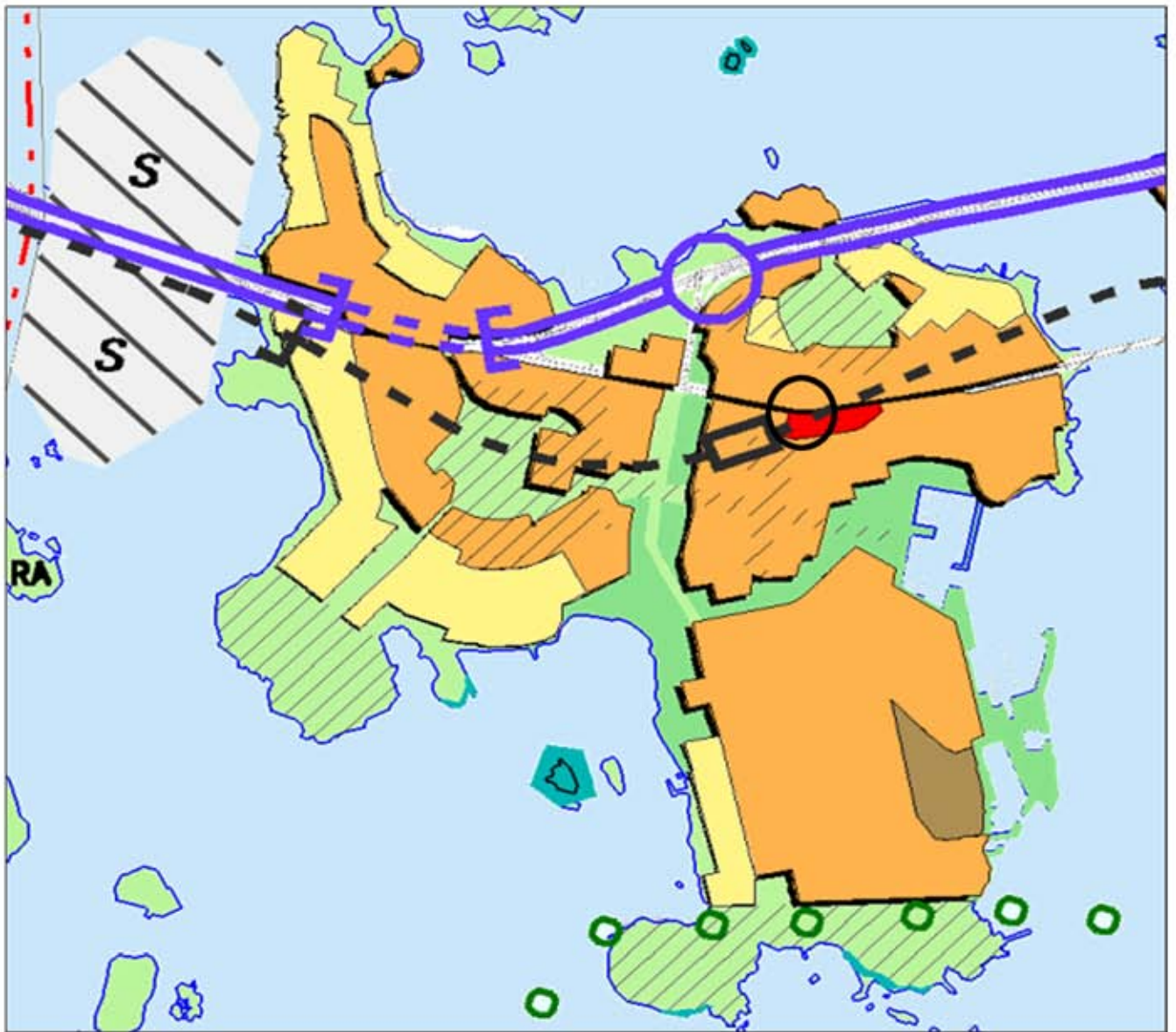


 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäänös
 Keskustatoimintojen alue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Virkistysalue	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Luonnonsuojelualue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
 Puolustusvoimien alue	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	
		 Eritasoliittymä	

Ote maakuntakaavasta

 31. kaupunginosa, Lauttasaari Kortteli 31038, ostoskeskus ja maanlainen tila.





----- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaa-alue kattaa kaupungin hallinnollisen alueen.

MAANKÄYTTÖ



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistys- ja liikenteen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimilakäyttöön alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



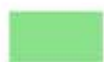
PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

Aluetta kehitetään asumisen, virkistys- ja liikenteen sekä julkisten palvelujen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimilakäyttöön j alueille tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.



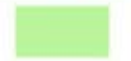
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

Aluetta kehitetään tuotannon ja varastoinnin, palvelu- ja toimisto sekä satamatoimintojen käyttöön. Lisäksi alueelle saa rakentaa tiloja julkisten palvelujen, yhdyskuntateknisen huollon, virkistys- ja liikenteen käyttöön.



KAUPUNKIPUISTO

Keskustan kulttuuripuistoa ja alueellisia kaupunkipuistoja kehitetään monipuolisina toimintaa, kohtaamista, kulttuuri- ja luontoympäristöinä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.



VIRKISTYSALUE

Maisema- ja luontoluontoa kehitetään koko kaupungin kannalta merkittävissä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka ilmentävät kaupunkirakennetta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Loma-asuminen



Helsinki-puistona kehitettävä alue



LUONNONSUOJELUALUE



KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.



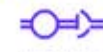
VESIALUE

Alueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoiminnan käyttöön sekä laivoväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.

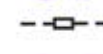


SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

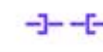
PÄÄLIIKENNEVERKKO



MOOTTORIKATU



METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN



PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

Ote yleiskaava 2002:sta

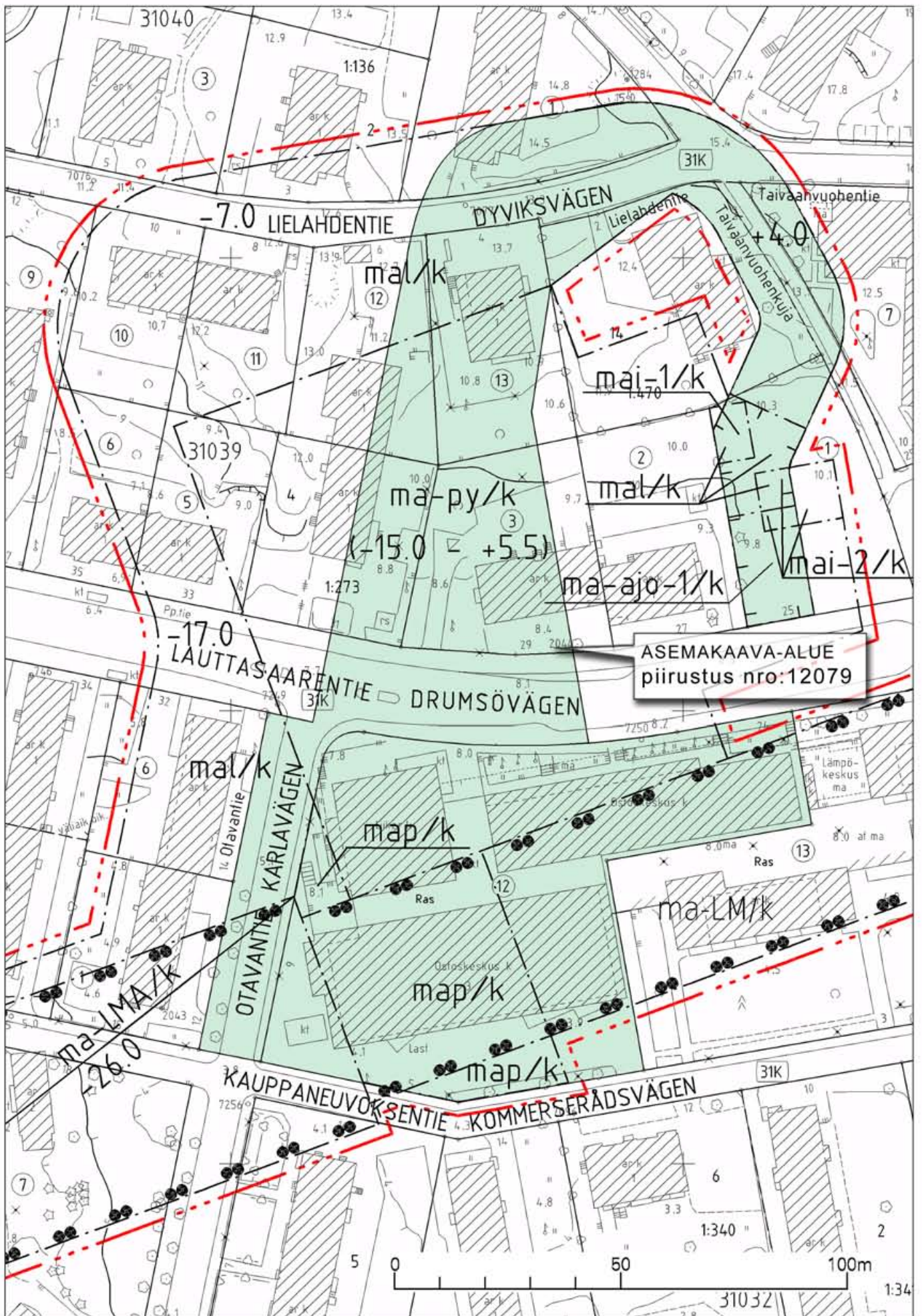
○ 31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31038, ostoskeskus ja
maalainen tila.





Ote ajantasa-asemakaavasta
 31. kaupunginosa, Lauttasaari
 Kortteli 31038, ostoskeskus ja
 maanlainen tila.

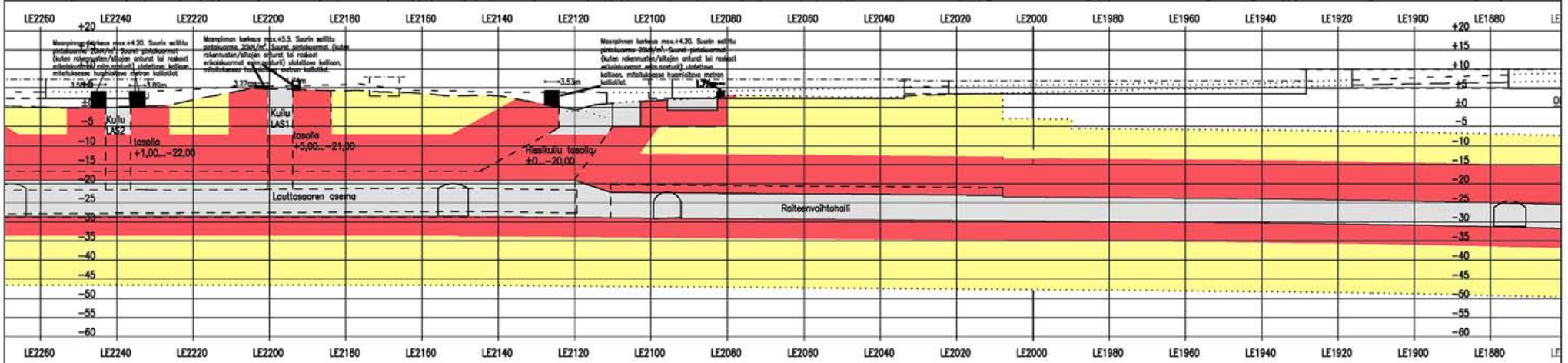
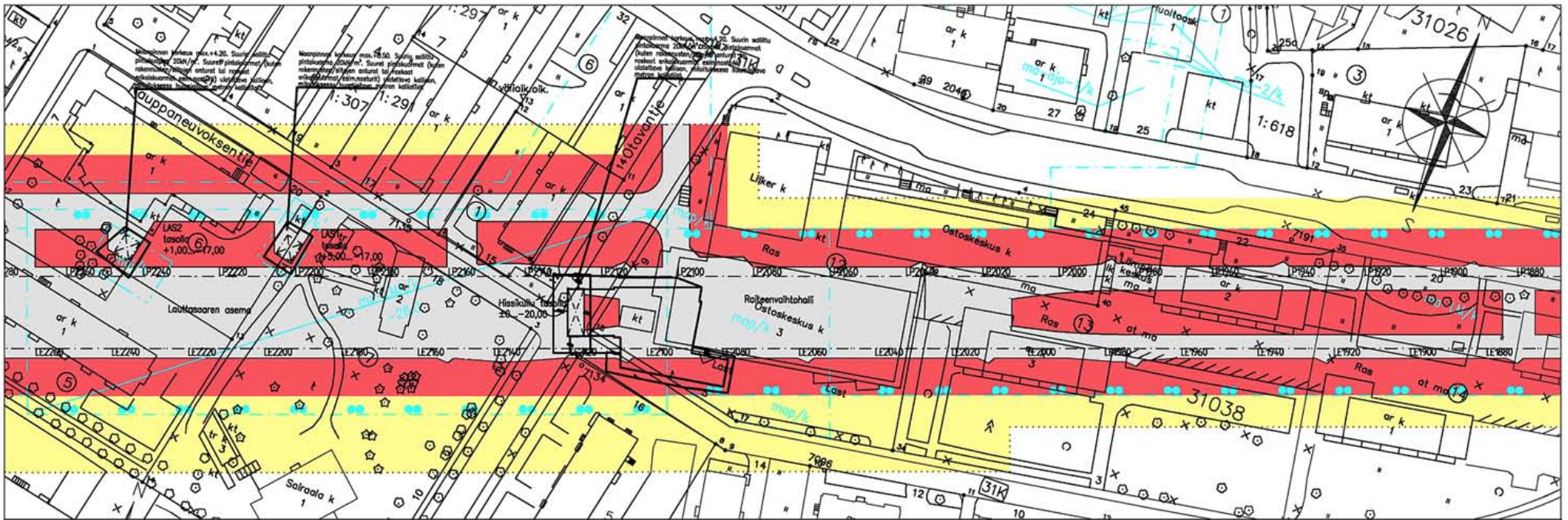




Ote Länsimetron asemakaavasta nro 11800

31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31038, ostoskeskus ja
maalainen tila

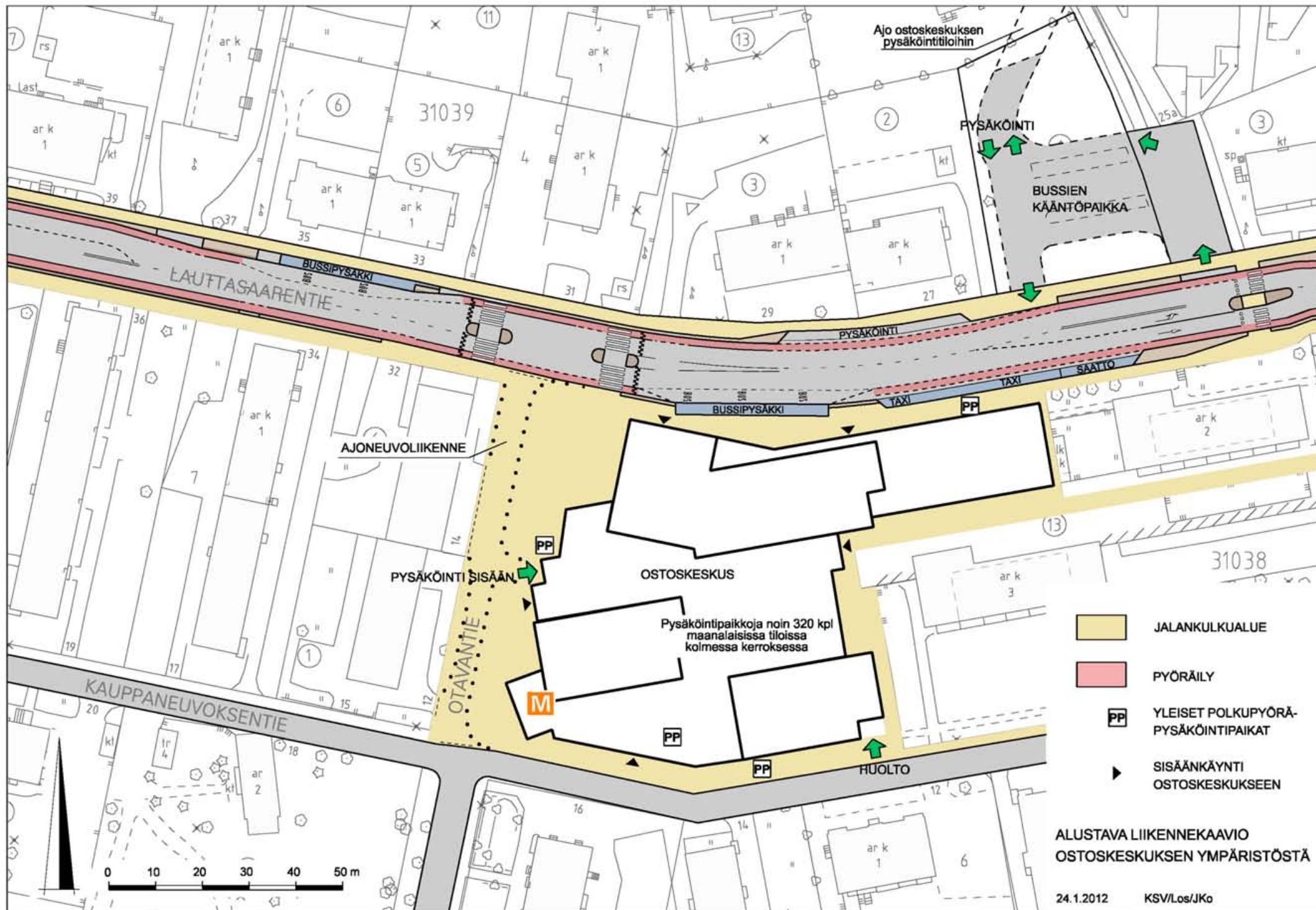


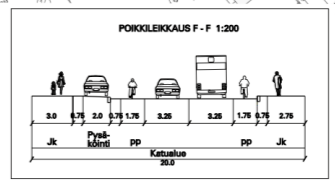
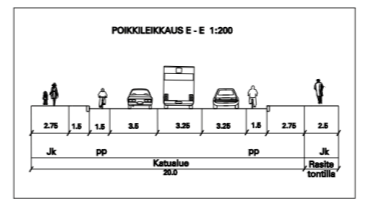
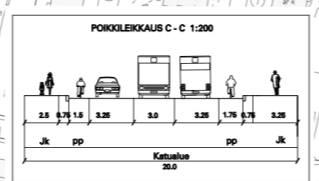
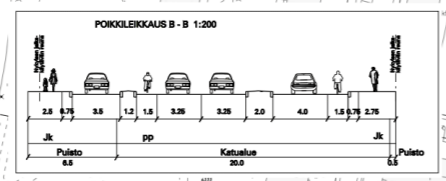
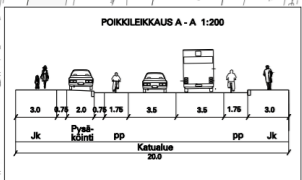
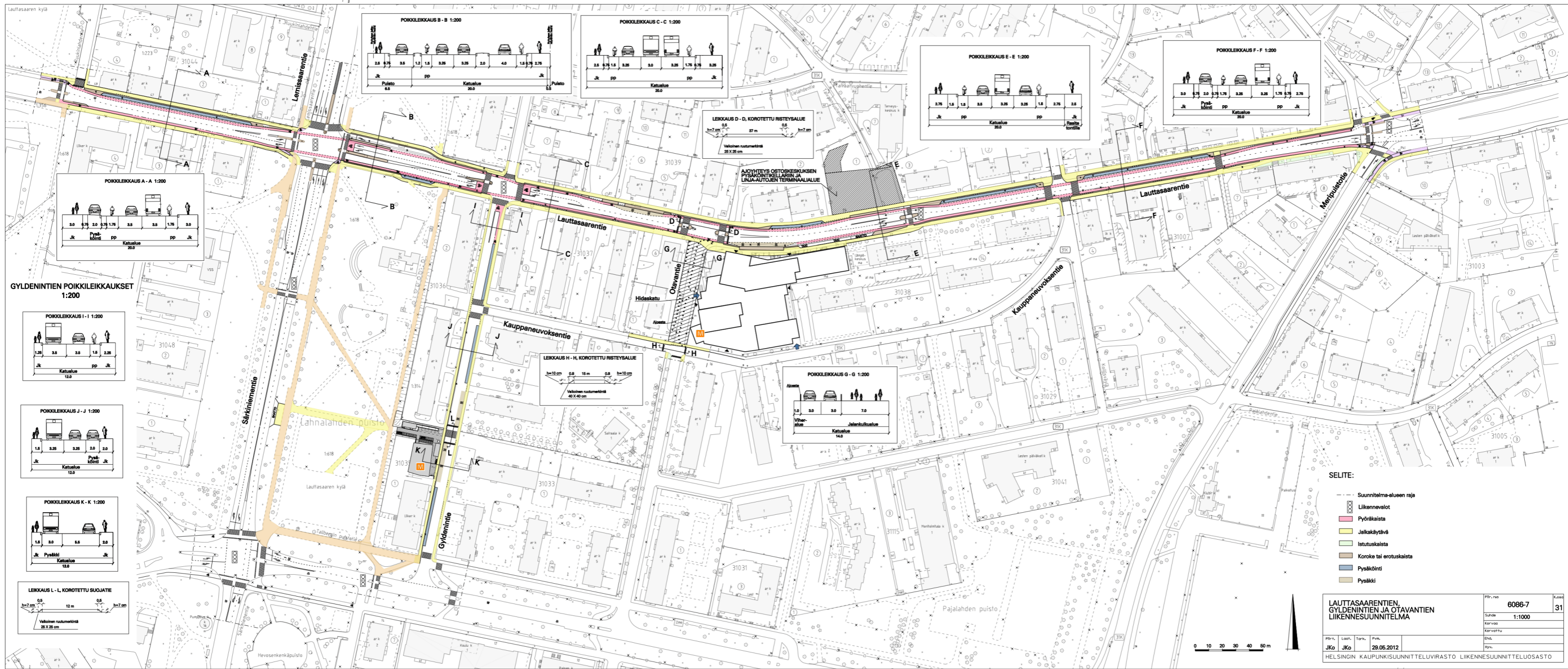


— Metrotunneli suojavyöhykkeineen
■ = Metron kalliotekninen suojavyöhyke, jolle ei saa rakentaa.
■ = Alue, jonka kalliomekaanisia kuormitusolosuhteita muutettaessa (esim. louhimalla tai tuomalla perustuskuormia) on aina selvitettävä muutosten vaikutukset metroyön aikaisessa suunnitteluvaiheessa.

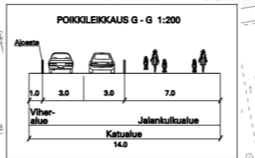
Keltaisen alueen ulkopuolelle suunniteltavien suurten kalliotilojen (jänneväli >20 m tai korkeus >10 m) ja syvien kalliokaivantojen (kaivannon pohja <10 m metron holvitasosta) vaikutukset metroyön tulee selvittää 3 x D etäisyydelle asti metron tiloista (D = kalliotilan jänneväli, korkeus tai kaivannon syvyys).
 Metron täärnärajaukset on aina huomioitava.

Rakennuskohde Länssimetro				Piirustuksen sisältö Länssimetron rajoitteet muulle maankäytölle Kartta ja pituusleikkaus LE1900..LE2260	
FKW /	Suunn. A. Alatalo Maasto Stenroos Päiväys KAT28.4.2011/GEO23.12.11	Piir. A. Alatalo Suunn. K. Äikäs/SGD PS tark./hyväks. J. Salmelainen/SGD	Suunnitteluala ja piirustuksen n:o KR 8560_006 L1-2	Muutos 1:1000	Mittakaavat 1:1000

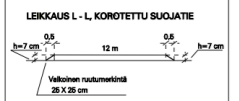
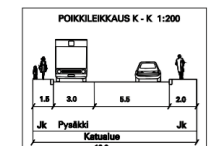
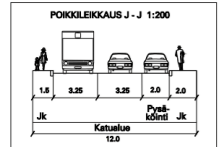
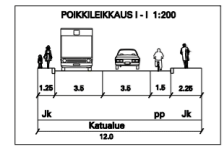




AJOYHTEYS OSTOSKESKUKSEN PYÄKÖNTIKELÄIN JA LINJA-AUTOJEN TERMINAALIALUE

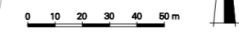


GYLDENINTIEN POIKKILEIKKAUKSET 1:200



- SELITE:**
- Suunnitelma-alueen raja
 - ☒ Liikenneviot
 - Pyöräkaista
 - Jalkikäytävä
 - Istutuskaista
 - Koroke tai erotuskaista
 - Pyäköntie
 - Pyäköntie

LAUTTASAARENTIEN, GYLDENINTIEN JA OTAVANTIEN LIIKENNESUUNNITELMA				Proj. nro	6086-7	Kappale	31
				Skala	1:1000		
				Korvattu			
				Ennen			
				Myynti			
Proj.	Laat.	Tark.	Pvm.				
JKo	JKo		29.05.2012				
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO							



Lauttasaaren ostoskeskus ALUSTAVA LUONNOS

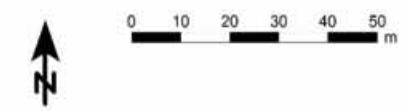
Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

1

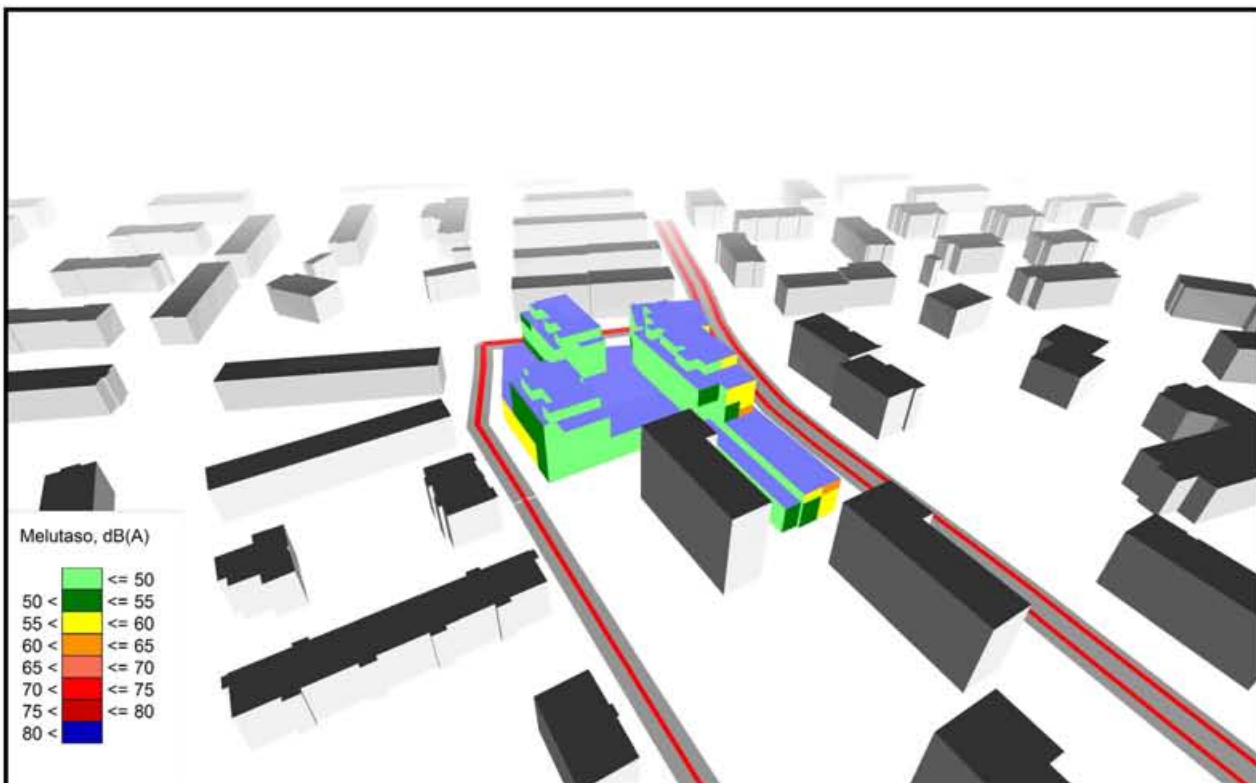
Lauttasaarentie: 8 200 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 9 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

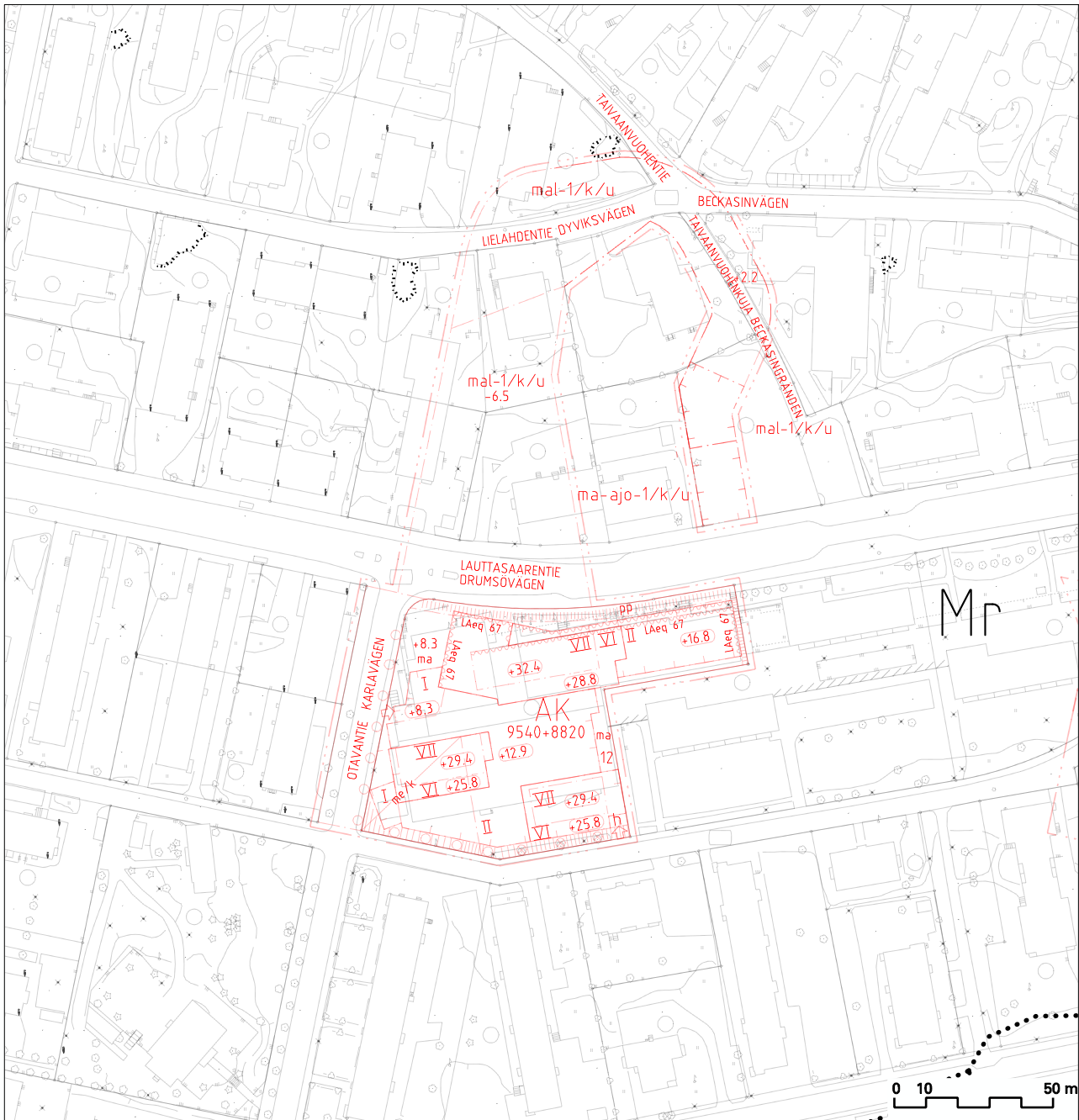
Otavantie: 2 000 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 4 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Kauppaneuvoksentie: 600 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 3 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h



Havainnekuva suunnitellun kauppakeskuksen julkisivuille kohdistuvista päiväaikaisista (klo 7-22) katuliikenteen aiheuttamista keskiäänitasoista.





LAUTTASAARI Ostoskeskus Maaperä

1 : 2000



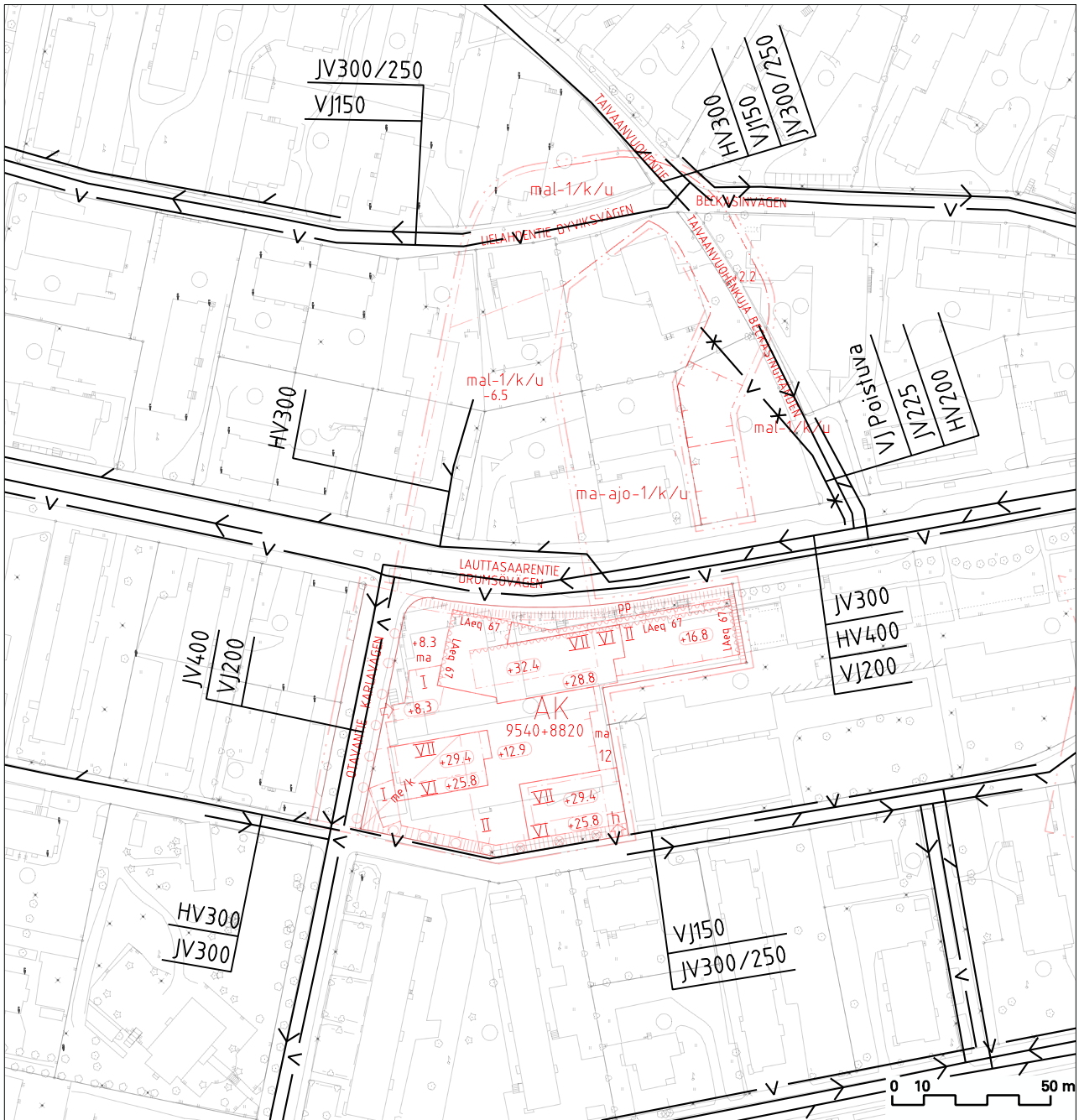
KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



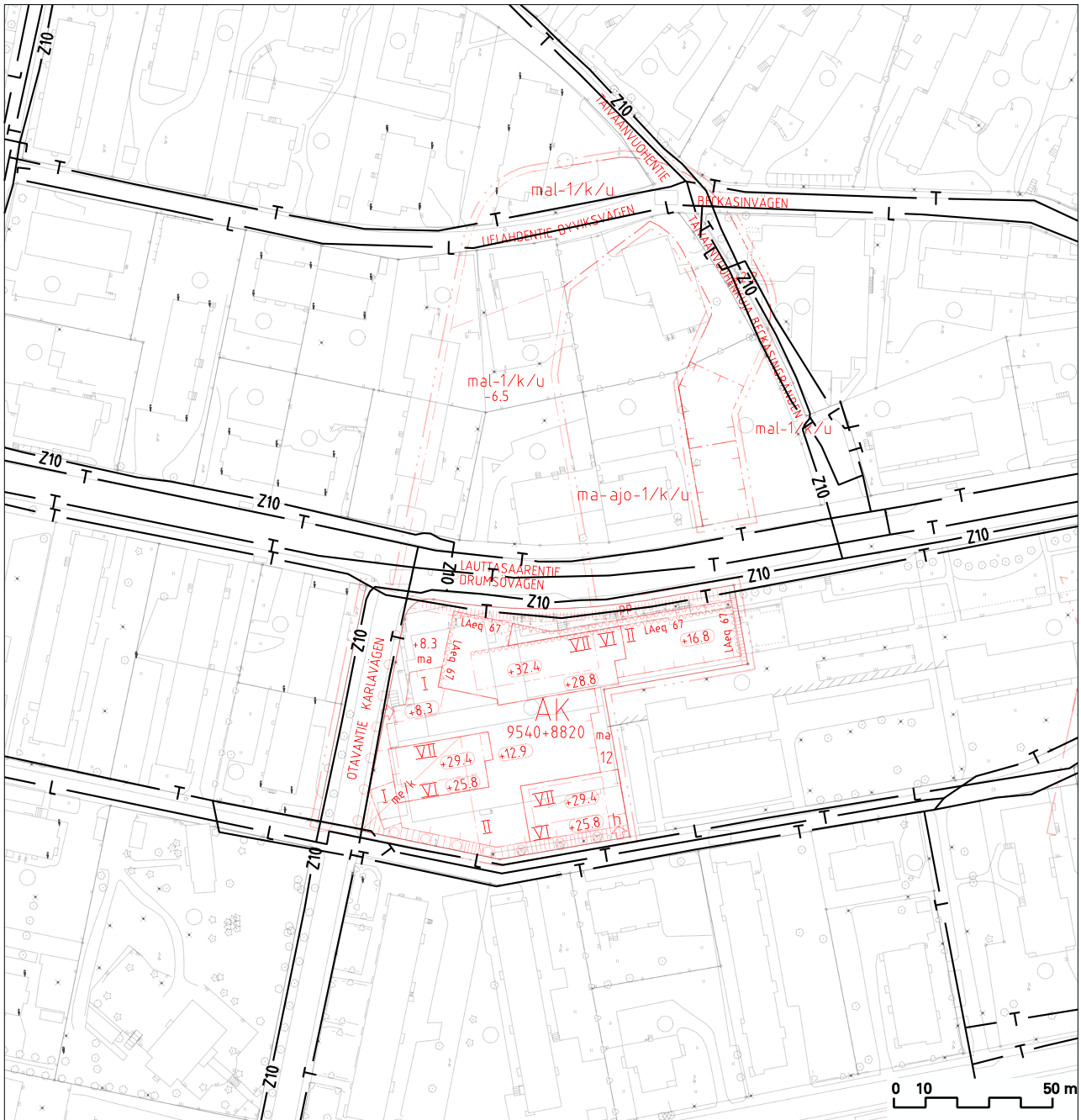
MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m



LAUTTASAARI Ostoskeskus Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- \ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- X—X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA

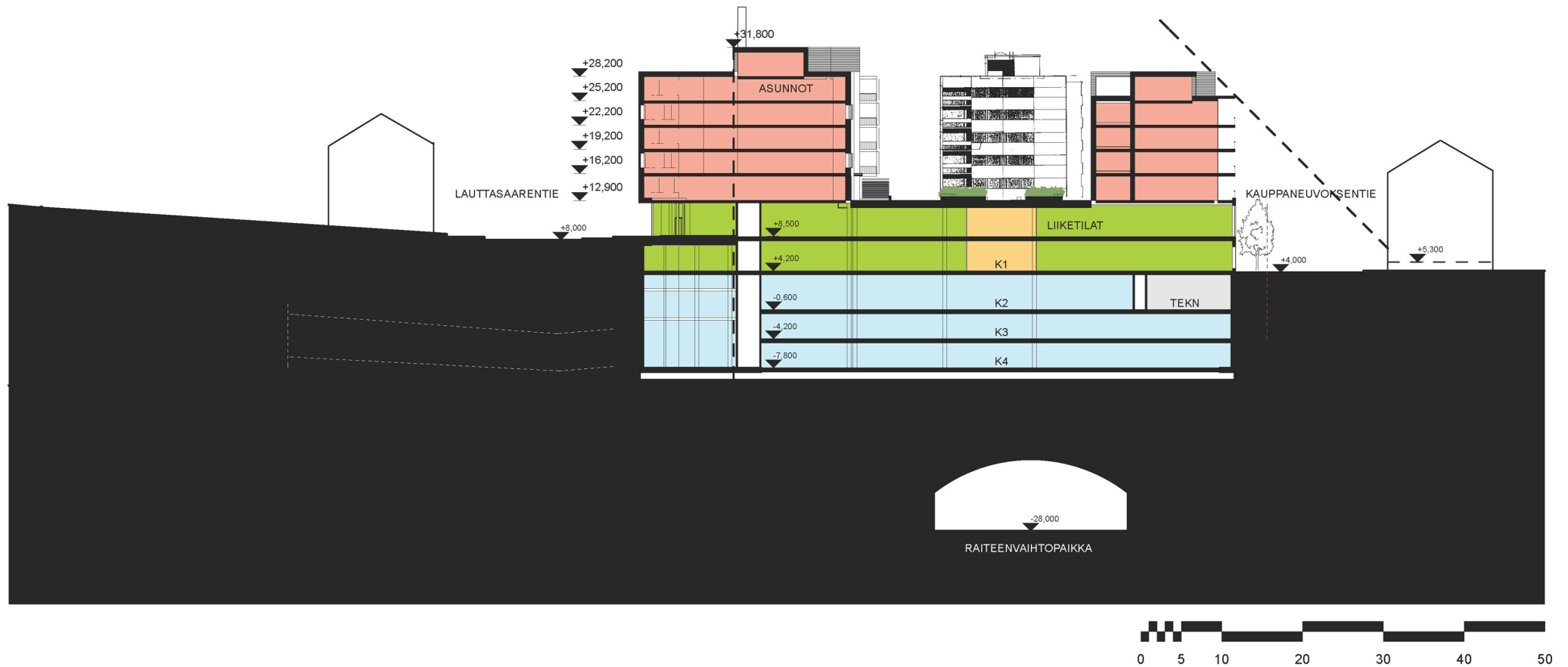


LAUTTASAARI Ostoskeskus Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z10 — NYKYINEN 10 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI







Muurivaihtoehto



Terassivaihtoehto



Koko ostoskeskus purettu



Tornivaihtoehto



