



31.03.2015

Akp/3

## § 91

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Lauttasaaren Nahkahousuntie 13-15 asemakaavan muutokseksi (nro 12276)

HEL 2012-006235 T 10 03 03

Ksv 0790\_15, Nahkahousuntie 13-15, karttaruutu 673493

#### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 31.3.2015 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31119 tonttien 1 ja 12 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 hyväksymistä.
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders@hel.fi)

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso@hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa@hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen@hel.fi)



31.03.2015

Akp/3

## Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 kartta, päivätty 31.3.2015
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 selostus, päivätty 31.3.2015, päivitetty Kslk:n 31.3.2015 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 31.3.2015
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 31.3.2015
9	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
10	Mielipidekirjeet
11	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

<b>Ote</b> Hakija	<b>Otteen liitteet</b> Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 6 Liite 7 Liite 8
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 6 Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden asuinkerrostalon rakentamisen ja lasten päiväkodin sijoittumisen. Tontilla 12 sijaitseva toimistorakennus puretaan. Autopaikat sijoitetaan tontille maanalaisiin



31.03.2015

Akp/3

tiloihin, jonne ajo ohjataan Itälahdenkadulta. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan uusia asuntoja noin 80 asukkaalle.

## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Lähtökohdat

Asemakaavan muutos koskee kahta tonttia Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Nahkahousuntie 13-15 (korttelin 31119 tontit 1 ja 12). Asemakaavassa vuodelta 2003 alue on asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 12 158 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 1,26$ . Alueella on kolme 80-luvulla rakennettua asuinkerrostaloa ja toimistorakennus.

## Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Tavoitteena on asuinkorttelin täydennysrakentaminen kahdella asuinkerrostalolla, lasten päiväkodin sijoittaminen ja autopaikkojen rakentaminen tontilla maanalaisiin tiloihin. Tontilta 12 puretaan kaksikerroksinen toimistorakennus. Muutosehdotuksen rakennusoikeus on 14 700 k-m<sup>2</sup>, jossa on lisäystä nykyiseen asemakaavaan 2 542 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuusluku on  $e = 1,53$ .

## Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Vattuniemen kaupunkirakenne tiivistyy ja muuttuu asuntovaltaisemmaksi. Lasten päiväkotipalvelun sijoittumiselle tehdään edellytykset. Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi naapuritalojen asukkaiden olosuhteisiin. Toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontinomistaja on 18.4.2012 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että rakennusoikeutta kasvatetaan niin, että uusien asuinrakennusten rakentaminen ja maanalaisen molempia tontteja palvelevan pysäköintihallin laajentaminen olisi mahdollista.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja



31.03.2015

Akp/3

arviointisuunnitelma (päivätty 5.8.2014). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, Helen Oy:n (entinen Helsingin Energia liikelaitos) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Saadut kannanotot kohdistuivat naapurikiinteistön mahdollisen meluhäiriön huomioonottamiseen, viereisten katu- ja puistoalueiden käyttöön ja niiden liittämiseen kaavamuutoksen alueeseen, päiväkodin pysäköinnin ja saattoliikenteen järjestämiseen ja jalankulun ja pyöräilyn toimivuuteen.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon siten, että hakija käy tarvittavat neuvottelut naapurikiinteistön mahdollisen häiritsevän melun selvittämiseksi ja tekee määräysten mukaiset suunnitteluratkaisut. Muilta osin kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Viranomaisten kannanotot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta koskevaa mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (4 kpl) on liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat mm. ympäristön liialliseen tiivistymiseen, palvelujen tarpeeseen, bussiliikenneyhteyksiin, lisääntyvän liikenteen haittoihin, pihan perhepäiväkotikäytön vaikeutumiseen, päiväkodin suunnitteluun, asunto-työpaja -konseptin käyttämiseen, liikenne- ja valaistusjärjestelyihin viereisillä katu- ja puistoalueilla sekä täydennysrakentamisen meluhaittoihin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavan muutoksella muodostetaan kaksi myös leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa pihaa.



31.03.2015

Akp/3

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä ja niiden vastineet.

## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 kartta, päivätty 31.3.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12276 selostus, päivätty 31.3.2015
- 5 Havainnekuva, 31.3.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 31.3.2015
- 9 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Otteet

### Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkisuunnittelu@hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu@hel.fi)

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
[www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu](http://www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu)

### Puhelin

+358 9 310 1673

### Faksi

+358 9 310 37409

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



31.03.2015

Akp/3

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen  
tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano

Liite 6

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

## Päätöshistoria

Rakennusvirasto 3.9.2014

HEL 2012-006235 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee kahta asuinkerrostalotonttia  
Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Nahkahousuntie 13–15,  
korttelin 31119 tonteilla 1 ja 12.

Kaavamuutosalue on rajattu koskemaan vain asuinkerrostalotonttia.  
Rakennusviraston mielestä kaavamuutoksen yhteydessä tulee  
kuitenkin tarkastella myös tontin ympäristön katu- ja viheralueet ja niille  
kaavamuutoksesta aiheutuvat muutostarpeet. Erityisesti tulee kiinnittää  
huomiota päiväkodin pysäköinnin ja saattoliikenteen toimivuuteen sekä  
turvallisiin ja toimiviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Myös  
pelastusreittien mitoitus on huomioitava kaavaa suunniteltaessa.

Itämerenkadulta tonteille johtava lyhyt katu ei kuulu muutosalueeseen.  
Lyhyt katu toimii käytännössä tonttiliittymänä, eikä sille ole julkista  
käyttöä. Jos tämä väylä on pelastustie tontille, vastaa kiinteistö sen  
ylläpidosta. Katu tulee liittää kaavamuutosalueeseen. Itämerenkadun ja  
tonttialueen väliin jäävällä puistoalueella on tällä hetkellä  
pysäköintialue. Kaavamuutoksessa pysäköintialueelle on ositettu  
päiväkodin pysäköintipaikkoja ja vieraspaikkoja. Jos alue toimii



31.03.2015

Akp/3

jatkossakin tontin pysäköintialueena, se tulee muuttaa osaksi tonttia tai kaavoittaa se pysäköintialueeksi (LPA), joka vuokrataan tontille.

Kaavamuutoksessa tulee lisäksi tarkastella Särkiniementien ja Nahkahousuntien jalankulun ja pyöräilyn reittien toimivuus ja jatkuvuus.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419

anu.kiiskinen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi