



LAUTTASAARI, VATTUNIEMI

KORTTELI 31119, TONTIT 1 ja 12

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12276
PÄIVÄTTY 31.3.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31119 tontteja 1 ja 12

Hankenumero: 0790_15
HEL 2012-006235

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.8.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 31.3.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.4.–25.5.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 17.12.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemessä,
osoitteessa Nahkahousuntie 13–15.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan pienennös
Asemapiirros
Havainnekuva
Julkisivu etelään
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa tonttien 31119/1 ja 12 täydennysrakentamisen kahdella asuntokerrostalolla asuinkerrostalojen kortteli-alueella (AK) sekä lasten päiväkodin sijoittamisen. Tontilla 12 sijaitseva toimistorakennus puretaan. Asemakaavan muutoksen kerrosala on 14 700 k-m², jossa on lisäystä nykyiseen asemakaavaan verrattuna 2 542 k-m². Tonttitehokkuusluku on $e = 1,53$. Autopaikat sijoitetaan tontin maanalaisiin tiloihin, joihin ajo ohjataan Itälahdenkadulta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty yksityisestä aloitteesta. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 14.8.–5.9.2014 ja viraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta on esitetty neljä mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Lausunnoissa esitetyt huomautukset liittyivät kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan puiston liittämiseen kaava-alueeseen, tontille 31119/12 johtavaan pelastustiehen, rakentamiseen kiinni puiston rajaan ja esteettömyyden tason määrittelyyn. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys

- pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu-ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tai 2. vaihemaakuntakaavan kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) kaava-alue kuuluu kerrostalovaltaiseen alueeseen (asuminen/toimitila), jota kehitetään asumisen, kaupan, julkisten palvelujen ja virkistyksen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alue on kantakaupunkialuetta C2 ja asuntovaltaista aluetta A2. Nyt laadittu asemakaavan muutos on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10217 (hyväksytty 30.11.1994). Kaavan mukaan tontit 31119/1 ja 12 ovat asuinkerrostalojen kortteli- aluetta (AK), jolle määrätty enimmäiskerrosala on 12 158 k-m². Siitä 590 k-m² on toimistotilojen (to) kerrosalaa. Asemakaavan tonttitehokkuus $e = 1,26$.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.6.2014.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tonteilla on kolme 1980-luvulla rakennettua seitsemänkerroksista tiili-verhoiltua asuinkerrostaloa ja kaksikerroksinen toimistotalo. Autopaikat ovat maanalaisissa tiloissa. Tontit sijaitsevat Vattuniemen eteläosassa, joka on pääosin 1980-luvulla rakennettua asutokerrostaloaluetta. Itälahdenkadun puolella on myös toimitilakiinteistöjä. Rantapuistot sijaitsevat lähellä. Palvelut ovat keskittyneet Vattuniemen keskukseen Heikkilänaukiolle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Liikenne

Itälahdenkadun liikennemäärä on 4 300 ajon./vrk ja ennuste vuodelle 2035 on 4 700/ajon./vrk. Kadulla on myös bussiliikennettä. Nahkahousuntie 13–15 kohdalla liikennemäärä on arviolta 300 ajon./vrk ja sen liikennemäärä pysyy nykyisellään. Särkiniementiellä liikennemäärä on noin 4 300 ajon./vrk ja ennuste vuodelle 2035 on 4 700/ajon./vrk.

Maaperä

Maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata, moreenia ja hiekkaa. Rakennuspohja on geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyvää.

Ympäristöhäiriöt ja maaperän pilaantuminen

Itälahdenkadun liikenne aiheuttaa alueella meluhäiriötä. Alueen tontilla 12 on aiemmin, ennen nykyistä asuin- ja toimistokäyttöä, ollut pieni-

muotoista varastointi- tai tuotantotoimintaa. Alueen maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tutkimuksiin perustuvaa tietoa.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuinkorttelin täydennysrakentaminen rakentamalla luontevasti korttelia ja katukuvaa täydentäviä asuinkerrostaloja noin 80 asukkaalle ja lasten päiväkotipalveluja sekä autopaikkojen sijoittaminen tontille maanalaisiin tiloihin.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa asuin- ja toimistokäytössä olevan asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) tontit 31119/1 ja 12 osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle kolmen nykyisen asuinkerrostalon lisäksi saadaan rakentaa kolme- ja viisikerroksinen asuinkerrostalo ja sijoittaa lasten päiväkotia. Tontilla 12 sijaitseva toimistorakennus puretaan. Asemakaavan muutos pohjautuu hakijan viitesuunnitelmaan (Arkkitehtitoimisto FCG Oy).

Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) kerrosala on 14 700 k-m², jossa on lisäystä nykyiseen asemakaavaan 2 542 k-m². Toteutuksesta riippuen 2 542 k-m² on joko kokonaan asuntokerrosalan lisäystä tai osa lisäyksestä voi olla lasten päiväkodin kerrosalaa. Asemakaavan muutoksella poistetaan tontin 12 toimistorakennuksen kerrosala 590 k-m². Asemakaavan muutoksen pinta-ala on 9 638 m² ja tonttitehokkuus $e = 1,53$. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 ap/100 asuntojen ja 1 ap/250 päiväkotien kerrosalaneliömetriä kohden. Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihalle. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden perustason aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue liitetään olemassa oleviin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Asemakaavan muutoksessa tontilta puretaan toimistorakennus ja laajennetaan maanalaista pysäköintilaitosta. Alue muutetaan herkkään käyttömuotoon, asumiseen ja päiväkotitoimintaan. Alueen maaperän soveltuvuus uuteen käyttöön tulee siksi varmistaa, vaikka tiedossa oleva, mahdollisesti maaperää pilannut toiminta, onkin arvioitu pienimuotoiseksi. Koska tontilta puretaan rakennuksia, on maaperän pilaantuneisuustutkimukset perusteltua tehdä purkuvaiheessa, jolloin tutkimustarvetta voidaan arvioida ja tutkimuksia tarvittaessa kohdistaa myös rakennusten alapuoliseen maahan.

Asemakaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta rakennusluvan myöntämistä ja pilaantuneen maaperän kunnostamisesta ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Itälahdenkadun puoleisten asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyttä liikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 32 dB(LAeq). Kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Vattuniemen kaupunkirakenne tiivistyy ja muuttuu asuntovaltaisemmaksi. Lasten päiväkotipalvelun sijoittumiselle annetaan edellytykset. Rakentaminen ei vaikuta merkittävästi naapuritalojen asukkaiden olosuhteisiin.

Ympäristöhäiriöt ja maaperän pilaantuneisuus

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että alueen maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja mahdollinen pilaantunut maa kunnostetaan ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että asuntoja suojataan liikenteen melulta. Asemakaava luo hyvät edellytykset terveelliselle ja turvalliselle asuin- ja toimintaympäristölle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Keskinäinen työeläkevakuutus Varman hakemuksesta (saapunut 18.4.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä 5.8.2014, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 14.8.–5.9.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen 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, kaava-alueen viereisten katu- ja puistoalueiden käyttöön ja tarpeeseen liittää ne kaavamutoksen alueeseen, päiväkodin pysäköinnin ja saattoliikenteen järjestämiseen sekä 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.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunni-

telmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 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.

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

Lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.4.–25.5.2015.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, ympäristökeskuksen, pelastuslautakunnan, kiinteistölautakunnan ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot.

Pelastuslautakunta kiinnitti huomiota jatkosuunnittelussa uusien ja olemassa olevien rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyihin ja tilanvarauksiin yleisillä katualueilla ja tonteilla niin, etteivät muutokset estä tai huononna nykyisten rakennusten poistumisturvallisuutta.

Kiinteistölautakunta totesi, että asemakaavan muutosehdotus korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta esitti kaava-alueen itäpuolella sijaitsevan puiston liittämistä kaava-alueeseen ja kiinnitti huomiota tontille 31119/12 johtavan katuosuuteen tontin pelastustienä ja ylläpitovastuuseen, tontin 31119/12 rakentamiseen kiinni puiston rajaan ja selostuksen esteettömyyden tason määrittelyyn.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto on otettu huomioon siten, että kaavasta on poistettu tontin rajaan kiinni rakentamista tarkoittava mää-

räys, kaavaselostuksen esteettömyyden taso on tarkistettu perustasoksi ja selostukseen on vaihdettu asemakaavan muutosehdotuksen mukainen liitekuva, jossa Itälahdenkadun varren puistossa ei ole tonttien 31119/1 ja 12 autopaikkoja.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31.3.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 17.12.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.12.2015

Olavi Veltheim



VATTUNIEMI, NAHKAHOUSUNTIE 13–15 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

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

Nykytilanne

Tonteilla on kolme seitsemänkerroksista asuinrakennusta ja kaksikerroksinen toimistorakennus. Tontin autopaikat ovat maanalaisissa tiloissa, jonne ajo on Nahkahousuntieltä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle suunnitellaan kahta uutta asuinkerrostaloa ja varausta lasten päiväkodille. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Autopaikat suunnitellaan tontin maanalaisiin tiloihin, joita laajennetaan ja jonne ajo ohjataan uudelta paikalta Itälahdenkadun puolelta. Tavoitteena on, että alueelle rakennetaan asuntoja noin 100 asukkaalle.

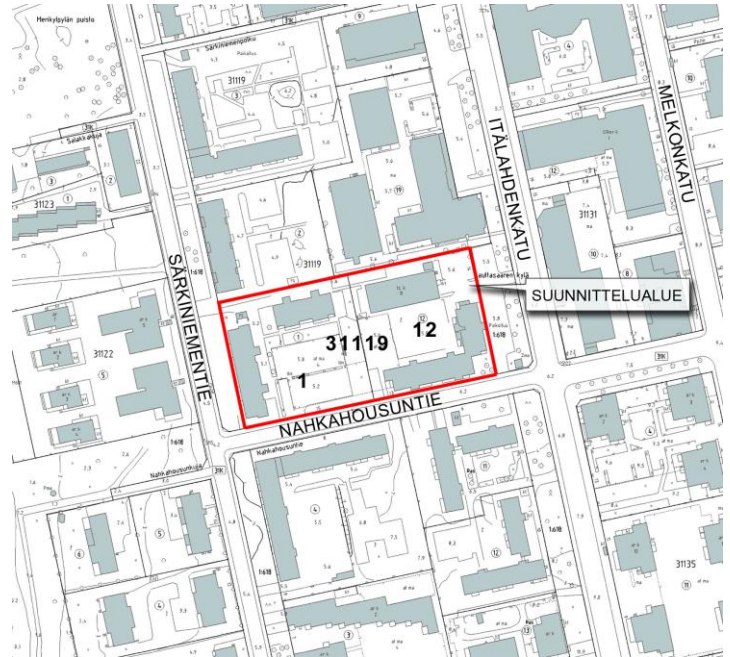
Aloite

Alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuuutos on tullut vireille Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman aloitteesta.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 alue on toimisto- ja liikekortteli.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitiloina käytettäväksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi.



Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Vattuniemen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot (Ksv, 2010)

Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuk-





sen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavaa valmisteltaessa kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, Vattuniemen kaupunkirakenteeseen ja naapuritonttien olosuhteisiin. Maaperän haitta-aineista on tehtävä tutkimus.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 14.8–5.9.2014:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10 a

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 5.9.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

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

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä 2014–2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Lauttasaari-Seura ry. - Drumsö-Sällskapet rf
- Lauttasaaren Yrittäjät ry
- Helsingin Yrittäjät
- rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tontti-osasto, Helsingin ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.





Suunnittelusta tiedotetaan

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

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydestä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Martin Bunders
puhelin 310 37203
sähköposti [martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	20.02.2015
Kaavan nimi	Lauttasaari Nahkahousuntie 13-15 asemakaaavan muutos	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	0,9638		14700	1,53	0,0000	2542
A yhteensä	0,9638	100,0	14700	1,53	0,0000	2542
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,4458		0	0,2600	0

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9638		14700	1,53	0,0000	2542
A yhteensä	0,9638	100,0	14700	1,53	0,0000	2542
AK	0,9638	100,0	14700	1,53	0,0000	2542
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,4458		0	0,2600	0
ma	0,4458	100,0	0	0,2600	0

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



Sijaintikartta

○ 31. kaupunginosa, Lantiansaari
 Kortteli 31119, tontit 1 ja 12

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
 Martin Bunders / Marit Ristola





0 100 200 300m

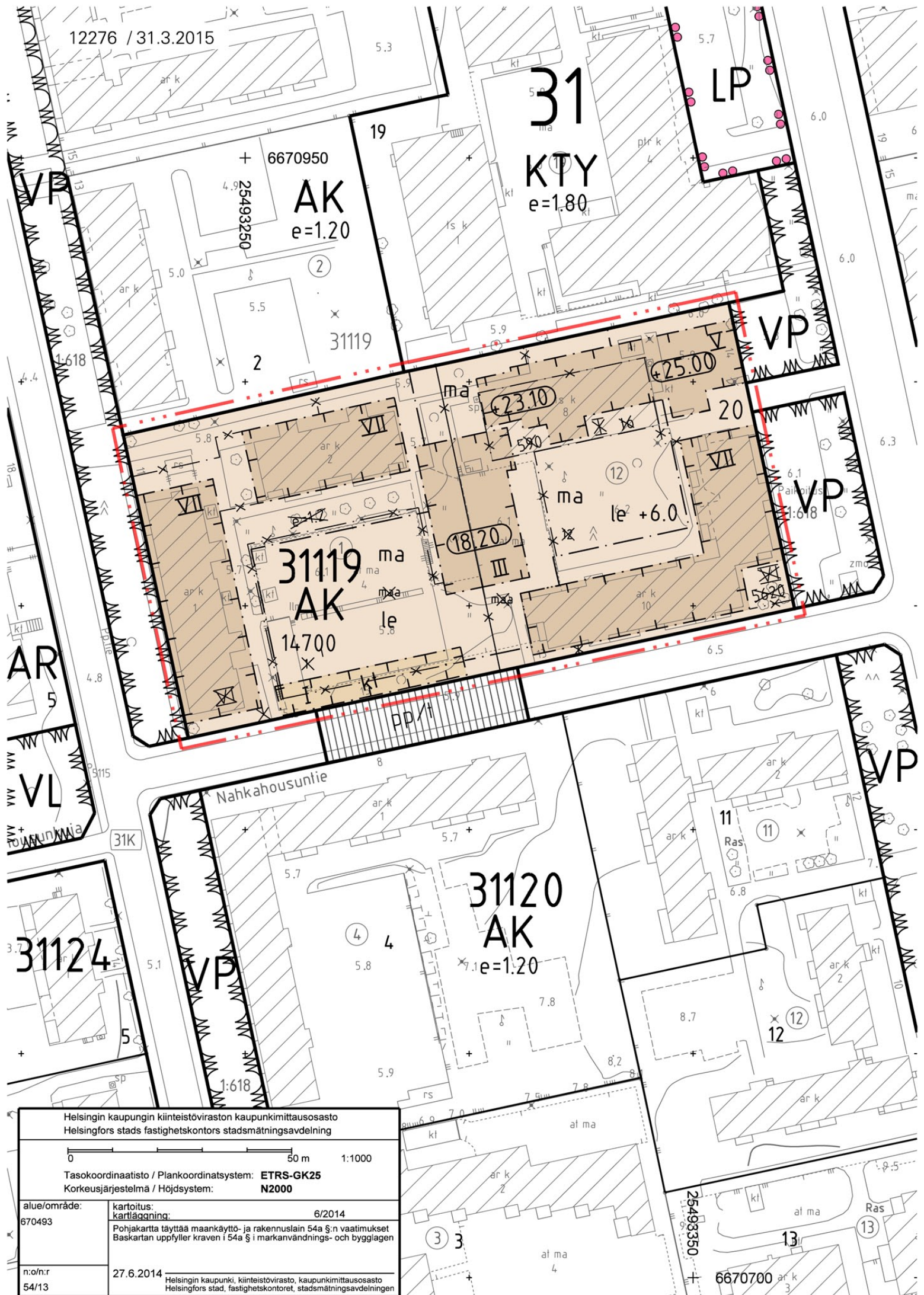
Ilmakuva

Kaava-alueen nro 12276 rajaus

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
Martin Bunders / Marit Ristola



12276 / 31.3.2015



+ 6670950

AK
e=1.20

31
KTY
e=1.80

LP

31119

31119
AK
14700

31120
AK
e=1.20

31124

Nakkahousunlie

11

Ras

4

12

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område:

670493

karttoitus:

kartläggning:

6/2014

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset

Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen

n:o/n:r

54/13

27.6.2014

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto

Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

6670700

ar k

3

25493350

13

13

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Tonttien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja.


Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla:

- Asunnot 1 ap / 100 k-m²
- Lasten päiväkotitilat 1 ap / 250 k-m²

 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31119

Korttelin numero

20

Ohjeellisen tontin numero.

14700

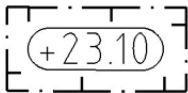
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

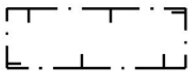
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+6.0

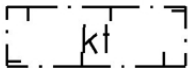
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



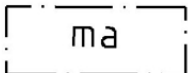
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Vesikaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



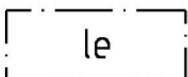
Rakennusala.



Katos.



Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja enintään kahteen kellariin.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla Itälahdenkadun puolella vähintään 32 dB (A_{Leq}). Kadun puoleiset ikkunat tulee lasittaa.

Kaikki autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin tontilla. Mikäli korttelialue jaetaan kahdeksi tai useammaksi tontiksi saadaan autopaikat rakentaa yhteisinä niin, että autopaikat sijoitetaan osittain tai kokonaan toiselle tontille. Maanalaisiin tiloihin saa tehdä enintään yhden ajoluiskan. Pysäköintitiloissa tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää, jos paloturvallisuus taataan muilla tavoin.

Ajoluiska maanalaisiin tiloihin tulee sijoittaa rakennuksen kadunpuoleiseen osaan.

Maanalaiden pysäköintitilojen poistoilma-hormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennusten korkeimman kohdan yläpuolelle. Hormi on tehtävä niin, että se on rakennuksen kiinteä osa.

Ilmastoinnin laitetilat saadaan rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat:

- talopesula, vähintään 30 m²
- kuivaustiloja, vähintään 40 m²
- talosauna alkavaa 20 saunatonta asuntoa kohti.

- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, kuitenkin vähintään 20 m², harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja.

- tilat saa rakentaa asemakaavakartalle merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita.

Kadunpuoleisen rakennuksen porrashuoneeseen tulee järjestää sisäänkäynti rakennuksen molemmilta puolilta.

Parvekkeita ja kylmän portaikon saa ulottaa tontin sisäisen rakennusrajan ulkopuolelle.

Maahan ulottuvia levyjäisiä parvekkeiden kannattimia ei sallita.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Vähintään 75% paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Ma-merkityllä piha-alueella tulee pintamateriaalina käyttää myös luonnonkiveä.

Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellytä, tonttien välisiä rajoja ja katualueita ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osaa vastaan olevat rajat saa rajata vain istutuksin.

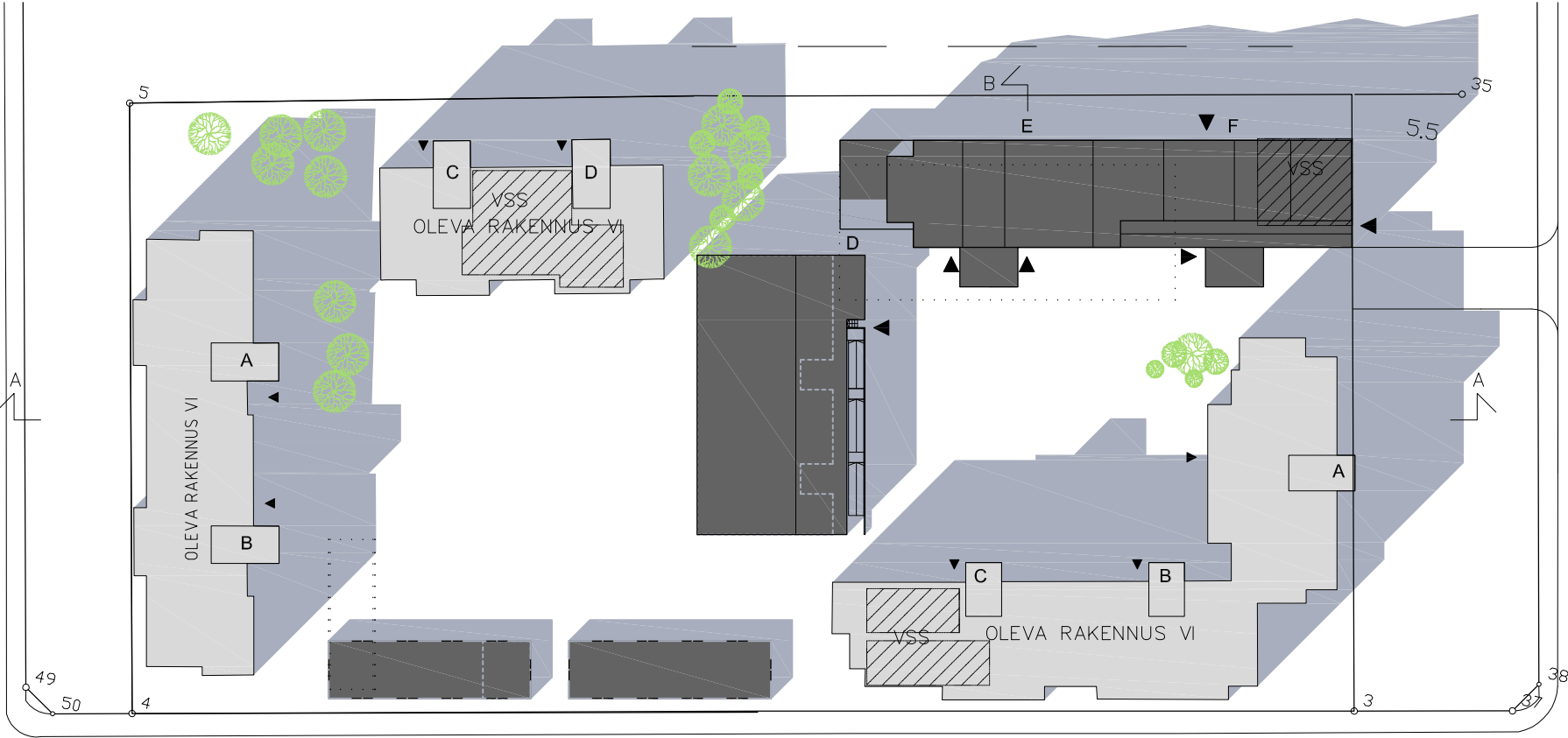
Tonttien välille ei maanalaisissa tiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää, jos paloturvallisuus taataan muilla tavoin.

Korttelialueen maaperä on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

SÄRKINIEMENTIE

ITÄLAHDENKATU



NAHKAKOUSUNTIE



Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Puh. 0104090, www.fcg.fi

Päiväys 29.10.2015
Pääsuunn. Mikko Kaira
Hyv.

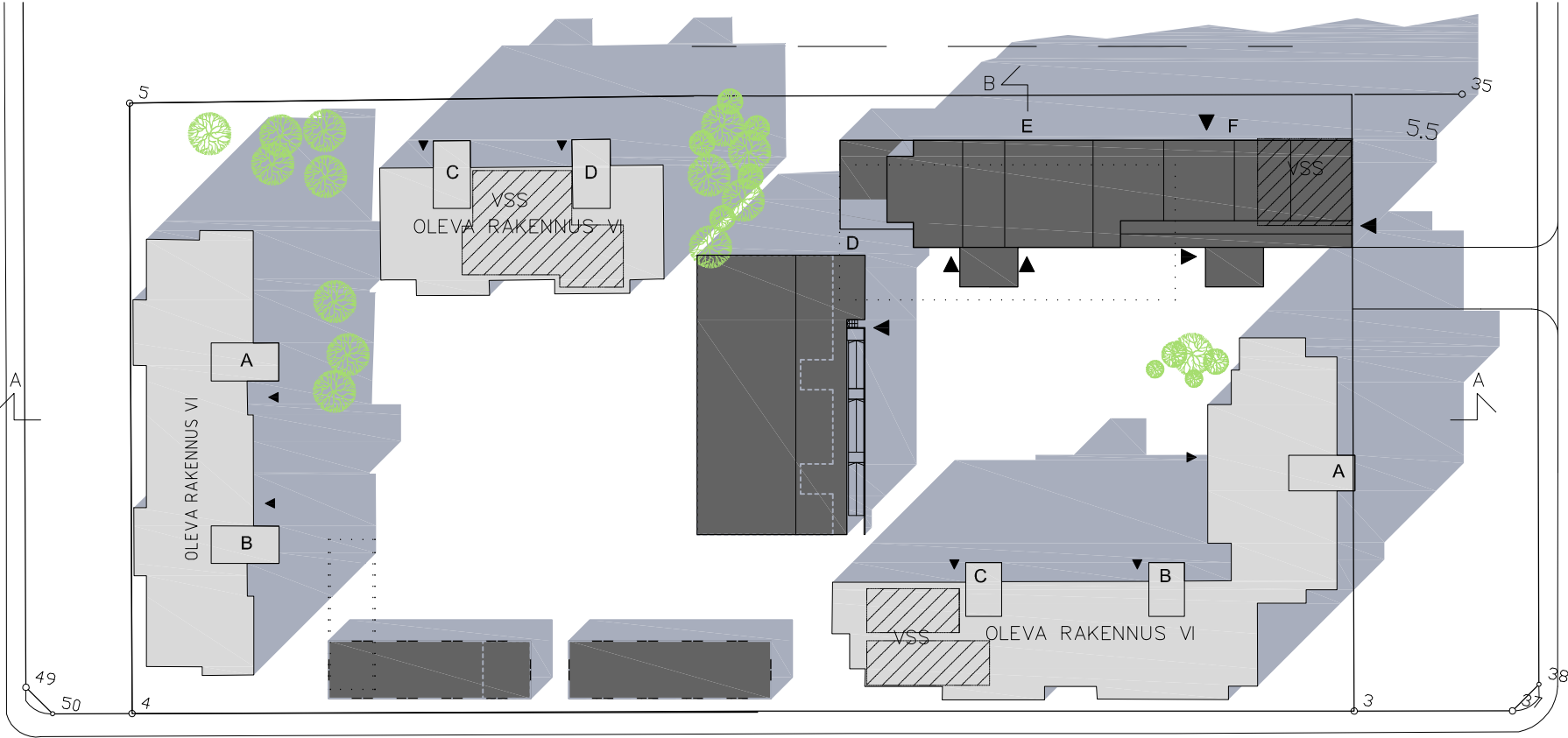
VARMA
SÄRKINIEMENTIE 8 JA ITÄLAHDENKATU 14
LUONNOS
ASEMPIIRUSTUS

1:750

ARK

SÄRKINIEMENTIE

ITÄLAHDENKATU



NAHKAKOUSUNTIE



Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Puh. 0104090, www.fcg.fi

Päiväys 29.10.2015
Pääsuunn. Mikko Kaira
Hyv.

VARMA
SÄRKINIEMENTIE 8 JA ITÄLAHDENKATU 14
LUONNOS
ASEMPIIRUSTUS

1:750

ARK



Havainnekuva

31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31119, tontit 1 ja 12



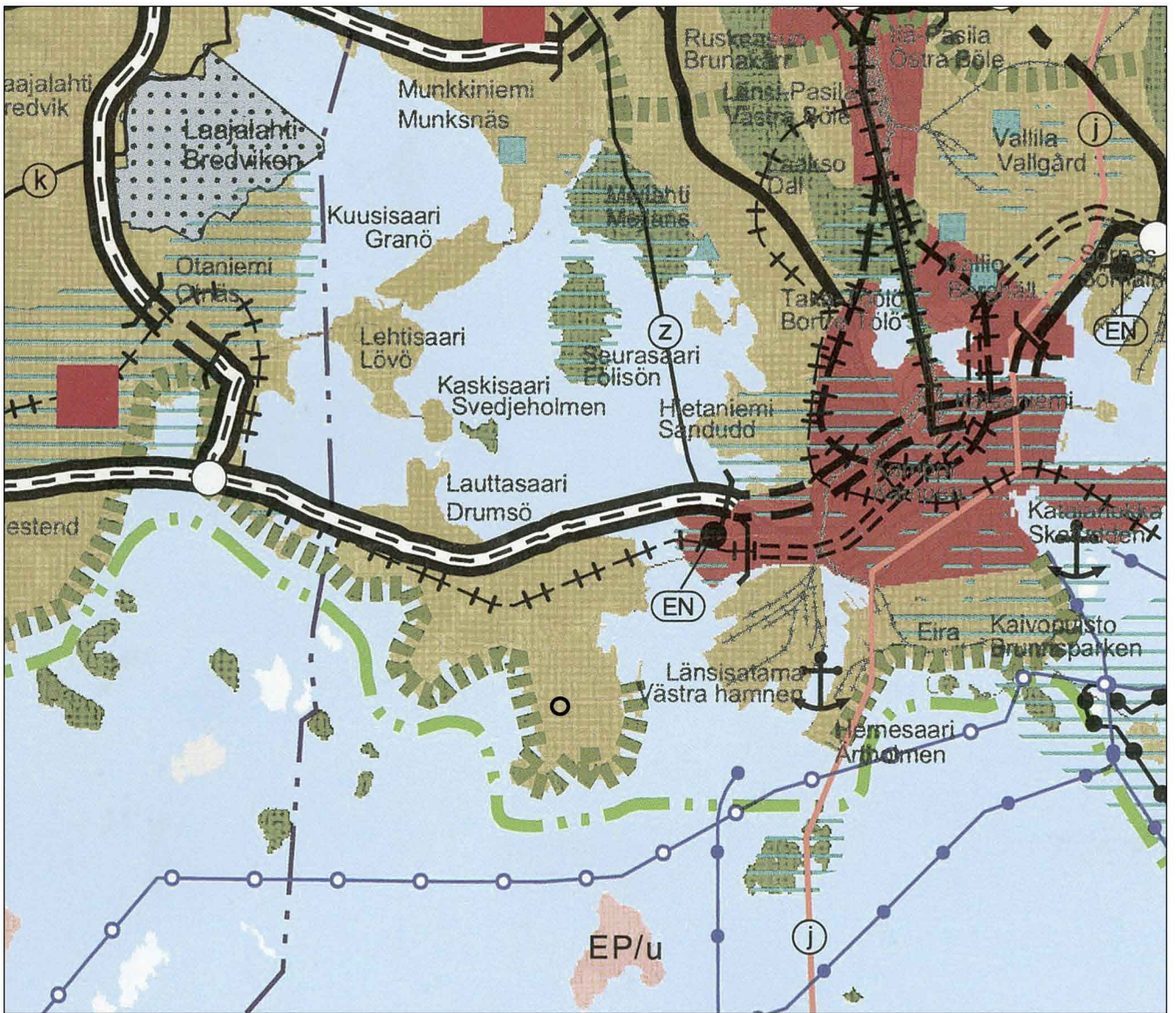
FCG Finnish Consulting Group



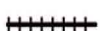
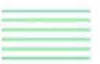






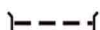














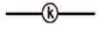




Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
 Puh. 0104090, www.fcg.fi

Päiväys 1.11.2011
 Pääsuunn. Mikko Kaira
 Hyy.

VARMA
 SÄRKINIEMENTIE 8 JA ITÄLAHDENKATU 14
 LUONNOS
 JULKISIVUT ETELÄÄN 1:250

ARK 10



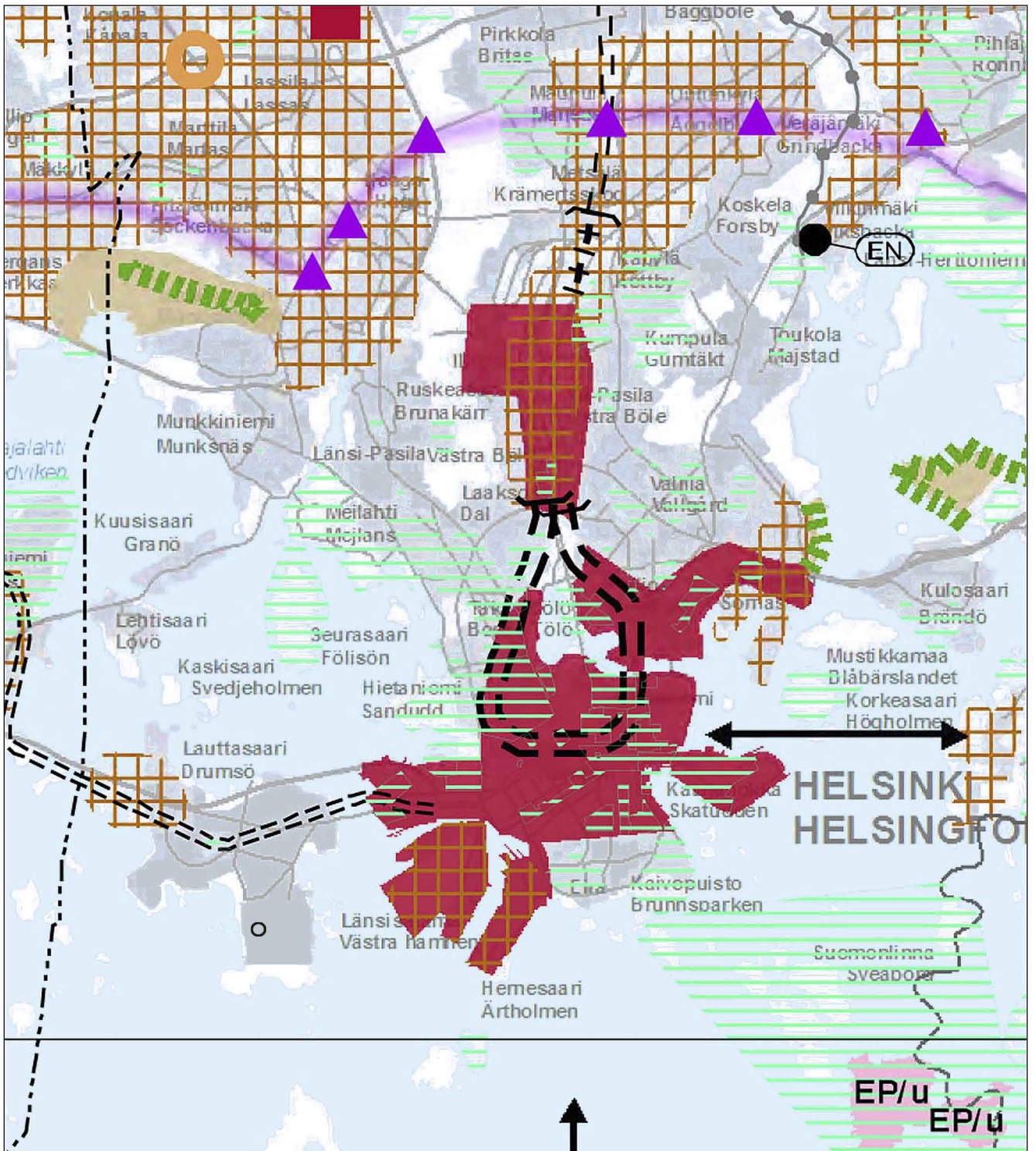
 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Puolustusvoimien 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 31119, tontit 1 ja 12

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
Martin Bunders / Marit Ristola



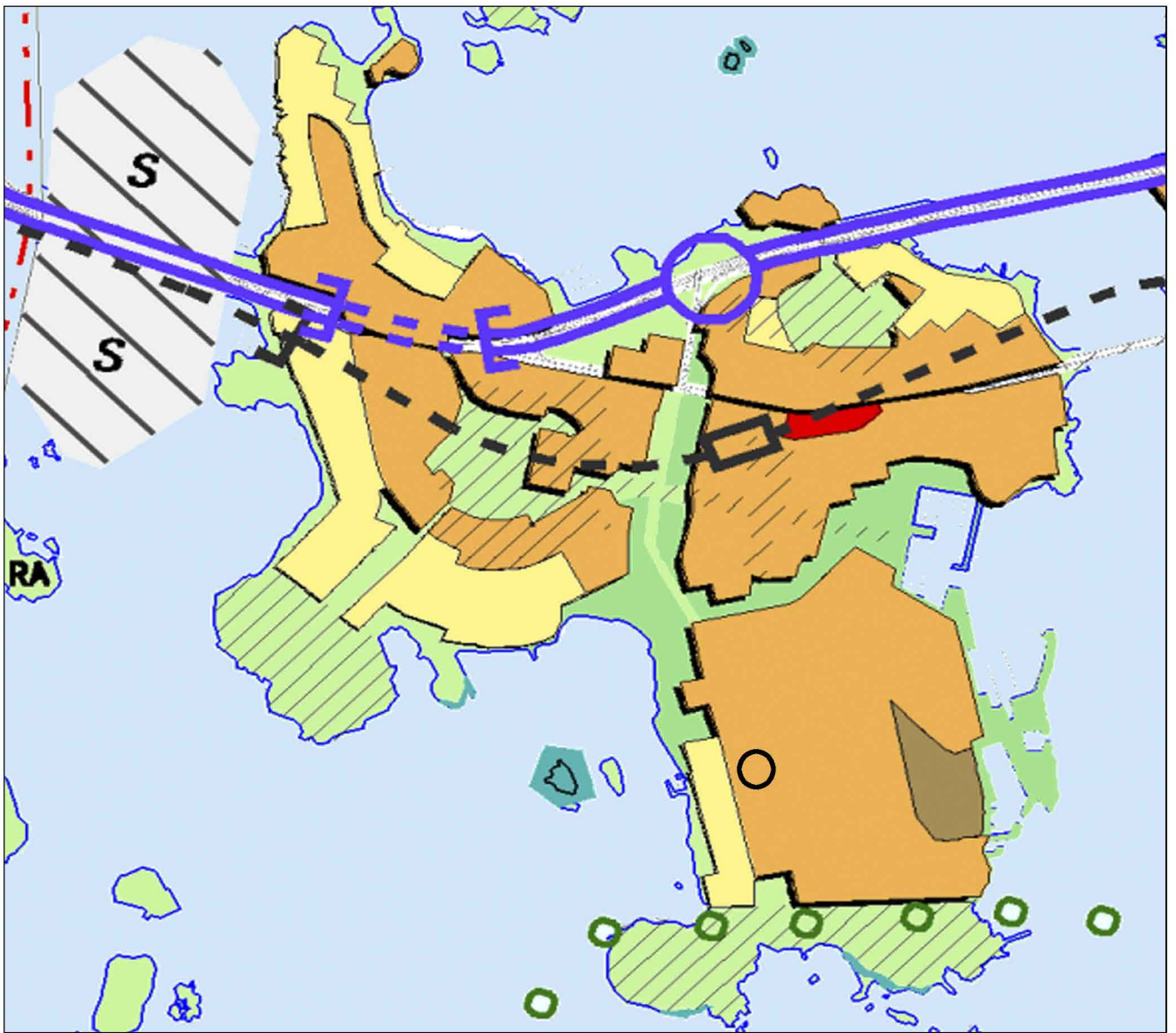


- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | Taajamatoimintojen alue | | Pääraita | | Energiahuollon alue |
| | Tiivistettävä alue | | Liikennetunneli | | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| | Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus | | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | | Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| | Keskustatoimintojen alue | | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoitosen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö | | Liikenteen yhteystarve | | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| | Viheryhteystarve | | Joukkoliikenteen vaihtopaikka | | Kunnan raja 1.1.2013 |
| | Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta | | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | | |

Ote 2.vaihemaakuntakaavan kartasta

○ 31.kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31119, tontit 1 ja 12





----- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleis-
kaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen.

MAANKÄYTTÖ



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asu-
misen ja virkistys- ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntatekni-
sen huollon ja liikenteen käyttöön.



KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

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



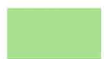
PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

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



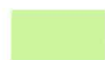
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

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 toiminta-, kohtamis-, kulttuuri- ja luontoympäristöinä.
Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja
liikenneväyliä.



VIRKISTYSALUE

Maisema- ja luontoluontoa kehitetään koko kaupungin kannalta mer-
kittävänä virkistys- ja ulkoilualueina, jotka jäsentävät kaupunkiraken-
netta. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen
huollon tiloja ja liikenneväyliä.

Loma-asuminen

Helsinki-puistona kehitettävä alue



LUONNONSUOJELUALUE



KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUSTAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE

Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet
säilyvät.



VESIALUE

Alueelle saa rakentaa tiloja ja laitteita vesiliikenteen ja virkistystoi-
minnan käyttöön sekä laivaväyliä ja liikenteelle tarpeellisia siltoja.



SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

PÄÄLIIKENNEVERKKO



MOOTTORIKATU



METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN



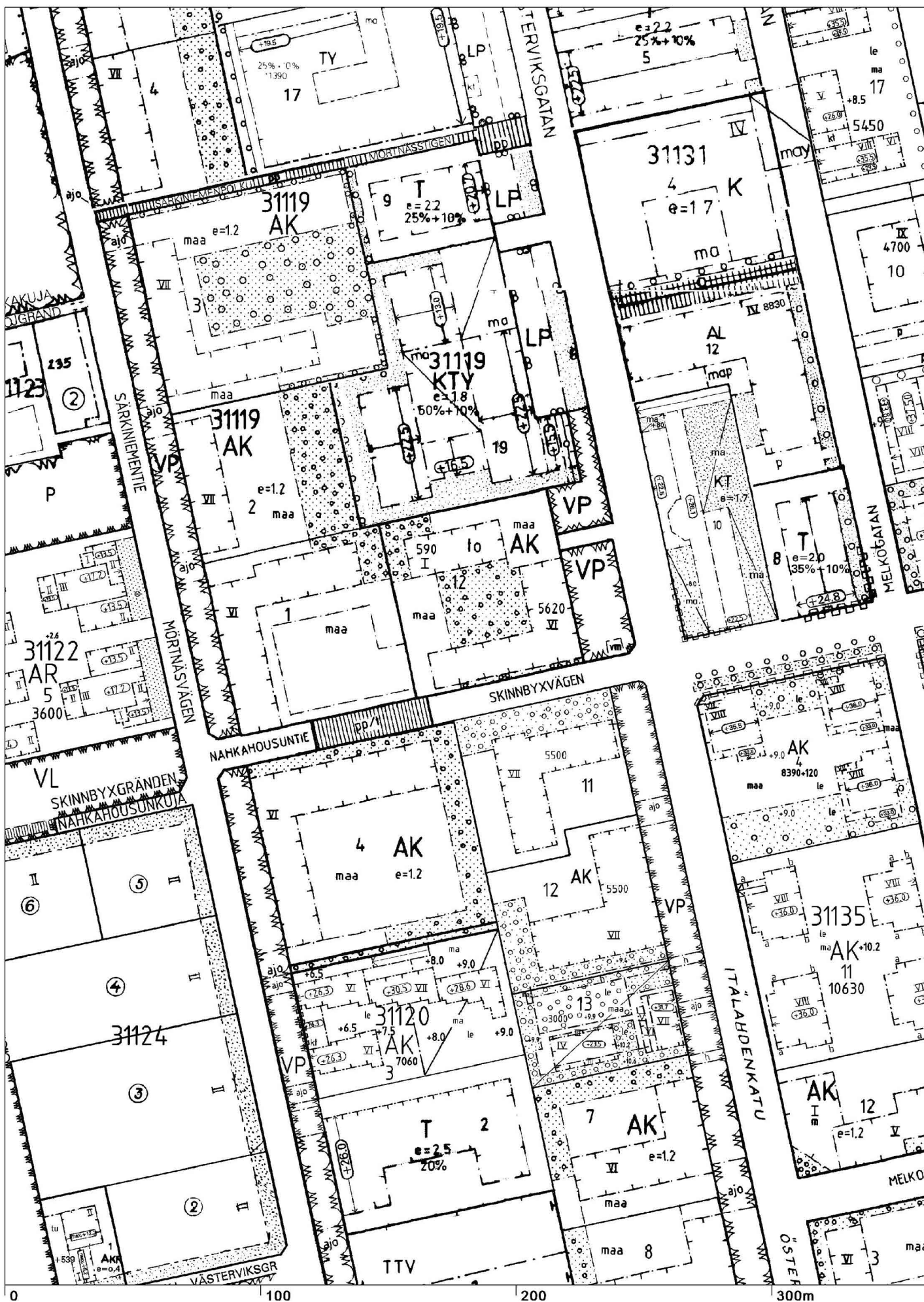
PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

Ote yleiskaava 2002:sta



31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31119, tontit 1 ja 12

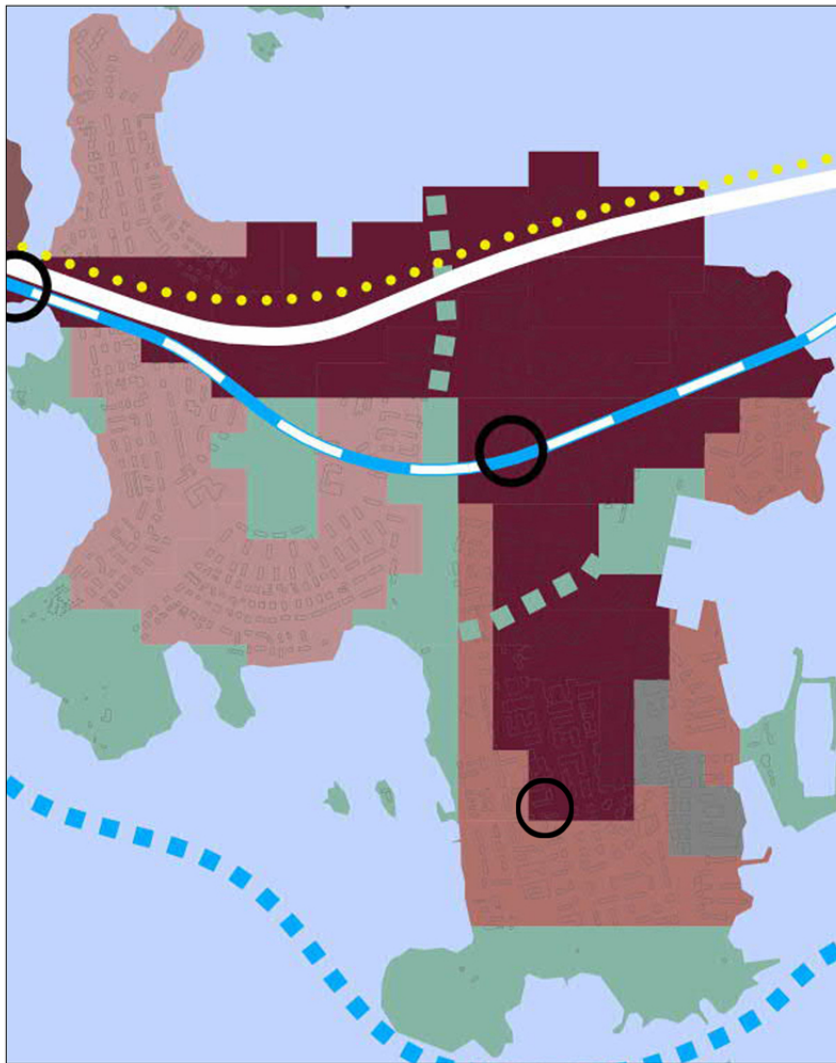




Ote ajantasa-asetemakaavasta

31.kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31119, tontit 1 ja 12





Asuntovaltainen alue A1

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimittolien, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerroksiin tulee varata liike- ja muita toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

Asuntovaltainen alue A2

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

Asuntovaltainen alue A3

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Toimitila-alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto-Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

Virkistys- ja viheralue

Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohdanta on säilyttää verkoston metsäinen luonne.

Viheryhteys

Laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisen yhteytenä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan vihersiltoja tai -alikulkuja.

Rantaraitti

Seudulle jatkuva rantavyöhykettä seuraileva kokon kaupungin kattava rantaraitti.

Vesialue

Metro asemineen

Kaupunkibulevardi

Liikenneväylä, jota kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöstä tiivistettävässä kaupunkirakenteessa. Kaupunkibulevardi palvelee autoilijoita, joukkoliikennettä, kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Pituus ja liittymäratkaisut ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.

Baanaverkko

Pyöräliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti on ohjeellinen.

Karttaote yleiskaavaehdotuksesta (kslk:n esitys 10.11.2015)

○ 31. kaupunginosa, Lauttasaari
Kortteli 31119, tontit 1 ja 12

Ksv / asemakaavaosasto / kantakaupunkitoimisto
Martin Bunders / Marit Ristola

