



20.03.2017

Kaj/1

**§ 273**

**V 29.3.2017, Lauttasaaren Nahkahousuntie 5:n asemakaavan muuttaminen (nro 12398)**

HEL 2013-005474 T 10 03 03

**Päätös**

A

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutoksen 31.5.2016 päivätyn ja piirustuksen numero 12398 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

B

Samalla kaupunginhallitus päätti poistaa asemakaavan muutoksesta numero 12398 huoneistokokoa koskevan seuraavan määräyksen: "Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>."

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

**Lisätiedot**

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12398 kartta, päivätty 31.5.2016, muutettu 20.3.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12398 selostus, päivätty 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017 ja muutettu 20.3.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

**Otteen liitteet**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, ase-



20.03.2017

Kaj/1

ja ympäristökeskus

makaavan, rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpal-  
velut -kuntayhtymä

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Nahkahousuntie 5 sijaitsevaa tonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa 5 - 8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontille, jolta puretaan vuonna 1970 valmistunut teollisuus- ja varastorakennus.

Korttelin 31134 tontit on 1980-luvulta alkaen muutettu vaiheittain asuinkäyttöön. Nyt kaavoitettava alue on korttelin viimeinen toimitilatontti. Tontilla on vuonna 1970 rakennettu teollisuus- ja varastorakennus, jonka kerrosala on 4 120 k-m<sup>2</sup>. Piha-alue on kokonaan kiinteistön huoltoliikenne- ja pysäköintikäytössä.

Tavoitteena on täydentää vaiheittain asuinkäyttöön muuttunutta korttelia rakennettuun ympäristöön sopivalla asuinkerrostalolla. Asemakaavan muutoksessa on 2 900 k-m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 70 henkeä.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on myös uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava numero 8880 vuodelta 1985. Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Asemakaavassa määrätty tontin rakennusoikeus on 3 418 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 2,0$ .

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

### Käyntiosoite

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

### Puhelin

+358 9 310 1641

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F10680001200062637

### Alv.nro

F102012566



Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat tontille suunnitellun kerrostalon muotoon ja korkeuteen, sijoittumiseen lähelle naapuritaloja, pihojen varjostumiseen, ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittamiseen, purku- ja rakennusvaiheen turvajärjestelyihin sekä lasten liikenneturvallisuuteen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota siihen, että asuntojakauma ei edistä väestörakenteen monipuolisuutta ja lapsiperheiden kohtuuhintaista asumista. Lauttasaaren asuntorakentamista vastaavien julkisten palvelujen kuten koulujen rakentamisen nopeuttamiseen kiinnitettiin myös huomiota.

Mielipiteet on otettu huomioon niin, että luonnosvaiheessa esitettyä kahdeksankerroksista asuinrakennusta on madallettu viisi-, kuusi- ja seitsemänkerroksisiin osiin ja sijoitettu kauemmas tontin pohjoisrajasta, jotta naapuritalojen asuntojen näkymät ja valaistusolosuhteet muodostuvat paremmiksi. Vastineet mielipiteisiin ilmenevät vuorovaikutusraportista (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.8. - 12.9.2016. Ehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui jatkosuunnittelussa asuntojen varatiejärjestelyihin, tontin pelastusteihin ja viherkaton paloturvallisuusvaatimuksiin.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui tontin arvon merkittävään nousuun, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnon mukaan muutos ei vaikuta yleisiin alueisiin eikä aiheuta kustannuksia kaupungille.



20.03.2017

Kaj/1

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia, joten sitä ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kiinteistölautakunnan lausunnon mukaisesti, tontin omistajan kanssa on tehty maankäytösopimus, joka on allekirjoitettu 7.3.2017.

Esittelijä esittää poistettavaksi asemakaavaehdotukseen sisältyvän huoneistokokoa koskevan kaavamääräyksen:

- "Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>."

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.1.2017 (§ 21), että asemakaavoissa käytetään asuntorakentamisen huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaamisessa muualla kuin Helsingin kaupungin omistamalla maalla seuraavansisältöistä määräystä:

- "(AL-, AK- jne.) tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän."

Päätösehdotus on muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltaman ja kaupunkisuunnitteluviraston tarkistaman ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Pekka Sauri

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12398 kartta, päivätty 31.5.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12398 selostus, päivätty 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017
- 3 Vuorovaikutusraportti 31.5.2016, täydennetty 16.1.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali



20.03.2017

Kaj/1

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Näkymä Nahkahousuntieltä
- 4 Maankäyttösojimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

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

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 16.1.2017

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Ksv 0790\_18, karttaruutu 670493, 671493



Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 31.5.2016 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12398.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 31134/9 Lauttasaaren Vattuniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa 5–8-kerroksisen asuntokerrostalon rakentamisen tontille, jolta puretaan vuonna 1970 valmistunut teollisuus- ja varastorakennus.

Tavoitteena on täydentää vaiheittain asumiskäyttöön muuttunutta asuntokorttelia rakennettuun ympäristöön sopivalla asuntokerrostalolla. Asemakaavan muutoksessa on 2 900 m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa. Asukasmäärän lisäys on noin 70 henkeä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti asuntotuotantotavoitetta ja täydennysrakentamista edistävästi.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31.5.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutos-ehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat jatkosuunnittelussa asuntojen varatiejärjestelyihin, tontin pelastusteihin ja viherkaton paloturvallisuusvaatimukseen sekä tontin arvon merkittävään nousuun, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Muistutuksia ei esitetty.

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu muutos on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on 1970 rakennettu 4 120 k-m<sup>2</sup> teollisuus- ja varastorakennus.



20.03.2017

Kaj/1

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 31.5.2016 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.8. - 12.9.2016.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui jatkosuunnittelussa asuntojen varatiejärjestelyihin, tontin pelastustehiin ja viherkaton paloturvallisuusvaatimukseen. Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui tontin arvon merkittävään nousuun, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Yleisten töiden lautakunnan lausunnon mukaan muutos ei vaikuta yleisiin alueisiin eikä aiheuta kustannuksia kaupungille.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen.



20.03.2017

Kaj/1

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä

#### Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203  
martin.bunders(a)hel.fi

#### Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 89

HEL 2013-005474 T 10 03 03

#### Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Nahkahousuntie 5 asemakaavan muutoksesta (nro 12398):

Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti asuntojen varatiejärjestelyihin sekä tontin pelastusteihin. Rakennuksen 4-8 kerrokseen porrastettu rakenne sekä maanalainen autopaikoitus tekevät varatiejärjestelyistä tavallista haastavampia. Lisäksi tulee kiinnittää huomiota kaavan vaatimaan viherkattoon ja sen mukanaan tuomiin paloturvallisuusvaatimuksiin.

#### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

#### Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236  
katja.seppala(a)hel.fi

#### Kiinteistölautakunta 25.08.2016 § 350

HEL 2013-005474 T 10 03 03

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566





20.03.2017

Kaj/1

Kiinteistökartta 49/670 493, Nahkahousuntie 5

## Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tonttia 9 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12398 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että tontti on yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nykyiseltä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen tontilta (T) puretaan vanha teollisuusrakennus ja tontti muutetaan kuulumaan asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>.

Muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

### Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Peter Haaparinne

### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

## Yleisten töiden lautakunta 16.08.2016 § 318

HEL 2013-005474 T 10 03 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Muutos koskee tonttia. Se ei vaikuta yleisiin alueisiin eikä aiheuta kustannuksia niille.

### Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.08.2016 § 257

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.05.2016 § 198

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Ksv 0790\_18, karttaruutu 670493, 671493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.5.2016 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- 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 laskuttamaan 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  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Rakennusvirasto 27.8.2015

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1218-00/15, asemakaavan muutoshakemuksesta Lauttasaaren korttelin 31134 tontille 9,) Nahkahousuntie 5) 28.8.2015 mennessä.

Muutos koskee tonttialuetta. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa suunnitelmaan.

Yhteyshenkilöinä kaavaprosessissa rakennusvirastossa toimivat alue-suunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi