



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

---

**LAUTTASAAREN KORTTELIN 31134 TONTTEJA 7 JA 8 KOSKEVA  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12022**

Hankenro 0790\_3  
HEL 2011-001344(Kslk dnro 2004-125)

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos  
nähtävillä 28.10.–19.11.2010**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmä viranomaisen kannanotosta ja vastine

Mielipidekirjeet  
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 4.2.–7.3.2011**

Muistutukset  
– Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet

Lausunnot  
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

## Viranomaisyhteistyö

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on ilmoittanut, että maaperäntilan tietojärjestelmän mukaan tontilla 31124/7 on aiemmin toiminut valimo. Suunnitellut maaperän pilaantuneisuustutkimukset tonteilla ovat tarpeen. Tonttien tarkempi käyttöhistoria tulee selvittää tutkimusten suunnittelun lähtötiedoiksi. Asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida naapuritontilla 31134/9 (Nahkahousuntie 5) säilyvän rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollinen melu.

## Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa siten, että maaperän jatkotutkimuksesta ja puhdistamisesta on kaavassa määräys. Naapuritontin 9 toimistorakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollisesti häiritsevä melu on huomioitava rakennuslupavaiheessa.

## Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 3 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

**Lauttasaari-Seura (M 1)** pitää hyvänä määräystä, että julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja että rajoja saa rajata vain istutuksin.

Rakentaminen jatkaa edelleen alueen massiivisuuden lisääntymistä, rakennukset ovat liian korkeita ja sijoittuvat olemassa oleviin rakennuksiin nähden liian tiiviisti. Rakennusoikeutta on liikaa. Vaatimus asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta on kohtuuton, koska kaupungissa kysyntä kohdistuu erityisesti pienempiin asuntoihin. Vaatimus pitäisi poistaa. Autopaikkojen vähimmäisvaatimus 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tulee muuttaa muotoon 1 ap/asunto, koska alueella ei kadunvarsillakaan juuri ole löydettävissä reservipaikkoja.

Nahkahousuntiellä 100 m<sup>2</sup> myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja on liian alhainen. Tiloja pitäisi saada vähintään nykyinen määrä. Huolestuttavaa on todeta työpaikkojen jatkuva väheneminen uustuotannon vuoksi.

”Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja” tulee muuttaa muotoon ”korttelialueelle tulee sijoittaa lasten päiväkotitiloja”, koska



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

alueella on jo nyt suuri puute päiväkotipaikoista ja tämä rakentaminen lisää tarvetta edelleen.

Uudet "postimerkkikaavat" jatkavat edelleen suuntausta, joka merkitsee työpaikkojen ja palvelujen vähenemistä, vaikka alueella asukasmäärä kasvaa. Nyt olisi jo korkea aika esittää alueesta kokonaissuunnitelma, joka hahmottaisi, mihin Vattuniemen alueella oikein on tarkoitus päätyä.

### Vastine

Kaavaehdotuksen rakentamisen tonttitehokkuus noudattaa tasapuolisesti alueen kaavamutoksissa käytettyä tehokkuutta ja kerroslukuja. Vattuniemen palvelut keskittyvät Heikkilänaukion alueella, jossa niille on parhaat edellytykset kehittyä. Päivähoidon tilahankkeita selvitetään meneillään olevissa kaavamutoshankkeissa. Asuntojen vapaarahoitteista tuotantoa koskeva keskipinta-alamääräys on kaupunginhallituksen ohjeen mukainen. Autopaikkavaatimus on kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeen mukaisesti vähimmäisvaatimus. Kaavoitusohjelmassa Vattuniemessä on jäljellä enää muutama erillään sijaitseva tontti, joille laaditaan asuinkerrostalokaava. Vattuniemi on jo kaavoitettu ja rakennettu niin, että kokonaissuunnitelman laatimiselle ei ole tässä vaiheessa tarvetta. Kaavamutoksia on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan v. 2006 hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

**Mielipiteen esittäjä (Mi 2)** ilmoittaa, että muutos asutuskäyttöön on tervetullut. Teollisuuskiinteistöt ovat vähentäneet viihtyisyyttä alueella. Mielipiteen esittäjä toivoo vapaarahoitteisia asuntoja ja että 75 m<sup>2</sup> keskipinta-alavaatimus säilytetään kaavassa.

### Vastine

Keskipinta-alavaatimus on kaavamääräyksissä. Asuntojen rahoitusmuotoa koskevat päätökset tehdään toteutusvaiheessa keskipinta-alavaatimusta koskevan kaavamääräyksen mukaan.

**Mielipiteen esittäjä (Mi 3)** katsoo, että Nahkahousuntien rakennusten massoittelu on liian korkeata alueella jo nyt oleviin ja sille jääviin asuinkerrostaloihin nähden. Suunniteltujen rakennusten voi todeta olevan varsin massiivisia. Ajatus on tämän korttelialueen kannalta myös historiallisesti katsoen väärä. Kaavamutoksen tavoitteena ei saa olla olemassa olevan asuinympäristön oleellinen heikentäminen.



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

---

## Vastine

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että keskikoko-vaatimus on kaavamääräyksissä. Kaavaehdotuksen rakentamisen tehokkuus noudattaa tasapuolisesti alueen kaavamuutoksissa käytettyä tehokkuutta. Pihanäkymiä avartuu nykyiseen verrattuna ja joltain osin näkymiä supistuu.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia -liikelaituksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuollon, kiinteistölautakunnan ja rakennusviraston sekä ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Esitetyt muistutukset ja vastineet

Kaavamuutosehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

**Lauttasaari-Seura ry (Mu 1)** (21.2.2011) pitää hyvänä määräystä, että julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja että tontin rajoja saa rajata vain istutuksin.

Rakentaminen jatkaa edelleen alueen massiivisuuden lisääntymistä, rakennukset ovat liian korkeita ja ne sijoittuvat olemassa oleviin rakennuksiin nähden liian tiiviisti. Rakennusoikeutta on liikaa. Vaatimus asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta on kohtuuton, koska kaupungissa kysyntä kohdistuu erityisesti pienempiin asuntoihin. Vaatimus pitäisi poistaa. Autopaikkojen vähimmäisvaatimus 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tulee muuttaa muotoon 1ap/asunto, koska alueella ei kadunvarsillakaan juuri ole löydettävissä reservipaikkoja.

Huolestuttavaa on todeta työpaikkojen jatkuva väheneminen uustuotannon vuoksi. Määräys sijoittaa vähintään 100 m<sup>2</sup> myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja on liian pieni.

”Korttelialueelle saa sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja” tulee muuttaa muotoon ”korttelialueelle tulee sijoittaa lasten päiväkotitiloja”, koska alueella on jo nyt suuri puute päiväkotipaikoista ja tämä rakentaminen lisää tarvetta edelleen.



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

## Vastine

Asemakaavan rakennuskorkeuksia on muutetussa ehdotuksessa tarkistettu. Rakentamistehokkuus on alueella tehtyjen kaavamuutosten mukainen. Autopaikkojen sijoittaminen tontin maanalaisiin tiloihin ja jätehuollon tilojen sijoittaminen rakennuksiin antaa mahdollisuuden käyttää koko piha-alue vapaa-alueena.

Määräys asuntojen keskipinta-alasta on muutettu keskipinta-alatyöryhmän esityksen mukaiseksi niin, että tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa sellaisina asuintoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneliometriä.

Vattuniemen palvelut keskittyvät Heikkilänaukion alueelle, jossa niille on parhaat edellytykset kehittyä. Asemakaavan muutosehdotuksessa on määräys sijoittaa tontille vähintään 100 m<sup>2</sup> myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Päivähoidon tilahankkeita on selvitetty yhdessä sosiaaliviraston ja tilakeskuksen kanssa. Pysyvien päivähoitoyksiköiden tavoitekooko asettaa tilavaatimuksia, joita ei tässä kohteessa voida toteuttaa. Sen sijaan on tarkoituksenmukaista osoittaa asemakaavassa mahdollisuus pienemmän päiväkodin sijoittamiselle.

Autopaikkavaatimus on kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeen mukaisesti vähimmäisvaatimus. Tontti kuuluu vyöhykkeeseen jonka toimitilaintontteja saadaan kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2006 tekemän periaatepäätöksen mukaan muuttaa asuinkäyttöön.

**Muistuttaja (Mu 2)** (15.2.2011) vaatii kaavamuutoksen palauttamista oikeusperustein (MRL 1 §, 5 § ja 54 §), koska asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Ehdotus heikentäisi naapuritonttien neli- ja viisikerroksisten asuinrakennusten elinympäristön laatua, etenkin rakennusten korkeuden ja näkymien osalta.

Tontilla 7 voimassaoleva asemakaava vuodelta 1966 sallii kolmikerroksisen rakennuksen rakentamisen tonttitehokkuudella  $e = 1,0$ . Tontin 8 asemakaava vuodelta 1970 sallii rakentaa enintään 16 metriä korkea rakennus tonttitehokkuudella  $e = 2,0$ .



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

---

Viitesuunnitelman asuinkerrostalot ulottuisivat toistakymmentä metriä korkeammalle kuin naapuritontin 31134/6 asuinrakennukset, joiden kerrosluvut on lisäksi esitetty virheellisesti. Uusien rakennusten varjostusvaikutukset ovat naapuruudessa sijaitsevien asuinrakennusten kannalta sietämättömät.

Purettaviksi esitetyillä rakennuksilla on toiminnallisia arvoja, mm. kaupungin ensimmäisiin kuulunut squash-halli. Tavanomaisuudesta huolimatta ne edustavat aikansa suunnitteluperiaatteita ja rakentamistapaa.

Ehdotus ei luontevasti täydentäisi kaupunkikuvaa, vaan muuttaisi sitä perusteetta toistakymmentä metriä nykyistä korkeammilla rakennuksilla.

Ehdotettua muutosta ei voida hyväksyä esitetyin rakennuskorkeuksin ja tehokkuusluvin. Viittaus Vattuniemessä yleisesti käytettyyn tehokkuuteen ei ota huomioon, että tontin sijainti ja muoto suhteessa kortteliin 1970-luvulla rakennettujen asuinrakennusten sijoitteluun ei suo mahdollisuutta sellaiseen tehokkuuteen.

Rakennus- ja maankäyttölaista johtuvia pakollisia rajoittavia ja välttämättä huomioon otettavia tekijöitä ovat vuosina 1973 ja 1977 valmistuneet neli- ja viisikerroksiset rakennukset ja niiden käyttötarkoitus, korkeus sekä suuntaus.

Suunnitelmien läpimenon varmistamiseksi havainnekuvin varjostukset esiintyvät todellista lyhyempinä kuvaten sellaisia olosuhteita, jotka eivät milloinkaan voi valita 60. leveysasteella.

Muutoksen valmistelussa ja esittelytiedoissa on puutteita ja asiavirheitä. Tiedot ovat yksipuolisia ja tarkoitushakuisia.

Asemakaavan muutos tulee palauttaa uuteen valmisteluun alentamalla tehokkuutta ja kerroslukua pääsääntöisesti pohjoispuolisten naapurirakennusten korkeudelle ja käyttämällä vaaleaa julkisivumateriaalia.

## Vastine

Asemakaavaehdotusta on muistutuksen johdosta muutettu niin, että tonteille suunniteltujen rakennusten korkeus on madallettu pihan puolella kahdeksasta kerroksesta osittain seitsemään, osittain kuuteen kerrokseen. Naapuripihalle avautuvaa piha-aluetta on laajennettu. Asemakaavaan on lisätty määräys käyttää pihan puolen julkisivuissa vaaleita rakennusmateriaaleja.



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

Muutetussa asemakaavaehdotuksessa rakennusten kuusikerroksiset päädyt ovat nähtävillä olleen kaavaehdotuksen kahdeksankerroksisiin päätyihin verrattuna 1–3 metriä lähempänä naapuritontin rakennuksia, mutta 2,5–3,5 metriä kauempana naapuritaloista kuin nykyiset, tonteilta purettavat rakennukset.

Muutetussa asemakaavaehdotuksessa kauimpana muistuttajan tontista sijaitsevien, kahdeksankerroksisten rakennusosien kattokorkeus on määrätty tasolle +39,5. Matalimpien, muistuttajan taloyhtiötä lähinnä sijaitsevien kuusikerroksisten rakennusosien kattokorkeus on + 32,9. Muistuttajan taloyhtiön kahden asuinrakennuksen katot ovat tasolla + 27,5 ja +30,0.

Rakentamistehokkuus on alueella tehtyjen kaavamuutosten mukainen. Autopaikkojen sijoittaminen tontin maanalaisiin tiloihin ja jätehuollon tilojen sijoittaminen rakennuksiin tekee mahdolliseksi toteuttaa piha-alue vapaa-alueena.

Suunnitellut asuinrakennukset supistavat jonkin verran naapuritontilla 31134/6 sijaitsevien asuinrakennusten näkymiä. Muutosta voidaan kuitenkin pitää kohtuullisena.

Naapuritontin 31134/6 asuinrakennukset ovat valtuuston vuonna 1994 hyväksymässä asemakaavassa nro 10217 neljä- ja viisikerroksiset, mikä oli ajan käytännön mukainen merkintä rakennuksille, joissa on maanpäällinen kellarikerros ja neljä tai viisi asuinrakennusta. Nykyisissä asemakaavoissa ja lupakäsittelyssä maanpäällinen kellarikerros laskeaan kerrokseksi, joten rakennukset ovat nykykäytännössä viisi- ja kuusikerroksiset ja sellaisina verrattavissa tontin 31134/2 asemakaavan kerroslukuihin.

Suunnitelmien esittelyssä on vakiintunut tapa esittää rakennusten korkeutta havainnollistava varjo kaikissa suunnitelmissa saman varjostuskulman mukaan, eikä sillä esitetä todellisia tontille tai naapuritontille lankeavia varjoja.

Muutetusta asemakaavaehdotuksesta on tehty varjotarkastelu. Sen mukaan muistuttajan pihan valoisa osa supistuu syyspäiväntasauksen ajankohtana klo 9 ja klo 12, mutta kasvaa klo 15. Muutokseen vaikuttaa, paitsi suunniteltujen rakennusten muuttunut korkeus, myös niiden sijainti nykyisiä, purettavia rakennuksia kauempana naapurin tontista.

Tonttien käyttötarkoituksen muuttamisesta asumiseen on kaupunkisuunnittelulautakunnan vuonna 2006 tekemän periaatepäätös. Nykyi-



9.12.2010/täydennetty 24.4.2012

---

sen käytön jatkaminen tai rakennusten korottaminen ei ole tontinomistajan tavoite.

#### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Helsingin kaupungin ympäristökeskuksella** (4.3.2011), **Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä** (7.3.2011) ja **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuollolla** (22.3.2011) ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Rakennusviraston** lausunnossa (14.3.2011) todetaan, että kohteessa on pilaantunutta maata. Maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Ajoluiskan sijoittamisessa täytyy ottaa huomioon Vattunienkadulla sijaitseva bussipysäkki.

#### Vastine

Asemakaavassa on maaperän puhdistamista koskeva määräys. Ajoluiskan sijainnilla ei liikennesuunnitteluosastolla tehdyn tarkastelun perusteella ole vaikutusta bussipysäkin liikenteeseen.

**Kiinteistölautakunnan** lausunnon (2.3.2011) mukaan kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on käyty maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut ja tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.