



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

**LAUTTASAARI, LAUTTASAARENTIE 1, TONTIN 31011/1
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12114**

Hankenumero: 0830_5
HEL 2012-001006

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos
nähtävillä 8.2.–29.2.2012**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 18.5.–18.6.2012

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastine



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 8.2.–29.2.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13) kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 8.2.–29.2.2012 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin liikuntaviraston, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaupunginmuseon taholta on todettu, ettei tontin nykyiseen rakennukseen liity suojeluarvoja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuollolla (15.3.2012) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on 24.2.2012 ilmoittanut, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja ottaa huomioon Lauttasaarentien liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutukset asumiselle.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Asemakaavan muutosehdotukseen on liitetty määräyksiä koskien Lauttasaarentien ja Länsiväylän liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksia asumiselle.

Liikuntaviraston suullinen kannanotto koskien havainnekuvassa esitetyjä venepaikkoja on otettu huomioon kaavan valmistelussa.



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 4 mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mi 1 mielipiteessä esitetään, ettei uusi rakennus saa olla korkeampi kuin nykyinen. Suunnitelmissa uuden talon korkein kohta on +23,50. Se on oleellisesti korkeampi kuin nykyinen Teoston talo, jonka räystäskorkeus on +18,50. Pohjoiskaari 13:n kahden rakennuksen räystäskorot ovat +17,35. Uusi rakennus erottuisi Lauttasaaren sillalta katsottuna huomattavasti ympäristön rakennuksia korkeampana. Rakennus varjostaisi oleellisesti Pohjoiskaari 13:n asuinrakennuksia talvikuukausina (4-5 kk), jolloin aurinko paistaa etelästä matalalla. Mielipiteessä edellytetään, ettei uusi rakennus ulotu nykyistä rakennusta edemmäs rantaan. Mielipiteessä toivotaan, että nykyisessä kaavassa oleva rantakallio, ulottuen vähintään 12 m rajasta, säilytetään myös uudisrakentamisessa ja että rantakalliot pysyvät edelleen luonnontilaisina. Erillistä saunarakennusta (kattokorkeus +9.00), joka erottuu hyvin poikkeavasti rantaprofiilista, ei mielipiteessä hyväksytä ja epäillään, että saunan käyttö olisi hyvin vähäistä.

Mielipiteessä kiinnitetään huomiota siihen, että venepaikat lisäävät autoliikennettä ja pysäköintitarvetta rantapolulla, joten laitureiden rakentaminen ei ole tarkoituksenmukaista. Lähikatujen parkkipaikat ovat täynnä. Mielipiteessä ei hyväksytä venelaituria lähelle Asunto Oy Pohjoiskaarenrannan rajalinjaa. Lauttasaaren salmi on syvä ja tuulella aallot ovat todella korkeita, mikä pitää ottaa huomioon venelaiturin sijainnissa ja rakentamisen järkevyydessä ylipäättään. Mielipiteessä esitetään, että alueen venekerholla ja kaupungin hallinnassa olevia venepaikkoja on vapaita Pajalahdessa.

Mi 2 mielipiteen mukaan Lauttasaarentie 1:den suunnitelma on hieno ja tyylikäs, mutta se pitäisi olla yhden kerroksen matalampi, jotta se istuisi paremmin nykyiseen kaupunkikuvaan.

Mi 3 mielipiteessä kiinnitetään huomiota Lauttasaaren kirjastossa esillä olleiden luonnoskuvien perusteella ehdotetun rakennuksen korkeuteen, joka mielipiteen esittäjän mielestä eroaa selkeästi Lauttasaaren pohjoispuolella olevan alueen muista rakennuksista, eikä korkeutensa puolesta sovi ympäristöönsä, jonka vuoksi mielipiteen esittäjä vaatii nykyisen kaavan mukaisen korkeuden ja rakennusoikeuden 3 323 k-m² säilyttämistä. Lisäksi olemassa olevista asunnoista Lauttasaarentiellä menisi osa avarasta merinäköymästä.



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

Mielipiteen esittäjän mielestä Lauttasaarentie 3:n vastapäinen pääty ei noudattele alueen ikkunoiden profiilimallia vaan esitetty shakkikuvio poikkeaa alueen muista ikkunaratkaisusta rikkoen alueen ilmettä. Mielipiteen esittäjä toivoo, että rakennuksen suunnittelija muuttaisi ulko-asun paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan sopivaksi siten, että ikkunat olisivat kussakin asuinkerroksessa samassa linjassa eli päällekkäin edellisiin kerroksiin nähden.

Mi 4 mielipiteessä ei hyväksytä tontin rakentajan laatimaa ehdotusta sellaisenaan. Uusi suunniteltu rakennus on rakennusoikeudeltaan huomattavasti suurempi kuin nykyinen, jonka vuoksi rakennus on olemassa olevaa rakennusta noin 5 m korkeampi. Tuleva rakennus varjostaisi huomattavasti Pohjoiskaarenranta 13 A rakennusta. Mielipiteessä esitetään, että uuden rakennuksen korkeuden tulisi olla ainakin yhden kerroksen matalampi, eikä sitä pitäisi verrata kadun toisella puolella olevaan rakennukseen, vaan viereisen tontin rakennuksiin. Saunarakennus ei mielipiteen mukaan kuulu lainkaan kokonaisuuteen. Korkealla kallion päällä noin 9 metriä merenpinnan yläpuolella se pilaisi maiseman. Havainnekuviissa ei mielipiteen esittäjän mukaan ole lainkaan mallinnettu sauna.

Mielipiteessä ihmetellään laiturin rakentamista tontin omistajien hakemuksesta, koska venelaituri kaventaisi lauttasaarelaisten mahdollisuutta hyödyntää nykyistä ulkoilureittiä ja huoltoliikenne laituralueelle olisi vaikea järjestää Lauttasaarentie 1:n kautta. Mielipiteen esittäjä ihmettelee, että Skanska ennakkomyyntissä markkinoi taloa perusteella, että liikennemäärä ei kasva metron valmistumisen myötä, kun kaupungin tekemässä selvityksessä tieto on päinvastainen.

Vastine

Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 3 323 k-m², jonka lisäksi ullakolle saa sisustaa enintään 160 m² talon saunatiloiksi. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeudeksi pääarakennukselle on merkitty +18,5. Olemassa olevan rakennuksen julkisivulinjasta sisäänvedetyn ullakkokerroksen vesikaton korkeus on +20,60. Uuden asuinrakennuksen vesikaton korkeusasema +23,35 on asemakaavanmuutoksessa merkitty 2,75 m korkeammaksi kuin olemassa olevan rakennuksen. Lauttasaarentien vastakkaisella puolella sijaitsevan Asunto Oy Helsingin Pohjoiskaari 9 b rakennuksen vesikatto on korkeimmillaan +22,70. Tämä rakennus yhdessä asemakaavan muutoksessa suunnitellun rakennuksen kanssa muodostavat keskenään korkeudeltaan samanarvoisen, selkeän portti-aiheen kaupunkirakenteeltaan korkeammasta Salmisaaresta Lauttasaaren sillan kautta Lauttasaaren saavuttaessa.



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

Uudisrakennuksesta ja nykyisestä rakennuksesta tehdyn varjotutkimusten perusteella uuden rakennuksen varjo poikkeaa olemassa olevan rakennuksen varjostuksesta pituuden osalta. Varjo väistyy Asunto Oy Pohjoiskaaren Rannan rakennuksen eteläjulkisivulta samaan aikaan kuin olemassa olevan rakennuksen varjo.

Rakennus on suunniteltu siten, että sen näkymiä rajaava vaikutus on mahdollisimman vähäinen verrattuna tontilla nykyisin sijaitsevan rakennuksen rajaukseen. Pohjoisessa sijaitsevien rakennusten näkymät rajautuvat korkeuden osalta ja lännessä näkymät kaventuvat hieman. Suunnitellun rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuria kuten ikkuna- ja ovijakoa ei yleensä säädellä asemakaavalla. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä kaupunkikuvaneuvottelukunta ottaa kantaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen alueelle.

Rakennuksen etäisyys meren puoleisesta rajasta on pieneltä osalta 10 metriä kasvaen 19 metriin. Etäisyyden katsotaan olevan riittävä ja turvaavan olemassa olevan kallioalueen säilymisen. Alueella on asemakaavamääräys jonka mukaan alkuperäinen kalliomaasto, puusto ja kasvillisuus on säilytettävä ja hoidettava siten, että alueen ominaisluonne ja kaupunkikuvallinen merkitys säilyvät (s). Saatujen mielipiteiden vuoksi saunan paikka on siirretty maastopainamaan etelään päin lähemmäs Lauttasaaren siltaa ja sijoitettu alemmas siten, että vesikatton korkeusasemaksi tulee +7,8 merenpinnasta. Asemakaavan muutokseen ei sisälly havainnekuvassa esitettyjä laituripaikkoja. Alueen osoittaminen venesatamaksi vaatii lisätutkimuksia ja tarkempaa suunnittelua. Alue on kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan lähtötietona käytetään kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston laatimia liikenneselvityksiä ja -ennusteita. Nykyinen liikennemäärä Länsiväylällä on 70 000, Lauttasaaren sillalla 18 000, Lauttasaarentiellä 1 680 ja Pohjoiskaarella 1 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Etäisyys kohteesta väylän laitaan vaihtelee 15 m ja 22,5 m välillä.

Äänitason mallintamisessa on käytetty ennustetta, jonka mukaan vuonna 2030 Länsiväylällä on 90 000, Lauttasaaren sillalla 20 000, Lauttasaarentiellä 20 000 ja Pohjoiskaarella 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on arvioitu olevan 07–22 %.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.5.–18.6.2012.



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, kiinteistölautekunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta ja pelastuslautakunta, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan 28.6.2012, että kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Lauttasalmen omistaman tontin 31011/1 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa ja, että kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus ja ettei lautakunnalla ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Vastine

Kiinteistövirastolta saadun tiedon mukaan Kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut on käyty ja sopimus tontin omistajan kanssa on allekirjoitettu 21.8.2012.

Ympäristölautakunta päätti 8.5.2012, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ollut 21.5.2012 lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Yleisten töiden lautakunta esittää 29.5.2012, että tontin liittymisessä katualueeseen on huomioitava Lauttasaarentien tulvareitin kulkeminen tontin ja kadun luiskan välistä mereen. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Asemakaava mahdollistaa Lauttasaarentien suuntaisen tulvareitin suunnittelun. Tontin liittyminen katualueeseen sekä tulvareitin sijainti ja toteutustapa voidaan yksityiskohtaisesti suunnitella vasta osana rakennuslupasuunnittelua.

Pelastuslautakunta päätti 8.5.2012 todeta, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien Lauttasaaren (31.ko) tontin 31011/1 asemakaavan muutosehdotusta nro 12114.



27.3.2012, täydennetty 31.8.2012

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei 24.5.2012 päivätyssä lausunnossa ollut muutosehdotukseen huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa lausunnossa 11.6.2012, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan 1.6.2012, että liikenne aiheuttaa tontille melu- ja ilmanlaatuongelmia. Asiakirjojen liitteenä ei ole ollut meluselvitystä, mikä on vaikeuttanut meluvaikutusten arviointia. Rakennuksen kahdelle julkisivulle kohdistuva melutaso ylittää 63–66 dB. Kaavassa on esitetty määräykset melun torjumiseksi. Näiltä osin meluntorjunta on hoidettu riittävän hyvin. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää, että rakennuksen pohjoispuolelle muodostuvan ohjearovot alittavan ulko-oleskelualueen melumääräys tulisi täydentää yksityiskohtaisemmaksi esimerkiksi meluselvityksessä esitetyllä tavalla.

Vastine

Asemakaavan valmistelu yhteydessä 28.6.2011 laaditun meluselvityksen mukaan selvityskohteen ulko-oleskelualue on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle nykyisen purettavaksi suunnitellun rakennuksen kaivantoon, jolloin rakennukset muodostavat osittaisen suojan Länsiväylältä ja Lauttasaaren sillalta sekä Lauttasaarentieltä tulevalle tieliikenteen melulle. Lisäksi oleskelualueen itäreunaan on suunniteltu rakennettavaksi 1,2 metriä korkea muuri. Laskentojen mukaan melutaso piha-alueella nyky- ja ennusteliikenteellä on päivääikaan noin 50–56 dB. 55 dB ylittävä keltainen alue osuu vain hyvin pieneen osaan piha-alueen reunasta.

Asemakaavamääräystä on lausunnon johdosta täydennetty seuraavasti: "Alueen osa, joka on kallion päällä, on tuettava muurilla. Muurin tulee olla rapattu. Idän puolella muurin tulee olla meluntorjunnan takia umpinainen ja vähintään 1,2 m korkea." Melu- ja ilmanlaatuselvitys on lisätty kaavaselostuksen liitteeksi.