



27.02.2013

Kaj/7

## § 75

### Lauttasaaren korttelin 31133 tontin 6 asemakaavan muuttaminen (nro 12083; Vattuniemenkatu 27, Vattuniemenranta 4)

HEL 2011-002589 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31133 tontin nro 6 asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn ja 17.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12083 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perusteluin.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 selostus, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Nykytilanne
- 6 Havainnekuva
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2012, täydennetty 17.12.2012
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Luettelo oheismateriaalista

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 7  
Liite 8

Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy



## Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31133 tontin nro 6 asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn ja 17.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12083 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perusteluin.

## Tiivistelmä

Kaavamuutosalue sijaitsee Lauttasaassa, Vattuniemessä Lohiapajanlahden venesataman eteläpuolella, lähellä Vattuniemen Heikkilänaukion ympäristöön keskittyneitä palveluja.

Helsingin yleiskaavassa 2002 alue on asumisen ja toimitilojen kerrostalovaltaista aluetta.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 7.11.1985. Asemakaavassa tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Tontti on yksityisomistuksessa. Tontin omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että rakennus voidaan muuttaa asuinkäyttöön. Tontilla on vuonna 1956 valmistunut, Helkama-talona tunnettu viisikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus, jonka on suunnitellut Heikki Siren.

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten tontin 31133/6 (T) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK). Tontille suunnitellaan loft-tyyppisiä asuinhuoneistoja. Tontilla sijaitseva pienteollisuusrakennus suojellaan kaavamääräyksellä lukuun ottamatta matalaa siipirakennusta, joka puretaan ja tilalle rakennetaan kaksikerroksinen asuinrakennus. Asemakaavan muutosehdotuksen rakennusoikeus on 5 350 k-m<sup>2</sup>, jossa on vähennystä nykyiseen asemakaavaan 1 370 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat, 46 kpl, on osoitettu maanalaisina.

Vattuniemenkadun liikenne aiheuttaa meluhäiriötä. Rakennuksen Vattuniemenrannan puolella tasolla +1,5 sijaitseva pohjakerros on altis tulvariskille. Kiinteistössä toimivien yritysten käyttöhistoriasta ja maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeesta on tehty ympäristötekniinen perusselvitys, jonka mukaan maaperässä on haitallisia aineita. Maaperän pilaantumista tulee edelleen selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Liikennemelua torjutaan pihaa suojaavalla rakenteella ja seinien ääneneristävyysvaatimuksin.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet, (3 kirjallista ja joitakin suullisia), kohdistuivat muun muassa asuinrakennuksen ääneneristävyyteen, työpaikkojen ja palvelujen supistumiseen Lauttasaassa, asuntojen keskipinta-alavaatimuksen kohtuuttomuuteen, autopaikkojen liian pieneen vähimmäisvaatimukseen, Lohiapajanlahden suunnitteluun kokonaisuutena, rakennuksen sisäpuoliseen lämpöeristyksen mahdollisuuteen, nykyisen savupiipun purkamiseen, parvekkeiden toteuttamiseen sisäänvedettyinä ja ilmeeltään kevyinä, lasittamattomina ja enintään 175 cm syvinä, lounaissivulle esitetyn katon pidennyksen poistamiseen, uuden erillISRakennuksen sijoittamiseen kauemmas tontin rajasta ja kuulemismahdollisuuteen rakennuslupavaiheessa.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että asemakaavan muutosehdotuksessa on asuinkäyttöön muutettavaa rakennusta koskeva ääneneristävyyismääräys. Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan tontti saadaan muuttaa asuinkäyttöön, mikäli rakennus suojellaan. Asemakaavan muutosehdotus ei vaikuta Lohiapajanlahden suunnitelmiin. Mielipiteisiin annetut vastineet ilmenevät tarkemmin vuorovaikutusraportista.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.1–6.2.2012. Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ja pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa todetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä kaavamuutos edellytä niiden siirtämistä. Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4 omistaman tontin 31133/6 arvoa merkittävästi. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus. Yleisten töiden lautakunta toteaa, että päiväkotitoiminta vaatii ulkoilupihan, joka tulee osoittaa kaavamerkinnällä. Ympäristölautakunta toteaa, että ympäristöterveyden kannalta riittävien korjaustoimien varmistamiseksi asemakaavaa tulee täydentää määräyksellä, jonka mukaan pilaantuneet rakenteet tulee kunnostaa.



Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Sosiaaliviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella todetaan, että kaupungilla ei kiinteistön ominaisuuksien vuoksi ole kohteeseen sopivaa hanketta. Lasten päiväkotitiloja koskeva määräys on sen vuoksi poistettu kaavamääräyksistä. Määräys pilaantuneiden rakenteiden puhdistamisesta on lisätty kaavamääräyksiin. Lauttasaarta koskevasta autopaikkojen mitoitusohjeesta on poikettu vähäisessä määrin säilytettävän rakennuksen rajoitusten ja tulevan metroaseman läheisyyden perusteella. Lisäksi lautakunta on poistanut ehdotuksesta vaatimuksen asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus on 23.4.2012 hyväksynyt ehdollisena hakijan kanssa tehdyn maankäyttösopimuksen, joka on esityslistan oheismateriaalina.

## Esittelijä

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä toteaa, että päätös syntyi lautakunnassa äänestyksen jälkeen. Lautakunta päätti puoltaa, äänin 4-4, puheenjohtajan äänen ratkaistessa, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä siten muutettuna, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistettiin vaatimus asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alasta. Äänestyksen yksityiskohdat ilmenevät kaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 kartta, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 selostus, päivätty 22.11.2011, muutettu 17.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Ilmakuva
- 5 Nykytilanne
- 6 Havainnekuva
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2012, täydennetty 17.12.2012
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali



27.02.2013

Kaj/7

1 Maankäyttösopimus

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 7

Liite 8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Sähköverkko Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Pelastuslautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.02.2013 § 199

HEL 2011-002589 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31133 tontin nro 6 asemakaavan muutoksen 22.11.2011 päivätyn ja 17.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12083 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perusteluin.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

#### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

#### Käyntiosoite

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

#### Puhelin

+358 9 310 1641

#### Faksi

+358 9 655 783

#### Y-tunnus

0201256-6

#### Tilinro

FI0680001200062637

#### Alv.nro

FI02012566



27.02.2013

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.03.2012 § 136

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3, Vattuniemenranta 4

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31133 tontin nro 6 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12083 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31133/6 omistaja Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntojen rakentaminen olemassa olevaan, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen asemakaavalla suojeltavaan rakennukseen. Siipirakennus on tarkoitus korvata uudisrakennuksella.

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti 31133/6 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK). Nykyinen rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Katutasoon saadaan sijoittaa myymälätilaa enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Tontille saadaan myös sijoittaa lasten päivähoitotiloja. Tontin rakennusoikeus on 5 350 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus on e= 1,59. Autopaikat tulee sijoittaa tontille rakennukseen ja maanalaisiin tiloihin.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4:n omistaman tontin 31133/6 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi



27.02.2013

Yleisten töiden lautakunta 14.02.2012 § 74

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Päiväkotitoiminta vaatii ulkoilupihan. Ulkoilu tulee järjestää kiinteistön tontilla. Pihan leikille osoitettu alue tulee varata päiväkodin käyttöön kaavamerkinnällä. Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802  
jukka.kauto(a)hel.fi  
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 28

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu ympäristöselvityksiä katumelun leviämisestä, maaperän pilaantuneisuudesta ja rakennuksen kunnosta. Selvitysten perusteella kaavaehdotukseen on lisätty määräyksiä julkisivujen ääneneristysvaatimuksista, parvekkeiden sijoituksesta ja piha-alueiden suojaamisesta sekä maaperän kunnostuksesta.

Suojeltava rakennus on aiemmin ollut pienteollisuuskäytössä. Alakerrassa on ollut autokorjaamo. Rakennuksen rakenteiden ja teknisten järjestelmien kunnosta tehty riskiselvitys osoittaa, että rakennuksen peruskorjaus edellyttää huomattavia saneeraustoimia mm. rakenteiden sisältämien haitta-aineiden ja kosteusvaurioriskien vuoksi. Selvityksessä on annettu paljon suosituksia asuinkäyttöön tulevan rakennuksen peruskorjausta varten. Vanhoissa eristerakenteissa on esimerkiksi asbestia ja kosteuseristykset ovat paikoin puutteellisia nykyisiin vaatimuksiin verrattuna. Rakennuksen kuntoselvityksessä riskirakenteiksi on todettu myös mm. orgaanista materiaalia sisältävät Toja-eristelevyt, joissa kosteusvauriot voivat



johtaa mikrobikasvuun. Mikäli vanhat eristerakenteet mm. suojeleusyistä haluttaisiin jättää, tulee mikrobivauriot ensin selvittää ja pilaantuneet rakenteet peruskorjauksen yhteydessä vaihtaa.

Ympäristölautakunnan mielestä ympäristöterveyden kannalta riittävien korjaustoimien toteutuksen varmistamiseksi asemakaavaa tulee täydentää määräyksellä, jonka mukaan pilaantuneet rakenteet tulee kunnostaa.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517  
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.01.2012 § 7

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Päätös

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31133 tontin 6 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12083.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.  
Kari Virtanen

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233  
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 384

Pöydälle 22.11.2011 kokouksesta

HEL 2011-002589 T 10 03 03

Ksv 0790\_12, Vattuniemenkatu 27, Vattuniemenranta 4, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti





- lähettää 22.11.2011 päivätyin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31133 tontin 6 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12083 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä päätösesityksestä kuitenkin siten poiketen, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli
- laskutus, Halke
- laskutus, Ksv

## Käsittely

29.11.2011 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Arja Karhuvaara

### 1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 4

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino



27.02.2013

Kaj/7

Tyhjä-äännet: 1  
Sampo Villanen

Poissa-äännet: 0

Muutosehdotus voitti äänin 4-4 puheenjohtajan äänen ratkaistessa.

22.11.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

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

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

[leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

[satu.tyynila\(a\)hel.fi](mailto:satu.tyynila(a)hel.fi)