



28.10.2014, täydennetty 18.3.2015

**LAUTTASAARENMÄKI 4, LAUTTASAARI
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12278**

Hankenro 0849_6
HEL 2013-009781

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos
nähtävillä 26.5.–16.6.2014**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje

– Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.11.–15.12.2014

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



28.10.2014, täydennetty 18.3.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan 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 26.5.–16.6.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, näyttely- ja infokeskus Laiturilla sekä Lauttasaaren kirjastossa 26.5.–16.6.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvalvontavirastolla (16.6.2014), **rakennusvirastolla** (13.6.2014), **Helsingin Energialla** (26.6.2014), **kiinteistöviraston tilakeskuksella** (26.5.2014) ja **kaupunginmuseolla** (28.5.2014) ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta. **Pelastuslaitos** (12.6.2014) toteaa, että se ei käsittele asiaa tässä vaiheessa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (26.5.2014) toteaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus ilmoittaa lausunnossaan (26.5.2014), että Lauttasaarenmäki 4:n kaavoituksessa tulee huomioida alueen melu- ja ilmanlaatuutilanne. Maaperän tutkimus- ja kunnostustarve tulee arvioida tontin käyttöhistorian pohjalta.

Vastine

- Kohteesta on laadittu melu- ja ilmanlaatuselvitys (WSP Finland Oy, 22.9.2014), jonka pohjalta melulle alttiille julkisivuille on annettu äänieristävyysemääräykset niin, että asunnoista tulee melulta suojattuja. Lisäksi asemakaavassa edellytetään rakennuksiin suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä sisäilmanlaadun varmistamiseksi.



28.10.2014, täydennetty 18.3.2015

- Rakennuksen käyttöhistorian pohjalta ei ole merkittävää syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta, mutta viereisten tonttien käyttöhistorian johdosta on maaperän puhtaus ennen rakennusluvan hakemista varmistettava.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on (16.6.2014) esittänyt kannanottonaan, että asemakaavamuutoksen mahdollisesti edellyttämästä uudesta vesihuoltoverkostosta tulee esittää suunnitelma kustannuksineen.

Vastine

Kaavan toteuttamisen edellyttämät yhdyskuntateknisten järjestelmien toteuttamisperiaatteet kustannuksineen on esitetty asemakaavan nro 11931 yhteydessä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto saanut yhden mielipidekirjeen koskien osallistumista ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta.

Nimettömässä mielipidekirjeessä (10.6.2014) toivotaan, että kaava-alueen ja Lauttasaarenmäki-kadun vastapuolelle tulevien rivitalojen rakentamisen yhteydessä kiinnitetään erityistä huomiota Myllykallion puuston suojaamiseen.

Vastine

Lauttasaarenmäen tonttia 31074/3 koskeva asemakaavan muutosehdotus ei sijoitu Myllykallion puistoalueelle vaan täydentää jo rakennettua ja lähitulevaisuudessa asuinkortteliksi muuttuvaa korttelia 31074. Kuten asunto-osakeyhtiö toteaa, samaan aluekokonaisuuteen kuuluvat jo kaavoitetut rivitalokorttelit 31207 ja 31208 Lauttasaarenmäki-nimisen kadun eteläpuolella, jotka rajautuvat Myllykallion puistoalueen reunaan.

Alueen katu- ja puistosuunnittelussa ja tonttien luovutuksessa tehdään yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusviraston ja kiinteistöviraston kanssa niin, että katu-, tontti- ja puistoalueiden rajat toteutetaan huolellisesti ja vaurioitunut puistoalue istutetaan asianmukaisin uusin istutuksin.

Voimassa olevan asemakaavan nro 11931 mukaan rivitalotonttien asuntojen pihat on rajattava puistosta tukimuurilla korotettuna ja pergoiloilla.



28.10.2014, täydennetty 18.3.2015

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.11.–15.12.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11.–15.12.2014.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristö- ja liikenteen lautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Kiinteistölautakunta toteaa (8.1.2015), että asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 31074/3 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotuksen johdosta.

Ympäristö- ja liikenteen lautakunta toteaa lausunnossaan (13.1.2015), että joukkoliikenteeseen tukeutuva täydennysrakentaminen tulevan metrolinjan palvelualueella on kannatettavaa. Lautasaarentien ja Länsiväylän liikenne aiheuttaa kuitenkin alueelle melu- ja ilmanlaatuhaittoja.

Meluhaittojen vähentämiseksi ympäristö- ja liikenteen lautakunta katsoo, että rakennusten parvekkeet tulisi määrätä lasitettaviksi melutason ohjearvojen saavuttamiseksi. Lisäksi kaavaan tulisi lisätä ajoitusmääräys, jolla varmistettaisiin kaava-alueen rakennusten toteuttaminen vasta korttelin naapuritonttien rakentamisen jälkeen. Mikäli rakentamisjärjestyksestä poiketaan, välivaiheissa melutason ohjearvo ylittyy kaava-alueen oleskeluun varatulla piha-alueella ja rakennusten länsipuolen parvekkeilla.

Ympäristö- ja liikenteen lautakunta toteaa myös, että kaavamutosalue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, joten autopaikkojen tarve ja mahdollisuudet vähentää paikkoja tulisi selvittää.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausunnon johdosta lisätty määräykset:

- kaavakarttaan on lisätty määräys "Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan."



28.10.2014, täydennetty 18.3.2015

- kaavakarttaan on lisätty määräys "Korttelia vaiheittain toteutettaessa tulee varmistaa riittävä meluntorjunta rakennustöiden ajoituksella, rakenteellisilla ratkaisulla ja/tai väliaikaisilla melusteilla."

Selostuksen liitteeksi on lisätty meluselvitys mahdollisen korttelin rakentamisen välivaiheen väliaikaisen meluesteen periaateratkaisusta.

Nykyisen asuintonttien autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 100 k-m², kun lähimmälle rai-
deliikenteen pysäkillä on linnuntietä yli 600 metriä. Tontilta on sekä
Lauttasaaren että Koivusaaren metroasemalle yli 600 metrin matka.
Saman korttelin muilla tonteilla on myös normina 1 ap /100 k-m².

Yleisten töiden lautakunnalla ei ole huomautettavaa ja se puoltaa lausunnossaan (13.1.2015) asemakaavan muutosta sekä toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotuksesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan (25.11.2015), että sillä ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen nro 12278.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY toteaa lausunnossaan (15.8.2014), että asemakaavan muutosalueella sekä viereisen kaava-alueen AR-tontteja varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 150 metriä ja jätevesiviemäriä noin 240 metriä. Vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 130 000 euroa (alv 0 %).

Helen Oy:llä (15.1.2015) ja **Helen Sähköverkko Oy:llä** (31.12.2014) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.