HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

2014:12348

LAUTTASAARENTIE 25

KORTTELI 31039, TONTTI 1 JA KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12348
PÄIVÄTTY 12.5.2015

Asemakaavan muutos koskee:

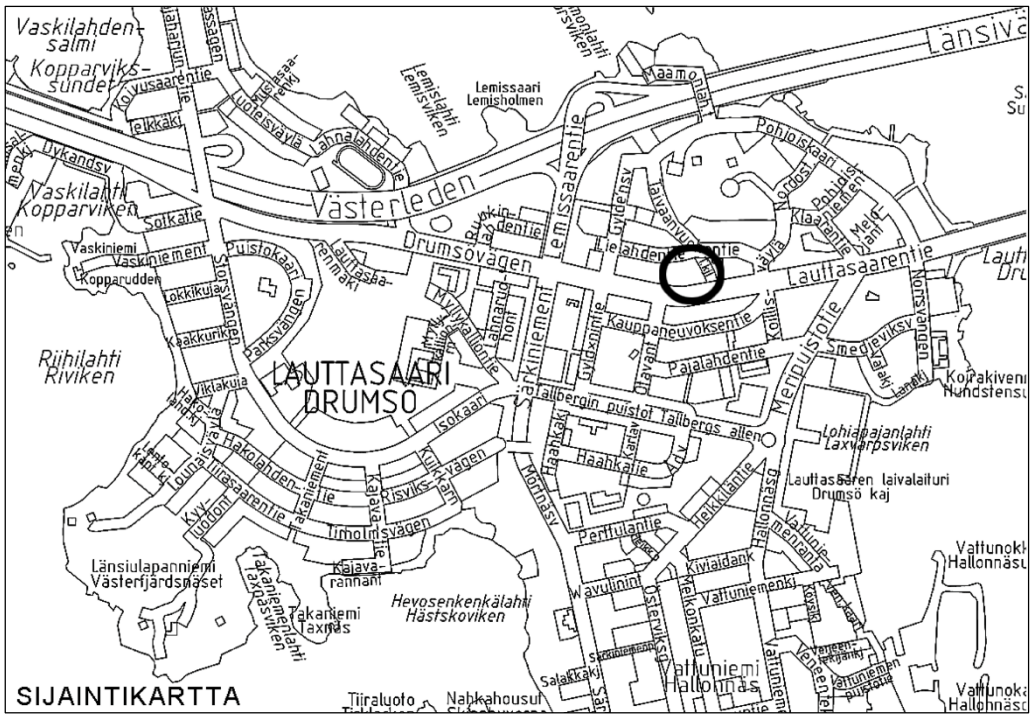
Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31039 tonttia nro 1 ja katualuetta

Kaavan nimi: Lauttasaarentie 25
Hankenumero: 0827_2
HEL 2014-001923

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.11.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 12.5.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.5.–29.6.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 8.9.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaaren kaupunginosassa osoitteessa Lauttasaarentie 25.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

Liikennesuunnitelma
Liikennemelun leviämislaskentakuva
Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto NRT Oy, 2011-15
Länsimetron hanke- ja rakennussuunnitelmat, 2008-12
Palotekninen lausunto, L2 Paloturvallisuus Oy, 2015
Ilmanlaatuselvitys, Ilmatieteenlaitos, 2015
Lausunto LVI-melun torjunnasta, Helimäki akustikot Oy, 2015
Liikenne- ja runkomelu- sekä tärinäselvitys
Helimäki akustikot Oy, 2015

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

<u>Helsingin kaupunki</u>

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
Toimistopäällikkö Janne Prokkola
Arkkitehti Kirsti Rantanen
Insinööri Olga Bernitz (liikenne)
Insinööri Jouni Korhonen (liikenne)
Insinööri Taina Toivanen (liikenne)
Diplomi-insinööri Raila Hoivanen (teknistaloudellinen suunnittelu)
Diplomi-insinööri Matti Neuvonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
Maisema-arkkitehti Anu Lamminpää
Vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen
Suunnitteluavustaja Marit Ristola

Rakennusvirasto: Maisema-arkkitehti Anu Kiiskinen
DI Kati Kiyancicek

Kiinteistövirasto: Toimistopäällikkö Sami Haapanen

Liikennelaitos-liikelaitos:
Toimitusjohtaja Ville Lehmuskoski

Toteuttajat ja konsultit

YIT Oy: projektipäällikkö Anneli Keränen

Arkkitehtitoimisto NRT Oy:
arkkitehti SAFA Teemu Tuomi
arkkitehti SAFA Eeva-Liisa Elo-Lehtinen

Helimäki akustikot Oy:
DI Erno Huttunen
TkK Anttoni Kananen
DI Perttu Korhonen

Ilmatieteen laitos:
FM Timo Rasila
FM Hanna Hannuniemi
DI Katja Lovén

L2 Paloturvallisuus Oy:
Palomies, FM Mikko Mauro

Helsingin seudun liikenne HSL:
DI Ville Uusi-Rauva
Ins. (AMK) Jonne Virtanen

Länsimetro Oy:
toimitusjohtaja Matti Kokkinen
Ins. Janne Nordstöm

SISÄLLYSLUETTELO

1
TIIVISTELMÄ 1
Asemakaavan muutoksen sisältö 1
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet 1
Asemakaavan muutoksen toteutus 1

2
LÄHTÖKOHDAT 2
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2
Maakuntakaava 2
Yleiskaava 2
Asemakaava 3
Rakennusjärjestys 3
Kiinteistörekisteri 3
Muut suunnitelmat ja päätökset 4
Pohjakartta 4
Maanomistus 4
Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö 4
Palvelut 5
Suojelukohteet 5
Yhdyskuntatekninen huolto 6
Maaperä ja kallioperä 6
Liikenne ja ympäristöhäiriöt 6
Luonnonympäristö 7

3
TAVOITTEET 7

4
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 7
Yleisperustelu ja -kuvaus 7
Mitoitus 9
Asuinrakennusten korttelialue (AK) 9
Katualue, kevyen liikenteen väylä ja liikenneratkaisut 11
Esteettömyys 11
Palvelut 12
Pelastusturvallisuus 12
Ympäristöhäiriöt 12
Yhdyskuntatekninen huolto 13
Vaiheittaisuus 13

5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET 13
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan 13
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen 14
Kaupalliset vaikutukset 14
Vaikutukset ihmisten terveyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja sosiaalisiin oloihin 14
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 15

6
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 15
Rakentamisaikataulu 15

7
SUUNNITTELUN VAIHEET 16
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus 16
Viranomaisyhteistyö 16
Esitetyt mielipiteet 16
Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset 17

8
KÄSITTELYVAIHEET 19

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta olevan tontin 31039/1 käyttötarkoituksen muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi mahdollistaa 4–6 kerroksisen asuinkerrostalon sekä metron liityntäliikenteen bussien kääntymis- ja pikapysäköintipaikan rakentamisen tontille ja sen viereiselle katualueelle. Tontilla sijaitseva metron rakennustyötunneli tulee toimimaan metroaseman väestösuojan ja Lauttasaaren liikekeskuksen (tontti 31038/12) pysäköintilaitoksen ajotunnelina. Lisäksi mahdollistetaan ajotunnelin poistoilmahormin sijoittaminen tontille. Kerrosalan määrä tontilla tulee olemaan 3 600 k-m^2, josta asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen osuus on enintään 3 110 k-m^2. Asuntokerrosalan osuus on noin 2 800 k-m^2.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi selostusluonnos ja muuta kaavanvalmisteluaineistoa on ollut nähtävillä 24.11.–15.12.2014 kaupunkisuunnitteluviraston esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja Lauttasaaren kirjastolla (Pajalahdentie 10). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavanvalmisteluaineistosta on esitetty kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaupunginhallitus on 3.11.2014 hyväksynyt tontin varaamisen kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten YIT Rakennus Oy:lle, joka parhaillaan vastaa Lauttasaaren liikekeskuksen toteuttamisesta. Liikennelaitos -liikelaitos HKL, Helsingin seudun liikenne HSL ja Länsimetro Oy ovat tiiviisti toteutussuunnittelussa mukana. Tavoitteena on, että asuinkerrostalotonttia aletaan rakentaa tammikuussa 2016, ja se on oleellisilta osiltaan rakennettu, kun Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitos tontilla 31038/12 otetaan käyttöön tammikuussa 2017 (liikekeskuksen toteutuksen tämänhetkinen aikatauluarvio).

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee lähinnä neljä erityistavoitetta:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Lisäksi kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä keskeisen ja liikenteellisesti erinomaisen sijainnin, valmiiksi rakennetun joukkoliikenteen ja yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta, jonka läpi kulkevaksi on merkitty liikennetunneli (metro).

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä, mutta sitä sivuaa liikennetunneli (metro).

Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavojen mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen / toimitila). Maanalaisessa yleiskaavassa kaava-alueen viereen on merkittynä maanalainen metrolinja sekä metroasema. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan ja maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Tontilla 31039/1 ja sen itäpuolisella katualueella on voimassa asemakaava nro 5803 (vahvistettu 22.7.1966). Kaavan mukaan alue on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja katualuetta. Tontilla on tonttitehokkuusluku e = 0,4. Tontilla on määrätty, että 1-kerroksisen liikerakennuksen enimmäiskorkeus on 5,0 metriä ja autopaikkojen vähimmäismäärä on 5 paikkaa huoltoaseman huoltopaikkaa kohti.

Alueen maanalaisia tiloja koskee myös 22.11.2013 voimaan tullut Lauttasaaren liikekeskuksen asemakaava nro 12079. Kaavassa mahdollistetaan 25 autopaikan sijoittaminen liikekeskuksen pysäköintilaitokseen, ja määrätään alueen osat, joihin saa sijoittaa metron työ- ja huoltotunnelin metroa ja metron väestönsuojaa varten, sisääntulotien korttelin 31038 tontin 12 pysäköintitiloihin, ja näihin johtavat ajotiet ajoluiskineen. Lisäksi Lauttasaarentie 25 tontille on kaavan mukaan sijoitettava ajotunnelin raittiin ilman otto, mutta tästä on liikekeskushankkeen rakennuslupakäsittelyn yhteydessä tehty Lauttasaarentie 25:n vireillä olevan asemakaavan muutostyön perusteella vähäinen asemakaavasta poikkeaminen, jonka mukaan raittiin ilman otto sijoittuu liikekeskuksen tontille. Ajotunnelin ilmanpoistohormin on oletettu sijoittuvan vireillä olevan asemakaavanmuutosehdotuksen mukaisesti Lauttasaarentie 25 tontille. Ajotunnelin päättyessä Lauttasaarentie 25 tontille on myös ajotunnelin savunpoisto järjestettävä ko. tontilla.

Osalla aluetta on voimassa lisäksi maanalainen asemakaava nro 11800 (hyväksytty 11.11.2009) metroa varten, mutta kaavan on olennaisilta osin korvannut em. Lauttasaaren liikekeskuksen kaava.

Tonttia 31039/1 sivuavalla kevyen liikenteen väylällä on voimassa asemakaava nro 9331 (vahvistettu 29.10.1987). Kaavassa alue on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti 26.10.2006 Länsimetron Ruoholahti–Matinkylä jatkovalmistelusta ja kehotti käynnistämään päätöksen edellyttämien kaavojen laatimisen.

Kaupunginvaltuusto päätti 21.5.2008 hyväksyä Länsimetron toteuttamisen hankesuunnitelman joukkoliikennelautakunnan esityksen 27.3.2008 sekä tarkistetun, 14.3.2008 päivätyn hankesuunnitelman mukaisesti. Hankesuunnitelmassa osoitettiin paikat Lauttasaaren aseman sisäänkäynneille ja liityntäbussiliikenteen kääntöpaikka Lauttasaarentie 25 tontille.

Länsimetron hankesuunnittelua on jatkettu seuraavin suunnitelmin: Lisätarkastelut, selvitykset ja piirustukset / Helsinki 27.5.2008. Länsimetro, Hankesuunnitelman tekniset osat: Lisätarkastelut, selvitykset ja piirustukset 30.6.2008. Lauttasaaren metroaseman hankesuunnittelua on jatkettu syyskuusta 2009 alkaen, ja 2012 ovat valmistuneet varsinaiset rakennussuunnitelmat (Innovarch Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy: Länsimetron kuilut ja huoltotunnelit).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 21.4.2015.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lauttasaaren kaupunkirakennetta osoitteessa Lauttasaarentie 25. Lauttasaarentie on osa Lauttasaaren 1950-luvun miljöökokonaisuutta, ja kadunvarren rakennukset ovat pääasiassa 4-5-kerroksisia, ja rakennettu 1950- ja 60-luvulla.

Kaava-aluetta vastapäätä sijaitsevan, 1970-luvulla rakennetun Lauttasaaren liikekeskuksen kortteliin liittyvät asuintalot ovat korkeudeltaan seitsenkerroksisia, kattotasojen yläpuolelle on rakennettu lisäksi ilmastointikonehuoneet. Liikekeskuksen korttelista on purettu alkuperäinen ostoskeskus, ja sen tilalle ollaan parhaillaan toteuttamassa uutta liikekeskusta, jonka yhteyteen tulee Lauttasaaren metroaseman toinen sisäänkäynti. Liiketilojen ja metroaseman lisäksi kortteliin on tulossa asuntoja, toimistotiloja ja julkisia palveluita. Liikekeskuksen yhteyteen

rakennettavat asunnot sijoittuvat seitsenkerroksisiin pistetalomaisiin osiin, jotka suuremman kerroskorkeuden takia nousevat kuitenkin viereisiä seitsenkerroksisia asuintaloja korkeammalle.

Kaava-alueen pohjois- ja länsipuolella sijaitsee 1950-luvulla rakennettuja nelikerroksisia, harjakattoisia asuinkerrostaloja, ja itäpuolella 1960-luvulla rakennettu, viisi kerrosta korkea tasakattoinen asuinkerrostalo. Alueen idänpuoleiselta katualueelta on kulkuyhteys sekä tontin vieritse kulkevalle kevyen liikenteen väylälle että koillispuolella sijaitsevalle terveysasemalle. Terveysaseman rakennus on 2-3-kerrosta korkea, joskin ylärinteen puolella Taivaanvuohentiellä ilmastointikonehuoneen sisältävä massa nousee vielä kerrosta korkeammalle. Terveysaseman pääsisäänkäynti ja vastaanotto sijoittuvat Taivaanvuohentien varteen, mutta myös Lauttasaarentien puolella on henkilösisäänkäynti saattoliikennealueineen. Myös huoltoliikenne tulee Lauttasaarentien suunnasta.

Kaava-alueelta on purettu huolto- ja bensiiniasema, ja sille on rakennettu metron ajotunneli vuonna 2012. Ajotunnelin louhiminen on saanut rakennusluvan Länsimetron maanalaisen asemakaavan nojalla. Työmaa-alue on aidattu. Etelään viettävällä tontilla ei ole lainkaan kasvillisuutta.

Palvelut

Lauttasaaren uuteen liikekeskukseen tulee monipuoliset kaupalliset palvelut. Uudessa liikekeskuksessa tulee jatkamaan ainakin kaksi päivittäistavarakauppaa. Erikoisliikkeiden ja ravintoloiden lisäksi liikerakennukseen on mahdollista sijoittaa myös julkisten palveluiden tiloja. Lisäksi Lauttasaarentien varren asuinrakennusten ensimmäisissä kerroksissa on liiketiloja.

Alueen lähellä on olemassa päiväkoti-, koulu-, virkistys- ym. palvelut. Terveysasema sijaitsee naapuritontilla. Joukkoliikennepalvelut ovat erinomaiset, ja tulevat metron myötä entisestään parantumaan.

Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojeltavia rakennuksia. Liikekeskuskorttelin 31038 rakennukset on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi Helsingin kaupunginmuseon teettämässä Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003).

Länsiosaltaan kokonaan uudistettu keskuskortteli asuinrakennuksineen ja metroasemineen tulee jatkamaan alkuperäistä, professori Olli Kivisen kaavallista ideaa, johon myös korttelin itäpuolen seitsenkerroksiset asuinkerrostalot liittyvät. Keskuskorttelin selkärankana säilyy korttelin halki kulkeva kävelyväylä, joka jatkuu liikekeskuksessa kauppakujana. Paikoitustilat on sijoitettu maan alle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä ja kallioperä

Lauttasaarentien maanpinnan korkeus kaava-alueen kohdalla laskee idästä noin tasosta +9.5 länteen tasolle +9.1. Maanpinta kohoaa kohti pohjoista noin tasoon +12.0. Kevyen liikenteen väylän korkeus tontin takaosan kohdalla on noin +11.9. Terveyskeskuksen sisäänkäynti sijaitsee noin tasolla +12.9.

Alueella on toiminut aikaisemmin huoltoasema. Maaperä on puhdistettu huoltoaseman purkamisen yhteydessä vuonna 2010. Alueelle on puhdistamisen loppuraportin mukaan jäänyt jonkin verran öljyn hajuista maa-ainesta. Öljyhiilivetypitoisuudet alittivat kuitenkin Vnp 214/2007 kynnysarvot. Mikäli rakentamisen yhteydessä edelleen havaitaan merkittäviä määriä öljyhiilivedyiltä haisevia maa-aineksia, on tutkimustarve ja haisevien massojen poistamistarve selvitettävä.

Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueen liikenteellinen sijainti on hyvä. Alue tukeutuu ensisijaisesti joukkoliikenteeseen. Viistosti vastapäätä on rakenteilla Lauttasaaren uusi liikekeskus, jonka yhteyteen tulee Länsimetron Lauttasaaren aseman itäinen sisäänkäynti.

Lauttasaarentien liikenne aiheuttaa tontille melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä sekä tärinää. Lauttasaarentie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on nykyisin 6 500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on noin 8 %, josta yli puolet on linja-autoja. Kadulla on nopeusrajoitus 40 km/h.

Metroaseman valmistumisen sekä entistä suuremman liikekeskuksen myötä huoltoliikenteen, metron liityntäpysäköintiliikenteen ja muun ajoneuvoliikenteen määrä lisääntyy Lauttasaarentiellä jonkin verran. Liikenne-ennuste vuonna 2035 on arviolta 7 500 ajoneuvoa vuorokau-

dessa. Myös jalankulku- ja polkupyöräliikenne lisääntyvät. Raskaan liikenteen määrä vähenee oleellisesti, koska Länsimetron myötä Lauttasaaren linja-autolinjasto muuttuu liityntäpainotteiseksi. Ne Espoon bussit, jotka nykyisin ajavat Lauttasaarentietä, korvataan Länsimetrolla. Liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka tulee sijoittumaan Lauttasaarentie 25 tontille, ja bussit aiheuttavat jonkin verran melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Lisäksi Lauttasaarentie 25 tontille nouseva metron ajotunneli muuttuu Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksen ja metroaseman maanalaisen väestösuojan ajotunneliksi, ja ajotunnelin ilmanpoistoilmahormi tulee sijoittaa tunnelin yläpäähän Lauttasaarentien 25 tontille. Ajotunnelin ilmanvaihdosta aiheutuvat melu- ja päästöhaitat tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa huomioida, samoin muiden ilmanvaihtojärjestelyjen sekä liikenteen aiheuttamat melupäästö- ja tärinähaitat.

Luonnonympäristö

Asemakaava-alueella ei ole lainkaan kasvillisuutta.

3 TAVOITTEET

Alue on jo varattu rakenteilla olevan liikekeskuksen pysäköintilaitoksen sekä metroaseman maanalaisen väestösuojan ajoliittymän järjestämistä varten. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisäksi mahdollistaa metron liityntäliikenteen bussien kääntöpaikan sekä sen yhteyteen suunniteltavan 4-6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen.

Tavoitteena on hyödyntää sijaintinsa suhteen erinomaista rakennuspaikkaa keskustamaisella, julkiseen joukkoliikenteeseen tukeutuvalla korkeatasoisella asuinrakentamisella, ja samalla myös täydentää Lauttasaarentien pohjoislaidan rakennusrivistöä paikkaan ja ympäristöön sopivalla tavalla. Lisäksi tavoitteena on yhdistää paikalle jo aiemmin suunniteltu bussien kääntöpaikka sekä liikekeskuksen pysäköintiliikenteen käyttämä ajotunnelin suuaukko uudisrakennusmassaan, jolloin niiden sekä Lauttasaarentien liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt uudisrakennuksen suojaan jäävälle asuinkorttelille vähenevät.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos koskee tonttia 31039/1 sekä sen itäpuolista katualuetta ja kevyen liikenteen reittiä. Alue sijaitsee viistosti vastapäätä

Lauttasaaren liikekeskusta ja sen yhteyteen tulevaa Lauttasaaren metroaseman itäistä sisäänkäyntiä. Tontilta on purettu huolto- ja bensiiniasema, ja sillä sijaitsee nyt metron rakennustyömaata palvelevan maanalaisen ajotunnelin suuaukko.

Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu siten, että tontille on mahdollista rakentaa asuinkerrostalo, jonka pohjakerrokseen sijoittuu metron liityntäliikenteen bussien kääntö- ja pikapysäköintipaikka aputiloineen sekä liiketilaa. Rakennuksen pohjakerroksen järjestelyissä huomioidaan tontin kautta järjestettävä ajoyhteys liikekeskuksen pysäköintilaitokseen ja metroaseman maanalaiseen väestösuojaan. Samalla maanalainen ajotunneli toimii näiden tilojen sekä metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreittinä.

Sisäänajoyhteydet ajotunneliin sekä bussiterminaaliin ovat tontin itäpuolella sijaitsevalta katualueelta, jolta säilyy myös saattoliikenne- ja huoltoajoajoyhteys terveysasemalle sekä kävely-yhteys terveysasemalle ja tonttia sivuavalle jalankulkureitille. Näiden kävelyalueiden rauhoittamiseksi polkupyöräliikenne siirretään pois jyrkähköltä kevyeen liikenteen raitilta käyttämään Gyldénintien ja Koillisväylän reittejä, joilta on myös vähäisemmät maastoerot suhteessa Lauttasaarentiehen.

Ulosajo bussiterminaalista ja ajotunnelista on suoraan Lauttasaarentielle. Katutasoon Lauttasaarentien varteen sijoitetaan liiketila sekä sisäyhteydet rakennuksen toisessa kerroksessa sijaitseviin toimisto- ja työtiloihin.

Uudisrakennus asettuu osaksi Lauttasaarentien pohjoispuolista asuinrakennusrintamaa, ja bussiterminaali sekä maanalaisen ajotunnelin suuaukko jäävät piiloon rakennuksen alle. L:n muotoinen rakennusmassa täydentää asuinkorttelin kaakkoiskulman, ja merkitsee samalla terveysasemaan ja ohikulkevaan kävelyraittiin liittyvän julkisen tilan reunan. Terveysaseman puoleinen siipi väistää tontin pohjoispuolella sijaitsevan rakennuksen asuntojen päänäkymiä.

Rakennusmassan korkeus on määritelty siten, että kadun puolella rakennus noudattelee Lauttasaarentien pohjoispuolisen rakennusrintaman korkeutta ja terveysaseman puoleinen rakennussiipi polveilee pohjoiseen nousevan maaston suuntaan kahta kerrosta korkeammalle siten, että massa taas laskee kerroksella pohjoisimpaan kohtaan saavuttaessa. Kattokerrosten asunnoille rakennetaan kattoterasseja.

Rakennuksen suojaan suuremman korttelipihatilan yhteyteen syntyy länteen suuntautuva oleskelupiha. Rakennusmassa suojaa myös korttelin muita asuinrakennuksia ulko-oleskelutiloineen bussi-, pysäköinti- ja ohikulkuliikenteen aiheuttamilta häiriöiltä.

Rakennuksen 1. ja 2. kerrokseen sijoitetaan myös toimisto- ja työtilaa.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala asuinrakennusten korttelialueella (AK) 31039/1 on 1765 m^2, ja kerrosalan määrä enimmillään 3 600 k-m^2, josta asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen osuus on enintään 3 110 k-m^2 ja bussiterminaalin osuus on 490 k-m^2. Kerrosala vastaa tonttitehokkuutta e = 2,05.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalotontille saa rakentaa asuntoja enintään noin 2 800 km^2. Toinen kerros on suurelta osalta osoitettu toimisto- ja työtilakäyttöön (noin 210 k-m^2); myös 1. kerrokseen on osoitettu noin 100 k-m^2:n suuruinen liiketila. Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavan bussiterminaalin laajuus on 490 k-m^2. Maanalaiseen ajotunneliin johtavaa luiskaa ja ajoyhteyttä eikä itse maanalaista ajotunnelia lasketa mukaan kerrosalaan

Lauttasaarentien varressa rakennus on neljän kerroksen korkuinen, viides kerros on sisäänvedetty. Rakennuksen kattomuoto poimuilee pohjoiseen nousevan rinteen myötä siten, että rakennus nousee välillä kuusikerroksiseksi laskien taas kahdella kerroksella pohjoiseen mentäessä ollen siten siellä nelikerroksinen. Rakennusrungon sisään upotetun ilmanvaihtohormin takia rakennusmassa on pohjoisimmalta osaltaan kuitenkin viiden kerroksen korkuinen.

Maantasokerros: bussiterminaali ja ajotunneli

Rakennuksen Lauttasaarentien puoleinen maantasokerros ja siihen liittyvät pihakannen alaiset tilat on suurimmaksi osaksi varattu bussiterminaalille sekä vastapäisen liikekeskuksen alle rakennettavaa pysäköintilaitosta palvelevan ajotunnelin ajoyhteyksille. Ajotunneli toimii myös näiden tilojen sekä metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreittinä. Bussien ja henkilöautojen sisäänajoliikenne on erotettu toisistaan. Kääntöpaikka-alueella ei tulla ottamaan matkustajia kyytiin. Kääntöpaikan ja ajotunnelin ulosajoyhteys on suoraan Lauttasaarentielle. Kääntöpaikalle tulee sijoittaa vähintään yksi bussien pikapysäköintipaikka ohiajomahdollisuudella; toinen pikapysäköintipaikka tulee siinä tapauksessa sijoittaa viereiselle liikenneaukiolle. Kääntöpaikalle ei ole tulossa

kaasubusseja, mutta sen sijaan sähköbusseihin ja niiden ylhäältä päin tapahtuvaan lataukseen varaudutaan. Myös latauslaitteiden tarvitsemalle muuntamolle varataan vähintään 3 m x 5 m kokoinen tekninen tila.

Maantasokerrokseen sijoittuu lisäksi rakennuksen tarvitsemia väestönsuoja-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja; Lauttasaarentien katutasoon avautuu pienehkö liiketila. Rakennuksen eteen jäävä tontin osa on rakennettava jalkakäytävään liittyvänä ja materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan korkeatasoiseksi. Katutasosta on myös yhteys kerrosta ylemmäs, jossa sijaitsee toimisto-, työ- ja palvelutiloja. Myös linja-auton kuljettajien taukotila voi sijoittua toiseen kerrokseen.

Ylemmät kerrokset

Välittömästi bussiterminaalin päällä sijaitsevat tilat toisessa kerroksessa soveltuvat parhaiten toimisto-, työ- ja palvelutiloille Jos em. työtilat sijoitetaan asuntojen yhteyteen, tulee niissä olla erilliset sisäänkäynnit. Toiseen kerrokseen voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteistiloja sekä linja-auton kuljettajien taukotila.

Kerrokset 3–6 on varattu asumiseen. Kaikissa asunnoissa on mahdollisuus joko parvekkeeseen, kattoterassiin tai viherhuoneeseen. Viherhuone voidaan pienissä asunnoissa korvata myös ranskalaisella parvekkeella.

Julkisivut

Rakennuksen julkisivujen muotokieli, ilme ja käsittely jatkavat Lauttasaaren rakennetun ympäristön vaaleaa, arkkitehtonisesti vähäeleistä mutta harkittua ja viimeisteltyä linjaa. Pääasiallisena julkisivumateriaalina katujen puolella on vaalea rappaus. Katualueille näkyvät parvekkeet ja/tai viherhuoneet on sisällytetty rakennusmassaan. Rakennuksen katon taitteinen muotokieli viittaa Lauttasaaren 1950-luvun rakennuskannan harjakattoihin. Katon taitteiden sijainnit ja ylimmät korkeusasemat on merkitty kaavakarttaan likimääräisiksi, jotta niitä voi rakennuslupavaiheessa suunnitelmien tarkentuessa vielä teknisistä ja arkkitehtonisista syistä tarkistaa kattomuodon periaatteen säilyessä viitesuunnitelmassa esitetyn mukaisena.

Pihakansi

Bussiterminaali ja ajotunneli liikenneyhteyksineen katetaan pihakannella. Kansi rakennetaan ja istutetaan viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleske-

lutilaksi, eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon laitteita. Pihakannen liittyminen naapuritontteihin toteutetaan laadukkaasti eikä sitä saa aidata. Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää tontilla. Pihalta johtaa talvikunnossapidettävä portaikko tontin länsireunaa myöten Lauttasaarentielle. Pihalta on yhteys myös idänpuoleiselle, jalankululle varatulle katualueelle.

Pihakansi ja sen rakenteet tulee suunnitella siten, että niiden suunnittelussa huomioidaan myös kannen alapuolella olevat terminaalitoiminnot ja kannen alainen liikenne.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Kiinteistöä varten saadaan osoittaa 25 autopaikkaa Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksesta. Asukkaiden käyttöön varataan vähintään 1 pyöräpaikka / 30 m^2 asuntokerrosalaa, joista 50 % on sijoitettava sisätiloihin. Polkupyörävarastojen tulee olla riittävän tilavia, toimivia ja hyvin varustettuja ja tilojen tulee sijaita siten, että niihin on kulkuyhteydet suoraan maantasosta.

Katualue, kevyen liikenteen väylä ja liikenneratkaisut

Sisäänajoyhteydet rakennuksen alla maantasossa sijaitsevalle bussien kääntöpaikalle ja Lauttasaaren liikekeskustontin 31038/12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen ovat Lauttasaarentieltä pienen liikenneaukion kautta, samoin saatto- ja huoltoliikenteen ajo terveysasemalle. Kääntöpaikka-alueen sisällä joukkoliikenne on etuajo-oikeutettu kauppakeskuksen pysäköintilaitoksesta purkautuvan henkilöautoliikenteen suhteen. Tontin sivuitse kulkevan jalankululle varatun katualueen, terveysaseman ja Lauttasaarentien väliset kävely-yhteydet jatkuvat esteettöminä ja turvallisena myös liikenneaukion kohdalla.

Ennen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue muutetaan vain jalankululle varatuksi katualueeksi, jolla on edelleen sallittu huoltoliikenne, lisäksi sillä sallitaan tontille 31039/14 ajo. Katualueeseen rajautuvien tonttien huolto- ja saattoliikenne saapuu pohjoisen suunnasta ko. katualuetta myöten ja poistuu Lauttasaarentie 25 kiinteistön pohjakerroksessa sijaitsevan kääntöpaikan kautta Lauttasaarentielle.

Bussien aikataulullisen häiriötilanteen varalta sijoitetaan liikenneaukion laidalle pikapysäköintipaikka yhdelle liityntäliikenteen bussille.

Liikennealue ulottuu Lauttasaaren terveysaseman tontin 31026/7 liikennealueelle, jonka käytöstä on tekeillä rasitesopimus.

Kiinteistöä varten saadaan osoittaa 25 autopaikkaa Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksesta tontilta 31038/12.

Esteettömyys

Terveysaseman ympäristö on esteettömyyden erikoistason aluetta.

Palvelut

Katutasoon Lauttasaarentien varteen sijoitetaan liiketila. Myös rakennuksen toiseen kerrokseen on mahdollista sijoittaa lähipalvelutiloja.

Pelastusturvallisuus

Rakennuksen sisäpihalle ei ole järjestettävissä pelastustietä raskaalle pelastusajoneuvokalustolle. Mahdollisesti vain sisäpihan suuntaan aukeavien asuntojen varatiejärjestelyt voidaan järjestää esim. pelastuslaitoksen vetotikkaita hyödyntäen, säältä suojatun ulkopuolisen poistumisportaan kautta, tai järjestämällä asunnoista yhteydet kahteen eri poistumistieportaaseen. Maanalainen ajotunneli sisäänajoyhteyksineen ja bussien kääntöpaikka osastoidaan erikseen

Maanalainen ajotunneli toimii liikekeskuksen pysäköintilaitoksen, metroaseman maanalaisen väestösuojan sekä metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreittinä. Toimintojen yhteensovittamista ja niiden edellyttämiä paloteknisiä ratkaisuja on tutkittu asemakaavan pohjana olevaa viitesuunnitelmaa laadittaessa. Tarkemmat pelastusturvallisuusratkaisut kiinteistön ja koko hankkeen vaikutusalueelta selvitetään rakennuslupavaiheessa. Tontille tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.

Ympäristöhäiriöt

Tilojen suunnittelussa huomioidaan asukkaiden ilman epäpuhtauksille altistumisen minimointi sijoittamalla raittiinilman sisäänotot rakennuksen kattotasolle etäälle Lauttasaarentiestä ja kääntöpaikan sisään- ja ulosajoyhteyksistä sekä riittävän välimatkan päähän poistoilmahormeista, rakennusmääräyksien kriteerit huomioon ottaen. Tontille sijoittuvan maanalaisen ajotunnelin poistoilmahormi sisällytetään rakennusmassaan ja johdetaan kattolinjan yläpuolelle siten, ettei siitä aiheudu melua eikä haittaa rakennuksen tuloilmanotolle tai ilmanlaadun heikkenemistä ympäristössä.

Bussien kääntöpaikka on suurelta osin avointa, tuulettuvaa tilaa, mutta tarvittaessa sen ilmanvaihtoa tehostetaan suuntaispuhaltimin. Rakennuksen toinen kerros osoitetaan työ- ja toimistotiloille sekä asuntojen varasto- ja yhteistiloille. Rakennus tulee suunnitella siten, ettei bussiterminaalin tai Lauttasaarentien liikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa. Parvekkeet ja terassit tulee suunnitella siten, että melutason ohjearvot ulkona päiväsaikaan täyttyvät.

Myös sähköbussien latauslaitteiston mahdolliset haittavaikutukset ylempiin kerroksiin tulee estää.

LVIS-laitteiden meluntorjunta toteutetaan meluselvityksen (Lauttasaarentie 25, meluntorjunta, Lausunto 6183-2a, Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy, 12.2.2015) periaatteiden mukaisesti huippuimureiden koteloinnilla ja aksiaalipuhaltimen vaimentamisella.

Melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvista haitoista huolehditaan myös muilla määräyksillä, jotka koskevat rakennusmassan ja tilojen sijoittelua, rakenteiden ääneneristävyyttä sekä parvekkeita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Vaiheittaisuus

Jos tontin rakennushanke ei toteudu samaan aikaan kuin Lauttasaaren liikekeskuksen rakennushanke, tontille sijoittuu liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka kaksine pikapysäköintipaikkoineen, maanalaisen ajotunnelin suuaukko ja sen poistoilmapiippu. Ajotunnelin poistoilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa ympäristölle ja ilman, että tehdään massiivisia meluesterakenteita. Ajotunnelille johtavat ajoluiskat katetaan ja niiden rakenteissa ja materiaalivalinnoissa tulee käyttää melua vaimentavia ratkaisuja.

Bussien kääntöpaikka ja ajotunnelin suu siihen liittyvine katoksineen, valaisimineen, savunpoisto- ja ilmanvaihtoratkaisuineen on suunniteltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi ja mahdollisuuksien mukaan istutettava. Suunnittelussa on käytettävä myös ympäristötaiteen keinoja.

Mikäli tontille toteutetaan asemakaavan mukainen rakennus ajotunnelin ja bussien kääntöpaikan käyttöönoton jälkeen, rakentaminen ei saa haitata ajotunnelin ja bussiterminaalin toimintoja.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Kaavan toteuttaminen tehostaa maankäyttöä raide- ja bussiliikennereittien välittömässä läheisyydessä, ja keskeinen ja liikenteellisesti erinomainen paikka on mahdollista hyödyntää keskustamaiseen asuinrakentamiseen. Samalla tontin kohdalla epäyhtenäiseksi jäänyt Lauttasaarentien pohjoispuolinen rakennusrintama täydentyy Lauttasaaren kaupunkikuvaan niin mittakaavaltaan, massoittelultaan kuin materiaaleiltaankin sopivalla uudisrakennuksella. Rakennus ei kuitenkaan tule lähinaapurien asuntojen päänäkymien eteen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavoitettavalla alueella on erinomaiset joukkoliikenneyhteydet, sillä tuleva Lauttasaaren metroasema sijaitsee Lauttasaarentien toisella puolella. Tontille sijoittuvan asuinrakentamisen tuottama liikennemäärä ei ole merkittävä.

Aikaisemmin tontilla on sijainnut huoltoasema, joka on nyt purettu tulevan ostoskeskuksen ja metroaseman pysäköintihallin ajotunnelin suuaukkoa varten. Liikennemäärän arvioidaan kasvavan noin kahdella sadalla verrattuna huoltoaseman tuottamaan liikennemäärään.

Liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka tulee sijoittumaan Lauttasaarentie 25 tontille ja sen itäpuoliselle katualueelle. Liityntälinjasuunnitelman mukaisesti kääntöpaikkaa käyttää kaksi bussilinjaa, mikä tarkoittaa arviolta reilua 100 bussia vuorokaudessa. Kääntöpaikan bussiliikenne aiheuttaa melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä lähialueelle. Raskaan liikenteen määrä itse Lauttasaarentiellä vähenee kuitenkin oleellisesti, koska Länsimetron myötä linja-autoliikenne Helsingin keskustaan vähenee. Vaikutuksia liikenteeseen voidaan pitää kokonaisuudessaan vähäisinä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen ovat vähäiset.

Kaupalliset vaikutukset

Maankäytön tehostaminen tukee osaltaan alueen liiketoimintaa. Katutason liiketila tukee Lauttasaarentien roolia kauppakatuna.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja sosiaalisiin oloihin

L:n muotoinen rakennusmassa pihakansineen suojaa korttelin olemassa olevia oleskelupihoja Lauttasaarentien, bussien kääntöpaikan ja Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenteen melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöiltä, pihoja kuitenkaan varjostamatta. Lauttasaarentien katutila pääsee tuulettumaan, vaikka kadun molemmat puolet rakennetaan: rakennukset sijaitsevat irti katulinjasta ja toisistaan, eivätkä muodosta yhtenäistä muuria tai katukuiluvaikutusta.

Metroaseman välittömään läheisyyteen rakentaminen parantaa entisestään eri väestönryhmien liikkumismahdollisuuksia joukkoliikennettä käyttäen; myös keskeisten palveluiden läheisyys edesauttaa esim. senioriasukkaiden itsenäistä asiointia ja toimeliaisuutta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu Helsingin kaupungille katualueiden muutostöistä kustannuksia noin 100 000 euroa. Helsingin kaupunki saa tuloja tontin myymisestä, mutta karkean arvion mukaan noin 4/5 tontin arvosta menee kääntöpaikan toteuttamiskuluihin, jotka ovat arviolta 2,4 milj. euroa (alv 0 %). Myyntisumma ja kustannusjako tarkentuvat tontinluovutusmenettelyn yhteydessä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Rakentamisaikataulu on sidoksissa Länsimetron ja Lauttasaaren liikekeskuksen rakennustöiden valmistumiseen. Liikekeskuksen on tavoiteaikataulun mukaan tarkoitus avata ovensa tammikuussa 2017, jolloin sen pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien on oltava käytettävissä. Länsimetro aloittaa toimintansa lähes puolta vuotta aiemmin elokuussa 2016, mutta tarvittaessa liityntäliikenteen busseille voidaan osoittaa tilapäinen kääntöpaikka muualta, jos rakennustyöt niin vaativat. Kireän toteutusaikataulun takia tontti on varattu kaupunginhallituksen päätök-

sellä 3.11.2014 YIT Rakennus Oy:lle, joka on toteuttajana myös Lauttasaaren liikekeskuksen hankkeessa, ja voi siten aikatauluttaa ja sovittaa hankkeet parhaalla mahdollisella tavalla yhteen.

Jos rakennushanke ei syystä tai toisesta toteudu samaan aikaan kuin Lauttasaaren liikekeskuksen hanke, jää se todennäköisesti kokonaan toteutumatta. Siinä tapauksessa tontille toteutuu vain liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka, maisemoitu ajotunnelin suu osin katettuine ajoyhteyksineen sekä ajotunnelin poistoilmapiippu.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Lauttasaarentie 25 tontti on varattu YIT Rakennus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (kaupunginhallituksen päätös 3.11.2014), ja kaavoitustyö on jatkunut yhteistyössä rakennusliikkeen kanssa.

Vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 12.11.2014). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosehdotuksen selostusluonnos ja muuta kaavanvalmisteluaineistoa on ollut nähtävillä 24.11.–15.12.2014 kaupunkisuunnitteluviraston esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja Lauttasaaren kirjastolla (Pajalahdentie 10).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavanmuutoksen valmisteluaineistoa koskeva kaavapäivystys pidettiin 8.12.2014 Lauttasaaren kirjastolla; lisäksi hankkeesta keskusteltiin lähinaapurien kanssa YIT:n 26.2.2015 järjestämässä tilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, pelastuslaitoksen, rakennusvalvontaviraston, Helsingin seudun liikenteen (HSL), Länsimetro Oy:n, Liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) sekä rakennusviraston kanssa. Ennen

lautakuntakäsittelyä edellä mainittujen viranomaistahojen lisäksi kannanotot saatiin osallistumis- ja arviointivaiheessa myös kiinteistöviraston tilakeskukselta, sosiaali- ja terveysvirastolta sekä Helsingin Energialta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 3 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esillä ollutta viitesuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä, Lauttasaariseuran ympäristötoimikunnan tapaamisessa, puhelimitse sekä tontin varanneen rakennusliikkeen järjestämässä keskustelutilaisuudessa.

Viitesuunnitelmasta kaavapäivystyksessä sekä esim. Lauttasaariseuran ympäristötoimikunnan tapaamisessa saadut suulliset mielipiteet pitivät suunniteltua rakennusta positiivisena ja paikkaan sopivana lisänä Lauttasaarentien varteen. Lähinaapurien mielipiteissäkään ei itse tontin rakentamista vastustettu, mutta etenkin rakennuksen pohjoisinta osaa pidettiin tornimaisena sekä kaupunkikuvaan sopimattomana. Sen katsottiin sijoittuvan liian lähelle pohjoispuolista naapurirakennusta ja siten haittaavan asuntojen ulkonäkymiä. Lisäksi osallistumis- ja arviointivaiheessa esillä olleessa viitesuunnitelmassa esitetty pohjoispäädyn korkealle nouseva, piippumainen poistoilmahormi herätti kritiikkiä, samoin kuin epäiltiin sen aiheuttavan naapurustoon melu- ja päästöhaittoja. Etenkin turvallisten jalankulkuyhteyksien suunnitteluun Lauttasaarentien ja terveysaseman välillä toivottiin kiinnitettävän huomiota; lisäksi toivottiin tontille ratkaistavan autohallipaikkoja myös naapureille.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusmassaa on viistetty pohjoisosastaan pihanpuolella siten, että näkymät naapuritalon lähimmistä asunnoista säilyvät avarampina. Kritiikkiä saanut poistoilmapiippu on sisällytetty täysin rakennusmassaan ja koko pohjoisen rakennusmassan osan korkeutta on kahteen otteeseen tuotu alaspäin. Tämän on mahdollistanut myös ajotunnelin poistoilman vaikutuksia koskevan ilmanlaatu- ja meluselvitysten tarkentuminen. Poistoilmajärjestelyt on mahdollista ratkaista siten, ettei niistä aiheudu mitään melu- eikä päästöhaittoja naapurustoon tai rakennukselle. Katualueelle on tehty liikennesuunnitelma, jossa on yhteensovitettu ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen ratkaisut, turvallisuus- ja esteettömyysnäkökohdat huomioiden. Polkupyöräliikenteen on esitetty poistuvan Taivaanvuohenkujalta ja siirtyvän turvallisemmille reiteille, jolloin kävelyalueet rauhoittuvat.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.5.–29.6.2015.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, ympäristölautakunta, Länsimetro Oy, Helen Sähköverkko Oy, Liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne (HSL) sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY). Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Lauttasaari-seura jätti muistutuksen, jossa tuotiin esiin huoli Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksessa sijaitsevien liityntäliikenteen pysäköintipaikkojen mahdollisesta vähenemisestä tulevaisuudessa ja jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuudesta Lauttasaarentiellä, sekä ehdotti, että tontille pitäisi rakentaa ensisijaisesti autopaikaton senioritalo.

As. Oy Lauttakallio jätti muistutuksen, jossa tulkittiin liikennesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun haittaavan huoltoajoa As. Oy Lauttakallion pihalle. Lisäksi toivottiin estettävän huoltoliikenteen läpiajo Taivaanvuohenkujaa pitkin, jotta pohjoisesta tulevan jalankulkuliikenteen ja Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenteen sisäänajokohdan väliin voitaisiin rakentaa turvallisuutta lisäävä koroke.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, että tontti on poikkeuksellisen haastava. Suunniteltua kerrosalaa ei saisi vähentää eikä kaavamääräyksin tai muutoin tule osoittaa lisää rakentamista vaikeuttavia ratkaisuja, koska julkiset kustannukset ovat korkeat.

Rakennusvirasto huomautti lausunnossaan, että kaavaselostuksessa on hyvä mainita, että bussiterminaalin ja terveysaseman ympäristöt ovat esteettömyyden erikoistason aluetta.

Pelastuslautakunta edellytti lausunnossaan, että tontille tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella.

Sosiaali- ja terveysvirasto totesi, että jalankulku-, pyöräily- ja ajoneuvoliikenteen turvallisuuteen ja esteettömyyteen liittyvät näkökohdat on otettu kaavoitustyössä huomioon, ja kiinnitti huomiota joihinkin toteutus- ja työmaa-aikaisiin seikkoihin.

Ympäristölautakunta edellytti, että kaavamääräyksin tulee varmistaa, että Lauttasaarentien ja Taivaanvuohenkujan suuntaan avautuviin

asuntoihin voidaan huoneistopohjia koskevin tai rakenteellisin ratkaisuin järjestää hiljaisia asuintiloja.

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) ei huomauttanut itse asemakaavan muutosehdotuksesta, mutta HKL täsmensi vuorovaikutusraportin aiempaa vastinetta hankkeen rahoituksen järjestämisestä seuraavasti: HKL:n tavoitteena on, että hankkeen rahoituksesta saadaan infrasopimuksen perusteella 50 % HSL:n kautta ja 50 % kaupungin infrakorvauksena.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 8.9.2015 tarkistaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta seuraavasti:

- kaavaselostukseen lisätään kohtaan Pelastusturvallisuus maininta "Tontille tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella".

- kaavaselostukseen lisätään kappale Esteettömyys, jossa todetaan, että "Terveysaseman ympäristö on esteettömyyden erikoistason aluetta".

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty kerrosalan tarkistukset:

- asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen yhteenlasketun kerrosalan enimmäismääräksi on korjattu 3 110 k-m^2 ja bussiterminaalin kerrosalaksi on korjattu 490 k-m^2. Tarkistukset eivät vaikuta rakennuksen ulkoisiin mittoihin

Kaavakarttaan on tehty myös teknisluonteiset tarkistukset, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 12.5.2015, ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 8.9.2015 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

Helsingissä 8.9.2015

Olavi Veltheim

LAUTTASAARENTIE 25
ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaarentie 25 sijaitsevaa tonttia ja sen viereisiä katu- ja kevyen liikenteen alueita.

Nykytilanne

Tontilla on metron rakennustyömaan ajotunneli. Katualueelta on kulkuyhteys kevyen liikenteen väylälle sekä terveysaseman tontille.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan 4–6-kerroksista asuintaloa, jonka maantasokerrokseen ja pihakannen alle tulee sijoittaa metron liityntäbussien kääntymis- ja pysäköimispaikka sekä ajoyhteys metroaseman maanalaiseen väestösuojaan ja liikekeskuksen pysäköintilaitokseen.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1966 alue on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja katualuetta. Tontilla on tonttitehokkuusluku (e) 0,4 ja rakennuksen enimmäiskorkeus on 5,0 metriä.

Myös vastapäisen liikekeskuksen asemakaava nro 12079 (tullut voimaan 2013) ulottuu osin alueelle, ja määrittelee tontille tulevan ajotunnelin suun sijainnin ja ajoyhteydet; lisäksi metron maanalainen asemakaava nro 11800 on tontin kohdalla pieniltä osin voimassa. Viereisellä kevyen liikenteen raitilla on voimassa asemakaava nro 9331.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kuulumaan kerrostalovaltaiseen alueeseen, jossa voi olla asumista tai toimitiloja. Aluetta sivuaa metro.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto NRT Oy, 2014
- Länsimetron kuilut ja huoltotunnelit: rakennussuunnitelmat, Innovarch Oy, LOCI maisema-arkkitehdit Oy, 2012
- Lauttasaaren liikekeskuksen asemakaavasta on vireillä asemakaavasta poikkeaminen

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Palotekninen lausunto, L2 paloturvallisuus Oy, 2011
- Jo tehtyjä maaperäselvityksiä tullaan tarvittaessa täydentämään ja päivittämään.
- Tekeillä on melu- ja päästöselvitykset

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumisen ja naapuritonttien olosuhteisiin, liikenteeseen, ympäristöhäiriöihin ja kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavan valmisteluaineisto on esillä **24.11.2014–15.12.2014:**

- Kampissa Info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10 A
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt!")
- Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa Lauttasaaren kirjastossa (Pajalahdentie 10 A) **8.12.2014** klo 15–18 sekä kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavan valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 15.12.2014** kirjallisesti osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi: 310 37378
tai sähköposti: kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavan valmisteluaineiston ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Länsimetro Oy

- Helsingin seudun liikenne HSL
- Lauttasaari-Seura-Drumsö-Sällskapet ry
- Helsingin Yrittäjät, Lauttasaaren Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: HKL, rakennusvirasto, pelastuslaitos, kiinteistövirasto, kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, Ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi ja Helsingin Energia

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan
- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Lauttasaari - lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Kaavan valmisteluaineiston julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Kirsti Rantanen
puhelin 09 310 37478
sähköposti kirsti.rantanen(at)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	13.08.2015
Kaavan nimi	Lauttasaarentie 25		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	12.05.2015
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112348
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2364	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0544	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2364

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2364**	**100,0**	**3600**	**1,52**	**0,0000**	**2894**
A yhteensä	0,1760	74,5	3600	2,05	0,1760	3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0604	25,5	0		-0,1760	-706
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0544**	**23,0**	**0**	**0,0544**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

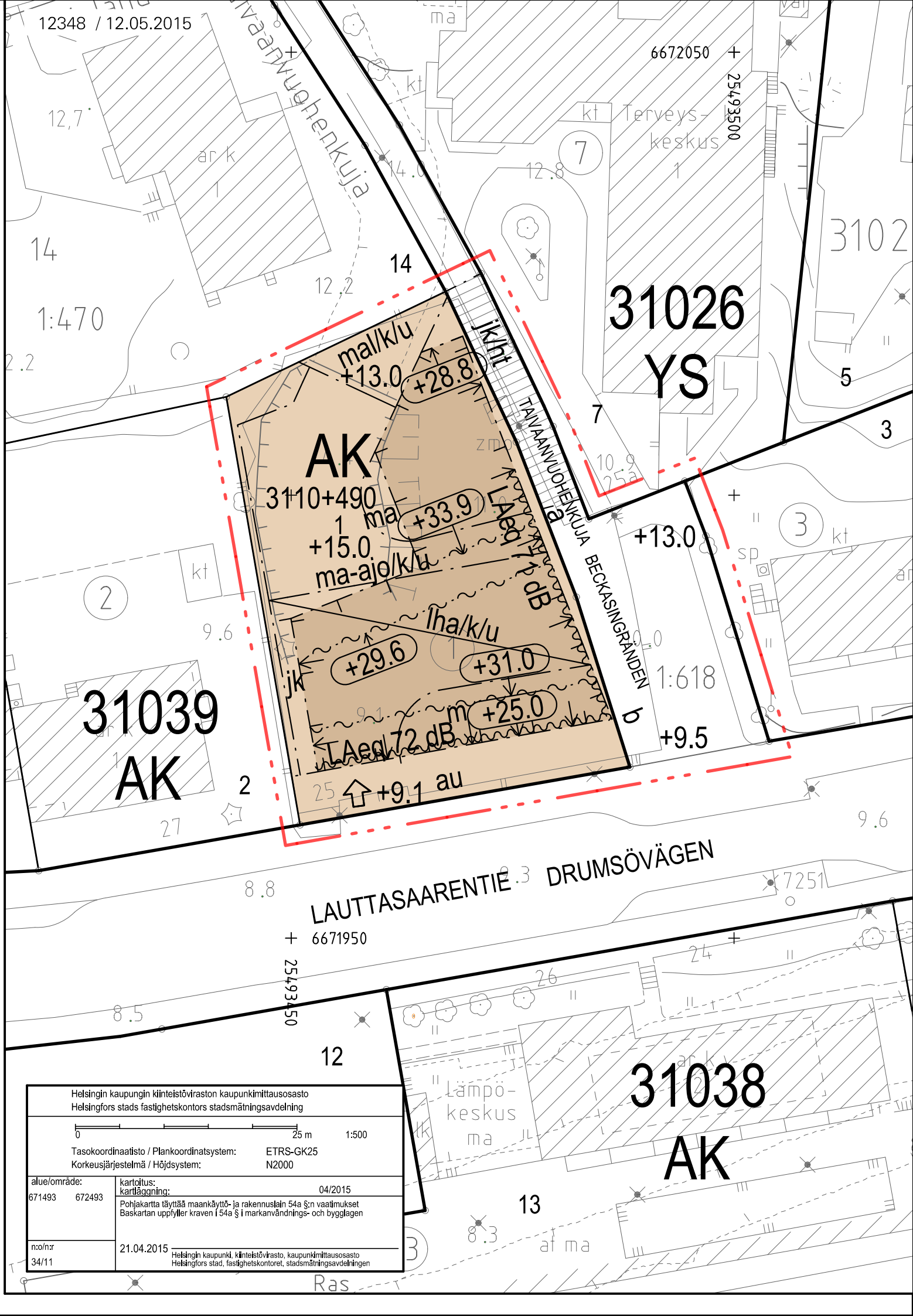
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2364**	**100,0**	**3600**	**1,52**	**0,0000**	**2894**
A yhteensä	0,1760	74,5	3600	2,05	0,1760	3600
AK	0,1760	100,0	3600	2,05	0,1760	3600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0604	25,5	0		-0,1760	-706
Kadut	0,0480	79,5				
Kev.liik.kadut	0,0124	20,5				
LH	0,0000		0		-0,1760	-706
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

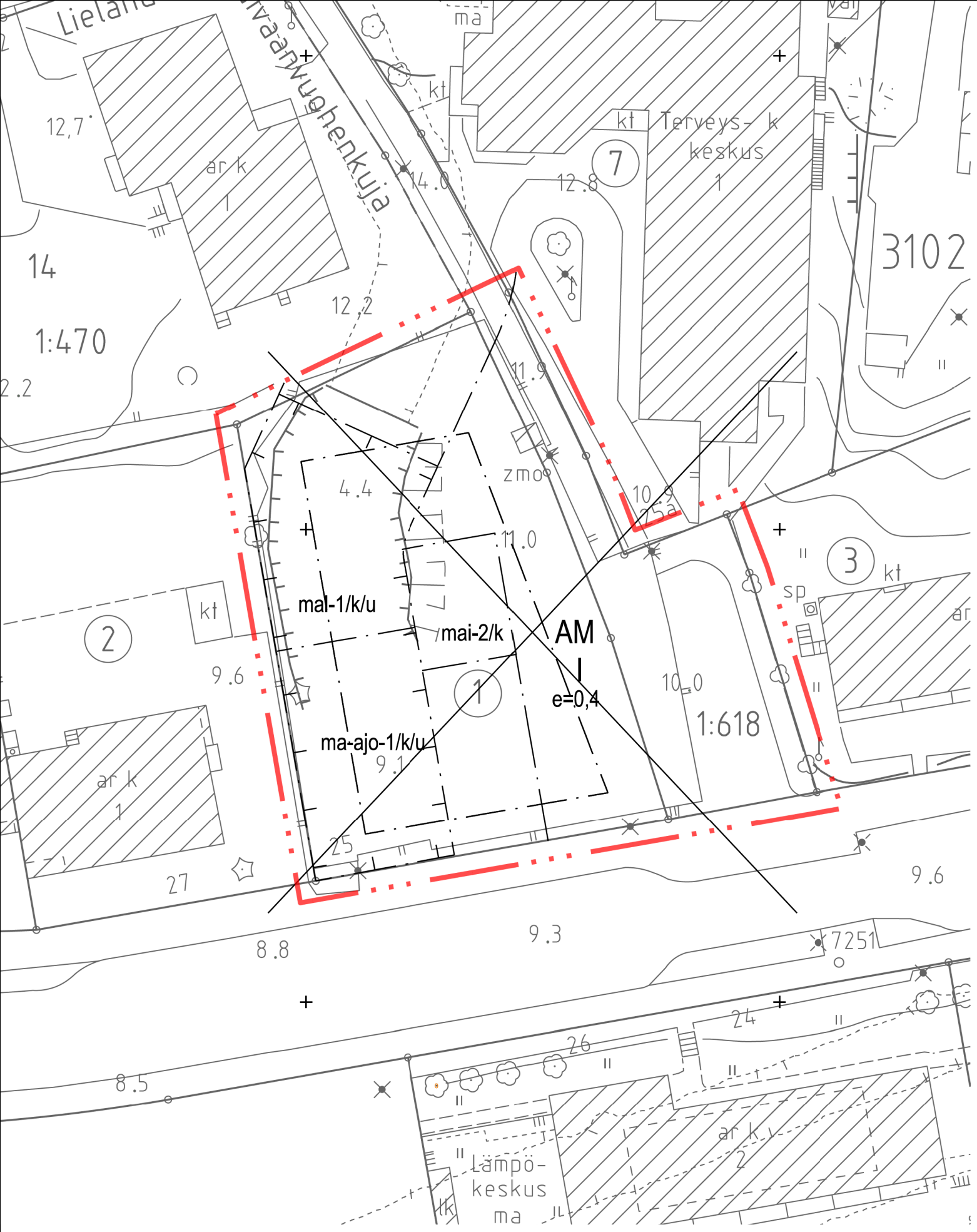
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0544**	**23,0**	**0**	**0,0544**	**0**
ma	0,0027	5,0	0	0,0027	0
ma-ajo	0,0490	90,1	0	0,0490	0
mal	0,0027	5,0	0	0,0027	0

Ilmakuva

Lauttasaari, kortteli 31039 tontti 1

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto


12348 / 12.05.2015
6672050
2549350
Terveys-
keskus
1
31026
YS
3102
AK
3110+490
1
ma
+15.0
ma-ajo/k/u
mal/k/u
+13.0
+28.8
ik/ht
TAIVAANVUOHENKUJA
BECKASINGRÄNDEN
+33.9
LAeq 71 dB
lha/k/u
+29.6
+31.0
+25.0
m
LAeq 72 dB
jk
+9.1
au
+13.0
+9.5
31039
AK
LAUTTASAARENTIE
DRUMSÖVÄGEN
6671950
2549350
31038
AK
Lämpö-
keskus
ma
1:470
1:618
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning
0
25 m
1:500
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000
alue/område:
671493 672493
kartoitus:
kartläggning: 04/2015
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/n:r
34/11
21.04.2015
Helsingin kaupunki, kiinteistöviraston, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmätningsavdelningen



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12348 voimaantullessaan kumoaa.

Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändrigen nr 12358 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueella tulee järjestää ajoyhteys Lauttasaarentieltä ja Taivaanvuohenkujalta maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa metron ratatunneliin ja korttelin 31038 tontin 12 maanalaiseen pysäköintitilaan. Ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa metron liityntäliikenteen bussiterminaali aputiloineen.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31039 — Korttelin numero.

1 — Ohjeellisen tontin numero.

TAIVAAN — Kadun nimi.

3110+490 — Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän. Ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku bussiterminaalin kerrosalan määrän.

+15 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+25.0 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

+33.9 — Rakennuksen vesikaton taitekohdan likimääräinen sijainti ja likimääräinen korkein korkeusasema.

Rakennusala.

m — Rakennusalan osa, johon tulee sijoittaa myymälä-, liike-, toimisto-, palvelu- ja / tai taukotiloja sekä porrashuone. Tilojen tulee sijaita maantasokerroksessa ja niissä tulee olla suuret ikkunat Lauttasaarentien suuntaan.

ma — Maanalainen tila, johon saa sijoittaa väestönsuoja-, varasto- ja teknisiä tiloja.

mal/k/u — Alueen osa, joka on varattu ajotunnelille suojavyöhykkeineen.

ma-ajo/k/u — Alueen osa, johon tulee sijoittaa ajotunneliin johtava ajotie luiskineen.

lha/k/u — Alueen osa, johon tulee sijoittaa bussiterminaali ja ajoyhteys ajotunneliin. Huolto- ja saattoliikenne tonteilta 31039/1, 31039/14 ja 31026/7 saa poistua alueen kautta. Alueen yllä oleviin tiloihin 2. kerroksessa on sijoitettava liike-, toimisto-, työ-, tauko- ja / tai palvelutiloja sekä tarvittaessa asukkaiden yhteis- ja varastotiloja. Mikäli työtilat liittyvät asuinhuoneistoihin, on ne varustettava omalla sisäänkäynnillä.

/k — Alue on varattu kaupungin tarpeisiin.

/u — Alue on varattu ajoyhteydeksi korttelin 31038 tontille 12.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Sivulla parvekkeet ja viherhuoneet tulee suunnitella julkisivulinjasta sisäänvedettyinä.

LAeq72dB — Rakennuksen ulkovaippaan kohdistuva melutaso päivällä (LAeq), jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle. Näillä osilla asuntokohtaiset parvekkeet toteutetaan ympäristöhaittojen torjumiseksi viherhuoneina. Viherhuoneet saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Katu.

jk/ht — Yleiselle jalankululle varattu katu, jolla on sallittu huoltoajo sekä ajo tontille 31039/14.

jk — Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

au — Alueen osa, joka on rakennettava materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan korkeatasoiseksi edusaukioksi tai -vyöhykkeeksi, joka liittyy luontevasti viereiseen katualueeseen.

a–b — Rakennusalan rajan osa, joka on varattava bussiterminaalin ja ajotunnelin sisäänajoille

Likimääräinen ulosajo bussiterminaalista ja ajotunnelista.

TILAT

Bussiterminaalialueen lattiataso on sijoitettava likimääräisten tasojen +9.1 - 10.3 väliin ja sen vapaan ajokorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Linja-autojen kuljettajille on osoitettava tarvittavat tauko- ja aputilat rakennuksen ensimmäisestä tai toisesta kerroksesta. Tilojen on oltava helposti saavutettavissa.

Maanalainen ajotunneli ajoyhteyksineen toimii ajo-, huolto-, sammutus- ja pelastusreittinä metron ratatunneliin ja korttelin 31038 tontin 12 maanalaiseen pysäköintitilaan. Tunnelin vapaan ajokorkeuden tulee olla vähintään 3,6 metriä.

Maanalaisesta ajotunnelista on järjestettävä hätäpoistumistie rakennuksen sortuma-alueen ulkopuolelle. Poistumistierakennelman saa rakentaa kaavakartassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle ja kerrosalan lisäksi. Rakennelman asema osana korkeatasoista pihasuunnitelmaa tulee huomioida.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja yhteistilat. Tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneita yhdistävät poistumistieturvallisuuden kannalta tarpeelliset käytävätilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneista tulee järjestää suora yhteys Lauttasaarentielle tai Taivaanvuohenkujalle sekä yhteys pihakannelle.

Porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja kerrostasanteiden tulee saada luonnonvaloa.

Maanalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseinää. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

JULKISIVUT JA VESIKATTO

Rakennuksen kattomuoto on taitteinen. Ylin kerros Lauttasaarenkadun puolella on koko pituudeltaan sisäänvedetty ja sen yhteydessä on kattoterassi.

Muualla kuin pihanpuolella rakennuksen julkisivujen pääasiallisen pintamateriaalin tulee olla rappaus, joka on valööriltään ja värisävyltään ympäristöön sopiva. Maantasossa rappauksen tulee olla vahvistettua tai on käytettävä muuta kestävää materiaalia.

Maantasokerrosten julkisivujen on oltava ilmeikkäät ja korkeatasoiset.

Maantasokerrosten julkisivujen on oltava ilmeikkäät ja korkeatasoiset.

Pihan puolella parvekkeita saa rakentaa asemakaavaan osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

IV-konehuoneita, laitetiloja tai muita rakennelmia ei saa sijoittaa rakennusrungon ulkopuolelle. Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

PIHA

Pihakansi on rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon laitteita.

Piha ja katualueisiin liittyvät alueet on liitettävä viereisiin tontteihin ja katualueisiin luontevan näköisesti ja tasoerojen ilmeen on oltava korkealaatuisia. Tonttia ei saa aidata.

Pihalta on rakennettava portaikko tontin länsireunaa myöten Lauttasaarentielle.

Jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää tontilla.

Pihakantta ja sen rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon kannen alapuolella olevat terminaalitoiminnot ja kannen alainen liikenne.

PYSÄKÖINTI JA LIIKENNE

Kiinteistöä varten saadaan sijoittaa 25 autopaikkaa korttelin 31038 tontin 12 pysäköintilaitoksesta.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat ja selvitykset terminaalitilojen toimivuudesta, liikennejärjestelyistä, metron huolto- ja pelastusreitistä sekä korttelin 31038 tontin 12 pysäköintilaitoksen ajoyhteydestä ja savunpoistosta alueella.

TEKNISET RATKAISUT JA PALOTURVALLISUUS

Rakennuksesta on varattava tilat muuntamolle ja sähköbussien latauslaitteita varten on varattavalle 3 m x 5 m kokoiselle tekniselle tilalle. Bussien pikapysäköintipaikkojen yhteyteen tulee tehdä tilavaraukset sähköbussien latausmahdollisuuksien myöhempää toteuttamista varten.

Maanalaisen ajotunnelin ilman- ja savunpoisto on sijoitettava korttelialueelle. Ajotunnelin poistoilma on johdettava kattotason yläpuolelle ja poistohormi on sijoitettava rakennuksen sisään.

Ilman- ja savunpoistohormit saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Ajotunnelin, bussiterminaalin sekä varsinaisen rakennuksen ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää niin, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa asunnoille, työtiloille eikä ympäristölle. Raitis ilma tulee ottaa kattotasolta riittävän etäältä päästölähteistä. Poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksen sisään.

Rakennus tulee suunnitella siten, ettei bussiterminaalin tai Lauttasaarentien liikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa.

Parvekkeet ja terassit tulee suunnitella siten, että melutason ohjearvot ulkona päiväsaikaan täyttyvät.

Hankkeen todellisen vaikutusalueen eri osien palotekniset ratkaisut tulee sovittaa yhteen ja maanalaisten tilojen uloskäytävät ja pelastusyhteydet tulee suunnitella ja järjestää pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

TYÖNAIKAISET VAROTOIMET

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta ja käytöstä aiheudu vahinkoa tai haittaa olemassa oleville rakennuksille, maanalaisille tiloille tai muille alueille.

Maanalaisten tilojen yläpuolelle rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille, rakenteille tai toiminnoille.

VAIHEITTAISUUS

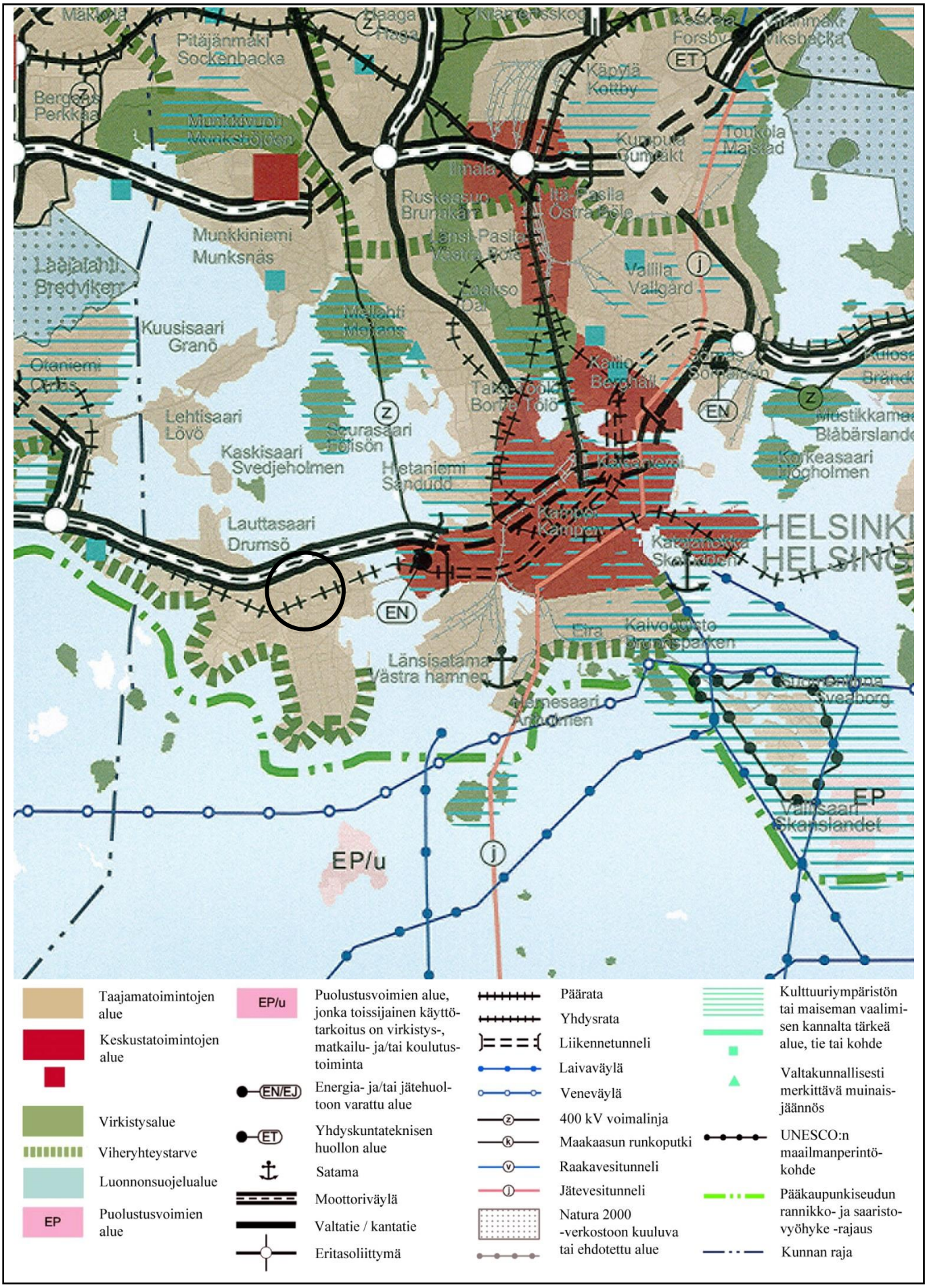
Mikäli korttelialueelle toteutetaan vain bussiterminaali taukotiloineen, on se, ajotunnelin suu ja koko korttelialue maisemoitava ympäristöön sopivalla tavalla. Rakennelmien ja maisemointiratkaisujen on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia. Toteutuksessa on käytettävä myös ympäristötaiteen keinoja. Ajotunnelin poistoilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää niin, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa ympäristölle. Ajoluiskien rakenteissa tulee käyttää melua vaimentavia ratkaisuja.

Mikäli tontille toteutetaan asemakaavan mukainen rakennus ajotunnelin ja bussiterminaalin käyttöönoton jälkeen, rakentaminen ei saa haitata ajotunnelin, metron ja bussiterminaalin toimintoja.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

0 10 20 30 40 50
NYKYINEN RAKENNUS
UUDISRAKENNUS
TAIVAANVUOHENTIE
LIELAHDENTIE
TAIVAANVUOHENKUJA
LAUTTASAARENTIE
OTAVANTIE
KAUPPANEUVOKSENTIE
31K
31025
31038
LAUTTASAARI
Kortteli 31039, tontti 1 ja katualue
Havainnekuva
Ksv / A-os / Kantakaupunkitoimisto
Kirsti Rantanen / Marit Ristola 12.5.2015

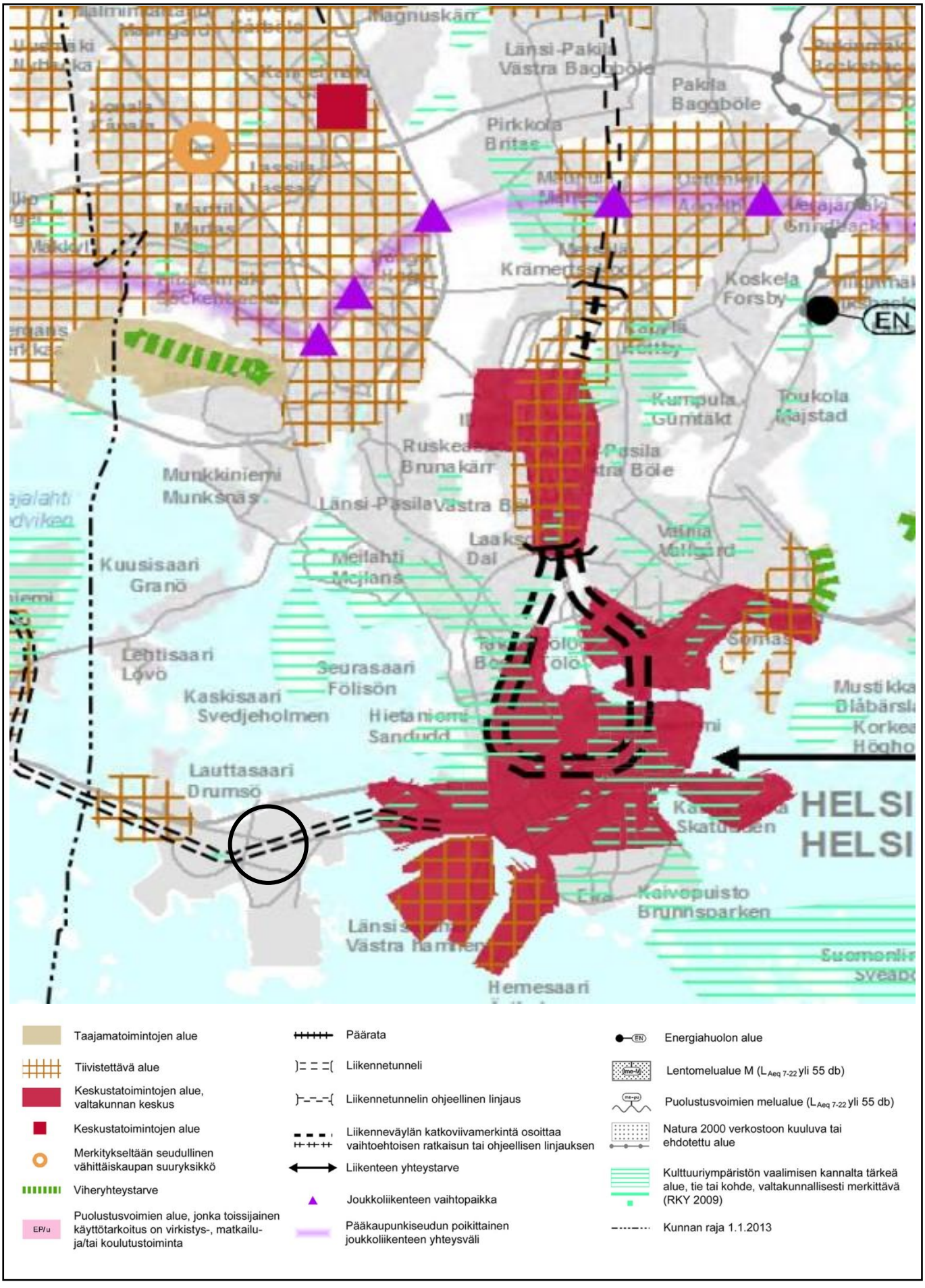


Taajamatoimintojen alue
Keskustatoimintojen alue
Virkistysalue
Viheryhteystarve
Luonnonsuojelualue
EP — Puolustusvoimien alue
EP/u — Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
EN/EJ — Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue
ET — Yhdyskunnateknisen huollon alue
Satama
Moottoriväylä
Valtatie / kantatie
Eritasoliittymä
Päärata
Yhdysrata
Liikennetunneli
Laivaväylä
Veneväylä
400 kV voimalinja
Maakaasun runkoputki
Raakavesitunneli
Jätevesitunneli
Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
UNESCO:n maailmanperintökohde
Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
Kunnan raja

Ote maakuntakaavasta

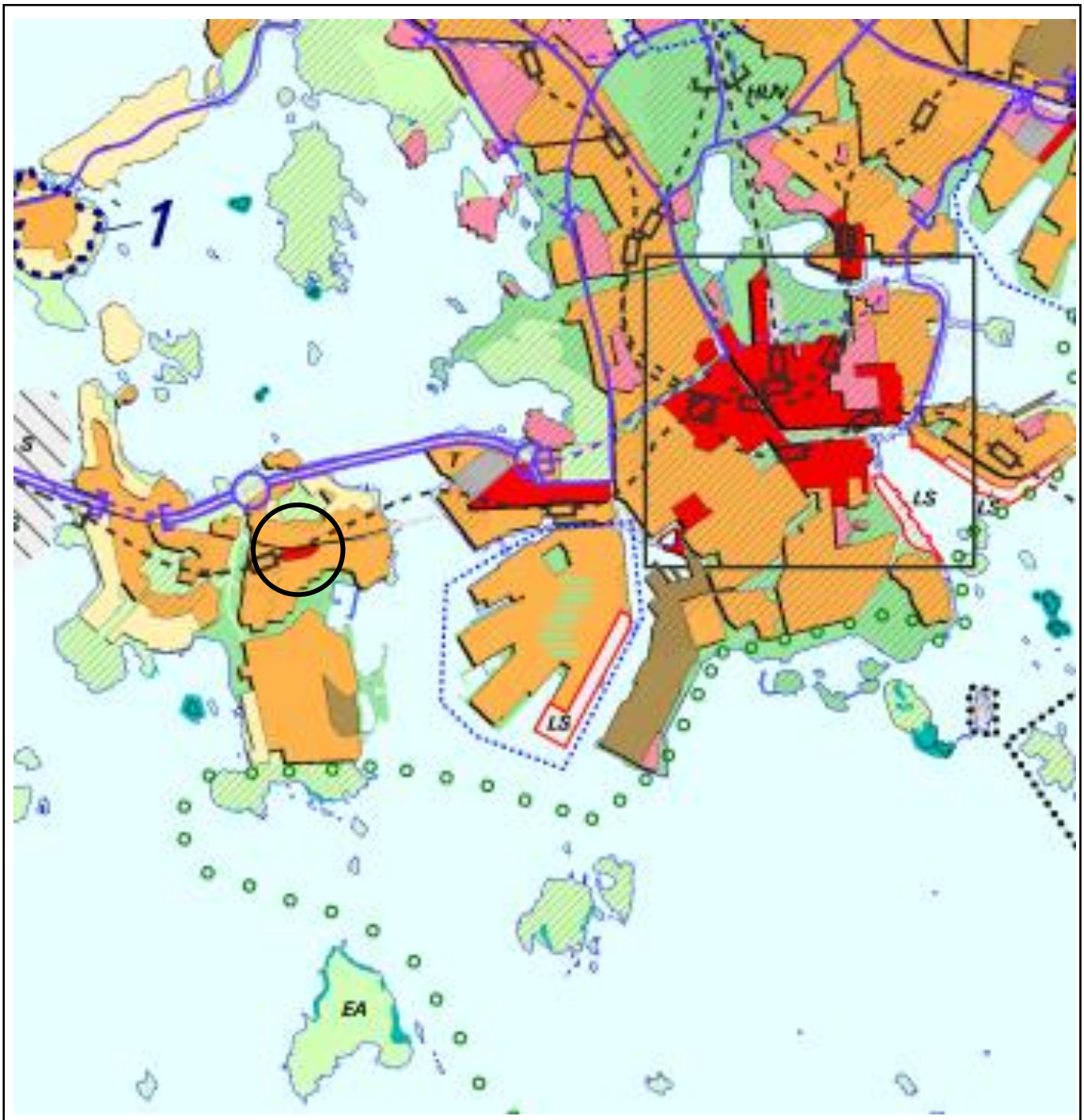
Lauttasaari, kortteli 31039 tontti 1
Liite kaavaan 12348

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Lauttasaari, kortteli 31039 tontti 1
Liite kaavaan 12348

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
T Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA
TEKNISEN HUOLLON ALUE
KAUPUNKIPUISTO
HUV EA Ympärivuotisena tivolialueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.

VIRKISTYSALUE
Helsinki-puistona kehitettävä alue.
LR LIIKENNEALUE
LS SATAMA-ALUE
SOTILASALUE
(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavaketle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
LUONNONSUOJELUALUE
KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
MAAILMANPERINTÖKOHDE

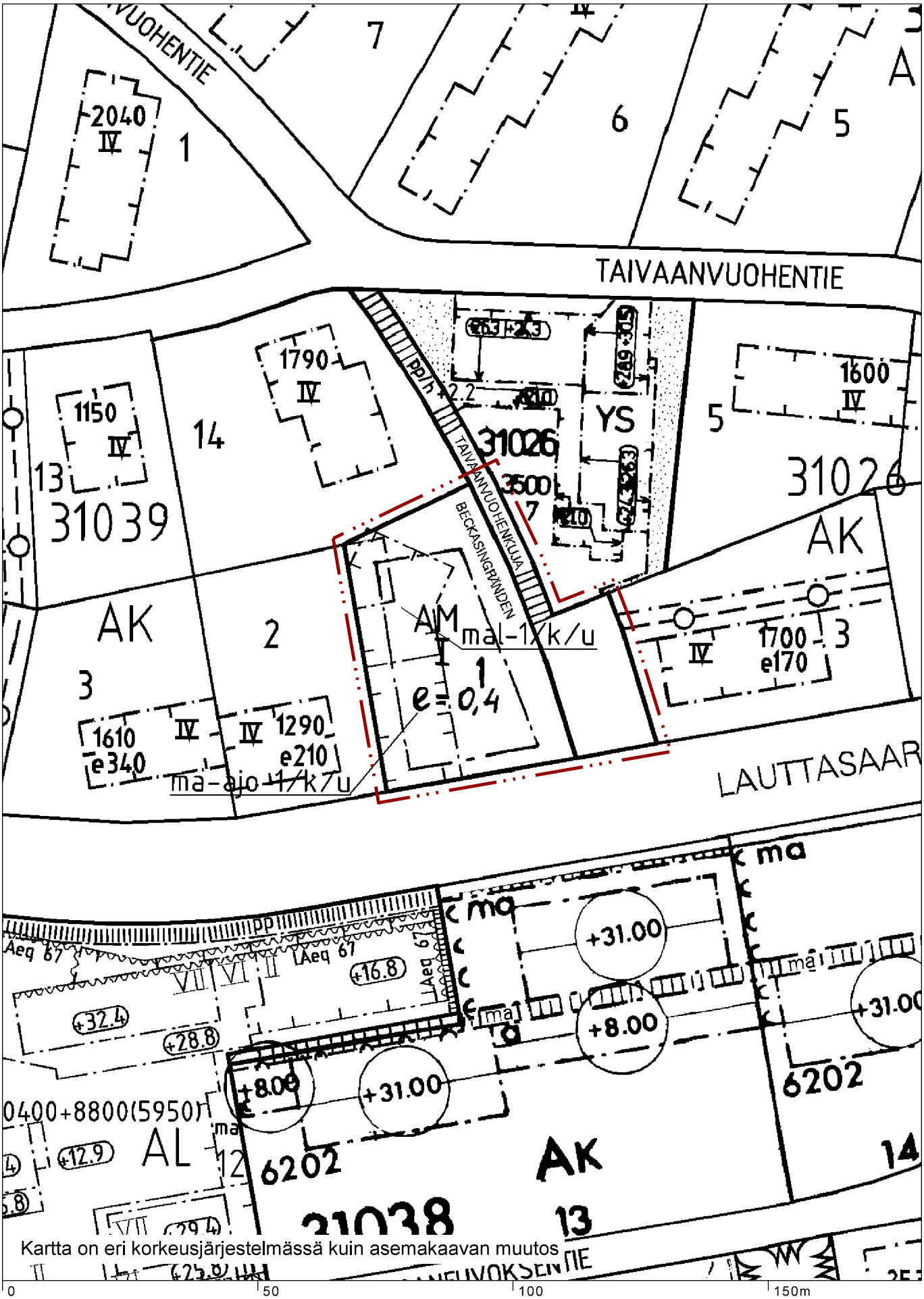
VESIALUE
KESKUSPUISTON ALUE
SUUNNITTELUALUE
S SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
MOOTTORIKATU
PÄÄKATU
METRO TAI RAUTATIE ASEMINEEN
JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
PÄÄLIIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
V VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
KÄVELYKESKUSTA

Ote Yleiskaava 2002:sta

Lauttasaari, kortteli 31039 tontti 1

Liite kaavaan 12348

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



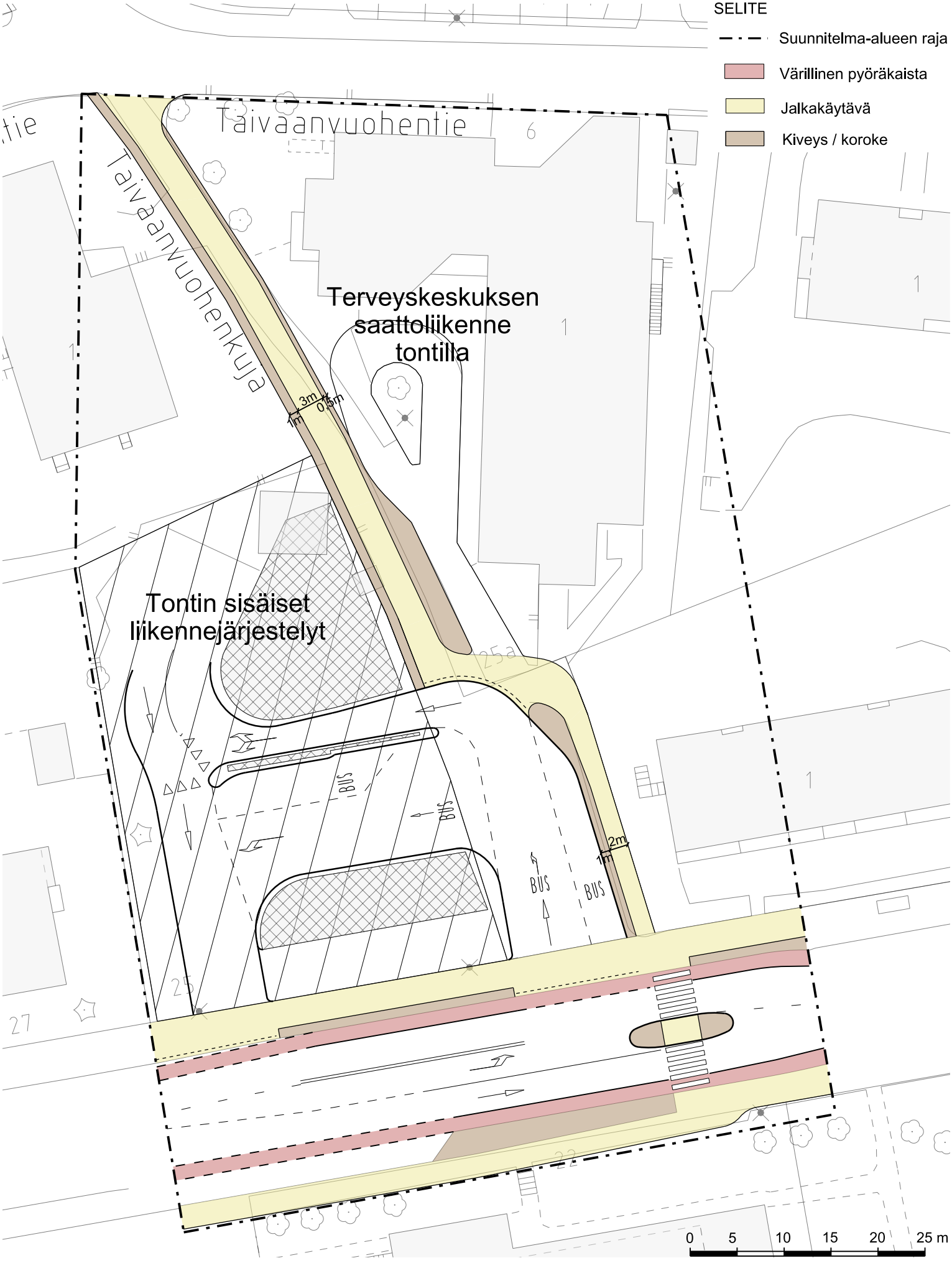
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

0 50 100 150m

Ote voimassa olevista asemakaavoista

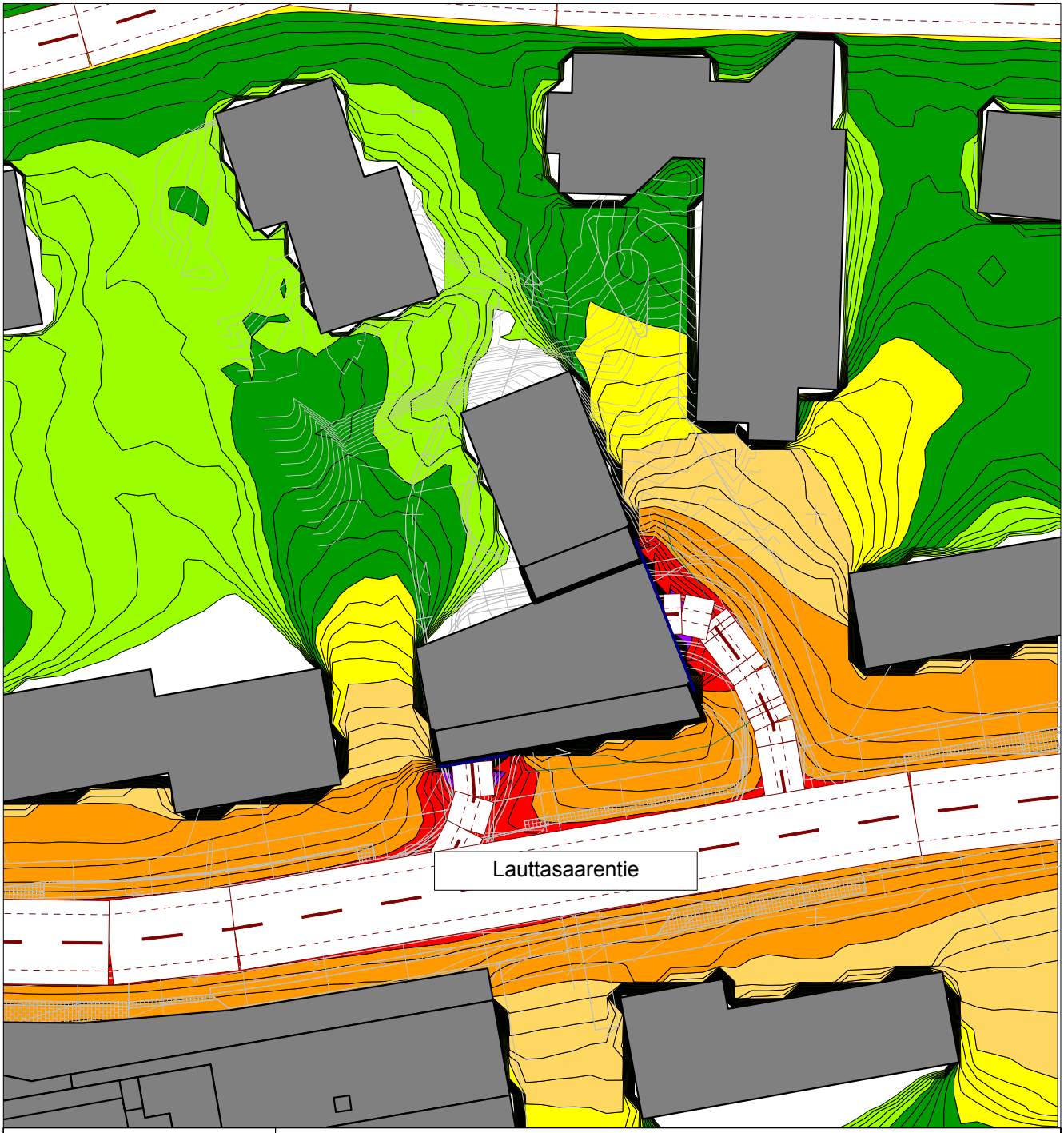
Lauttasaari, kortteli 31039 tontti 1
Liite kaavaan 12348

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Lauttasaarentie 25 ympäristön liikennesuunnitelma
Luonnos 17.4.2015 Taina Toivanen

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO



Päiväajan keskiäänitaso
$L_{A,\ eq,\ 7\text{-}22}$

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Mittakaava:
1:750 (A4)

N

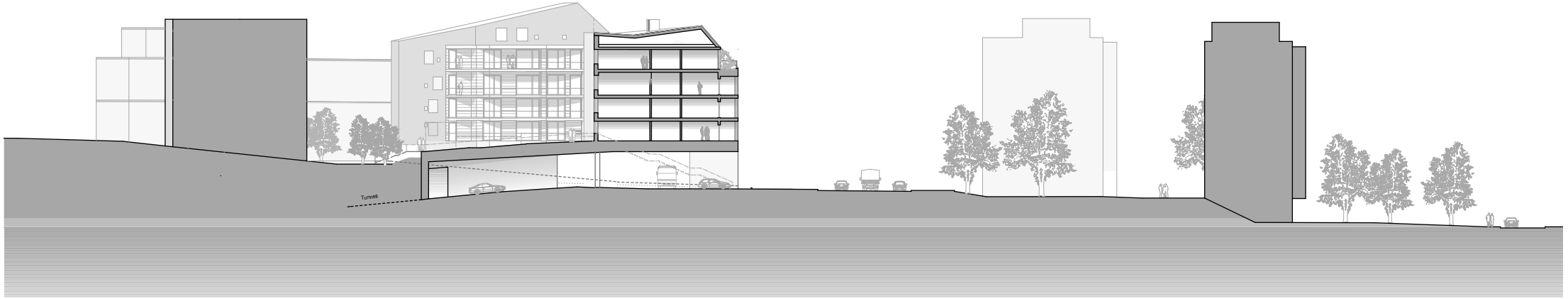
Työ:	6183-1a, Lauttasaarentie 25
Liikenne:	Ennuste, päivä 07-22
Korkeus:	Melukartta maanpinnasta +2 m
Huomiot:	Sisään- ja ulosajo mallinnettu käyttäen huippuliikennemäärää, ei KAVL mukaista määrää.
Tekijä:	Anttoni Kananen, TkK
Pvm:	21.11.2014

ennuste piha 2m Huippuliikenteellä.cna

HELIMÄKI AKUSTIKOT
www.helimaki.fi

© ARKKITEHDIT NRT OY / YIT

Alueleikkaus A-A 1:500



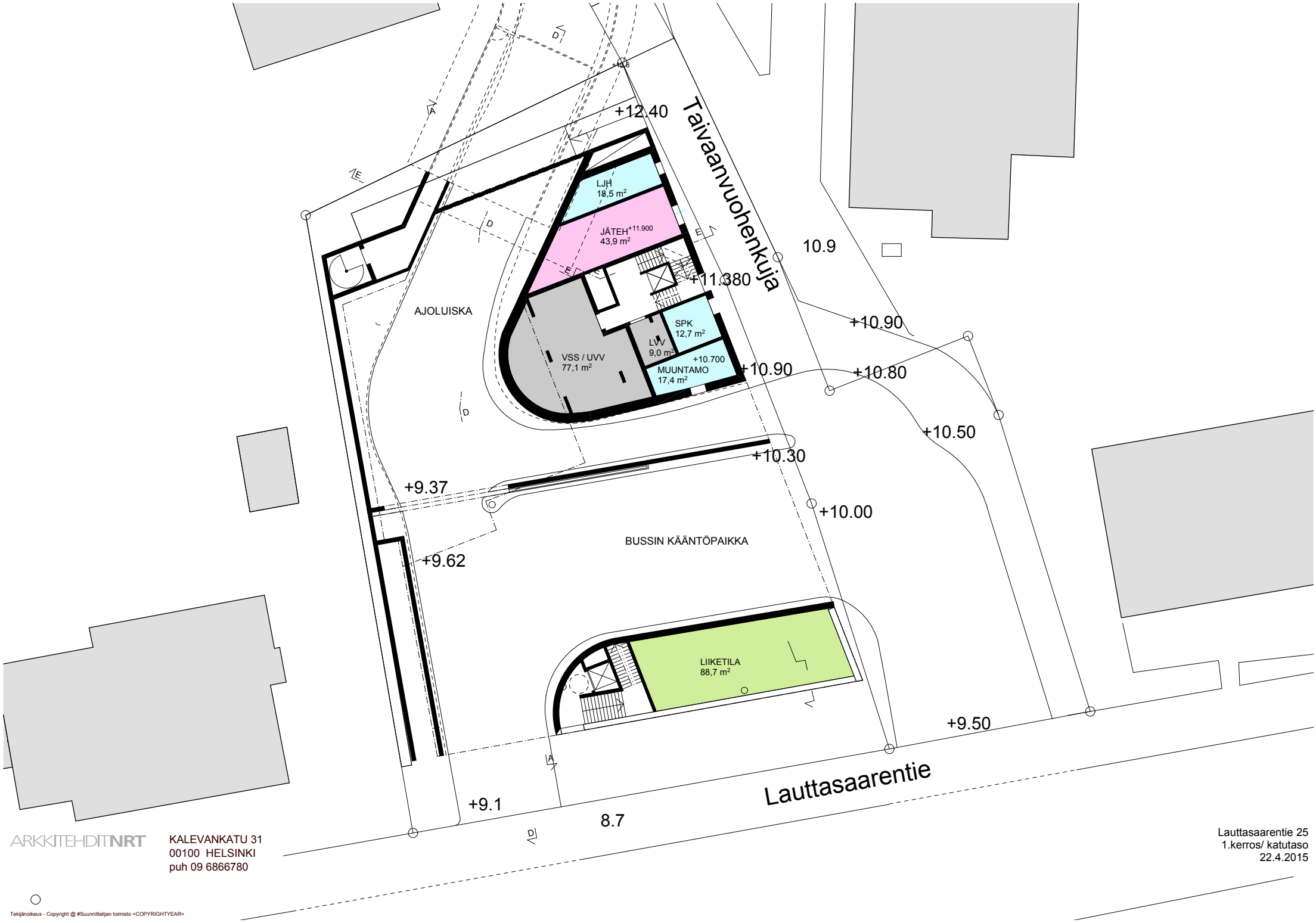
Alueleikkaus B-B 1:500

ARKKITEHDITNRT

KALEVANKATU 31
00100 HELSINKI
puh 09 6866780

Lauttasaarentie 25
Alueleikkaukset 1:500
22.04.2015

Tekijänoikeus - Copyright @ #Suunnittelijan toimisto <COPYRIGHTYEAR>



ARKKITEHDITNRT
KALEVANKATU 31
00100 HELSINKI
puh 09 6866780

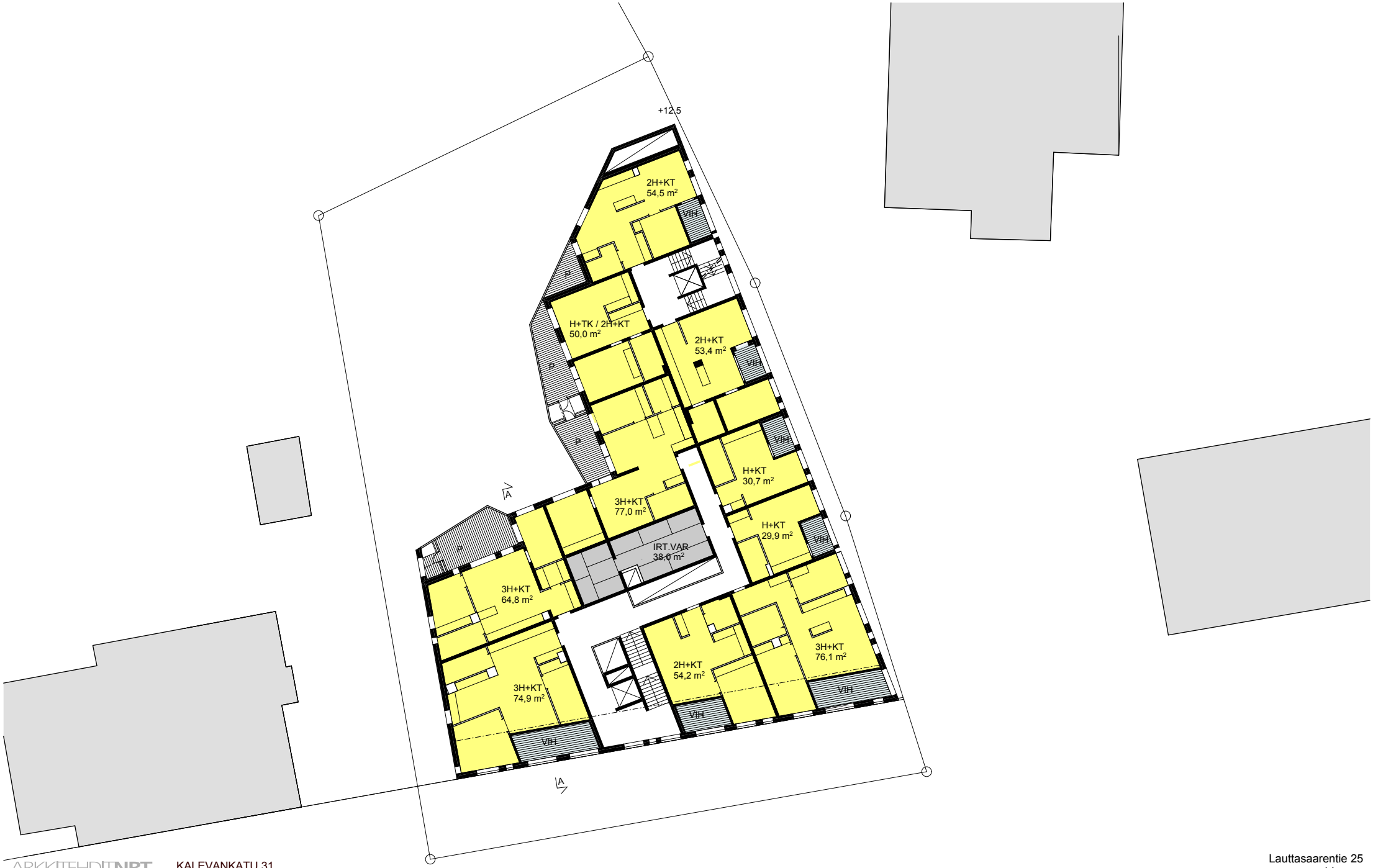
Lauttasaarentie 25
1.kerros/ katutaso
22.4.2015

Tekijänoikeus - Copyright @ #Suunnittelijan toimisto <COPYRIGHTYEAR>

ARKKITEHDITNRT
KALEVANKATU 31
00100 HELSINKI
puh 09 6866780

Lauttasaarentie 25
2.kerros / pihataso
23.4.2015

Tekijänoikeus - Copyright @ #Suunnittelijan toimisto <COPYRIGHTYEAR>



ARKKITEHDITNRT
KALEVANKATU 31
00100 HELSINKI
puh 09 6866780

Lauttasaarentie 25
4.kerros
22.4.2015

Tekijänoikeus - Copyright @ #Suunnittelijan toimisto <COPYRIGHTYEAR>

© ARKKITEHDIT NRT OY / YIT

LARUN KIOSKI
© ARKKITEHDIT NRT OY / YIT