



07.10.2015

Kaj/13

§ 257

Detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 31039 på Drumsö (nr 12348, Drumsövägen 25)

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 1 i kvarteret 31039 och gatuområde i 31 stadsdelen (Drumsö) enligt ritning nr 12348, daterad 12.5.2015 och ändrad 8.9.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 kartta, päivätty 12.5.2015, muutettu 8.9.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 selostus, päivätty 12.5.2015, muutettu 8.9.2015, päivitetty Kslk:n 8.9.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 12.5.2015
- 4 Tilastotiedot 12.5.2015, muutettu 8.9.2015
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4



07.10.2015

Kaj/13

| | |
|--|--|
| Helen Oy | Bilaga 5 Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |
| Helen Sähköverkko Oy | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |
| HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |
| HSY Vesihuolto | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |
| Länsimetro Oy | Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen |

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera en tomt för en servicestation till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Det blir möjligt att förlägga ett flervåningshus på 4–6 våningar och en vändplats för matartrafikens bussar till metron till tomten. En byggarbetstunnel för metron som år 2012 byggdes på tomten kommer att fungera som en infartstunnel till skyddsrummet för metrostationen och parkeringsanläggningen för Drumsö köpcentrum. Detaljplaneområdet ligger i ett centralt läge på Drumsö i den omedelbara närheten av Drumsö köpcentrum som är under byggnad och ingången till metrostationen vid köpcentret. Våningsytan på tomten uppgår till 3 600 m² vy, varav en andel på högst 3 110 m² vy reserveras för bostäder, affärslokaler, kontor och arbetsrum.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändning och generalplanen med rättsverkningar, och den främjar att stadens strategiska mål uppnås.



Detaljplaneändringen har utarbetats på stadens initiativ och detaljplaneändringens innehåll har förhandlats med tomtreserveraren.

Utgångspunkter

I Generalplan 2002 anges området som ett flervåningshusdominerat område för bostäder eller verksamhetslokaler. Metron löper invid området.

I den gällande detaljplanen från 1966 tas området upp som ett kvartersområde för servicestationer för motorfordon (AM) och gatuområde. En detaljplan som trädde i kraft 22.11.2014 för köpcentret mitt emot detaljplaneområdet sträcker sig delvis till området och anger läget för infartstunneln på tomten och körförbindelserna. Också den underjordiska detaljplanen för metron gäller till små delar för tomten. För gång- och cykelstråket bredvid tomten gäller en annan detaljplan.

Service- och bensinstationen på tomten har rivits och en infartstunnel till metron byggts i detaljplaneområdet år 2012. Området är en del av 1950-talets miljöhelhet på Drumsö. Mitt emot detaljplaneområdet finns bostadshus i kvarteret för Drumsö köpcentrum som byggdes på 1970-talet. På det gamla köpcentrets plats är ett nytt köpcentrum under byggnad och i anslutning till detta placeras en östra ingång till metrostationen och den centrala kommersiella servicen i området. Drumsövägen orsakar vissa beaktansvärda miljöstörningar i området. Marken på tomten har enligt uppgift sanerats efter att servicestationen revs.

Tomten är i stadens ägo och den har reserverats för YIT Rakennus Oy genom stadsstyrelsens beslut 3.11.2014.

Detaljplaneändringens innehåll och motiveringar

Användningsändamålet för tomten med ett utmärkt läge ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK) som får ha bostadsvåningsyta på 2 685 m² vy och övrig våningsyta på 67 m². En vändplats för matartrafikens bussar till metron och en körförbindelse till det underjordiska skyddsrummet för metrostationen och till parkeringsanläggningen för köpcentret anläggs under byggnadens våning i marknivå och under ett gårdsdäck. Lokalerna ovanför vändplatsen i byggnadens andra våning anvisas främst för kontor och arbetsrum. En affärslokal anvisas vid Drumsövägen. För fastigheten får det anvisas 25 bilplatser i parkeringsanläggningen för Drumsö köpcentrum. Miljöstörningarna har beaktats genom detaljplanebestämmelser om bl.a. byggnadsmassans och lokalernas läge, ventilationen, konstruktionernas ljudisoleringsförmåga och balkongerna.



Infarterna till bussarnas vändplats i byggnadens bottenvåning och till köpcentrets underjordiska parkeringsanläggning anvisas genom en liten trafikö vid Drumsövägen, likaså angörings- och servicetrafiken till hälsostationen. Gatuområdet som tidigare var reserverat för både gång- och cykeltrafik ändras till ett gatuområde för bara gångtrafik i vilket servicetrafik och körning till tomten tillåts.

Detaljplaneändringen bygger på en referensplan. Under utarbetandet av referensplanen beaktades det att körtunneln ska fungera som en serviceförbindelse och en släcknings- och räddningsväg till köpcentrets parkeringsanläggning, metrostationens underjordiska skyddsrum och metrostationen.

Konsekvenser av detaljplaneändringen

Att infartstunnelns öppning och den planerade vändplatsen för matartrafikens bussar byggs i en och samma nybyggnadsmassa på tomten minskar miljöolägenheterna från dessa och från trafiken på Drumsövägen i bostadskvarteret som skyddas av nybyggnaden. Dessutom har detaljplaneändringen en positiv inverkan på samhällsstrukturen, stadsbilden, de olika befolkningsgruppernas verksamhetsmöjligheter i närmiljön och de sociala förhållandena. Konsekvenserna för trafiken i närmiljön är små i sin helhet.

Genomförandet av detaljplaneändringen, kostnader

Detaljplaneändringen medför Helsingfors stad kostnader på ca 100 000 euro för ändringsarbetena på gatuområdena. Helsingfors stad får inkomster av att sälja tomten, men enligt en grov bedömning går ca 4/5 av tomtvärdet åt till kostnaderna för byggandet av vändplatsen, vilka uppskattas uppgå till 2,4 miljoner euro exklusive mervärdesskatt. Försäljningspriset och kostnadsnivån preciseras i samband med förfarandet med tomtöverlåtelse.

Fastighetskontoret konstaterar i sitt utlåtande att den tomt som ska bildas har exceptionellt utmanande byggförhållanden med anledning av bl.a. att en vändplats och en bussterminal ska förläggas till en bostadsbyggnad som uppförs på tomten. Kostnaderna för detta ska anvisas till den kommande användaren av bussterminalen (Helsingforsregionens trafik HRT). Dessutom kommer tomten att få förbindelser, anordningar och konstruktioner för Drumsö köpcentrum, som är under byggnad, och för Västmetron.

Fastighetskontoret kommer i samband med tomtöverlåtelsen att ingå ett avtal med HRT om bl.a. byggande av en bussterminal och överlåtelse av terminalen till HRT:s bruk.



De slutliga kostnaderna för staden för byggande av vändplatsen blir klara när HRT:s infraavtal preciseras.

Byggarbetena på tomten ska inledas senast i början av 2016 med anledning av ibruktagandet av Drumsö köpcentrum och Västmetron.

Om byggprojektet av någon anledning inte förverkligas samtidigt som projektet för Drumsö köpcentrum, kommer det sannolikt aldrig att förverkligas. I så fall byggs bara en vändplats för infartstrafikens bussar, en landskapsplanerad öppning till infartstunneln med delvis täckta körförbindelser och en frånluftskanal från körtunneln på tomten.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på stadens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med det bifogade programmet för deltagande och bedömning. Beredaren av detaljplanen har varit anträffbar på Drumsö bibliotek där också beredningsmaterialet hölls framlagt. Dessutom har projektet förhandlats med de närmaste grannarna vid ett diskussionsmöte som ordnades av YIT.

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen har samarbete bedrivits med de ifrågavarande förvaltningarna, samkommunerna och affärsverken.

Myndigheternas ställningstaganden gällde särskilt bekämpningen av buller- och luftkvalitetsolägenheter, säkerställandet av att den underjordiska körtunneln fungerar också som räddningsväg, tryggheten av säkerheten och tillgängligheten på förbindelserna för gång- och cykeltrafik och trafikarrangemangen för hälsostationen. Ställningstagandena har beaktats i beredningen.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen framfördes två åsikter som gällde den referensplan som hölls framlagd samtidigt med programmet för deltagande och bedömning. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid detaljplanejouren och mötet med Drumsö-Sällskapet miljökommitté, per telefon och vid ett diskussionsmöte som ordnades av det byggföretag som reserverat tomten.

Åsikterna gällde byggnadens läge, avståndet till grannar, utseendet och stadsbilden samt eventuella buller- och utsläppsolägenheter från frånluftskanalen. Man önskade att särskilt avseende ska fästas på planering av trygga gångförbindelser mellan Drumsövägen och



hälsostationen. Dessutom önskade man att det blir möjligt att anlägga bilplatser i parkeringshallen också för grannar.

Åsikterna har beaktats i planläggningen i och med att norra delen av byggnadsmassan har fasats så att vyerna från grannhusets närmaste bostäder blir öppnare. Den kritiserade frånluftskanalen har i sin helhet gjorts till en del av byggnadsmassan och den norra byggnadsmassans höjd har sänkts två gånger. Detta har också gjort det möjligt att precisera utredningarna om luftkvalitets- och bullerolägenheterna i frånluften från körtunneln. Det är möjligt att lösa frånluftsanslagningen så att de inte orsakar några buller- eller utsläppsolägenheter för grannskapet eller byggnaden.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges myndigheternas ställningstaganden i sammandrag och åsikterna och genmälena till dessa mer i detalj.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 29.5–29.6.2015.

Två anmärkningar gjordes mot förslaget. Fastighetskontoret, räddningsnämnden, byggnadskontoret, social- och hälsovårdverket, miljönämnden, Västmetron Ab, Helen Ab, Helen Elnät Ab, affärsverket Helsingfors stads trafikverk HST, samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM gav utlåtande om förslaget. Byggnadstillsynsverket har meddelat att det inte har någonting att invända mot förslaget.

Nämndernas utlåtanden behandlades utan omröstningar.

Anmärkningar

Bostadsaktiebolaget As. Oy Lauttakallio föreslår att trafikplanen för området ska ändras utgående från att det inte ska byggas någon upphöjning som stör servicetrafiken mellan Beckasingränden och As. Oy Lauttakallios södra gård. I stället föreslås det att en upphöjning ska byggas mellan gångtrafiken från norr och parkeringstrafikens infart till Drumsö köpcentrum. Detta hindrar att servicetrafiken kör genom Beckasingränden.

Drumsö-Sällskapet motsätter sig en eventuell minskning av bilplatser för infartstrafiken till metron om parkeringen på tomten ordnas enligt principen för dubbelutnyttjande i köpcentrets parkeringsanläggning. En lösning som bygger på att bara en vändplats för infartstrafiken anläggs på tomten är bättre med tanke på trafiksäkerheten än lösningen i förslaget till detaljplan som utgår från att även köpcentrets parkeringstrafik kör genom tomten. Dessutom är en lösning med bussar och personbilar som kör under flervåningshuset och vidare till



Drumsövägen sämre med tanke på trafiksäkerheten. Problemen med gång- och cykeltrafikens säkerhet ska lösas på ett trovärdigt sätt innan byggbeslut fattas. Dessutom ska man i första hand bygga ett seniorhus utan bilplatser på tomten.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna mer i detalj och genmälena till dessa.

Stadsplaneringsnämnden konstaterar i sina svar, som utgör stadens motiverade ställningstagande till anmärkningarna, bl.a. att läget i fråga kan lösas genom stenläggning i samma nivå som Beckasingrändens beläggning, vilket gör det möjligt att bevara en tillgänglig förbindelse till gården. Gränsen mellan Beckasingrändens gångtrafik och den inkommande trafiken till parkeringen är inte farlig med tanke på säkerheten och kräver inga upphöjningar eller andra motsvarande hinder utöver stenläggningen. Kalkylmässigt är det möjligt att ordna bilplatserna enligt principen för dubbelutnyttjande parkering. Det konstateras i detaljplanebeskrivningen att nybyggnaden lämpar sig utmärkt för seniorboende.

Utlåtanden

Utlåtandena var positiva i huvudsak. Samkommunen Helsingforsregionens trafik HRT, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster HRM och Länsimetro Oy hade ingenting att påpeka om förslaget. HRM konstaterade att vatten- och avloppsledningarna i området är färdigt dragna och att förslaget inte förutsätter att de ska flyttas.

Affärsverket Helsingfors stads trafikverk (HST) preciserade sitt tidigare genmäle till rapporten om växelverkan i fråga om finansieringsarrangemangen. HST syftar till att få 50 % av projektfinansieringen genom HRT på basis av ett infraavtal och 50 % som stadens infraersättning.

Fastighetskontoret tillstyrkte godkännandet av förslaget men påpekade att man inte ska minska den planerade våningsytan eller genom detaljplanebestämmelser anvisa fler lösningar som gör det svårare att bygga på tomten eftersom de offentliga kostnaderna för projektet är höga. Den tomt som ska bildas har exceptionellt utmanande byggförhållanden med anledning av bl.a. att väntplatsen för bussar/bussterminalen ska förläggas till ett bostadshus som uppförs på tomten. Kostnaderna för detta ska anvisas till den kommande användaren av terminalen (HRT). Dessutom kommer tomten att få förbindelser, anordningar och konstruktioner för Drumsö köpcentrum, som är under byggnad, och för Västmetron. Fastighetskontoret påskyndade behandlingen av detaljplaneändringen.



07.10.2015

Kaj/13

Räddningsnämnden förutsatte att det ska utarbetas en särskild brandteknisk plan godkänd av räddningsmyndigheten för tomten.

Byggnadskontoret påpekade att bussterminalens och hälsostationens miljöer är områden för tillgänglighet av specialnivå.

Social- och hälsovårdsverket fäste uppmärksamhet vid vinterunderhållet i området för gångtrafik och störningsfriheten och tillgängligheten i området under byggtiden.

Miljönämnden konstaterade att byggandet av en bussterminal i samband med ett bostadshus medför utmaningar för att uppnå en hälsosam boendemiljö. Man ska säkerställa genom detaljplanebestämmelser att det genom strukturella lösningar kan ordnas tysta bostadsrum i de bostäder som vetter mot Drumsövägen och Beckasingränden.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien. I rapporten om växelverkan anges utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring har inte ändrats med anledning av anmärkningarna och utlåtandena.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om räddningssäkerheten och tillgängligheten med anledning av utlåtandena.

Dessutom har det gjorts preciseringar i våningsytorna på detaljplanekartan och i detaljplanebeskrivningen och justeringar av teknisk karaktär på detaljplanekartan. Dessa påverkar inte förslagets innehåll.

Ändringarna framgår mer i detalj av detaljplanebeskrivningen och bilagan om gjorda ändringar Tehdyt muutokset.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Till slut

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Beslutet var enhälligt.

Föredragande

Stadsstyrelsen



07.10.2015

Kaj/13

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 kartta, päivätty 12.5.2015, muutettu 8.9.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 selostus, päivätty 12.5.2015, muutettu 8.9.2015, päivitetty Kslk:n 8.9.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva 12.5.2015
- 4 Tilastotiedot 12.5.2015, muutettu 8.9.2015
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

HSY Vesihuolto

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



07.10.2015

Kaj/13

Länsimetro Oy

hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Sosiaali- ja terveystoimisto
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 28.09.2015 § 914

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutoksen 12.5.2015 päivätyn ja 8.9.2015 muutetun piirustuksen nro 12348 mukaisena ja kaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.09.2015 § 245

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Ksv 0827_2, Lauttasaarentie 25, karttaruutu 671493

Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle



- 12.5.2015 päivätyn ja 8.9.2015 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta.
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

12.05.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

taina.toivanen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 18.8.2015

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Kiinteistövirasto toteaa pyydettyinä lausuntonaan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 johdosta seuraavaa:

Maanomistus ja -hallinta

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen ja se on kaupungin suorassa hallinnassa työmaatarkoituksiin tehtyjä väliaikaisvuokrauksia lukuun ottamatta. Kaavamuutoksella muodostettava kerrostalotontti on marraskuussa 2014 varattu YIT Rakennus Oy:lle



kumppanuuskaavoitusta ja vapaarahoitteisten asuntojen suunnittelua varten.

Muut huomiot

Kaavamuutoksella muodostettava uusi asuinkerrostalojen tontti (AK) 31039/1 (2 995 + 365 k-m²) sijoittuu hyvälle paikalle Lauttasaarentien varteen tulevan metroaseman läheisyyteen. Alueen maankäytön tehostaminen onkin perusteltua ja kannatettavaa.

Muodostettava tontti on toteutettavuudeltaan poikkeuksellisen haastava muun ohella tontille tulevaan asuinrakennukseen sijoitettavan linja-autojen kääntöpaikan/terminaalin vuoksi. Tästä aiheutuvat kustannukset ovat arviolta noin 2,3 milj. euroa (alv 0 %), jotka tulee osoittaa terminaalin tulevalle käyttäjälle (HSL). Lisäksi tontille sijoittuu rakenteilla olevaa Lauttasaaren liikekeskusta sekä Länsimetron palvelevia kulkuyhteyksiä, laitteita ja rakenteita.

Tontin rakentamiselle aiheutuvista merkittävistä ja tavanomaisesta poikkeavista kustannuksista johtuen tontin rakennusoikeutta ei tulisi jatkosuunnittelun yhteydessä alentaa eikä tontille tule kaavamääräyksiin tai muutoin osoittaa lisää rakentamista vaikeuttavia ratkaisuja. Koska tontin rakentamisen tulisi Lauttasaaren liikekeskuksen ja Länsimetron toiminnan aloittamisen vuoksi aloittaa viimeistään kuluvan vuoden lopulla tai vuoden 2016 alussa, kiinteistövirasto pyytää kaupunkisuunnitteluvirastoa kiirehtimään kaavamuutoksen käsittelyä. Kiinteistövirasto tulee tontinluovutuksen yhteydessä yhteistyössä HSL:n kanssa sopimaan muun ohella em. bussiterminaalin toteuttamisesta ja luovuttamisesta HSL:n käyttöön.

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 04.08.2015 § 261

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Bussiterminaalin sijoittaminen asuinrakennuksen yhteyteen on ratkaisu, joka luo haasteita terveellisen asuinympäristön saavuttamiselle. Terminaalitoiminnasta aiheutuu asuinympäristöön melua sekä



ilmanlaatua heikentäviä päästöjä. Kaavatyön yhteydessä laaditun meluselvityksen perusteella kokonaisliikenteestä (Lauttasaarentie ja bussiterminaalin liikenne) aiheutuu rakennuksen julkisivuihin noin 68–70 dB päiväajan keskiäänitaso. Lisäksi bussien aiheuttamat hetkelliset meluhuiput ovat voimakkaita. Yhden bussin liikennöinti aiheuttaa rakennuksen eteläiseen ja itäiseen julkisivuun yli 80 dB enimmäismelutason.

Terveellisen ja viihtyisän asuin ympäristön lähtökohtana tulee olla, että ihminen ei tarpeettomasti altistu esimerkiksi melulle ja ilmansaasteille. Bussiterminaalin liikennöinnistä aiheutuvan voimakkaan melun vuoksi asuntojen ei tulisi yksinomaan avautua meluisalle puolelle. Kaikilta osin tällaisen asuinhuoneistopohjan järjestäminen voi olla suunnitteluteknisesti hankalaa. Kaavamääräyksen tulee varmistaa, että Lauttasaarentien ja Taivaanvuohenkujan suuntaan avautuviin asuntoihin voidaan rakenteellisin ratkaisuin järjestää hiljaisia asuintiloja. Tämä voidaan toteuttaa esimerkiksi viherhuoneilla, kaksoisjulkisivurakenteella tai massiivijulkisivulla.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) 22.6.2015

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Lauttasaarentie 25 tontin ja sen viereisten katualueiden asemakaavan muutoksesta nro 12348. Tontille suunnitellaan asuin- ja toimistorakennusta, jonka maantasokerrokseen ja pihakannen alle sijoitetaan metron liityntäbussien kääntymis- ja pysäköimispaikka. Kaava-alueen viereen rakentuu maanalainen metrolinja sekä metroasema.

Tontille suunnitellun rakennuksen alatasen kautta järjestetään ajoyhteys metroaseman maanalaiseen väestösuojaan ja pysäköintihalliin. Maanalainen ajotunneli toimii myös metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreitteinä. Rakennuksen toteutuminen on riippuvainen Lauttasaaren liikekeskuksen hankkeen samanaikaisesta



toteutumisesta. Jos viereistä liikekeskusta ei rakenneta yhtä aikaisesti, niin tontille toteutuu todennäköisesti liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka, ajotunnelin suu osin katettuine ajoyhteyksineen sekä ajotunnelin poistoilmapiippu.

HKL on antanut ko. kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan lausunnon 16.12.2014. Vuorovaikutusraportissa 12.5.2015 Ksv on todennut HKL:n kannanoton huomioimisesta seuraavaa:

Bussien liityntäpysäkki ei sijaitse kaava-alueella, vaan lähempänä liikekeskusta. Kääntöpaikalta ei nouse matkustajia kyytiin tai jää pois. Esteetön kulku maanalaiseen ajotunneliin on varmistettu merkitsemällä ajoyhteys kaavakarttaan ja asettamalla vaatimuksia maanalaisen ajotunnelin ja bussiterminaalialueen vapaille ajokorkeuksille. Paloturvallisuusratkaisut: kts. pelastuslaitoksen vastine. Kiinteistövirasto on käynyt neuvotteluja HKL:n kanssa terminaalin kustannusten kattamisesta. HKL on jo esittänyt kaupunginkanslialle, että se sopeuttaa omaa investointiohjelmaansa siten, että HKL voi rahoittaa bussiterminaalin rakentamisen. Bussiterminaalista HKL:lle aiheutuvat pääoma- ja käyttökulut HKL tulee veloittamaan vuosittain kaupungin infratuessa.

HKL täsmentää Ksv:n vuorovaikutusraportin vastinetta hankkeen rahoituksen järjestämisestä seuraavasti:

HKL:n tavoitteena on, että hankkeen rahoituksesta saadaan infrasopimuksen perusteella 50 % HSL:n kautta ja 50 % kaupungin infrakorvauksena.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 09.06.2015 § 86

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Lauttasaarentie 25 asemakaavan muutoksesta (nro 12348) :

Lauttasaarentie 25 tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Lauttasaarentie 25 tontille on suunniteltu asuinkerrostalo, jonka ensimmäiseen kerrokseen tulee bussien kääntymis- ja pikapysäköintipaikka sekä Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksen ajotunnelin ajoyhteys. Tontille tulee



myös ajotunnelin poistoilma- ja savunpoistohormit. Maanalainen ajotunneli toimii liikekeskuksen pysäköintilaitoksen, metroaseman maanalaisen väestösuojan sekä metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreitteinä. Bussien kääntymispaikalle suunnitellaan myös sähköbussien latauspaikkaa. Näiden toimintojen ja rakenteiden yhdistämiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Rakennusvirasto 9.6.2015

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Lauttasaaren (31.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12348, korttelin 31039 tontti 1, Lauttasaarentie 25, 3.8.2015 mennessä.

Kaavaselostuksessa on hyvä mainita, että bussiterminaalin ja terveysaseman ympäristöt ovat esteettömyyden erikoistason aluetta. Rakennusvirastolle ei ole muuta huomauttamista asemakaavaehdotukseen.

4.12.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 16.12.2014

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Lauttasaarentie 25 tontin ja sen viereisten katualueiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tontille suunnitellaan asuin- ja toimistorakennusta, jonka maantasokerrokseen ja pihakannen alle



sijoitetaan metron liityntäbussien kääntymis- ja pysäköimispaikka. Kaava-alueen viereen rakentuu maanalainen metrolinja sekä metroasema.

Tontille suunnitellun rakennuksen alatason kautta järjestetään myös ajoyhteys metroaseman maanalaiseen väestösuojaan ja pysäköintihalliin. Maanalainen ajotunneli toimii myös metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreitinä. Rakennuksen toteutuminen on riippuvainen Lauttasaaren liikekeskuksen hankkeen samanaikaisesta toteutumisesta. Jos viereistä liikekeskusta ei rakenneta yhtä aikaisesti, niin tontille toteutuu todennäköisesti liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka, ajotunnelin suu osin katettuine ajoyhteyksineen sekä ajotunnelin poistoilmapiippu.

HKL:n kantana on, että liityntäpysäkiltä tulee suunnitella jouhevat kevyen liikenteen yhteysmahdollisuudet viereen rakentuvan metroaseman suuntaan. Suunnitteluvaiheessa tulee huomioida, että metron tiloihin johtavaan maanalaiseen ajotunneliin mahdollistetaan esteetön kulku. Tontille kaavailusta liityntäbussien operoinnista aiheutuu melu-ja ilmanlaatuhaittoja, jotka tulee huomioida rakennuksen suunnittelussa. Myös riittävä paloturvallisuus bussiterminalissa tulee huomioida. HKL muistuttaa, että kaavaa laadittaessa bussiterminalin kustannusvastuut tulee selvittää.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi