



25.04.2012

Kaj/14

§ 100

Lauttasaaren tontin 31134/2 asemakaavan muuttaminen (nro 12021)

HEL 2011-001312 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 ja 2.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12021 mukaisena.

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että valtuusto palauttaa esityksen uuteen valmisteluun niin, että rakennusoikeutta supistetaan ja selvitetään alueella tarvittavat päivähoito- ja muut palvelut.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 29.11.2011
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



25.04.2012

Kaj/14

Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 ja 2.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12021 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Melkonkatu 15.

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saadaan rakentaa kaksi asuinrakennusta, kahdeksankerroksisen ja viisi-kuusikerroksisen. Teollisuusrakennus tontilla puretaan. Rakennusoikeus on 5 900 k-m² ja tonttitehokkuusluku $e = 1.7$, mikä on nykyistä asemakaavan tehokkuuslukua $e = 2.0$ alempi. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä ja kolmikerrosrappausta. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla.

Kaupunginhallituksen päätöksen perusteella kaavaehdotuksesta on poistettu asuntojen vähimmäiskeskipinta-alaa koskeva määräys.

Esittelijä

Lähtökohdat

Päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan korttelin 31134 toimitilatontit saadaan muuttaa asuinkäyttöön.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu vuonna 1985) mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jolla tonttitehokkuus on $e = 2.0$ (6 956 k-m²).

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



25.04.2012

Kaj/14

Alueen yleiskuvaus

Tontilla on vuonna 1965 valmistunut kolmikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus. Rakennuksen kerrosala on 4 400 m². Tontti sijaitsee toiminnoiltaan Vattuniemen monipuolisella työpaikka- ja asuntoalueella, jolla palvelut keskittyvät lähellä sijaitsevan Heikkilänaukion alueelle. Kortteli 31134 on pääosin asuinkäytössä. Melkonkadun länsipuoli on yritysalue.

Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole kaupunginmuseon suojeltavaksi esittämiä rakennuksia. Kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdyssä Vattuniemen toimitilarakennusten selvityksessä rakennuksen on arvioitu olevan vailla erityisiä arkkitehtonisia arvoja ja historialliselta arvoltaan vähäinen ja että rakennus liittyy kaupunkikuvassa huonosti ympäristöönsä.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenne aiheuttaa meluhäiriötä. Alueella toimivien yritysten käyttöhistoriasta ja maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeesta on tehty ympäristötekniinen perusselvitys. Kohteessa on todettu olevan pilaantunutta maata.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Tavoitteena on myös tehdä mahdolliseksi pienten lähipalveluiden sijoittuminen tontille.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontista 31134/2 on muodostettu viitesuunnitelman mukaisesti asuinkerrostalojen tontti (AK). Kahdeksankerroksinen asuinrakennus on sijoitettu Melkonkadun varrelle ja viisi-kuusikerroksinen asuinrakennus tontin takaosaan. Tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja. Tontille saadaan sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punaista tiiltä ja peittävää rappausta.

Tontin rakennusoikeus on 5 900 k-m² (e = 1.7). Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka 100 asuinkerrosneliömetriä kohden. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin. Tontin pinta-ala on 3 478 m².



25.04.2012

Kaj/14

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperän pilaantumista tulee edelleen selvittää rakennuksen purkamisen aikana, ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Kadun puoleisten asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyuden liikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 34 dB(LAeq).

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos teollisuus- ja varastorakennustontista asuntontiksi täydentää korttelia 31134, joka tekeillä olevilla kaavamuutoksilla on muuttumassa kokonaan asuinkortteliksi. Rakentaminen lisää Lauttasaaren asuntotarjontaa hyvien palvelujen, liikenneyhteyksien ja puistojen tuntumassa. Naapuritalojen asuntojen näkymät muuttuvat niin, että näkymiä joiltain osin supistuu, toisaalta teollisuusrakennuksen purkaminen avartaa naapuritalojen näkymiä eräiltä osin merkittävästi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja RMS INVEST Oy on 18.2.2009 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että asuinkorttelissa sijaitseva teollisuustontti voidaan muuttaa asumiskäyttöön.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 14.10.2010).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 28.10.–19.11.2010 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Hanke on ollut 6.10.2010 käsiteltävänä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa, joka päätti puoltaa suunnitelmaa eräin huomautuksin. Yleisvaikutelman kannalta neuvottelukunta pitää tärkeänä katusivulla alakerran toiminnallista vahvistamista ja



visuaalista korostamista. Neuvottelukunta suosittelee mahdollisuuksien tutkimista kaksikerroksisten liiketilojen järjestämiseen tai myös pihakannen tasolla olevan asuntokerroksen sisäänvetoon. Kasvihuone on erikoistila, jollaisen onnistunut toteutus edellyttää hyvää ja asiantuntevaa erityissuunnittelua.

Ympäristökeskus on ilmoittanut, että maaperän pilaantuneisuustutkimukset ovat tarpeen ja että tontin tarkempi käyttöhistoria tulee selvittää. Asuinrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon naapuritontilla 31134/9 säilyvän rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollinen melu.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui kolme mielipidekirjettä asemakaavan muutosluonnoksesta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat teollisuustonttien muuttamiseen asumiseen, vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 75 m² keskipinta-alavaatimuksen mukaisesti ja liian korkeaan ja tiiviiseen rakentamiseen, autopaikkavaatimuksen ja palvelujen riittämättömyyteen ja kokonaissuunnitelman puuttumiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että keskipinta-alavaatimus on kaavamääräyksessä. Rakentamisen tehokkuus noudattaa tasapuolisesti alueen kaavamuutoksissa käytettyä tehokkuutta.

Viranomaisten kannanotot, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.1.–21.2.2011. Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, kiinteistölautakunta ja rakennusvirasto.

Muistutukset

Lauttasaari-Seura ry:n mielestä rakennusoikeutta on liikaa, vaatimus asuntojen keskipinta-alasta on kohtuuton, autopaikkojen vähimmäisvaatimus on liian pieni ja määräys sijoittaa vähintään 100 m² myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja on liian alhainen. Lasten päiväkotitiloja tulee sijoittaa tontille. Työpaikkojen jatkuva väheneminen uustuotannon tieltä on huolestuttavaa.



Toinen muistutuksen tekijä vaatii kaavamuutoksen palauttamista oikeusperustein (maankäyttö- ja rakennuslain 1 §, 5 § ja 54 §), koska asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tonttitehokkuus on liian suuri, kerrosluvut liian korkeat ja pihanpuoleisen asuinrakennuksen etäisyys naapuritontin talosta liian pieni. Kaavamuutoksen tiedoissa on puutteita ja asiavirheitä. Tiedot ovat yksipuolisia ja tarkoitushakuisia. Naapuritalojen kerrosluvut on esitetty väärin. Näkymien muuttumisen osalta on valehdeltu. Käyttötarkoituksen muuttaminen yksin asumiskäyttöön ei ole välttämätöntä. Alueelle voi jäädä muutakin kuin asumista.

Ehdotuksen mukaan tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja. Tontille saadaan sijoittaa myös lasten päiväkotitiloja.

Tontin 31134/2 pihan puoleisen rakennuksen etäisyys muistutuksen tekijän rakennukseen tontilla 31134/6 on 27 metriä (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa 23,5 metriä), kaksi metriä kauempana kuin nykyinen Teräskonttorin varistorakennus. Suunniteltua rakennusta on lisäksi porrastettu kyseisen naapurin puoleiselta sivulta osittain kerrosta matalammaksi. Suunnitellun kerrostalon räystäskorkeus on muutetussa asemakaavassa pihan puolella +27,8 (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa +31,20 m).

Lausunnot

Rakennusvirasto kiinnittää huomiota tontin maaperän pilaantuneisuuteen. Maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kiinteistölautakunta toteaa, ettei kaavamuutoksen käsittelyä tule jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on käyty maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut ja on tehty sopimus.

Vastauksena rakennusviraston huomautukseen todetaan, että asemakaavassa on maaperän puhdistamista koskeva määräys.

Muistutukset, lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Muut muutokset

Tontille laadittua viitesuunnitelmaa on tarkistettu vähäisessä määrin asukkaiden yhteistilojen mitoitusarpeen johdosta.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehty muutos



- Tontin pihan puolelle suunnitellun rakennuksen rakennusala on siirretty 3,5 metriä kauemmas naapuritontin 31134/6 rajasta ja rakennuksen ylin kerros on porrastettu itäsvuonalla kerrosta matalammaksi.

Muut muutokset

- Pihalle on osoitettu ulkoiluvälinevaraston rakennusala ja maanalaista tilaa (ma) on laajennettu asukkaiden yhteistilojen tarkistettun mitoituksen mukaisesti.
- Kadunvarsirakennuksen ylimmän kerroksen porrastusta on vähäisessä määrin muutettu ja kerrosluku tarkistettu maaston korkeusaseman mukaisesti kahdeksaksi kerrokseksi.

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

Kaupunginhallitus toteaa, että se hyväksyi 28.3.2011 RMS Invest Oy:n kanssa 9.3.2011 ehdollisesti allekirjoitetun maankäyttösopimuksen.

Kaupunginhallituksen tekemä muutos 6.2.2012

Kaupunginhallitus päätti 6.2.2012 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Tämän vuoksi kaavaehdotusta on muutettu siten, että edellä mainittu määräys on poistettu asemakaavasta. Kyseisen asuntokohteen toteutussuunnittelu on edennyt jo pitkälle ja suunnittelijan edustaja on kiirehtinyt asemakaavan hyväksymistä. Asemakaavaehdotuksessa autopaikkojen lukumäärä on määritelty kerrosalasisidonnaisesti (1 autopaikka/100 k-m²) eikä asuntojen määrään perustuen, joten tehty muutos ei vaikuta autopaikkamäärään. Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 ja 2.4.2012
- 3 Havainnekuva 29.11.2011
- 4 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 29.11.2011



25.04.2012

Kaj/14

5 Päätöshistoria

Oheismateriaali

1 Ilmakuva
2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.04.2012 § 323

HEL 2011-001312 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31134 tontin nro 2 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 ja 2.4.2012 muutetun piirustuksen nro 12021 mukaisena.

06.02.2012 Palautettiin

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



25.04.2012

Kaj/14

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2011 § 385

HEL 2011-001312 T 10 03 03

Ksv 0790_10, Melkonkatu 15, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaaren) korttelin 31134 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- tontin pihan puolelle suunnitellun rakennuksen rakennusala on siirretty 3,5 metriä kauemmas naapuritontin 31134/6 rajasta ja rakennuksen ylin kerros on porrastettu itäisivulla kerrosta matalammaksi.
- tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Muut muutokset

- pihalle on osoitettu ulkoiluvälinevaraston rakennusala ja maanalaista tilaa (ma) on laajennettu asukkaiden yhteistilojen tarkistetun mitoituksen mukaisesti.
- kadunvarsirakennuksen ylimmän kerroksen porrastusta on vähäisessä määrin muutettu ja kerrosluku tarkistettu maaston korkeusaseman mukaisesti kahdeksaksi kerrokseksi.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.



25.04.2012

Kaj/14

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

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

Käsittely

29.11.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

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

Kannattajat: Stefan Johansson

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

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

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

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

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot



25.04.2012

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

martin.bunders(a)hel.fi

Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

olga.bernitz(a)hel.fi

Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262

leena.makkonen(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187

satu.tyynila(a)hel.fi