



07.10.2015

Kaj/13

§ 257

Lauttasaaren korttelin 31039 tontin 1 asemakaavan muuttaminen (nro 12348, Lauttasaarentie 25)

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helen Oy	Liite 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

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa huoltoasematontin käyttötarkoituksen muutoksen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Muutos mahdollistaa 4–6 kerroksisen asuinkerrostalon sekä metron liityntäliikenteen bussien kääntöpaikan rakentamisen tontille. Tontilla sijaitseva vuonna 2012 rakennettu metron rakennustyötunneli tulee toimimaan metroaseman väestösuojan ja Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksen ajotunnelina. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lauttasaassa rakenteilla olevan Lauttasaaren liikekeskuksen ja sen yhteyteen tulevan metroaseman sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä. Kerrosalan määrä tontilla tulee olemaan 3 600 k-m², josta asuin-, liike-, toimisto- ja työtilojen osuus on enintään 3 110 k-m².

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavamuutoksen sisällöstä on neuvoteltu tontin varanneen kanssa.

Lähtötiedot

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jossa voi olla asumista tai toimitiloja. Aluetta sivuaa metro.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1966 alue on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja katualuetta. Myös vastapäisen liikekeskuksen 22.11.2014 voimaan tullut asemakaava ulottuu osin alueelle ja määrittelee tontille tulevan ajotunnelin suun sijainnin ja ajoyhteydet; lisäksi metron maanalainen asemakaava on tontin kohdalla pieniltä osin voimassa. Viereisellä kevyen liikenteen raitilla on voimassa asemakaava.

Kaava-alueelta on purettu huolto- ja bensiasema, ja sille on rakennettu metron ajotunneli vuonna 2012. Alue on osa Lauttasaaren 1950-luvun miljöökokonaisuutta. Kaava-alueella vastapäätä sijaitsee 1970-luvulla rakennetun Lauttasaaren liikekeskuksen kortteliin liittyvät asuintalot. Vanhan ostoskeskuksen tilalle ollaan parhaillaan toteuttamassa uutta liikekeskusta, jonka yhteyteen tulee sijoittumaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti sekä alueen keskeiset kaupalliset palvelut. Lauttasaarentieltä aiheutuu jonkin verran huomioon otettavia ympäristöhäiriöitä. Tontilla ennen sijainneen huoltoaseman jäljiltä maaperä on ilmoitettu puhdistetuksi.

Tontti on kaupungin omistuksessa, ja se on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 3.11.2014 YIT Rakennus Oy:lle.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Sijainniltaan erinomaisen tontin käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on mahdollista toteuttaa 2 685 kerrosneliometriä asuntokerrosalaa ja 67 kerrosneliometriä muuta kerrosalaa. Rakennuksen maantasokerroksen ja pihakannen alle sijoittuu metron liityntäbussien kääntöpaikka sekä ajoyhteys metroaseman maanalaiseen väestösuojaan ja liikekeskuksen pysäköintilaitokseen. Kääntöpaikan yläpuoliset tilat rakennuksen toisessa kerroksessa on osoitettu etupäässä toimisto- ja työtilakäyttöön. Lauttasaarentien varteen on osoitettu liiketila. Kiinteistöä varten saadaan osoittaa 25 autopaikkaa Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksesta. Ympäristöhäiriöt on otettu huomioon kaavamääräyksiin, jotka koskevat mm. rakennusmassan ja tilojen sijoittelua, ilmanvaihtoa, rakenteiden ääneneristävyttä sekä parvekkeita.



Sisäänajoyhteydet rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevalle bussien kääntöpaikalle ja liikekeskuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen ovat Lauttasaarentieltä pienen liikenneaukion kautta, samoin saatto- ja huoltoliikenteen ajo terveysasemalle. Ennen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue muutetaan vain jalankululle varatuksi katualueeksi, jolla on edelleen sallittu huoltoliikenne, lisäksi sillä sallitaan tontille ajo.

Asemakaavan muutos perustuu viitesuunnitelmaan, jota laadittaessa on huomioitu ajotunnelin toimiminen liikekeskuksen pysäköintilaitoksen, metroaseman maanalaisen väestösuojan sekä metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreitillä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Tontilla sijaitsevan ajotunnelin suuaukon sekä sille suunnitellun liityntäliikenteen bussien kääntöpaikan yhdistäminen uudisrakennusmassaan vähentää niiden sekä Lauttasaarentien liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriötä uudisrakennuksen suojaan jäävässä asuinkorttelissa. Lisäksi asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä sekä sosiaalsiin oloihin. Vaikutukset lähiympäristön liikenteeseen ovat kokonaisuudessaan vähäiset.

Asemakaavan muutoksen toteutus ja kustannukset

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.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, että muodostettava tontti on toteutettavuudeltaan poikkeuksellisen haastava muun ohella tontille tulevaan asuinrakennukseen sijoitettavan linja-autojen kääntöpaikan/terminaalin vuoksi. Tästä aiheutuvat kustannukset tulee osoittaa terminaalin tulevalle käyttäjälle (HSL). Lisäksi tontille sijoittuu rakenteilla olevaa Lauttasaaren liikekeskusta sekä Länsimetroa palvelevia kulkuyhteyksiä, laitteita ja rakenteita.

Kiinteistövirasto tulee tontinluovutuksen yhteydessä yhdessä HSL:n kanssa sopimaan muun ohella mm. bussiterminaalin toteuttamisesta ja luovuttamisesta HSL:n käyttöön.



Kääntöpaikan toteuttamisesta kaupungille koituvat kustannukset tiedetään lopullisesti, kun HSL:n infrasopimusta täsmennetään.

Tontin rakentaminen tulisi Lauttasaaren liikekeskuksen ja Länsimetron toiminnan aloittamisen vuoksi käynnistää viimeistään vuoden 2016 alussa.

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.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan valmistelija on ollut tavattavissa Lauttasaaren kirjastolla, missä valmisteluaineisto on myös ollut nähtävillä; lisäksi hankkeesta keskusteltiin lähinaapureiden kanssa YIT:n järjestämässä tilaisuudessa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty asianomaisten viranomaisten, kuntayhtymien ja liikelaitosten kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat erityisesti melu- ja ilmanlaatuhaittojen torjuntaan, maanalaisen ajotunnelin pelastustienä toimimisen varmistamiseen, kevyen liikenteen yhteyksien turvallisuuden ja esteettömyyden turvaamiseen sekä terveyskeskuksen liikennejärjestelyihin. Kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on saatu kirjeitse 2 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.

Saadut mielipiteet kohdistuivat rakennuksen sijaintiin, etäisyyteen naapureista, ulkoasuun ja kaupunkikuvaan sekä poistoilmahormin mahdollisesti aiheuttamaan meluun ja päästöhaittoihin. 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.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.5.–29.6.2015.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, ympäristölautakunta, Länsimetro Oy, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Liikennelaitos -liikelaitos (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY). Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut ettei sillä ole asiasta lausuttavaa.

Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei liittynyt äänestyksiä.

Muistutukset

As. Oy Lauttakallio esittää alueen liikennesuunnitelmaa muutettavaksi siten, ettei Taivaanvuohenkujan ja As. Oy Lauttakallion eteläpuolisen pihan väliin rakennettaisi huoltoliikennettä haittaavaa koroketta. Sen sijaan pohjoisesta tulevan jalankulkuliikenteen ja Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenteen sisäänajokohdan välille esitetään rakennettavaksi koroke. Huoltoliikenteen läpiajo Taivaanvuohenkujalla estyisi.

Lauttasaari-seura vastustaa mahdollista metron liityntäliikenteen pysäköintipaikkojen vähenemistä, jos tontin pysäköinti järjestettäisiin vuoropysäköintiä hyväksikäyttäen liikekeskuksen pysäköintilaitoksessa. Ratkaisu, jossa tontille sijoittuisi pelkkä liityntäliikenteen kääntymispaikka, olisi liikenneturvallisuuden kannalta parempi, kuin kaavaehdotuksen ratkaisu, jossa tontin kautta kulkee myös



liikekeskuksen pysäköintiliikennettä. Lisäksi ratkaisu, jossa bussit ja henkilöautot ajavat esiin kerrostalon alta Lauttasaarentielle, olisi liikenneturvallisuuden kannalta heikompi, ja jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden turvallisuuteen liittyvät ongelmat tulee uskottavasti ratkaista ennen kuin rakentamispäätös tehdään. Lisäksi tontille tulisi rakentaa ensisijaisesti autopaikaton senioritalo.

Muistutukset on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa muistutuksiin kaupungin perusteltuna kannanottona antamissaan vastauksissa mm., että kyseinen kohta on ratkaistavissa Taivaanvuohenkujan päällysteen kanssa samassa tasossa olevalla kiveyksellä, jolloin yhteys pihalle säilyy esteettömänä. Taivaanvuohenkujan jalankulkuliikenteen ja sisään ajavan pysäköintiliikenteen rajakohta ei ole turvallisuuden kannalta vaarallinen eikä vaadi liikennesuunnitelmassa esitetyn reunakiveyksen lisäksi muita koroke- tms. esteitä. Autopaikat on laskennallisesti mahdollista järjestää vuoropysäköintiä hyväksi käyttäen. Uudisrakennuksen on kaavaselostuksessa todettu soveltuvan erinomaisesti senioriasumiseen.

Lausunnot

Lausunnot olivat pääosin myönteisiä. Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymällä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY) ja Länsimetro Oy:llä ei ollut ehdotukseen huomautettavaa. HSY totesi, että aluetta palvelevat vesi- ja viemärijohtot on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

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

Kiinteistövirasto puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, mutta huomautti, ettei suunniteltua kerrosalaa tulisi vähentää eikä esim. kaavamääräyksin tule osoittaa lisää rakentamista vaikeuttavia ratkaisuja, koska julkiset kustannukset ovat korkeat. Muodostettava tontti on toteutettavuudeltaan poikkeuksellisen haastava muun ohella tontille tulevaan asuinrakennukseen sijoitettavan linja-autojen kääntöpaikan/terminaalin vuoksi. Tästä aiheutuvat kustannukset tulee osoittaa terminaalin tulevalle käyttäjälle (HSL). Lisäksi tontille sijoittuu rakenteilla olevaa Lauttasaaren liikekeskusta sekä Länsimetroa palvelevia kulkuyhteyksiä, laitteita ja rakenteita. Kiinteistövirasto kiirehti kaavamuutoksen käsittelyä.



Pelastuslautakunta edellytti, että tontille tulee laatia erillinen, pelastusviranomaisella hyväksytty palotekninen suunnitelma.

Rakennusvirasto huomautti, että bussiterminaalin ja terveysaseman ympäristöt ovat esteettömyyden erikoistason aluetta.

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto kiinnitti huomiota jalankulkualueen talvikunnossapitoon sekä alueen rakennusaikaiseen häiriöttömyyteen ja esteettömyyteen.

Ympäristölautakunta totesi, että bussiterminaalin sijoittaminen asuinrakennuksen yhteyteen luo haasteita terveellisen asuinympäristön saavuttamiselle. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että Lauttasaarentien ja Taivaanvuohenkujan suuntaan avautuviin asuntoihin voidaan rakenteellisin ratkaisuin järjestää hiljaisia asuintiloja.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta. Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista sekä niiden vastineet.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muistutusten ja lausuntojen johdosta muutettu.

Kaavaselostusta on lausuntojen johdosta täydennetty pelastusturvallisuutta ja esteettömyyttä koskevilta osin.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty kerrosaloihin liittyvät tarkennukset sekä kaavakarttaan teknisluonteiset tarkistukset, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta ja liitteestä Tehdyt muutokset.

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

Lopuksi

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun ehdotuksen mukainen. Päätös oli yksimielinen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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



Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

HSY Vesihuolto

Länsimetro Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



07.10.2015

Kaj/13

rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

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

Esitys

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 asuinympäristön lähtökohtana tulee olla, että ihminen ei tarpeettomasti altistu esimerkiksi melulle ja ilmansaasteille. Bussiterminaalien liikennöinnistä aiheutuvan voimakkaan melun vuoksi asuntojen ei tulisi yksinomaan avautua meluisalle puolelle. Kaikilta osin tällaisen asuinhuoneistopohjan järjestäminen voi olla suunnitteluteknisesti hankalaa. Kaavamääräyksiin 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.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 merkittävällä 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



07.10.2015

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 bussiterminaalien 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 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: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