



01.02.2017

Kaj/14

## § 60

### Detaljplan och detaljplaneändring för Laxvarpsviken och angränsande områden i Drumsö (nr 11040)

HEL 2012-010052 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för småbåtshamnsområde och detaljplaneändring för park-, hamn-, småbåtshamns-, parkerings-, vatten- och gatuområde i 31 stadsdelen (Drumsö, Örnberget, Hallonnäs) enligt ritning nr 11040, daterad 4.12.2001 och ändrad 22.3.2016 och 11.10.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Ett nytt kvarter med numret 31154 bildas.

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för området vid Laxvarpsviken att det görs en helhetsplan över servicen i hela Hallonnäsområdet. Samtidigt beaktas det också hur den offentliga servicen är placerad i området och för Drumsöborna. (Ulla-Marja Urho)

#### Behandling

Ledamoten Ulla-Marja Urho understödd av ledamoten Terhi Koulumies föreslog att stadsfullmäktige skulle besluta återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att bostadshusen vid Hallonnäsvägen får en mindre våningsyta och lägre byggnadshöjd, varvid utfyllnaderna i havet kan minskas.

1 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Detaljplanen för Laxvarpsviken återremitteras för ny beredning utgående från att bostadshusen vid Hallonnäsvägen får en mindre våningsyta och lägre byggnadshöjd, varvid utfyllnaderna i havet kan minskas.

Ja-röster: 63

Jaana Aaltonen, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Paavo Arhinmäki, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopai-



nen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Tarja Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivulaakso, Kauko Koskinen, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Eija Loukoila, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Nej-röster: 17

Pentti Arajärvi, Sirpa Asko-Seljavaara, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Nina Huru, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Terhi Koulumies, Harri Lindell, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jan D Oker-Blom, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Ulla-Marja Urho

Blanka: 4

Zahra Abdulla, Suzan Ikävalko, Mari Rantanen, Lea Saukkonen

Frånvarande: 1

Osku Pajamäki

Stadsfullmäktige beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Ledamoten Ulla-Marja Urho understödd av ledamoten Laura Rissanen föreslog under diskussionen följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för området vid Laxvarpsviken att det görs en helhetsplan över servicen i hela Hallonnäsområdet. Samtidigt beaktas det också hur den offentliga servicen är placerad i området och för Drumsöborna.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

2 omröstningen

Ledamoten Ulla-Marja Urhos hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för området vid Laxvarpsviken att det görs en helhetsplan över servicen i hela Hallonnäsområdet. Samtidigt beaktas det också hur den of-



01.02.2017

Kaj/14

fentliga servicen är placerad i området och för Drumsöborna.  
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 84

Jaana Aaltonen, Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Matti Enroth, Laura Finne-Elonen, Yrjö Hakanen, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Eero Heinäluoma, Fatbardhe Hetemaj, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Rene Hursti, Nina Huru, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Ville Jalovaara, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Helena Kantola, Tarja Kantola, Emma Kari, Otso Kivekäs, Dan Koivu-laakso, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Otto Lehtipuu, Harri Lindell, Eija Loukoila, Jape Lovén, Hannele Luukkainen, Pekka Majuri, Petra Malin, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Sari Mäkimattila, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Henrik Nyholm, Jan D Oker-Blom, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mika Raatikainen, Timo Raittinen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Jukka Relander, Laura Rissanen, Wille Rydman, Lea Saukkonen, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Markku Vuorinen, Anna Vuorjoki, Ville Ylikahri

Frånvarande: 1  
Osku Pajamäki

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Ulla-Marja Urhos förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 kartta, päivätty 4.12.2001, muutettu 22.3.2016 ja 11.10.2016
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11040 selostus, päivätty 4.12.2001, muutettu 22.3.2016 ja 11.10.2016, päivitetty Kslk:n 11.10.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.12.2001, täydennetty 4.10.2016



01.02.2017

Kaj/14

4 Osa päätöshistoriaa

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helen Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området är beläget på Drumsös östra strand, och Laxvarpsviken och dess stränder ingår i det. Det begränsas av Smedjeviksvägen, Sjöallén, Hallonnäsgatan, Hallonnässtranden och Hallonnäsgränden.

Området omfattar en centralt belägen vik i Drumsö och dess stränder. Det nuvarande strandområdet består av ett gammalt vattenområde som fyllts ut på konstgjord väg. Största delen av området används som småbåtshamn och hamn. I småbåtshamnen finns bryggor och områden som används av båtklubbar. Idrottsverket hyr också ut småbåtsplatser direkt till helsingforsare. I norra delen av området finns en park.

Detaljpanelösningen gör det möjligt att uppföra sex flervåningshus i fem-sex våningar på Laxvarpsvikens södra strand. Hamnområdet organiseras på ett sådant sätt att båtklubbarna kan fortsätta med sin verksamhet. Allmän gångtrafik blir möjlig på stranden.



Ändringsområdet har en yta på 144 990 m<sup>2</sup>. Enligt detaljplanekartan omfattar bygggrätten sammanlagt 22 650 m<sup>2</sup> vy. En andel på 21 750 m<sup>2</sup> är bostadsvåningsyta, vilket betyder att det blir bostäder för ca 480 personer. Det får dessutom byggas en parkeringsanläggning på ca 4 870 m<sup>2</sup> vy. Våningsytan på 21 750 m<sup>2</sup> motsvarar exploateringsstalet 1,4 om parkeringsanläggningen inte medräknas. Sammanlagt 900 m<sup>2</sup> vy har reserverats för klubbhus som båtklubbarna behöver.

### Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot målen i generalplanen med rättsverkningar, och den bidrar till att stadens strategiska mål nås. Dessutom är detaljpanelösningen i överensstämmelse med målen i den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016).

Följande detaljplaner gäller för området: nr 4165 från 1957, nr 6410 från 1972, nr 6954 från 1974, nr 10192 från 1996 och nr 10715 från 2000. Området är enligt detaljplanerna till största delen småbåtshamns- och hamnområde. I södra delen finns en parkeringsplats och gatuområde och i norra delen parkområde. Östra delen är icke-planlagt havsområde.

Staden måste investera ca 10,75 mn euro för att den nya bostadsvåningsytan ska kunna byggas och verksamheten i småbåtshamnen kunna fortsätta i sin nuvarande omfattning. Beloppet motsvarar ca 480 euro/m<sup>2</sup> ny våningsyta.

### Planeringsfaser och växelverkan

Staden äger området. Den tog själv initiativet till detaljpanelösningen.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 15.4–16.5.2016. Tolv anmärkningar framställdes.

### Anmärkningar

De som framställde anmärkningar anser att våningsytan är för stor, att husen är för höga och långa, att havsvyerna går förlorade och att det är onödigt att havet fylls ut. De oroar sig för att vågbrytarna eventuellt förändrar vattenströmningen, att marken är förorenad, att byggandet medför olägenheter för de nuvarande invånarna, att verksamheten i småbåtshamnen innebär begränsningar för gående och cyklister och att såväl skol- och daghemslokalerna som affärslokalerna och försäljningsområdena på Drumsö är otillräckliga.



01.02.2017

Kaj/14

## Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, stadsmuseet, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och Museiverket.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påpekar att bryggor och utfyllnad av vattenområde kräver att tillstånd söks hos regionförvaltningsverket i Södra Finland. Det framgår inte av detaljplanematerialet vad bestämmelserna om enskilda vågbrytare baserar sig på. Eftersom sedimenten sannolikt i stor omfattning är förorenade av bl.a. TBT måste sedimentundersökningar göras i hela det planerade småbåtshamnsområdet, av den anledningen att behovet av och möjligheterna till saneringsmuddring behöver utredas också i andra områden än dem som måste muddras på grund av projektet. Bottensediment där skadliga ämnen frigörs i vattnet genom verksamheten i hamnen bör inte lämnas kvar i hamnområdet. En kartutskrift över en bullerberäkning där bullerområdena i bostadskvarteret framgår ska fogas till detaljplanebeskrivningen som bilaga. För att luftkvaliteten ska kunna säkras bör första våningen inte inrymma bostäder vid Hallonnäsgatan. En lekplats för ett eventuellt daghem bör inte förläggas mellan de två västligaste husen. Lägsta bygghöjden bör bestämmas med beaktande av fastighetskontorets utredning från januari 2016 om säkra bygghöjder på Helsingforsstränderna (Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100). N2000 +3,42 m är beteckningen för säker bygghöjd i det aktuella området.

Stadsmuseet framhåller att den långa husmassa på detaljplanekartan som är parallell med Hallonnäsgatan oundvikligen kommer att skymma sikten mot Hallonnässtranden och husen sydost om denna. Från riktningen Laxvarpsparken kommer förmodligen de nuvarande husen vid Hallonnässtranden att synas mellan de nya husen. Stadsmuseet anser det vara viktigt att småbåtsverksamheten, som pågått i området i tiotal år, kan fortsätta också efter ny- och kompletteringsbygget.

Fastighetsnämnden påpekar att avsaknaden av aktuella uppgifter om föroreningar gör det svårt att beräkna saneringskostnaderna, vilket måste beaktas i kalkylerna över detaljplaneekonomin. Nya bottenundersökningar krävs för att bygghöjden i vattenområdet ska bli klarlagd. Enligt publikationen om säkra bygghöjder på Helsingforsstränderna (Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100) är den säkra bygghöjden i området minst +3,5 (N2000). Det är angivet i detaljplanebeskrivningen att ett daghem får förläggas till ett flervåningshus. Ca 600 m<sup>2</sup> bruttoyta är den minsta yta som får re-



serveras för ett daghem. Ytan räcker till för två barngrupper. Daghemmet ska ha en egen gårdsplan. Staden måste enligt detaljplanebeskrivningen investera ca 10,75 mn euro för att den nya bostadsvåningsytan ska kunna byggas och verksamheten i småbåtshamnen kunna fortsätta i sin nuvarande omfattning. Beloppet motsvarar ca 480 euro/m<sup>2</sup> ny våningsyta. Fastighetsnämnden påpekar emellertid att det bara är fråga om en beräkning eftersom avsaknaden av aktuella uppgifter om föreningar gör det svårt att beräkna saneringskostnaderna. De slutliga kostnaderna kan alltså vara högre. Det beräknas i detaljplanebeskrivningen att staden genom att sälja eller hyra ut byggrätt får 15–25 mn euro beroende på besittningsformen. Tomterna för flervåningshus har ännu inte reserverats eftersom detaljplanen än så länge är bara ett förslag. Staden beaktar när den överlåter tomterna de bostadspolitiska målen och de mål som gäller markförsäljning. Detaljplaneområdet är beläget på en havsstrand och har goda kollektivtrafikförbindelser (bl.a. en ny metrostation). Det finns dessutom ställen med mångsidig service i närheten. Detaljplaneförslaget skapar mycket goda förutsättningar för bostadsbyggande och därmed för utveckling i Helsingfors. Förslaget ökar samtidigt stadens inkomster från överlåtelse av tomter, likaså markvärdet.

Idrottsnämnden anser att skisserna i anslutning till förslaget är bra men föreslår att det område avsett för plantering som är beläget i västra utkanten av småbåtshamnsområdet (LV) inte ska vara en del av LV-området. Idrottsverket bör få vara med och planera hur detaljplanen ska genomföras, med andra ord vara med och besluta om mer ingående planer för detaljplaneområdet och verksamheten där.

Nämnden för allmänna arbeten påpekar att stränderna enligt detaljplanen ska ha lodräta eller fasade kanter. Strandkonstruktionerna ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva. Detaljplanebestämmelsen bör mildras så att konstruktionerna också kan vara ramper när detta är lämpligt. Gatu-, torg- och parkområdena beräknas medföra kostnader på 2,5 mn euro för byggnadskontoret.

Helen Elnät Ab meddelar att bolaget har två 110 kV kablar under gångbanan på Hallonnäsgatan. Kablarna har sträckningen Sundholm–Drumsö. De är skyddade enbart med plaströr, vilket betyder att Helen Elnät Ab måste kontaktas i förväg om gångbanan grävs upp, för att bolaget ska kunna ge säkerhetsföreskrifter.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster anser att det behövs nya allmänna vattenledningar på ca 200 m i området. Byggandet i AK-kvarteret 31154 kräver att dagvattenledningen på Hallonnässtranden och utsläppsplatsen för ledningen flyttas, likaså överströmningsledningen på Hallonnäsgatan. Enligt detaljplanebeskrivningen kostar det ca



01.02.2017

Kaj/14

150 000 euro att dra de nya vattenledningarna och ca 250 000 euro att flytta de gamla.

Museiverket anser att det trots att detaljplanearbetet har avancerat så långt bör göras en arkeologisk undervattensinventering i de områden i detaljplanen för Laxvarpsviken och angränsande områden där vattenbyggande är tillåtet. Inventeringen visar om det finns fornlämningar i vattnet i detaljplaneområdet, exempelvis vrak av eller vrakdelar från fartyg eller mindre båtar som varit sjunkna i mer än hundra år eller andra historiska undervattenskonstruktioner som påverkas av projektet och därför måste beaktas. Om det finns fornlämningar i vattnet i projektområdet ska förfarandet baserat på lagen om fornminnen diskuteras och överenskommas med Museiverket.

De andra som gav utlåtanden har ingenting att invända. Barnomsorgsverket, Helen Ab och samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) meddelade att de inte har något att säga.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rapporten över växelverkan (bilaga 3). Genmälena ingår i sin helhet i rapporten.

#### Ändringar i detaljplaneförslaget

Det som tas upp i anmärkningarna och utlåtandena har beaktats i ändamålsenliga delar förutsatt att saken inte strider mot detaljplanemålen. Ändringar har gjorts i detaljplaneförslaget. Dessa beskrivs närmare i avsnittet Suunnittelun vaiheet i detaljplanebeskrivningen (bilaga 2).

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

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens justerade förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 kartta, päivätty 4.12.2001, muutettu 22.3.2016 ja 11.10.2016
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11040 selostus, päivätty 4.12.2001, muutettu 22.3.2016 ja 11.10.2016, päivitetty Kskl:n





01.02.2017

Kaj/14

- 3 11.10.2016 päätöksen mukaiseksi  
Vuorovaikutusraportti 4.12.2001, täydennetty 4.10.2016  
4 Osa päätöshistoriaa

### Bilagematerial

- 1 Ilmakuva  
2 Havainnekuva, 8.3.2016

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

### Utdrag

#### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helen Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

#### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

### För kännedom

Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Liikuntalautakunta  
Pelastuslautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Varhaiskasvatusvirasto



01.02.2017

Kaj/14

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.01.2017 § 55

HEL 2012-010052 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesatama-alueen ja 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katualueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 4.12.2001 päivätyn sekä 22.3.2016 ja 11.10.2016 muutetun piirustuksen numero 11040 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuu uusi kortteli 31154.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.10.2016 § 328

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0929\_1, karttaruutu 671493-94

### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2001 päivätyn sekä 22.3.2016 ja 11.10.2016 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 hyväksymistä. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesatama-alueen ja asemakaavan muutos 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katualuetta (muodostuu uusi kortteli 31154).

Lisäksi lautakunta päätti



01.02.2017

Kaj/14

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- edellyttää, että merentäyttäjien vaikutukset veden laatuun minimoidaan ja että veden laatua seurataan aktiivisesti.

#### Käsittely

11.10.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Outi Silfverberg: Lisätään päätöstekstiin: Samalla lautakunta edellyttää, että merentäyttäjien vaikutukset veden laatuun minimoidaan ja että veden laatua seurataan aktiivisesti.

Kannattaja: Risto Rautava

Lautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä varajäsen Silfverbergin tekemän ja puheenjohtaja Rautavan kannattaman vastaehdotuksen.

04.10.2016 Pöydälle

22.03.2016 Ehdotuksen mukaan

15.03.2016 Pöydälle

08.03.2016 Pöydälle

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Jukka Kähkönen, arkkitehti, puhelin: 310 37260  
jukka.e.kahkonen(a)hel.fi

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi



01.02.2017

Kaj/14

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi

## Kiinteistölautakunta 08.09.2016 § 372

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 493, Lohiapajanlahti

### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohiapajanlahden asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040 seuraavan lausunnon:

### Yleistä

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Asemakaavatyö on tullut vireille jo vuonna 1995. Lohiapajanlahden asemakaava-alue on osa suuremmasta alueesta, jonka maankäyttöä ryhdyttiin tarkastelemaan alun perin vuonna 1999. Alkuperäisestä laajasta suunnittelualueesta rajattiin asemakaavatasoiseen tarkasteluun ranta- ja satama-alue, jonka täydennysrakentaminen perustuu yleiskaavaan 1992. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos laadittiin Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueen itäosalle Lohiapajanlahden alueelle. Asemakaavan valmistelu on viivästynyt kaavamuu- t- alu- eeseen liittyvän lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelu on edennyt ehdotusvaiheeseen. Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren keskeisen lahden ja sitä reunustavat rannat. Nykyinen ranta-alue on keinotekoisesti täytettyä entistä vesialuetta. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi venesatama- ja satamakäytössä. Kaavaehdotuksessa Lohiapajanlahden etelärantaan on osoitettu asuinkerrostalojen kortteli, jonka kerrosalaksi on kaavakarttaan merkitty 21 750 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa on sallittu lisäksi pysäköintilaitoksen tarvitsema kerrosala. Kortteli sijoittuu nykyiselle venesatama-alueelle, joten venesatama- aluetta laajennetaan jonkin verran merelle päin. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus. Kaupunkikuvan kannalta uusilla järjestelyillä selkiytetään Lohiapajanlahden ranta-alueita arvoaan vastaaviksi.

Muutosalueen pinta-ala on 144 880 m<sup>2</sup>. Kaavakarttaan on merkitty asuntokerrosalaa 21 750 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa noin 480 hengen asukasmäärää. Korttelin kerrosala 21 750 k-m<sup>2</sup> vastaa korttelitehokkuutta e = 1,4. Kahden kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on



lisäksi varattava liike-, toimisto- tai työtilaksi yhteensä vähintään 600 k-m<sup>2</sup>. Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>.

#### Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on täydentävä asuntorakentaminen Pajalahden alueella samalla turvaten venesataman toimintaedellytykset. Lisäksi pyritään parantamaan alueella toimivien pursiseurojen olosuhteita ja muutoinkin kehittämään rannan tarjoamia käyttömahdollisuuksia.

Tavoitteena on myös Helsingin rantoja kiertävän rantareitin toteuttaminen Lohiapajanlahdessa sekä Pajalahden puiston yhdistäminen nykyistä paremmin merenrantaan. Suunnittelun tavoitteena on saada aikaan korkeatasoinen, kustannuksiltaan toteuttamiskelpoinen, alueen arvoa korostava ja paikkaansa luontevasti soveltuva asutokortteli ja venesatama.

Asuinrakennusten korttelin alueella rakentaminen alkaa, kun uusi aallonmurtaja laitureineen ja Pursiseura Sinbad ry:n käyttöön suunniteltu venesatama-alueen eteläosa on rakennettu.

#### Kaava-alueen maanomistus sekä hallinta

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Suurimmaksi osaksi alue on venesatama- ja satamakäytössä. Helsingin kaupungin liikuntavirasto on vuokrannut alueesta osat Suomen Moottoriveneklubi ry:lle ja Pursiseura Sinbad ry:lle. Alueen eteläreunalla sijaitsee varastoalue, jossa kiinteistövirastolla on useita vuokralaisia.

#### Maaperä ja pilaantuneisuus

Kaava-alueella on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sekä maaperässä että sedimentissä. Maaperä on täyttömaata. Tutkimusten jälkeen alueella on ollut toimintoja useita vuosia, joten maaperän ja sedimenttien haitta-ainepitoisuudet on tutkittava uudelleen ennen rakentamista. Ajantasaisen pilaantuneisuustiedon puutteellisuus vaikeuttaa kunnostuskustannusten arvioimista, mikä on otettava huomioon kaavatalouslaskelmissa.

Kaavaan on merkitty alue, jonne saa sijoittaa rakentamiseen kelpaavia venesataman haitta-ainepitoisia maa-aineksia ja ruoppausmassoja. Massojen sijoittamiselle on haettava erikseen tarvittavat luvat. Kaivu- ja ruoppausmassojen hyödyntäminen lähellä niiden syntypaikkaa on kestävä kehityksen mukaista. Sillä voidaan saavuttaa sekä ympäristöhyötyjä että huomattavia kustannussäästöjä. Kiinteistölautakunta kannattaa massojen hyödyntämistä alueella.

#### Tulvasuojaukset



01.02.2017

Kaj/14

Alue on osin kitkamaa-alueita ja pääosin täyte- ja vesialuetta, jonka alla on myös savea. Vesialueen tutkimuspisteet ovat pääosin vuonna 1955 tehtyjä pistokairauksia määräsyyvyteen, eikä niistä voida päätellä luotettavasti edes savikerroksen paksuutta. Vesialueen rakennettavuuden selvittäminen edellyttää uusia pohjatutkimuksia.

Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 -julkaisun mukaan turvallinen rakentamiskorkeus on alueella vähintään tasolla +3,5 (N2000).

#### Päiväkoti

Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennukseen (kerrostalo) saa sijoittaa päiväkodin. Pienin mahdollinen tilavaraus päiväkodille on noin 600 brm<sup>2</sup> eli kahden ryhmän päiväkotia. Päiväkodin käyttöön pitää osoittaa oma piha.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uuden asuntokerrosalan rakentaminen ja venesataman toiminnan säilyttäminen nykyisessä laajuudessaan edellyttävät kaavaselostuksen mukaan kaupungilta noin 10,75 miljoonan euron investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 480 euroa/k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölautakunta kuitenkin huomauttaa, että kyse on vasta arviosta, koska ajantasaisen pilaantuneisuustiedon puutteellisuus vaikeuttaa kunnostuskustannusten arvioimista, mikä on otettava huomioon kaavatalouslaskelmissa. Lopulliset kustannukset voivat näin ollen nousta korkeammiksi.

Kaavaselostuksessa arvioidaan, että kaupungille kertyisi rakennusoiden myynnistä tai vuokraamisesta käytettävistä hallintamuodoista riippuen arviolta 15 - 25 miljoonaa euroa. Asuinkerrostalotontteja ei vielä ole varattu, koska kaava on vasta ehdotusvaiheessa. Kaupunki ottaa tontinluovutuksessa huomioon asuntopoliittiset sekä maanmyynnille asetetut tavoitteet.

#### Lopuksi

Kaavamuutosalue sijaitsee meren rannalla hyvien joukkoliikennedyksien (mm. uusi metroasema) ja monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 hyväksymistä edellä mainituin huomioin.



01.02.2017

Kaj/14

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889  
tiina.aitta(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 07.06.2016 § 212

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

17.05.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 31.05.2016 § 262

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavassa on määrätty rannat toteutettavaksi pystysuorilla tai porrastetuilla reunoilla. Rantarakenteiden ratkaisut tulee olla ratkaistavissa tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti. Kaavamääräystä tulisi lieventää niin, että se sallii myös luiskatut rakenteet silloin, kun se on tarkoituksenmukaista.

Rakennusvirastolle aiheutuvat kustannukset katu-, tori- ja puistoalueiden rakentamisesta ovat arviolta 2,5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 27.5.2016

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Lauttasaaren Pajalahdessa Lohiapajanlahden aluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Nyt esillä olevan asemakaavaehdotuksen keskeisiä osa-alueita ovat Lauttasaaren Lohiapajanlahden Venesatama-alue, Lohiapajanlahden puisto ja esitetty uusi asuinkerrostalojen korttelialue lahden lounaisrannalla. Asemakaavalla mahdollistettaisiin kaikkiaan kuuden uuden kuusi-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle, joka nykyisellään on pääosin venesatama-alueen parkkipaikkaa. Uusien asuinkerrostalojen rakennusalat on määritelty siten, että rakennukset sijoittuisivat säteittäisesti Vattuniemenrannasta kohti Lohiapajanlahtea niin, että korttelin pisin lamellitalo sijoittuisi aivan Vattuniemenkadun suuntaisesti ja lyhyin lamelli Vattuniemenkujan suuntaisesti. Lisäksi Lohiapajanlahden rantaan on esitetty rakennettavaksi yleinen jalankulkumahdollisuus, Algot Niskan kaari. Venekerhojen toiminnan jatkuminen mahdollistuisi kaavaehdotuksen mukaan, mutta osin uusien satama-alueen järjestelyin. Lohiapajanpuisto säilyisi puistona ja Lohiapajanlahden ja Vattuniemenkadun ja Meripuistotien välinen kaistale on määritelty istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa myös puurivi.

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Lohiapajanlahden alueen tarkennetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta 7.9.2015. Lausunnoissaan kaupunginmuseo piti nykyisen venesatama-alueen osittaista muuttamista asutuskäyttöön mahdollisena. Uudisrakennusten sijoittelussa ja korkeusasemissa tulisi kuitenkin ottaa huomioon Vattuniemenranta 4:n merkinnällä sr-2 suojeltu rakennus. Tämä arkkitehti Heikki Sirenin / Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirén suunnittelema ja vuonna 1956 valmistunut entinen Helkama Oy:n pienteollisuustalo edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa ja on positiivinen ja näkyvä elementti ympäristössään. Helkama Oy:n rakennuksella on ollut ja on nykyiselläänkin merkittävä rooli Lohiapajanlahden kaupunkikuvassa.





Lausunnossaan kaupunginmuseo painotti, että myös kaavamuutoksen jälkeen tälle suojellulle rakennukselle tulee jäädä riittävän näkyvä asema kaupunkitilassa. Suunnitelmassa esitettyjen uusien rakennusten vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa ei myöskään saisi ainakaan korottaa suunnitelmasta esitetystä. Tärkeää on, että ympäristön uusi rakennuskanta ei muodosta muurimaisia, korkeita massoja ja sulje näkyviä Lohiapajanlahdelle ja sieltä rannalle päin, ja että uusien rakennusten sijoittelu tukee Vattuniemenranta 4:n kaupunkikuvallista asemaa.

Esillä oleva Lohiapajanlahden asemakaavan muutosehdotus on pääosin vuonna 2015 olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen liitteenä olleen suunnitelman mukainen. Tallbergin puistotien päätteeksi esitetty uusi laiturialue ja aukio Kartanonlaituri on kuitenkin nyt jätetty pois ja pitäydytty nykyisin paikalla olevassa laiturirakenteessa. Lisäksi laitureiden sijoittelu noudattaa pitkälti nykytilannetta, kun ne edellisessä kaavavaiheessa oli esitetty sijoitettavaksi lähinnä itä-länsisuunnassa. Täydennysrakentamisalue eli Lohiapajanlahden rantaan esitetty asuin-kerrostalojen korttelialue noudattaa niin uudisrakennusten rakennusalojen kuin korkeuden suhteen aiemmassa kaavavaiheessa esillä ollutta suunnitelmaa. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksen mukainen pitkä, Vattuniemenkadun suuntainen rakennusmassa väistämättä tulee sulkemaan näkyviä Vattuniemenrantaan ja sen kaakkoispuolella sijaitsevien rakennusten suuntaan. Lohiapajanpuiston suunnasta nykyiset Vattuniemenrannan varrella sijaitsevat rakennukset hahmottunevat kuitenkin vielä asemakaavaehdotuksen mukaisen uudisrakentamisen jälkeen uusien rakennusten välistä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä myös sitä, että alueella vuosikymmeniä jatkuneen veneilytoiminnan edellytykset varmistetaan ja mahdollistetaan alueen uudisrakentamisen ja täydentymisen jälkeenkin.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva Lohiapajanlahden asemakaavan muutosehdotus on pitkälti aiemmin esillä olleen suunnitelman mukainen, eikä kaupunginmuseolla näin ollen ole siihen muuta huomautettavaa.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.9.2015

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 26.05.2016 § 83

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto



01.02.2017

Kaj/14

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040:

Liikuntalautakunta pitää hyvinä ehdotukseen liittyviä hahmotelmia, mutta ehdottaa, että venesatama-alueen (LV) länsireunassa sijaitseva istutettava alueen osa rajattaisiin venesatama-alueen ulkopuolelle. Kyseinen alue ei kuulu venesatamatoimintaan ja on tästä syystä parempi jättää venesatama-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa alueen toimintojen ja palveluiden jatkumisen ja luo puitteet korkealaatuiselle ympäristölle. Liikuntaviraston tulisi olla mukana kaavan toteutussuunnittelussa, jossa päätetään kaava-alueen ja siihen liittyvien toimintojen tarkemmista suunnitelmista.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967  
martina.jerima(a)hel.fi  
Ari Maunula, vs. Osastopäällikkö, puhelin: 310 87809  
ari.maunula(a)hel.fi  
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 58

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Lohiapajanlahden alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040:

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 11040.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237  
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.9.2015

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641  
Telefax  
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637  
Moms nr  
FI02012566



01.02.2017

Kaj/14

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Alue on osin kitkamaa- aluetta ja pääosin täyte- ja vesialuetta, jonka alla on myös savea. Vesialueen tutkimuspisteet ovat pääosin vuonna 1955 tehtyjä pistokairauksia määräsyyvyteen, eikä niistä voida päätellä luotettavasti edes savikerroksen paksuutta. Vesialueen rakennettavuuden selvittäminen edellyttää uusia pohjatutkimuksia.

Ohessa pikatuloste alueen pohjatutkimustiedoista (liite). Turvallisen rakentamiskorkeuden osalta voidaan tässä vaiheessa arvioida olevan vähintään tasolla +3,5 (N2000). Luotettava arvo saadaan vuoden 2016 alkupuolella, kun meneillään oleva aaltoiluselvitys valmistuu.

Lisätiedot

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811  
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Rakennusvirasto 11.9.2015

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 205-01/15 Lohiapajalahden alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040, 11.9.2015 mennessä.

Rakennusvirasto osallistuu kaava-alueen rantareitin ja yleisten katu- ja puistoalueiden suunnitteluun. Suunnittelussa on huomioitava rakennusviraston tavoitteet viihtyisä, toimiva ja turvallinen ympäristö. Suunnittelussa on arvioita kustannusvaikutuksia koko prosessin ajan.

Kaavaprosessissa rakennusvirasto yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi