HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2017:12449

SÄRKINIEMENTIE 10

31. LAUTTASAARI, KORTTELI 31124 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12449
PÄIVÄTTY 9.5.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31124 tonttia 3

Kaavan nimi:
Särkiniementie 10

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.9.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaaressa, osoitteessa Särkiniementie 10

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Maankäyttö: Martin Bunders, arkkitehti
Liikenne: Eeva Väistö, liikenneinsinööri
Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
Kaavapiirtäminen: Viola Koivisto, Merit Tuomi, suunnitteluavustajat

Rakennusvalvontavirasto
Jyrki Kauhanen, arkkitehti

Rakennusvirasto
Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto
Sami Haapanen, tonttiasiamies, DI

Helsingin ympäristökeskus
Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Hakijataho
As Oy Särkiniementie 10

Hankesuunnittelu

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto TALLI Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 5
ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 5
Liikenne 6
Palvelut 6
Esteettömyys 6
Ekologinen kestävyys 7
Yhdyskuntatekninen huolto 7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 7
Vaikutukset 7
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 10

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

4 Viitesuunnitelman asemapiirros, katujulkisivu ja korttelileikkaus, katunäkymä Särkiniementieltä ja pihanäkymä

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 31124 tonttia 3, joka sijaitsee Lauttasaaressa, Vattuniemen eteläosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan kahden asuinkerrostalon osittaisen korottamisen kerroksella.

Tavoitteena on täydennysrakentaminen. Uusi asuntorakentaminen täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Korottaminen muuttaa ympäristön asuinrakennuksista aukeavia näkymiä.

Uutta asuntokerrosalaa on 750 k-m^2. Asukasmäärän lisäys on noin 18 henkeä.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kahden asuinkerrostalon osittainen korottaminen kerroksella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5016 m^2.

Kaavaratkaisun myötä tontin nykyinen kerrosala 2 000 k-m² kasvaa 750 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

<u>Alueen lähtökohdat ja nykytilanne</u>

Särkiniementien rannan puoleisella osalla on kaksi–kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, joiden tontit rajau-

tuvat rantaa kiertävään puistoalueeseen. Särkiniementien toisella puolella on kuusi–seitsemänkerroksia asuinkerrostaloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontilla on kaksi kolmikerroksista kerrostaloa, joissa on kaksi asuinkerrosta ja maanpäällinen autotalli- ja huoltokerros. Kadunvarren rakennuksessa on pieni katutason liiketila. Rakennusten kerrosala on yhteensä 2 000 k-m^2. Nykyiset 28 autopaikkaa ovat autotalleissa ja pihalla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla tontilla sijaitseville kerrostaloille määrätään osittaisen korottamisen kerroksella mahdollistava kerrosluku neljä. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiö/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Katot määrätään tehtäväksi viherkattoina. Kadunvarren rakennukseen on osoitettu liike- ja toimitilan rakennusala.

Liikenne

Lähtökohdat

Särkiniementien eteläpään liikennemäärä on nykyisin noin 750 ajon./vrk. Autopaikkaohjeen mukaan autopaikkavaatimus on vähintään 1 autopaikka/135 kerrosneliömetriä.

Kaavaratkaisu

Kaavan autopaikkavaatimus on vähintään 20 autopaikkaa. Kaavaa varten laaditussa viitesuunnitelmassa on 31 autopaikkaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Vattuniemen palvelut ovat keskittyneet Heikkilänaukion ympäristöön.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaehdotuksessa on määrätty kadunvarren rakennukseen toimisto- ja liiketila.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavassa on määräys viherkattojen rakentamisesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu pohjoisosaltaan kitkamaa-alueelle ja eteläosaltaan kallioisen alueen reunavyöhykkeelle. Maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Rakennukset ovat perustettavissa maan- tai kallionvaraisesti.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamisselvitys, jossa vaikutuksia on tarkasteltu naapurialueiden varjoisuuden, kaupunkikuvan, näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja naapuritonttien olosuhteisiin

Kaavaratkaisun Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korottaminen jatkaa Särkiniementie 18:ssa toteutettua kadun varren kolme- ja osittain nelikerroksista rakentamista. Vattuniemen alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jonka mukaan naapuriasuntoyhtiöitä voidaan korottamishankkeissa kohdella tasapuolisesti.

Rakennusten korottaminen asuntojen rakentamiseksi täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Uudisrakennukset muuttavat naapureiden asunnoista aukeavia näkymiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu antaa mahdollisuuden korottaa Särkiniementien rannan puoleisia rakennuksia yhdenmukaisella tavalla. Kaavaratkaisun toteutuksessa on käytettävissä kaupunginmuseon ohje alkuperäisen arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttävään suunnitteluratkaisuun.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavassa on määräys viherkattojen rakentamisesta, mikä hidastaa sadevesien valumista.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee yksi erityistavoite: Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katuympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metroliikenteen palvelualueelle. Liikenteen

melun torjumiseksi on kaavoituksen yhteydessä laadittu meluselvitys.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen tai toimitiloina käytettävää kerrostalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 8.7.1950). Kaavan mukaan alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia ja yksikerroksisia enintään neljä metriä korkeita talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saadaan enintään 1/5 käyttää rakentamiseen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.9.2016.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Helen Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
kiinteistöviraston tonttiosasto
pelastuslaitos
rakennusvalvontavirasto
rakennusvirasto
kaupunginmuseo
ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 24.9.2014) ja tarkistetun liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 9.3.2017) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. 24.9.–10.10.2014. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.–29.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10a
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui siihen, että lisärakentamista ohjaavalla asemakaavamuutoksella voidaan tukea alueen alkuperäistä kaavallista ratkaisua ja luoda olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittava kokonaisuus, kun se varmistetaan riittävillä materiaali- ja kattokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä.
Rakennusviraston kannanotto kohdistui siihen, että kaavan valmistelussa tulee huomioida tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet on kaavan valmistelussa otettu huomioon.
Särkiniementie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita. Kaavassa on viherkattomääräys. Kaavan yhteistila- ja autopaikkamääräykset ovat lautakunnan ja rakennusvalvonnan ohjeiden mukaiset.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (24.9.2014) koskevia mielipidekirjeitä saapui 9 kpl, jonka lisäksi yksi 2016 saatu mielipidekirjoitus. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat vastapäisille asunnoille aiheutuvaan näköalojen menetykseen ja asuntojen pimenemiseen, aiheutuvaan mielipahaan ja psyykkiseen terveyshaittaan, asuntojen arvon alenemiseen, suunnitelman puutteellisiin selvityksiin ja kokonaissuunnitelman puuttumiseen, Särkiniementien rannan puolen yhtenäisen kaupunkikuvan rikkoontumiseen ja sen kevyen ilmeen muuttumiseen raskaaksi, alueen ja ulkoilualueiden viihtyvyyden alenemiseen, Särkiniementie 10 rakennukset suunnitelleen arkkitehti Else Aropaltion arkkitehtuurin tärveltymiseen, parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyyteen ja taloyhtiöiden tasapuoliseen kohteluun mahdollisissa tulevissa korottamishankkeissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on tehty alueellinen korottamistarkastelu, jossa vaikutuksia on tarkasteltu varjostumisen, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Särkiniementie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita. Kaavassa on viherkattomääräys. Kaavan yhteistila- ja autopaikkamääräykset ovat lautakunnan ja rakennusvalvonnan ohjeiden mukaiset.

Tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (9.3.2017) sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 13 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat ehdotuksen kelvolliseen tapaan toteuttaa tiivistämistä ilman merentäyttöä tai viheralueille rakentamista, tarpeeseen säilyttää rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja yhtenäinen kaksikerroksinen rantavyöhyke, maiseman muutokseen ja puisto- ja merinäkymien supistumiseen ja tästä johtuvaan asuntojen arvon laskuun, ehdotuksen paikalle huonosti sopivaan arkkitehtuuriin, rakennusten korotuksen lähes koko kerroksen levyiseen laajuuteen ja korotuksen aiheuttamaan näkyvyyshaittaan asuntojen yksityisyydelle, mahdollisuuteen estää näkyvyyshaitta poistamalla rannan puoleisen rakennuksen eteläpäädyn terassi tai rakentamalla näköyhteyden katkaiseva seinämä terassille, nykyisen liiketilan muuttamiseen asunnoiksi rakennusten korottamisen sijaan, nykyisistä rakennuksista esitettyyn virheelliseen kerroslukuun kolme, kun oikea luku on kaksi kerrosta, leikkauskuvan virheellisyyteen, vaihtoehtoon purkaa nykyiset rakennukset ja rakentaa uudet korottamisen sijaan, Särkiniementie 18 osittain kolmikerroksisen rakennuksen alempaan sijaintiin niin, että sitä ei voi käyttää perusteluna nro 10 korottamiseen, Särkiniementie10 asukkaiden kohtuuttomaan rakentamisaikaiseen haittaan sekä tasapuolisuuteen uusien viherkattojen käytössä, yhteistilojen riittävyyteen, naapuritalojen ilman rakennusten korottamista tehtyihin putkiremontteihin, vaikeuteen arvioida maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisen ja kiellon hävittää erityisiä arvoja toteutumista, maaseudun pitämiseen asuttuna.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Särkinimentien alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu varjostumisen, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Särkiniementie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita. Yhteistilojen mitoitus suunnitellaan rakennusvalvonnan laatiman yhteistilaohjeen mukaisesti, niiden tasapuolinen käyttö kuuluu taloyhtiölle.

Särkiniementie 10 rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta ja autotalli/yhteistilakerros Ne ovat nykykäytännön mukaan kolmikerroksisia, mikä aiheuttaa ymmärrettävästi sekaannusta eri-ikäisiä kaavadokumentteja tarkasteltaessa. Tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty korttelileikkauskuva on saadun mielipiteen johdosta tarkastettu ja todettu oikein laadituksi.

Viitesuunnitelmaluonnosten suunnittelu jatkuu kaavan hyväksymisen jälkeen rakennuslupakäsittelyyn, jossa esitettyjä mielipiteitä on mahdollista ottaa huomioon

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 9.5.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	02.04.2017
Kaavan nimi	Särkiniementie 10		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.09.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5016**		**2750**	**0,55**	**0,0000**	**750**
A yhteensä	0,5016	100,0	2750	0,55	0,0000	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**		**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**		**0**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5016**		**2750**	**0,55**	**0,0000**	**750**
A yhteensä	0,5016	100,0	2750	0,55	0,0000	750
AK	0,5016	100,0	2750	0,55	0,0000	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	*Kerrosala [k-m²]*	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0000**		**0**	**0,0000**	**0**
ma	0,0000		0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**0**		**0**	**0**
Asemakaava	0		0	0

SÄRKINIEMENTIE 10 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 11.9.2014 päivätyn suunnitelman.

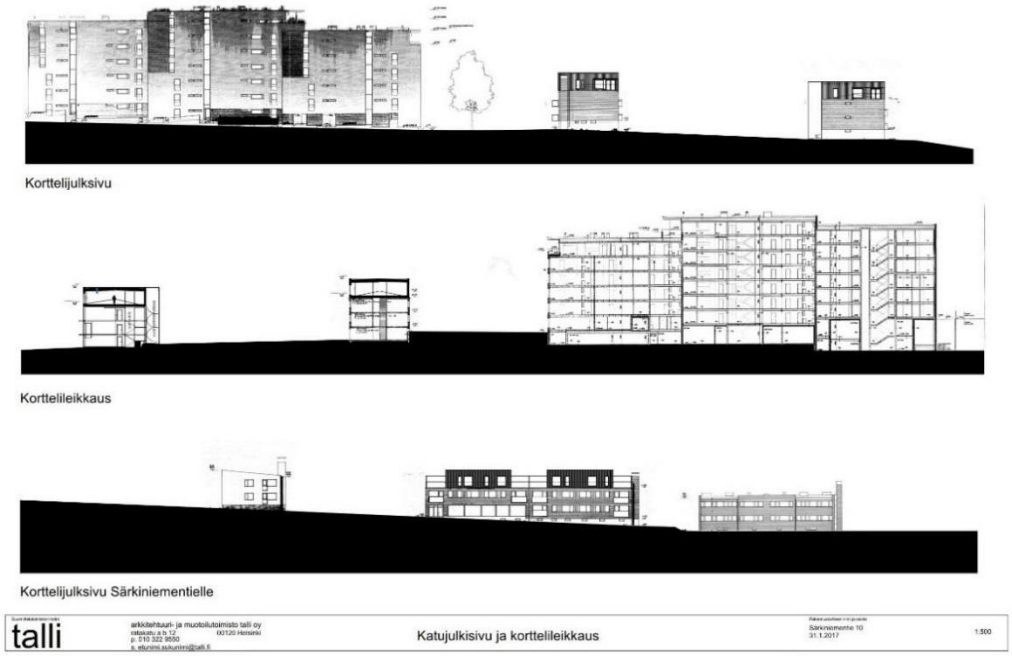
Särkiniementien varrelle suunnitellaan asuinkerrostalojen osittaista korottamista kerroksella tontilla 31124/3, osoitteessa Särkiniementie 10.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Särkiniementie 10 tonttia. Tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkerrostalon osittainen korottaminen kerroksella.

Asemapiirros



Korttelijulkisivut ja leikkauskuva

Katunäkymä Särkiniementiellä

Osallistuminen ja aineistot

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaselostuksen luonnos) on esillä 9.–29.3.2017 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10 a
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 29.3.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Lauttasaari-Seura r.y.
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kaupunginmuseo
  - kiinteistöviraston tonttiosasto
  - pelastuslaitos
  - rakennusvalvontavirasto
  - rakennusvirasto
  - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, Vattuniemen kaupunkirakenteeseen ja naapuritonttien olosuhteisiin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan (1950) tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia. Tonttitehokkuus on e = 0.40.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitilana käytettäväksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksi kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Kadunvarren rakennuksessa on pieni liiketila.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Martin Bunders, arkkitehti, p. (09) 310 37203, martin.bunders@hel.fi

Liikenne
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat
Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

Rakennussuojelu
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2013 tontin omistajan hakemuksesta

OAS

- OAS nähtävillä 24.9.–10.10.2014
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Luonnos

- tarkistettu OAS ja kaavan valmisteluaineistoa nähtävillä 9.–29.3.2017
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

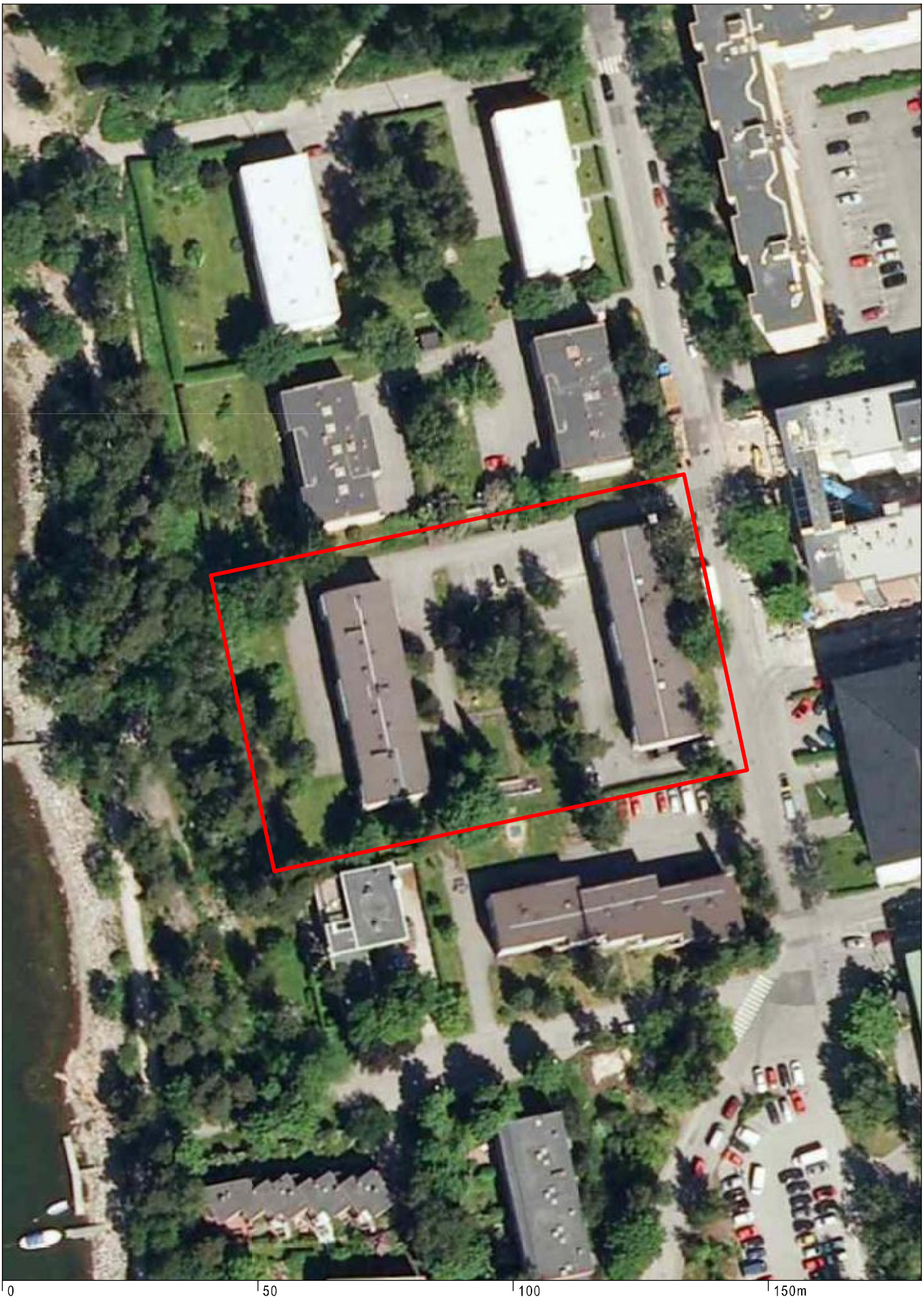
- kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle arviolta keväällä 2017
- mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa

Hyväksy-minen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan.

Sijaintikartta
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3
Liite kaavaan nro 12449

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ilmakuva
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3
Liite selostukseen nro 12449

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantatakaupunkitoimisto

12449 / 9.5.2017

31P28

VL

NAHKAHOUSUNKUJA SKINNBYXGRÄNDEN

31K

25493200

6670750

31124

31120

AK

SÄRKINIEMENTIE

VP

MÖRTNÄSVÄGEN

AK

2750

+16.0

+17.7

+5.4

AKR

T

414-1-618

JUTTASAARI 31

25493150

6670600

Länsilahdenkuja

LÄNSILAHDENKUJA VÄSTERVIKSGRÄND

VP

31127

LP

Paikoitus

P

VL

SÄRKIKUJA MÖRTGRÄND

Särkikuja

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

alue/område: 670493

kartoitus: / kartläggning: 09/2016

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen

n:o/n:r 37/16

27.09.2016

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmätningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31124 — Korttelin numero.

3 — Ohjeellisen tontin numero.

2750 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+5.4 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+17.7 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Ilmastointikonehuonetta ei saa sijoittaa tätä korkeusasemaa ylemmäksi.

Rakennusala.

m — Liike- ja toimitilan rakennusala.

kt — Katos.

Istutettava alueenosa.

p — Pysäköimispaikka.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 20 autopaikkaa.

Autopaikat on sijoitettava autotallitiloihin tontilla ja p-merkityille tontinosille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa. Vähintään 75% paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

Ilmastoinnin laitetilat saadaan rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja huoltotiloja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät yhteiset vapaa-ajantilat ja talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusten katot on tehtävä viherkattoina.

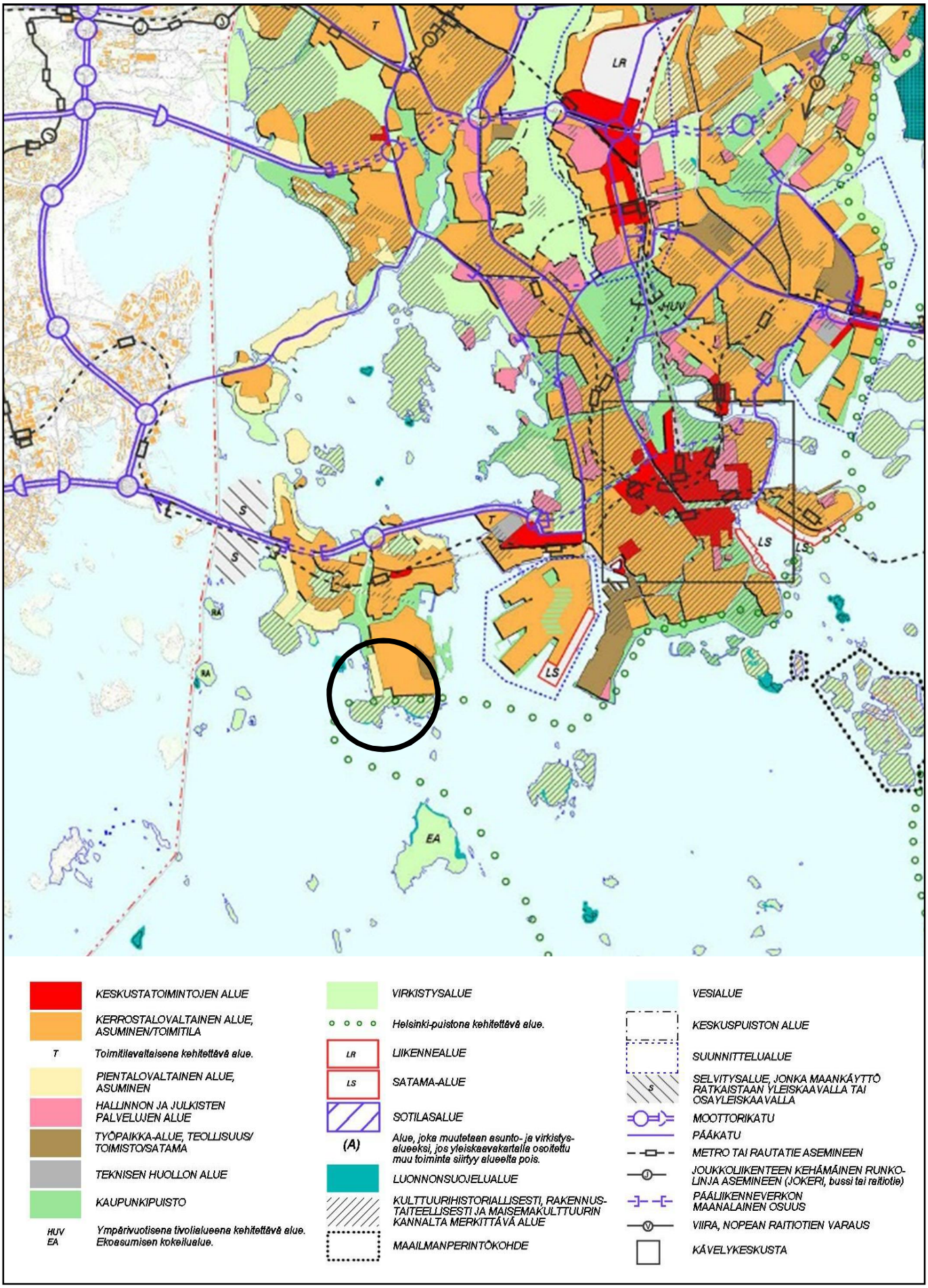
Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein.

Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

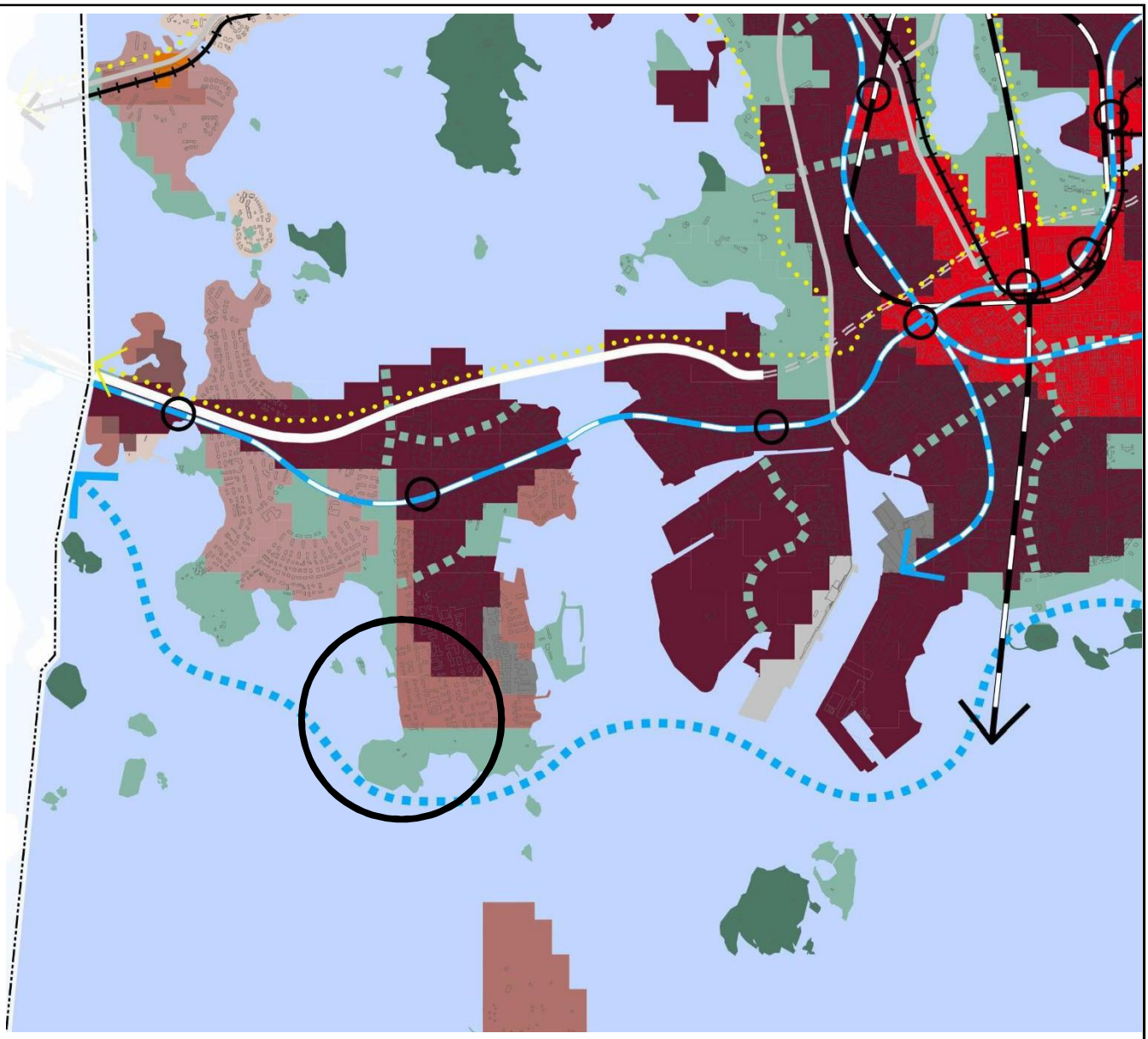
Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellytä, tonttien välisiä rajoja ja katualueita ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osaa vastaan olevat rajat saa rajata vain istutuksin.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote Yleiskaava 2002:sta
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



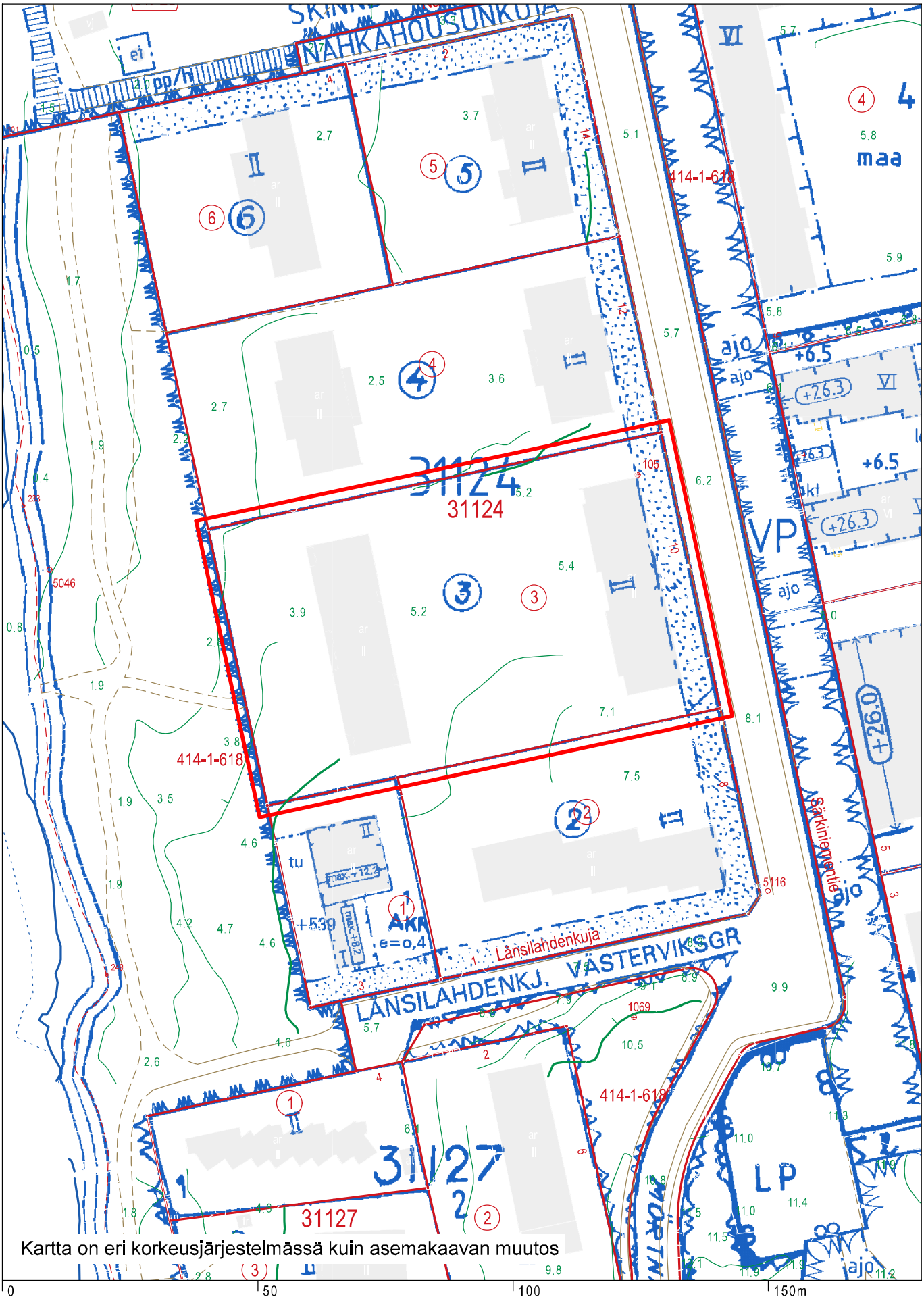
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama
Puolustusvoimien alue
Virkistys- ja viheralue
Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
Viheryhteys
Rantaraitti
Vesialue
Rautatie asemineen
Metro asemineen
Raideliikenteen runkoyhteys

Pikaraitiotie
Raideliikenteen yhteystarve
Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
Kaupunkibulevardi
Pääkatu
Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
Baanaverkko
Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Lauttasaari, kortteli 311124 tontti 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote voimassa olevista asemakaavoista
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3
Liite kaavaan 12449

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

Suunnittelutoimiston tiedot

talli

arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu a b 12 00120 Helsinki
p. 010 322 9550
s. etunimi.sukunimi@talli.fi

Asemapiirros

Rakennuskohteen nimi ja osoite

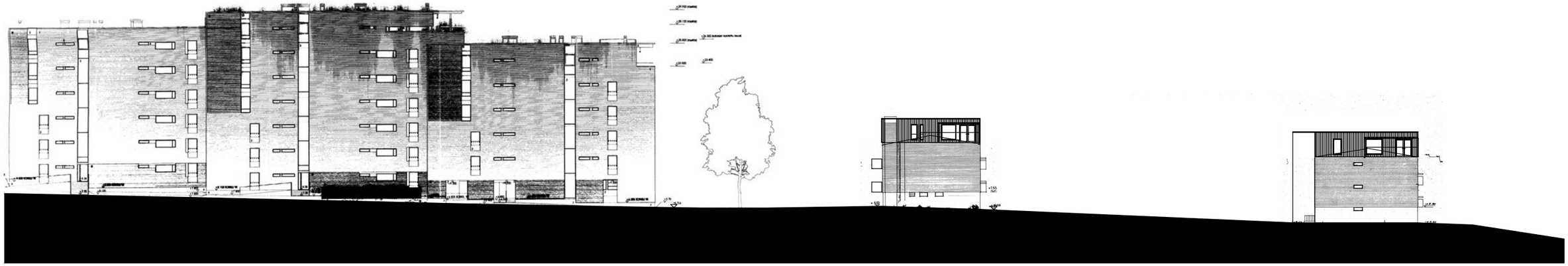
Särkiniementie 10
31.1.2017

1:500

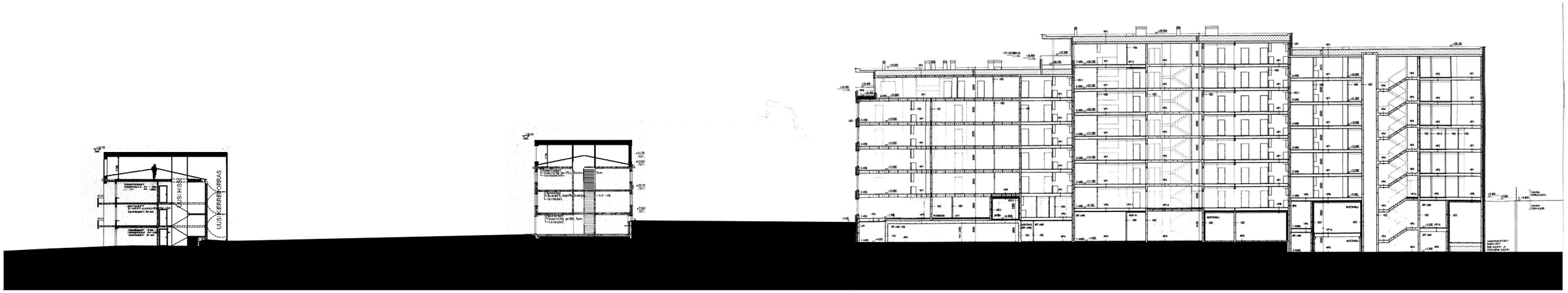
Suunnittelutoimiston tiedot
talli
arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu a b 12 00120 Helsinki
p. 010 322 9550
s. etunimi.sukunimi@talli.fi

Katunäkymä Särkiniementieltä

Rakennuskohteen nimi ja osoite
Särkiniementie 10
11.2.2016



Korttelijulksivu



Korttelileikkaus

Korttelijulksivu Särkiniementielle

Suunnittelutoimiston tiedot

talli

arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu a b 12 00120 Helsinki
p. 010 322 9550
s. etunimi.sukunimi@talli.fi

Katujulkisivu ja korttelileikkaus

Rakennuskohteen nimi ja osoite

Särkiniementie 10
11.2.2016

1:500

Suunnittelutoimiston tiedot
talli
arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto talli oy
ratakatu a b 12 00120 Helsinki
p. 010 322 9550
s. etunimi.sukunimi@talli.fi

Pihanäkymä

Rakennuskohteen nimi ja osoite
Särkiniementie 10
11.2.2016