



9.5.2017

Akp/7

7

Lauttasaaren (Särkiniementie 10) asemakaavaehdotus (nro 12449) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2013-008261 T 10 03 03

Ksv 0790_19, karttaruutu 670493

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 9.5.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12449 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi) korttelin 31124 tonttia 3.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12449 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 31124 tonttia 3, joka sijaitsee Lauttasaassa, 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-m². Asukasmäärän lisäys on noin 18 henkeä.

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

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Särkiniementien rannan puoleisella osalla on kaksi - kolmekerroksisia asuinkerrostaloja, joiden tontit rajautuvat rantaa kiertävään puistoalueeseen. Särkiniementien toisella puolella on kuusi - seitsemänkerroksia asuinkerrostaloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1950) 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.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY



- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- kaupunginmuseo
- ympäristökeskus

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui siihen, että lisärakentamista ohjaavalla asemakaavamuutoksella voidaan tukea alueen alkuperäistä kaavallista ratkaisua ja luoda olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittava kokonaisuus, kun se varmistetaan riittävällä materiaali- ja katkokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui siihen, että kaavan valmistelussa tulee huomioida tontin liikenne- 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.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

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 tärvelymiseen, parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyyteen ja taloyhtiöiden tasapuoliseen kohteluun mahdollisissa tulevilla 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 kaupunkisuunnittelulautakunnan 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 ilma 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 näkyvyyshaitaan asuntojen yksityisyydelle, mahdollisuuteen estää näkyvyyshaitta poistamalla rannan puoleisen rakennuksen eteläpäädyn terassi tai rakentamalla näköyhteyden katkaiseva seinämä terrassille, nykyisen liiketilan muuttamiseen asunnoiksi rakennusten korottamisen sijaan, nykyisistä rakennuksista esitettyyn virheelliseen kerros-lukuun kolme, kun oikea luku on kaksi kerrosta, leikkauskuvan virheellisyteen, 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 riittävyteen, 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 Särkiniementien 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.



9.5.2017

Akp/7

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.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- kaupunginmuseo
- ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12449 kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12449 selostus, päivätty 9.5.2017
- 5 Katunäkymä Särkiniementieltä
- 6 Pihanäkymä
- 7 Asemapiirros
- 8 Tilastotiedot
- 9 Kustannukset
- 10 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017
- 11 Mielipidekirjeet
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 9

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)