



09.05.2017

Akp/7

## § 230

### Lauttasaaren (Särkiniementie 10) asemakaavaehdotus (nro 12449) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2013-008261 T 10 03 03

Ksv 0790\_19, karttaruutu 670493

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- 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](http://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 esitti 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.

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 Mielpidekirjeet
- 12 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija  
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 9  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

#### Tiivistelmä

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-m<sup>2</sup>. 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 kattokaltevuusmääräyksillä 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 tärvellykseen, 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 me-



netellään 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 merinäkyvien 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 terrassille, nykyisen liiketilan muuttamiseen asunnoiksi rakennusten korottamisen sijaan, nykyisistä rakennuksista esitettyyn virheelliseen kerros-lukuun 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, Särkiniementie 10 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 näkyvien 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.

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 maankäytösopimusmenettelyn 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 Mieli-pidekirjeet
- 12 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
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)

#### Päätöshistoria



09.05.2017

Akp/7

Rakennusvirasto 29.3.2017

HEL 2013-008261 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa tarkistetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1175-01/17, Lauttasaaren, Vattuniemen (31.ko) asemakaavan muutos, Särkiniementie 10. Määräaika on 29.3.2017 mennessä.

Kaavan valmistelussa tulee huomioida tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet.

Kaavatyössä yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

26.9.2014 Lausunto annettu

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.10.2014

HEL 2013-008261 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Lauttasaaren Vattuniemessä osoitteessa Särkiniementie 10 sijaitsevaa tonttia koskevan asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustetävönsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemen länsirannalla, lähellä Särkiniementien eteläpäätä. Kyseinen tontti on osa korttelia 31124, joka rajautuu idässä Särkiniementiehen ja lännen puolella Merikympylän puistoa ja Särkiniemen puistoa yhdistävään, merenrantaa reunustavaan puistokaistaleeseen. Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1950 vahvistettu asemakaava, jossa kortteliin saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia ja yksikerroksisia, enintään neljä metriä korkeita talousrakennuksia. Kyseisessä, alueen ensimmäisessä asemakaavassa koko Vattuniemen





länsiranta, yhtä pienehköä tehdaskorttelia lukuun ottamatta, varattiin matalalle asuinrakentamiselle.

Tällä hetkellä suunnittelualueena olevalla tontilla sijaitsee kaksi arkkitehti Else Aropaltion vuonna 1968 suunnittelemaa kaksikerroksista asuinrakennusta, joista kadunpuoleisen talon pohjakerroksessa on myös liiketila. Asuinkerrosten lisäksi taloissa on autotalleille varattu kellarikerros. Rakennuksissa on loiva satulakatto ja julkisivut on muurattu kalkkihiekkatiilestä. Parvekkeissa ja sokkelissa materiaalina on maalattu betoni, minkä lisäksi ikkunoiden välissä on käytetty panelointia. Ilmeeltään ja materiaaleiltaan rakennukset edustavat melko tyypillisiä 1960-luvun pienkerrostaloja. Rakennukset ovat hyvin säilyttäneet ominaispiirteensä, joskin ikkunat on uusittu alumiinipuitteisiksi. Suunnittelualueen kulttuurihistoriallista merkittävyyttä lisää se, että rakennusten suunnittelija arkkitehti Else Aropaltio (1914-2008) tunnetaan erityisesti juuri helsinkiläisen ja Lauttasaaren asuinrakennusarkkitehtuurin kehittäjänä. Lauttasaaren lisäksi hän suunnitteli paljon laadukkaita asuintaloja esimerkiksi Herttoniemeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu Särkiniementie 10:n molempien asuinkerrostalojen osittainen korottaminen kerroksella. Suunnittelualueen läheisyydessä korttelissa 31122 on vuonna 2010 voimaantullut asemakaavan muutos, jossa vuoden 1950 asemakaavassa korkeintaan 8 metriä korkeiden tehdasrakennusten korttelialue muutettiin pääosin kaksi-kolmikerroksisten asuinpienalojen ja asuinkeurostalojen korttelialueeksi. Kyseisessä, alueen ensimmäisessä vuoden 1950 asemakaavassa eräänä tavoitteena on ollut rantavyöhykkeen rakennuskannan pienimittakaavaisuus. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että tätä tavoitetta kunnioitetaan myös nyt esillä olevan suunnittelualueen ja jatkossa koko Vattuniemen länsirannan kortteleiden kehittämisessä. Lähtökohtana tulee olla, että rakennuskannan korkeus rajoitetaan enintään esitettyyn kolmeen kerrokseen ja vahvistetaan alueen vehreää ja pienimittakaavaista ominaisluonnetta. Tätä periaatetta noudattaen myös Särkiniementie 10:n asuinrakennusten osittainen korotus ja muutos näiden rakentamisaikakaudelleen melko tyypillisten rakennusten alkuperäiseen arkkitehtuuriin on mahdollista, kunhan se suunnitellaan ja toteutetaan laadukkaasti alkuperäistä arkkitehtuuria ja alueen ominaisluonnetta kunnioittaen. Asemakaavan muutoksessa tämä tulee varmistaa riittävällä lisärakentamisen materiaali- ja kattokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä.

Kaupunginmuseo katsoo, että edellä mainituin ehdoin Särkiniementie 10:n lisärakentamista ohjaava asemakaavamuutos on mahdollinen ja sillä voidaan tukea alueen alkuperäistä kaavallista ratkaisua ja luoda olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittava kokonaisuus, joka sopeutuu lähiympäristöönsä, sen katutilaan ja näkymiin.



09.05.2017

Akp/7

---

Lisätiedot

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