



05.11.2013

Akp/5

**5
Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle
asemakaavan muutoshakemuksesta, joka koskee tonttia 31038/14,
Lauttasaarentie 20 (b-asia)**

HEL 2012-017316 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että As Oy Helsingin Lauttasaarentie 20–22 asemakaavan muutoshakemus, joka koskee asemakaavan muuttamista tontilla 31038/14 (osoitteessa Lauttasaarentie 20) siten, että tontille voitaisiin rakentaa uusi asuinkerrostalo, ei anna aihetta asemakaavan muuttamiseen eikä muihinkaan enempiin toimenpiteisiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että kyseisen tontin asemakaavan muuttamiselle ei ole edellytyksiä, koska lisärakentaminen turmelisi alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on alkuperäisen asemakaavallisen kokonaisuuden, arkkitehtuurin ja mittasuhteiden säilyttäminen ottaen huomioon myös korttelin asumisolosuhteet, yleisen jalankulkuraitin toiminnallinen merkitys sekä näkymien säilyminen.

Ostoskeskuksen liiketontti on jo alkuperäisessä professori Olli Kivisen suunnitelmassa poikennut massoitteeltaan ja rakentamistehokkuudeltaan muusta korttelista, jolle luonteenomaista on avoimen tilan ja kadun suuntaisten pitkittäisten rakennusmassojen rytminen vaihtelu. Rakentamistehokkuudet on alueella määritetty tasapuolisesti.

Kaupunkirakenteessa on tasaisesti väljyyttä, joka antaa positiivisen leimansa koko kaupunginosalle. Ostoskeskustontin täydellisen uudelleenrakentamisen yhteydessä kaupunkirakenteen tiivistämisellä kehitetään olemassa olevia olosuhteita mm. parantamalla uuden joukkoliikenneyhteyden saavutettavuutta sekä lisäämällä palveluja. Näihin verrattavia etuja ja parannuksia, jotka korvaisivat menetettävät rakennetun ympäristön arvot, ei saavuteta asuintonttien lisärakentamisella.

Esittelijä

Asemakaavan muutoshakemus

As Oy Helsingin Lauttasaarentie 20–22 on tehnyt 18.12.2012 asemakaavan muutoshakemuksen, jossa taloyhtiön omistamille



tonteille haetaan kaavamuutosta kerrostalon rakentamiseksi liitteenä olevien suunnitelmien mukaisesti Lauttasaarentien varteen.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että lisärakentaminen liittyy korttelissa käynnissä olevaan kaavamuutoshankkeeseen, jossa nykyinen kauppakeskus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi liikerakennus, metroasema ja kerrostalot liiketalojen päälle. Lisärakentamisen tulee olla korttelissa tasapuolista eri tontinomistajien välillä. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kehittäminen metroaseman läheisyydessä on kaupungin rakentamisen strategian mukaista. Hakijan mukaan As Oy Lauttasaarentie 20-22:n lisärakentamista on kehitetty yhdessä kaavoittajan ja As Oy Lauttasaarentie 24-26:n kanssa.

Selostus

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 6006 tontit 31038/13 ja 14 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tonttien rakennusoikeus on yhteensä 12 404 k-m². Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus merenpinnasta on +31.00, maanpinnan ollessa sisäpihalla +8.00.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoiminnoille. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen, virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Kaava-alueelle on osoitettu maanalainen metrolinja.

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lauttasaarentien varrella, Lauttasaaren ostoskeskuksen ja tulevan metron sisäänkäynnin sekä maanalaisen metroaseman kanssa samalla korttelialueella. Alueen neljä asuinrakennusta kuuluvat ostoskeskuksen kanssa samaan korttelikokonaisuuteen. Korttelin keskellä on jalankululle rakennettu alue, josta on ostoskeskuksen tontilla poikittaiset yhteydet etelään Kauppaneuvoksentielle ja pohjoiseen Lauttasaarentielle.

Hakemuksessa esitetty täydennysrakentaminen rikkoo arvokkaan korttelin rakenteen ja muuttaa Olli Kivisen suunnitteleman korttelikokonaisuuden siten, että sen kulttuurihistoriallinen arvo, joka on oleellisesti asemakaavallinen, menetetään.

Täydennys ei parantaisi kaupunkikuvaa, sillä Olli Kivisen suunnitelman merkittävä laatutekijä on onnistuneesti saavutettu läpinäkyvyys isossa korttelissa, jonka rakennukset ovat huomattavasti ympäristön rakennuskantaa suurempia. Täydennysrakentaminen heikentäisi korttelin asumisolosuhteita. Nykyisin limittäin sijoitetut rakennukset antavat kaikille asunnoille ja asuinhuoneille pitkät näkymät, jotka katkeaisivat kokonaan esitetyn täydennysrakentamisen myötä.



Täydennysrakentaminen tekisi korttelin sisäisestä jalankulkuraitista kuilumaisen ja ahtaan. Yleisen jalankulkuraitin tärkeä arvo on näkymien avautuminen joka kohdassa laajemmalle, joko korttelin etelä- tai pohjoispuolelle. Raitin avoimuus vahvistaa sen julkista luonnetta.

Korttelin suojeluarvot

Korttelin 31038 rakennukset on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi Helsingin kaupunginmuseon teettämässä Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003) on kriteereinä mainittu, että rakennuksiin sisältyy kaavahistoriallisia arvoja ja todettu seuraavaa: "Lauttasaaren ns. keskuskorttelin asemakaavan ja rakennukset suunnitteli professori Olli Kivinen. Neljän korkean asuinkerrostalon ja ostoskeskuksen kaava valmistui vuonna 1968. Keskuskorttelin selkäranka on korttelin halki kulkeva ja muulta liikenteeltä rauhoitettu kävelyväylä, joka jatkuu kauppakeskuksessa katettuna kauppakujana. Paikoitustilat on sijoitettu pihakansien ja maan alle. Kivisen kortteli on pienimuotoinen esimerkki suunnitelmasta, jossa pyritään liikenteen ja jalankulun erottamiseen omille tasoilleen."

Uudisrakentamisen suunnitteluprosessi ja perusteet ostoskeskuksen suunnittelussa

Kaupunginvaltuusto on 9.10.2013 hyväksynyt Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutoksen (nro 12079).

Ostoskeskuksen suojelua tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja tavoitteena oli pitkään, että ainakin Lauttasaarentien puoleinen osa rakennuksesta säilyisi nykyisellään. Toteuttamiskelpoista osittain säilyttävää ratkaisua ei kuitenkaan löytynyt. Metroaseman sisäänkäynnin sijoittaminen nykyisen rakennuksen kulmaan olisi heikentänyt kulkuyhteyksiä metron ja Lauttasaarentien välillä, eivätkä yhteydet olisi täyttäneet hyvälle joukkoliikenteelle asetettavia laatuvaatimuksia.

Ostoskeskuksen tontin suunnittelun peruslähtökohtana on ollut uudisrakentamisen yhteensovittaminen Olli Kivisen korttelin asuinrakennusten muodostaman arvokkaan rakennetun ympäristön kanssa.

Kokonaisuutta tarkasteltaessa parhaimmaksi vaihtoehdoksi nousi uudisrakentamisvaihtoehto, jossa myös palveluiden, asuntojen sekä asukkaiden nk. yhteisen oleskelutilan, kuten kirjasto, musiikkiopisto jne. tarjontaa voitiin lisätä. Rakentamisen määrän kasvusta huolimatta on arkkitehtuurilla pyritty säilyttämään sama väljyyden tuntu kuin alkuperäisessä asemakaavallisessa kokonaisratkaisussa. Palvelujen kerrosala kasvaa nykyisestä noin puolella.



05.11.2013

Akp/5

Olli Kivisen suunnitteleman korttelin Itä-länsisuuntaisen jalankulkuyhteyden asemakaavallinen perusidea säilytetään ostoskeskuksen kaavaratkaisussa. Alkuperäistä ideaa kunnioitetaan myös asuinkerrostalomassojen sijoittelussa. Kulkuyhteyttä on parannettu siten, että rakennuksen läpäisevä käytävätila päättyy puolijulkiselle aukiolle tontin kulmassa. Samalta linjalta avataan portaat alempaan kerrokseen, josta tulee olemaan sujuva yhteys myös metron sisäänkäyntiin.

Ostoskeskustontin täydellisen uudelleenrakentamisen yhteydessä kaupunkirakenteen tiivistämisellä on erityisiä syitä: Uudisrakentamisella ratkaistaan liikenteellisiä ongelmia, kehitetään metroaseman ja uuden joukkoliikenneyhteyden saavutettavuutta ja toteutetaan liityntäliikennejärjestelyt sekä lisätään palveluja. Näihin verrattavia etuja ja parannuksia, jotka korvaisivat menetettävät rakennetun ympäristön arvot, ei saavuteta haetulla asuintontin lisärakentamisella.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoshakemus liitteineen
- 2 Viistoilmakuva 1 ja 2
- 3 Havainnekuva 5.11.2013

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Suvi Rämö