



12.5.2015

Akp/2

## 2

### **Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys korttelin 31039 tontin nro 1 (Lauttasaarentie 25) ja katualueen asemakaavan muutokseksi (nro 12348) (a-asia)**

HEL 2014-001923 T 10 03 03

Ksv 0827\_2, Lauttasaarentie 25, karttaruutu 671493

#### **Esitysehdotus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 12.5.2015 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31039 tontin 1 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

#### **Tiivistelmä**

Huoltoasematontin käyttötarkoituksen muutos asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) mahdollistaa 4–6- kerroksisen asuinkerrostalon sekä metron liityntäliikenteen bussien kääntöpaikan rakentamisen tontille. Tontilla sijaitseva vuonna 2012 rakennettu metron rakennustyötunneli tulee toimimaan metroaseman väestösuoja ja Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksen ajotunnelina. Kerrosalan määrä tontilla tulee olemaan 3 360 k-m<sup>2</sup>, josta asuntokerrosalaa 2 685 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla Lauttasaaren rakenteilla olevan Lauttasaaren liikekeskuksen ja sen yhteyteen tulevan metroaseman sisäänkäynnin välittömässä läheisyydessä.

#### **Esittelijän perustelut**

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



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

Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavamuutoksen sisällöstä on neuvoteltu tontin varanneen kanssa.

#### Lähtökohdat

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jossa voi olla asumista tai toimitiloja. Aluetta sivuaa metro.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1966 alue on moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM) ja katualuetta. Myös vastapäisen liikekeskuksen 22.11.2014 voimaan tullut asemakaava ulottuu osin alueelle ja määrittelee tontille tulevan ajotunnelin suun sijainnin ja ajoyhteydet; lisäksi metron maanalainen asemakaava on tontin kohdalla pieniltä osin voimassa. Viereisellä kevyen liikenteen raitilla on voimassa asemakaava.

Kaava-alueelta on purettu huolto- ja bensiiniasema, ja sille on rakennettu metron ajotunneli vuonna 2012. Alue on osa Lauttasaaren 1950-luvun miljöökokonaisuutta. Kaava-alueella vastapäätä sijaitsee 1970-luvulla rakennetun Lauttasaaren liikekeskuksen kortteliin liittyvät asuintalot. Vanhan ostarin tilalle ollaan parhaillaan toteuttamassa uutta liikekeskusta, jonka yhteyteen tulee sijoittumaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti sekä alueen keskeiset kaupalliset palvelut. Lauttasaarentieltä aiheutuu jonkin verran huomioon otettavia ympäristöhäiriöitä. Tontilla ennen sijainneen huoltoaseman jäljiltä maaperä on ilmoitettu puhdistetuksi.

Tontti on kaupungin omistuksessa, ja se on varattu kaupunginhallituksen päätöksellä 3.11.2014 YIT Rakennus Oy:lle.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Sijainniltaan erinomaisen tontin käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on mahdollista toteuttaa 2 685 k-m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa ja 67 muuta kerrosalaa. Rakennuksen maantasokerroksen ja pihakannen alle sijoittuu metron liityntäbussien kääntöpaikka sekä ajoyhteys metroaseman maanalaiseen väestösuojaan ja liikekeskuksen pysäköintilaitokseen. Kääntöpaikan yläpuoliset tilat rakennuksen toisessa kerroksessa on osoitettu etupäässä toimisto- ja työtiläkäyttöön. Lauttasaarentien varteen on osoitettu liiketila. Kiinteistöä varten saadaan osoittaa 25 autopaikkaa Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintilaitoksesta. Ympäristöhäiriöt on otettu huomioon kaavamääräyksiin, jotka koskevat mm.



rakennusmassan ja tilojen sijoittelua, ilmanvaihtoa, rakenteiden ääneneristävyyttä sekä parvekkeita.

Sisäänajoyhteydet rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevalle bussien kääntöpaikalle ja liikekeskuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen ovat Lauttasaarentieltä pienen liikenneaukion kautta, samoin saatto- ja huoltoliikenteen ajo terveysasemalle. Ennen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue muutetaan vain jalankululle varatuksi katualueeksi, jolla on edelleen sallittu huoltoliikenne, lisäksi sillä sallitaan tontille ajo.

Asemakaavan muutos perustuu viitesuunnitelmaan (Arkkitehdit NRT Oy 2015), jota laadittaessa on huomioitu ajotunnelin toimiminen liikekeskuksen pysäköintilaitoksen, metroaseman maanalaisen väestösuojan sekä metroaseman huolto-, sammutus- ja pelastusreitteinä.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Tontilla sijaitsevan ajotunnelin suuaukon sekä sille suunnitellun liityntäliikenteen bussien kääntöpaikan yhdistäminen uudisrakennusmassaan vähentää niiden sekä Lauttasaarentien liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriötä uudisrakennuksen suojaan jäävässä asuinkorttelissa. Lisäksi asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä sekä sosiaaliin oloihin. Vaikutukset liikenteeseen ovat kokonaisuudessaan vähäiset.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu Helsingin kaupungille katualueiden muutostöistä kustannuksia noin 100 000 euroa. Helsingin kaupunki saa tuloja tontin myymisestä, mutta karkean arvion mukaan noin 4/5 tontin arvosta menee kääntöpaikan toteuttamiskuluihin, jotka ovat arviolta 2,4 milj. euroa (alv 0 %). Myyntisumma ja kustannusjako tarkentuvat tontinluovutusmenettelyn yhteydessä.

#### Toteutus

Jos rakennushanke ei syystä tai toisesta toteudu samaan aikaan kuin Lauttasaaren liikekeskuksen hanke, jää se todennäköisesti kokonaan toteutumatta. Siinä tapauksessa tontille toteutuu vain liityntäliikenteen bussien kääntöpaikka, maisemoitu ajotunnelin suu osin katettuine ajoyhteyksineen sekä ajotunnelin poistoilmapiippu.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.



12.5.2015

Akp/2

Vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 12.11.2014). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan luonnosvaiheen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 24.11.–15.12.2014 kaupunkisuunnitteluviraston esittelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja Lauttasaaren kirjastolla (Pajalahdentie 10).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavanmuutoksen valmisteluaineistoa koskeva kaavapäivystys pidettiin 8.12.2014 Lauttasaaren kirjastolla; lisäksi hankkeesta keskusteltiin lähinaapureiden kanssa YIT:n 26.2.2015 järjestämässä tilaisuudessa.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, pelastuslaitoksen, rakennusvalvontaviraston, Helsingin seudun liikenteen (HSL), Länsimetron, Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) sekä rakennusviraston kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat erityisesti melu- ja ilmanlaatuhaittojen torjuntaan, maanalaisen ajotunnelin pelastustienä toimimisen varmistamiseen, kevyen liikenteen yhteyksien turvallisuuden ja esteettömyyden turvaamiseen sekä terveyskeskuksen liikennejärjestelyihin.

Tausta-aineistoksi on laadittu melu- ja ilmanlaatuselvitykset, ja melu- ja ilmanlaatuhahttojen torjunta on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Myös paloteknistä lausuntoa on päivitetty ja sen edellyttämät toimenpiteet huomioitu kaavaehdotuksessa. Katualueelle on tehty liikennesuunnitelma, jossa on yhteensovitettu ajoneuvo- ja jalankulkuliikenteen ratkaisut, turvallisuus- ja esteettömyysnäkökohdat huomioiden.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esillä ollutta viitesuunnitelmaa.



Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaavapäivystyksessä, Lauttasaariseuran ympäristötoimikunnan tapaamisessa, puhelimitse sekä tontin varanneen rakennusliikkeen järjestämässä keskustelutilaisuudessa.

Saadut mielipiteet kohdistuivat rakennuksen sijaintiin, etäisyyteen naapureista, ulkoasuun ja kaupunkikuvaan sekä poistoilmahormin mahdollisesti aiheuttamaan meluun ja päästöhaittoihin. Etenkin turvallisten jalankulkuyhteyksien suunnitteluun Lauttasaarentien ja terveysaseman välillä toivottiin kiinnitettävän huomiota; lisäksi toivottiin tontille ratkaistavan autohallipaikkoja myös naapureille.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusmassaa on viistetty pohjoisosastaan pihanpuolella siten, että näkymät naapuritalon lähimmistä asunnoista säilyvät avarampina. Kritiikkiä saanut poistoilmapiippu on sisällytetty täysin rakennusmassaan ja koko pohjoisen rakennusmassan osan korkeutta on kahteen otteeseen tuotu alaspäin. Tämän on mahdollistanut myös ajotunnelin poistoilman vaikutuksia koskevan ilmanlaatu- ja meluselvitysten tarkentuminen. Poistoilmajärjestelyt on mahdollista ratkaista siten, ettei niistä aiheudu mitään melu- eikä päästöhaittoja naapurustoon tai rakennukselle.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, rakennusvalvontaviraston, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Helsingin kaupungin Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistöviraston tonttiosasto jatkaa tontinluovutussopimuksen valmistelua.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

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

**Puhelin**  
+358 9 310 1673  
**Faksi**  
+358 9 310 37409

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI0680001200062637  
**Alv.nro**  
FI02012566



12.5.2015

Akp/2

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37478

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

taina.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 kartta, päivätty 12.5.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12348 selostus, päivätty 12.5.2015
- 5 Havainnekuva, 12.5.2015
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 12.5.2015
- 9 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

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

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 7  
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola