



8.3.2016

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaavaksi ja asemakaavan muuttamiseksi (nro 11040) (a-asia)

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Ksv 0929_1, karttaruutu 671493-94

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 4.12.2001 päivätyn ja 8.3.2016 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesatama-alueen asemakaavaehdotuksen ja puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohdaisesti kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päättää

- että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lohiapajanlahden aluetta, joka sijaitsee Lauttasaaren länsirannalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa kuuden 5-6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Lohiapajanlahden etelärantaan. Satama-aluetta järjestellään niin, että alueen venekerhojen toimintaedellytykset säilyvät. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus.

Muutosalueen pinta-ala on 144 990 m². Kaavakarttaan merkitty kerrosala on yhteensä 22 650 k-m².



8.3.2016

Akp/2

Asuntokerrosalaa on 21 750 k-m², joka tarkoittaa noin 480 hengen asukasmäärää. Lisäksi saa rakentaa pysäköintilaitoksen tarvitseman kerrosalan n. 4 870 k-m². Korttelin kerrosala 21 750 k-m² vastaa korttelitehokkuutta $e = 1,4$, jos pysäköintitiloja ei lasketa mukaan. Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, kirjeitä (12 kpl) ja muistutuksia (1 kpl).

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen, poiketen vain vähän rajausten osalta.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren keskeisen lahden ja sitä reunustavat rannat. Nykyinen ranta-alue on keinotekoisesti täytettyä entistä vesialuetta. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi venesatama- ja satamakäytössä. Venesatamassa on venekerhojen käytössä olevia laitureita ja alueita. Lisäksi liikuntavirasto vuokraa suoraan kuntalaisille venepaikkoja. Pohjoisosassa on lisäksi puisto.

Alueella on voimassa asemakaava nro 4165 (vahvistettu 13.3.1957), nro 6410 (vahvistettu 27.1.1972), nro 6954 (vahvistettu 20.11.1974), nro 10192 (vahvistettu 19.6.1996), nro 10715 (hyväksytty 5.5.2000).

Asemakaavojen mukaan alue on osoitettu suurimmaksi osaksi venesatama-alueeksi (Uvs) ja satama-alueeksi (Ls). Lisäksi alueen eteläosassa on pysäköintialue (Lp), katualue Vattuniemenranta sekä Vattuniemenkujan itäpää ja pohjoisosassa on puistoaluetta (P). Itäosa on kaavoittamatonta merialuetta. Osalla aluetta ei ole kaavaa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 13.12.2001 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.4.–13.5.2002.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitettiin tehtäväksi selvitys venepaikoista ja toiminnasta siihen liittyen.

Kirjeet

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 12 kirjettä. Kirjeissä esitettiin sataman turvallisuuden, asukkaiden ja veneilijöiden olosuhteiden turvaaminen, Kartanonlaituri nimen muuttamista, autopaikkamääräyksen, asuinrakennusten rakennusoikeuden ja korkeuden muuttamista, jalankulkuliikenteen turvaamista ja ympäristöhäiriöiden selvittämistä, Lauttasaariseuran mielipiteiden arvioimista suhteutettuna asukkaiden hiljaiseen enemmistöön, veneiden talvisäilytysalueiden keskittämiseen, muutoksien taloudellisten vaikutusten huomioon ottamista venekerhojen tiloissa ja toiminnoissa, telakointialueiden järjestelyjen suunnittelusta, yleisten pysäköintipaikkojen sijoittamista alueelle, kulkuoikeuksien suunnittelua aallonmurtajilla, ajoväyliä venekerhojen alueelle ja asema-kaavan palauttamisesta uudelleen valmisteluun näköalaa haittaavien rakennusten poistamiseksi tai muuttamiseksi uusien osallisten muutettua alueelle, sekä kaapelireittien huomioon ottaminen suunnittelualueella.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta
- pelastuslaitos
- Helsingin Vesi (nykyisin HSY)
- ympäristökeskus
- yleisten töiden lautakunta

Helsingin Veden lausunto kohdistui uusien vesijohtojen ja sadevesiviemäreiden rakentamiseen ja paineviemärin huomioon ottamiseen.



Liikuntalautakunnan lausunto kohdistui talvisäilytyslaitteiden sijoittamiseen katoksiin ja liikuntaviraston budjetin koskemattomuuteen hankkeen yhteydessä.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui olemassa olevien puistojen kunnostustarpeeseen, alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja tulevaan hoitoon ja yleisten alueiden rakentamiseen liittyviin kustannuksiin, yleiselle jalankululle osoitettujen reittien talvikunnossapitoon ja alueiden hallinnan jakoon.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksessa, kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutukseen, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Liikennesuunnittelun ja teknistaloudellisen suunnittelun tietoja on päivitetty vastaamaan muuttunutta suunnitelmaa ja kustannusten osalta tietoja on ajanmukaistettu.

Muistutus, kirjeet, lausunnot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.8.–11.9.2015

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 46 mielipidettä, viisi kannanottoa ja yksi kannanotto ilmoituksena. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Valmisteluaineistosta saaduissa kannanotoissa esitettiin vesihuoltolinjojen huomioon ottaminen, kustannusten esittäminen vesihuollon osalta, rakennusten korkeus suhteessa ympäristöönsä, vesialueen rakennettavuuden ja turvallisen rakentamiskorkeuden selvittäminen, rakentamistapaohjeen tai korttelikortin laatiminen, kustannusvaikutusten seuraaminen, nollaenergiatalojen rakentamisen mahdollistaminen.

Valmisteluaineistosta saaduissa mielipiteissä osassa vastustettiin edelleen kaavamuutoksen mukaista asuntorakentamista. Asuinkerrostalokorttelia moitittiin liian tiiviiksi, pysäköintihallin ulkoseinää ja rakennuk-



8.3.2016

Akp/2

sia liian korkeiksi. Lisäksi oltiin huolissaan Lauttasaaren palvelurakenteen riittävydestä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Uuden asuintoimialueen rakentaminen ja venesataman toiminnan säilyttäminen nykyisessä laajuudessa edellyttää kaupungilta noin 10,75 miljoonan euron investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 480 e/k-m².

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta uudet lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jukka Kähkönen, arkkitehti, puhelin: 310 37260
jukka.e.kahkonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280



8.3.2016

Akp/2

taina.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 kartta, päivätty 4.12.2001, muutettu 8.3.2016
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 selostus, päivätty 4.12.2001, muutettu 8.3.2016
- 5 Havainnekuva, 8.3.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 8.3.2016
- 8 Mielipidekirjeen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 9 Muistutus
- 10 Kirjeet 2001-2011
- 11 Mielipidekirjeet 2015
- 12 Osa päätöshistoriaa 2002
- 13 Osa päätöshistoriaa 2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne kirjeen lähettäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola