



§ 65

Lauttasaaren luoteisosan neljä tonttia (Luoteisväylä 14, Katajaharjuntie 2-4 ja Puistokaari 11) asemakaavan muuttaminen (nro 12511)

HEL 2016-012672 T 10 03 03

Hankenumero 0849_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 5.2.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12511 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31052 tontteja 13 ja 14, korttelin 31066 tonttia 7 ja korttelin 31086 tonttia 1 tason +19.0 yläpuolella.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Suomen kulttuurirahasto sr.: 1900 euroa
 - Asunto Oy Katajaharjuntie 4: 1550 euroa
 - Asunto Oy Puistokaari 11: 1550 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192



05.02.2019

miika.vuoristo(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.veikkolainen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12511 kartta, päivätty 5.2.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12511 selostus, päivätty 5.2.2019 (päivitetty Kylk:n 5.2.2019 päätöksen mukaiseksi)
- 5 Havainnekuva, Luoteisväylä 14, 5.2.2019
- 6 Havainnekuva, Katajajarjuntie 2-4, 5.2.2019
- 7 Havainnekuva, Puistokaari 11, 5.2.2019
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 5.2.2019
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4



Helen Sähköverkko Oy

Liite 10
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Liite 10

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee neljää Lauttasaaren luoteisosassa sijaitsevaa tonttia.

Osoitteessa Luoteisväylä 14 tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden erillispientalon rakentaminen kahdelle tyhjälle tontille. Voimassa olevassa asemakaavassa A-1 asuin- ja ateljeerakennusten korttelialueella sijainnut suojeltu ateljeerakennus on purettu, eikä sitä tarvitse enää huomioida tonttien suunnittelussa. Tonteista tulee AO-korttelialuetta. Asuinkerrosalaa on yhteensä 440 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on 140 k-m². Tonttitehokkuus on $e=0,29$. Tyhjien tonttien rakentaminen täydentää ja parantaa Luoteisväylän kaupunkikuvaa.

Osoitteissa Katajajarjuntie 2-4 ja Puistokaari 11 tavoitteena on mahdollistaa kahden olemassa olevan 5-kerroksisen asuinkerrostalon korottaminen yhdellä lisäkerroksella. Katajajarjuntie 2-4:ssä lisäkerroksen laajuus on 960 k-m² ja uutta asuinkerrosalaa tulee 580 k-m². Uusia asuntoja on n. 11. Tonttitehokkuus on $e=1,43$. Puistokaari 11:ssä lisäkerroksen laajuus on 820 k-m² ja uusi asuinkerrosala on 960 k-m². Uusia asuntoja on n. 12. Tonttitehokkuus on $e=1,0$. Molemmilla tonteilla on rakennusoikeuden määrässä huomioitu olemassa olevan rakennuksen kerrosala, suunnitellun lisäkerroksen kerrosala sekä rakennuksen pohjakerroksen porrashuoneiden pinta-ala, jota ei aikaisemmin ole laskettu kerrosalaksi.

Lisäkerrosten rakentaminen ei edellytä uusien autopaikkojen rakentamista. Asuinkerrostalojen korottaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja tiivistää kaupunkirakennetta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Luoteisväylä 14:ssä on voimassa asemakaava vuodelta 2006, jossa tontti 31052/13 on erillispientalojen korttelialuetta ja tontti 31052/14 on asuin- ja ateljeerakennusten korttelialuetta.

Katajaharjuntie 2-4:ssä on voimassa asemakaava vuodelta 2000, jossa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Puistokaari 11:ssä on voimassa asemakaava vuodelta 1994, jossa tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Puistokaari 11:n kohdalla on lisäksi voimassa maanalainen asemakaava vuodelta 2009, jossa tontin eteläosan kohdalle on merkitty kaupungin tarpeisiin varattu metrotunnelien rakennusala suojavyöhykkeineen.

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Rakennusoikeuden lisäys ei aiheuta millekään tonteille niin merkittävää arvonnousua, että se vaatisi maankäyttösopimuksen tekemistä.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viitesuunnitelma-aineistossa esitettyihin asuinkerrostalojen korotussuunnitelmiin mm. lisäkerroksen laajuuden, massoittelem, parvekeratkaisujen ja kattomuodon osalta. Pientalotonttien osalta kannanotot kohdistuivat rakennusoikeuden määrään.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupunginmuseon kanssa on neuvoteltu kaavan tavoitteista ja päästy yhteisymmärrykseen viitesuunnitelmia koskevasta tarkoituksen-



mukaisista muutoksista, joista on keskusteltu myös asianomaisten hakijoiden kanssa. Korotushankkeiden arkkitehtuuria ohjataan lisäksi mm. julkisivumateriaaleja ja rakennusten korkeutta säätelevillä asemakaavamääräyksillä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saapunut kirjallisia mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.10.–26.11.2018

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Puistokaaren varrella sijaitsevien tonttien omistajien tasapuolisiin mahdollisuuksiin saada vastaava asuinkerrostalon korottamisen mahdollistava kaavamuuotos ja siitä seuraava taloudellinen hyöty, kuin Puistokaari 11:ssä. Muistuttaja huomauttaa, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun mahdollistavan, koko Puistokaarta koskevan asemakaavan muutoksen laatimisedellytyksiä ja vaikutuksia ei ole tutkittu riittävän tarkasti. Lisäksi muistutuksessa esitetyt huomautukset koskevat Puistokaari 11:ssä sijaitsevan asuinkerrostalon korottamisen aiheuttamia negatiivisia vaikutuksia muistuttajan asuinviihtyvyyteen ja asunnon arvoon.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Luoteisväylä 14:ään esitettyjen rakennusten muuttamiseen paritaloiksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivujen ääneneristävyysmääräykseen, pihojen oleskelualueiden melutasoon ja rakennusoikeuden määrään suhteessa purettuun ateljeerakennukseen Luoteisväylän pientalotonteilla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



05.02.2019

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtävälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.veikkolainen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12511 kartta, päivätty 5.2.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12511 selostus, päivätty 5.2.2019
- 5 Havainnekuva, Luoteisväylä 14, 5.2.2019
- 6 Havainnekuva, Katajaharjuntie 2-4, 5.2.2019



7	Havainnekuva, Puistokaari 11, 5.2.2019
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 5.2.2019
11	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutus ja kirje
---	--------------------

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
----------------------	---

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 10
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10

Tiedoksi

KYMP/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)
KYMP/Hatu/Koski (laskutus)



Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.11.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 24.5.2018