



25.05.2021

§ 275

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lautasaaren, Pohjoiskaari 34 - 38, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12640)

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Hankennumero 0890_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Paula Kinnunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141

paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206

mikko.reinikainen(a)hel.fi

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

olga.veikkolainen(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916

anu.haahla(a)hel.fi

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451

kirsi.federley(a)hel.fi

Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008

jenni.kuja-aro(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 kartta, päivätty 25.5.2021
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 selostus, päivätty 25.5.2021
5	Havainnekuva 25.5.2021
6	Viitesuunnitelma
7	Kuvaliite suojelukohteista
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti 8.3.2021, päivitetty 25.5.2021
11	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 25.5.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tonttia 5.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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:
 - o Taaleri Tonttirahasto II Ky: 8 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Postiosoite PL 58200 00099 HELSINGIN KAUPUNKI Kaupunkiymparisto@hel.fi	Käyntiosoite Työpajankatu 8 Helsinki 58 https://www.hel.fi/	Puhelin 09 310 1691 Faksi	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI06 8000 1200 0626 37 Alv.nro FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Asemakaavan muutos koskee hallinto- ja virastorakennusten tonttia 31024/5, osoitteessa Pohjoiskaari 34–38, joka suunnitellaan muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas (AK/s). Kaavaratkaisu on valmisteltu, jotta tontilla olevista arvokkaista rakennuksista pääosa, sekä Kotkavuoren puistoon rajautuvan piha-alueen kalliomaasto kasvillisuuksineen voidaan säilyttää ja suojella. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen olemassa olevien rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, sekä vaalia tontin kaupunkikuvallista vehreyttä piha-alueen istutuksia säilyttäen. Piha-alueiden liittyminen Kotkavuoren puistoalueeseen toteutetaan saumattomasti.

Tontin lännen puoleisella osalla sijaitseva vuonna 1952 valmistunut oppilaitoskäytössä ollut päärakennus suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Päärakennuksen länsipuolelle luoteisrajan suuntaisesti suunnitellaan rakennettavaksi 3–4-kerroksinen uudisosa asuinkäyttöön. Koillisväylän varrella säilytetään ja suojellaan alkuaan majoituskäyttöön vuonna 1956 rakennetun rakennuksen pohjoisosa, johon liittyen, purettavan osan paikalle, on suunniteltu 4–5-kerroksinen uudisosa asuinkäyttöön. Uutta asuntokerrosalaa on 5 040 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 0,84$. Asukasmäärän lisäys on 144 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjilleen jääneet kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset ja maisemallisesti arvokkaat tontinosat säilytetään, suojellaan ja saadaan käyttöön. Kaavan toteuttaminen vastaa asuintäydennysrakentamisen tavoitteisiin hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Suunniteltu kookkaampi uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lähiympäristössään.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lauttasaaren metroaseman liikenteellisistä ja kaupallisista palveluista 650 metrin etäisyydellä sijaitseva hallinto- ja varastorakennusten tontti liittyy koillisivultaan Pohjoiskaaren varren 2-kerroksiseen asuinrakenteeseen ja kaakkoisivultaan Koillisväylän varren 2–3-kerroksiseen asuinrakenteeseen, joiden yli tontilta avautuvat osittaiset näkymät merelle saakka. Tontti rajautuu lounais- ja luoteisivultaan Kotkavuoren puistoalueeseen, jonka kalliainen, osin vehreäkavustoinen rinne kohoaa jyrkästi 32 metriä meren pinnan yläpuolelle, tähän liittyvä tontino-



sa on kalliomaaston ja kasvillisuuden vuoksi arvokas. Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat arvokkaita tyypillisiä 1950-luvun rakennuksia.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8289 (vahvistettu 19.2.1981). Kaavan mukaan alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla $e=0.4$. Tontille saa rakentaa 2-kerroksisen enintään 8 metriä korkean rakennuksen. Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisilla ei ollut huomautettavaa kannanotoissaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä valmisteluaineistosta.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön ominaispiirteisiin, arvoihin ja niiden suojelun tarpeeseen, läheisten puistoalueiden virkistyskäyttöön ja ympäristön vehreyden säilyttämiseen, rakentamisen ratkaisuihin, kaavan



25.05.2021

arviointiin ja vaikutuksiin. Lisäksi yleisesti maankäytön suunnitteluun ja kaavojen valmistelutyöhön, ja epäilyksiin sen tavoitteista.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitelmaa on ohjattu mahdollisuuksien mukaan tulleiden mielipiteiden perusteella ja alueelle sekä rakennuksille esitettyjen arvojen ja ominaispiirteiden säilyttämisen ja suojelun osalta yhteistyössä Helsingin kaupunginmuseon kanssa sekä rakenneavaustutkimus raportin terveellisyyteen ja turvallisuuteen perustuen. Suunnittelualue kuuluu Helsingin kaupunginmuseon Lauttasaaren inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen ja tontilla sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.3.–6.4.2021

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan muutokseen, täydennysrakentamiseen, uudisrakentamisen suunnitelmaan ja arkkitehtuuriin, maisemaan, näkymien menetykseen Kotkavuoren puistoon, Kotkavuoren virkistyskäyttöön ja luontoon, kulttuurihistoriallisen arvon heikkenemiseen ja vaatimukseen kokonaisvaltaisesta suunnittelusta, varjostamiseen ja varjotutkielman puutteellisuuteen, rakentamisen aikaisiin haittoihin ja niiden korvaamiseen, liikenneturvallisuuden ja autopaikkamäärään.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat huomioon otettavaan sähköverkon liittymisjohdon sijaintiin tontilla ja meluntorjuntaan, sekä suunnittelijan miljööttä ja sen ominaispiirteitä kunnioittavaan paikan ymmärryksen, taidon ja näkemyksellisyden vaatimukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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



25.05.2021

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Museovirasto sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyä maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141

paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206

mikko.reinikainen(a)hel.fi

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

olga.veikkolainen(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



25.05.2021

raila.hoivanen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008
jenni.kuja-aro(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 kartta, päivätty 25.5.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 selostus, päivätty 25.5.2021
- 5 Havainnekuva 25.5.2021
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Kuvaliite suojelukohteista
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.3.2021, päivitetty 25.5.2021
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset
- 3 Rakennushistoriaselvitys
- 4 Liikennemeluserveys
- 5 Raportti rakenneavaus
- 6 Lausunto rakenteiden ääneneristävyydestä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, yleistiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 9

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



25.05.2021

Asia/7

teensa

Ne hyväksymispäätöksen
pyytäneet, jotka ovat ilmoit-
taneet osoitteensa

täntöönpano

Liite 10

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.4.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.2.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.12.2020 § 61