



§ 314

Gyldenintie 2, asemakaavan muuttaminen (nro 12529)

HEL 2017-013132 T 10 03 03

Hankenumero 0830_13

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 26.5.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12529 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari) tonttia 31035/2.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (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 KOy Gyldenintie 2, c/o Julius Tallberg-Kiinteistöt Oyj:
6000 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

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.veikkolainen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12529 kartta, päivätty 26.5.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12529 selostus, päivätty 26.5.2020, päivitetty Kylk:n 26.5.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, päivätty 26.5.2020
- 6 Gyldenintie 2 viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.1.2020 täydennetty 26.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Helen Sähköverkko Oy	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lauttasaaren tonttia 31035/2, joka sijaitsee Gyldénintiellä Lauttasaaren metroaseman läntisen sisäänkäynnin vieressä.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden 6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen nykyiselle liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

Alueelle on suunniteltu 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Harjakaton alla olevan ullakkotilan saa niin ikään rakentaa asuintiloiksi. Tontilla sijaitseva nelikerroksinen toimistotalo puretaan. Uuden asuinkerrostalon pohjakerros katutasossa on suunniteltu liiketiloiksi. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisena tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkikuvaa alueelle arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja muodonannoltaan nykyistä liikerakennusta paremmin sopeutuvalla rakennuksella.

Uutta asuntokerrosalaa on 4160 k-m². Liiketilaa on asuinrakennuksen pohjakerroksessa 240 k-m² ja piha-alueelle suunnitellussa kioskirakennuksessa 30 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=1,86. Asukasmäärän lisäys on n. 100 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontin käyttötarkoitus muuttuu liike- ja asumiseen ja viime vuosina vajaakäyttöiseksi jääneeseen kiinteistöön rakennetaan uusia asuntoja hyvälle sijainnille metroaseman viereen. Lauttasaaren asukasmäärä kasvaa n. 100:lla asukkaalla ja kadunvarren liiketilat tuovat Lauttasaaren keskustaan lisää kaupallisia palveluita. Ympäristön rakennuskannasta huomattavasti poikkeava julkisivuiltaan rationaalinen toimistorakennus poistuu ja tilalle rakennetaan kaupunkikuvaan materiaaleiltaan ja katomuodoltaan paremmin sopiva hieman korkeampi asuinrakennus.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin v. 1971 rakennettu 4-kerroksinen ja tasakattoinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on betonirunkoinen ja siinä on kellari. Rakennuksen julkisivut ovat rationaaliset.

Lähiympäristössä on pääosin asuinrakennuksia joiden korkeudet vaihtelevat neljästä kahdeksaan. Alueen ilme on melko yhtenäinen, koska lähiympäristön asuinkerrostalot ovat enimmäkseen yksinkertaisia vuosien 1939-1960 välillä rakennettuja ja vaaleaksi rapattuja harjakattoisia asuinkerrostaloja. Korttelirakenne on avoin ja rakennustyyppinä on enimmäkseen vaihtelevan mittainen, rakennusrungoltaan pitkänomainen lamellitalo. Rakennusten päädyt ovat näkyvissä ja luovat esimerkiksi Tallbergin puistotietä reunustavaa aluejulkisivua.

Tontin pohjoispuolelle on rakennettu samaan korttelialueeseen kuuluva v. 2017 valmistunut Lauttasaaren metroaseman sisäänkäyntirakennus.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011 Asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin rakennusoikeus on 3530 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku neljä. Osa tontista on aluetta, jota asemakaava koskee vain maanpinnan yläpuolella, koska Länsimetron rakenteita on tontin kohdalla maan alla. Asemakaavassa on tonttien 31035 ja 31036 välinen alue merkitty katuaukioksi, jolle saa rakentaa metron sisäänkäyntirakennuksen ja ilmastointikuilun.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat metrol liikenteen ja metroaseman läheisyyden huomioimiseen uudisrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa. Rakentaminen ei saa haitata metron matkustajaliikennettä tai tukkia pelastus-, huolto-, hätäpoistumis- ja palokunnan hyökkäysteitä myöskään rakentamisen aikana eivätkä rakentamisen aikaiset rakentamistoimenpiteet muutenkaan saa haitata metrol liikennettä. HKL:n ohjeistus ”Työskentely metroradan läheisyydessä tulee ottaa huomioon”. Suunnittelun ja rakentamisen tulee edetä vuorovaikutuksessa HKL:n kanssa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on kaavamääräyksiin huomioitu metroaseman rakenteiden sekä toiminnan turvaaminen jatkossa. Uudisrakennus ei sijoitu metrotunnelin päälle. Asemakaavassa suunnitelluista rakennuksista on vähintään 8 metrin etäisyys metroaseman rakennuksiin. Asemakaavan selostuksessa on annettu jatkosuunnittelua koskien ohje: Jatkosuunnittelu sekä kohteen rakentaminen tulee edetä vuorovaikutuksessa Länsimetron sekä HKL:n kanssa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen korkeuteen ja sen sijoittamiseen suhteessa Gyldenintiehen. Mielipiteissä rakennuksen sijaintia metroaseman vieressä pidettiin sopivana asuinrakennukselle ja uudisrakentamisella katsottiin olevan mahdollista saavuttaa ympäristöönsä paremmin sopiva rakennus täydentämään kaupunkikuvaa. Esimerkkiä tu-



lisi ottaa ympäröivän rakennuskannan julkisivumateriaalien, yksityiskohdista ja väreistä. Rakennuksen kivijalkaan sopisi liiketoiminta. Rakennusta pidettiin asukaan kannanotossa liian korkeana suhteessa ympäröiviin 4-kerroksisiin rakennuksiin. Uudisrakennuksen sijoittamisen nykyisen jalkakäytävän reunaan katsottiin olevan Gyldenintien vilkkaan metroasemalle johtavan jalankulun kannalta liian ahdas ja peittävän näkymiä kadulta metroasemalle. Länsimetro Oy toteaa, että metron rakentamisen aikaiset kaivannon tuennat tulee ottaa huomioon asemakaavan muutoksessa ja rakentamisessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennus sopeutuu vaaleaksi rapattuna ja harjakattoisena nykyistä rationaalista toimistorakennusta paremmin ympäröivään kaupunkirakenteseen. Rakennuksen arkkitehtuurissa on samoja yksinkertaisia elementtejä, materiaaleja ja värejä kuin ympäröivässä rakennuskannassa, samoin asettuminen osaksi korttelirakennetta noudattaa alueen tyypillistä rakentamistapaa. Rakennuksen katutasen kerrokseen on suunniteltu jalankulultaan vilkkaalle Gyldenintielle ja myös Tallbergin puistotielle aukeavaa liiketilaa ja esimerkiksi ravintola tai kahvila sopivat hyvin rakennukseen. Rakennuksen siirrolla länteen ja Gyldenintien puoleisen tontinosan liittämällä katuun on varmistettu sekä metroaseman näkyvyys kadulle, että riittävä jalankulun tila metroasemalla ja liityntäbussipysäkin kohdalla.

Uudisrakennus ei sijoitu metrotunnelin päälle. Asemakaavassa suunnitelluista rakennuksista on vähintään 8 metrin etäisyys metroaseman rakennuksiin. Kaavassa on kaavamääräyksen huomioitu metroaseman rakenteiden sekä toiminnan turvaaminen jatkossa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.1.–19.2.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen julkisivujen lasipintojen vaarallisuuteen linnuille, pyöräpaikkojen laatuun ja asuntojen rakentamiseen ullakkotilaan. Muistutuksissa todettiin myös, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmistelumateriaalista jätetyt mielipiteet on otettu jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 29.4.2020. (Tonttipäällikön päätös § 22, 2.4.2020).

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

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.veikkolainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12529 kartta, päivätty 26.5.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12529 selostus, päivätty 26.5.2020
- 5 Havainnekuva, päivätty 26.5.2020
- 6 Gyldenintie 2 viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 21.1.2020 täydennetty 26.5.2020
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Helen Sähköverkko Oy	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 14.2.2020

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.12.2018