



01.10.2013

Akp/3

§ 308

Herttoniemenrannan Laivalahdenkaari 1 asemakaavan muutosehdotus (nro 12235)

HEL 2012-004483 T 10 03 03

Ksv 3363_3, Laivalahdenkaari 1, karttaruutu J4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 1.10.2013 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43270 sekä tori- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

[mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

[kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

[maija.rekola\(a\)hel.fi](mailto:maija.rekola(a)hel.fi)

Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)

Liitteet

- [Sijaintikartta](#)
- [Ilmakuva](#)
- [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 kartta, päivätty 1.10.2013](#)
- [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 selostus, päivätty 1.10.2013](#)
- [Havainnekuva, 1.10.2013](#)
- [Tilastotiedot](#)
- [Vuorovaikutusraportti, 1.10.2013](#)
- [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- [Mielipidekirjeet](#)



- 10 [Herttoniemenrannan Laivalahdenkaari 1 asemakaavan muutosehdotus \(nro 12235\) -osa päätöshistoriaa](#)
- 11 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 selostus, päivätty 1.10.2013, päivitetty Kslk:n 1.10.2013 päätöksen mukaiseksi](#)

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 1.10.2013 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemenranta) korttelin 43270 sekä tori- ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneenä esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella rakentamaton yleisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi sekä puistikoksi, jota Petter Wetterin tien kevyen liikenteen raitti ja asuntontilla sijaitsevat aukiomaiset kulkuväylät ympäröivät. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 7 700 k-m², mistä 1 000 k-m² on varattu monikäyttötiloja varten.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan keskellä osoitteessa Laivalahdenkaari 1.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998. Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta



(Y). Tontin rakennusoikeuden määrä on 4 000 k-m² ja enimmäiskerrosluku 3. Tontilla on runsaasti yleiselle jalankululle varattuja alueita. Muutosalueeseen kuuluu lisäksi tontin pohjoispuolelle kaavoitettu katuaukio ja jonkin verran muita katualueita.

Tontti on kaupungin omistuksessa. Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan monitoimitalo mm. kirjaston, sosiaalitoimen ja aikuisopetuksen tiloja varten. Toteutukseen johtavaa hanketta ei vuosien varrella ole kuitenkaan syntynyt.

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan ytimessä vastapäätä ala-asteen koulua, jonka yhteydessä toimii urheiluhalli ja hammashoitola. Alue on kaupunkikuvallisesti keskeinen. Kortteli on rakentamaton ja tilapäiskäytössä noin 125 autopaikan pysäköintikenttänä. Kentällä ei sijaitse tonttien autopaikkaveloitteeseen kuuluvia paikkoja.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuin- ja liikerakentaminen ja julkisten aukio- ja puistotilojen toteuttaminen pitkään rakentamattomana olleeseen kortteliin.

Tarpeettomaksi osoittautunut yleisten rakennusten tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja puistikoksi (VP), jota Petter Wetterin tien kevyen liikenteen raitti ja asuntotontilla sijaitsevat aukiomaiset kulkuväylät ympäröivät.

Rakennusoikeuden määrä tontilla on yhteensä 7 700 k-m², josta asuinrakennusoikeuden määrä on korkeintaan 6 700 k-m² ja monikäyttötilan vähintään 1 000 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 1,98$. Kaavamääräykset ohjaavat vaihtelevaan rakennusten massoiteluun, ylimpiä kerrostaloja sijaitsee useammalla eri tasolla. Asuntojen suurin kerroslukema vaihtelee neljän ja seitsemän välillä. Asuntopihat sijaitsevat osin maan tasossa ja osin 1-kerroksisen rakennusosan kattoterassilla.

Petter Wetterin tie koulun ja liikuntahallin edustalla muutetaan kaavassa nykyistä käyttöä vastaten jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoliikenne on osin sallittua.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää Herttoniemenrannan asuntotarjontaa aivan kaupunginosan ytimessä. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin rakentamisen valmiiksi ja laadukkaan, hyvään ilmansuuntaan avautuvan julkisen ulko-oleskelutilan toteuttamisen sekä kauppojen, ravintoloiden ja muiden liiketilojen sijoittumisen kaupunginosan kannalta keskeiselle paikalle.



Muutos poistaa mahdollisuuden julkisen palvelurakennuksen toteuttamiseen Herttoniemenrannan ytimeen. Asuinrakennusten pohjakerroksessa olevien monikäyttötiloja on kuitenkin mahdollista käyttää myös julkisina palvelutiloina.

Uudisrakennukset muodostavat varjostavaa vaikutusta ja sulkevat kadun toisella puolella olevien asuntojen nykyisiä näkymiä, mutta kaavassa osoitetuilla massoitteluratkaisuilla osa nykyisistä naapuriasuntojen näkymistä säilyy joko uusien rakennusten ohi tai yli.

Tontti toimii tällä hetkellä väliaikaisena pysäköintialueena Herttoniemenrannan asukkaille. Pysäköintipaikoista on alueella pulaa, joten Laivalahden puistotien varteen on pyritty lisäämään mahdollisimman paljon uusia pysäköintipaikkoja.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa arviolta 295 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 25.4.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 5.6.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien sekä Helsingin Energian, Helen Sähköverkon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa

Sosiaali- ja terveystyövirasto toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Herttoniemen alueen julkisten palveluiden mahdollisiin kehittämistarpeisiin on varauduttu metroaseman korttelia koskevassa asemakaavan muutoksessa.

Ympäristökeskus katsoo, että kadun puoleiset parvekkeet tulee lasittaa melutason ohjearvojen saavuttamiseksi. Kaavoituksen yhteydessä tulee lisäksi huomioida pintamaan mahdollinen kunnostustarve.

Ympäristökeskuksen kannanotto on otettu kaavaehdotuksen valmistelussa huomioon.

Rakennusvirasto painottaa kannanotossaan vaakatasoisten hallintorajojen aiheuttamia hankaluuksia. Kannanoton johdosta



asemakaavaa on kaavaluonnosvaiheen jälkeen muokattu siten, että kiinteistön maanalaisten tilojen yläpuolella ei ole kaupungin katu- tai puistoalueita.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 8 mielipidettä, joista 5 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 3 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa.

Saapuneet mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Suurinta huomiota mielipiteissä kohdistettiin koulun edustan ja koululle suuntautuvan liikenteen turvallisuuteen. Lisäksi mielipiteitä kohdistettiin mm. julkisten palveluiden sijoittumiseen Herttoniemessä, julkisten palvelutilojen rakentamiseen muutosalueella, liiketilojen rakentamiseen ja niiden hyviin ja huonoihin vaikutuksiin, naapuritaloista avautuviin näkyymiin, rakennusten massoitteeluun ja korkeuteen ja pysäköinnin järjestelyihin.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon koulun edustan liikennetarkoituksissa ja varaamalla koulutaksiliikenteelle lisätilaa Laivalahden puistotiellä. Asuintontille on mahdollista rakentaa useampaan maanalaiseen tasoon pysäköintilaitos myös ulkopuolisten käyttäjien tarpeisiin. Pohjakerrosten monikäyttötiloihin on mahdollista sijoittaa myös julkisia palvelutiloja. Rakennukset eivät muodosta kortteliin yhtenäistä muuria ja kaavamääräykset ja muut kaavan ratkaisut ohjaavat vaihtelevaan massoitteeluun.

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

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, sosiaali- ja terveystieteiden viraston, opetusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.



Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää
kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310
37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
maija.rekola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 kartta, päivätty 1.10.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12235 selostus, päivätty 1.10.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 1.10.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti, 1.10.2013](#)
- 8 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Herttoniemenrannan Laivalahdenkaari 1 asemakaavan muutosehdotus \(nro 12235\) -osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Rämö

Päätöshistoria

[Sosiaali- ja terveystoimisto 14.6.2013](#)



HEL 2012-004483 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta korttelin 43270 tontille 1 osoitteessa Laivalahdenkaari 1. Tontille suunnitellaan asuinrakentamista, liiketiloja ja julkista puistikkoa. Asemakaavaluonnosta on valmisteltu 25.4.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan.

Tontti on rakentamaton ja sitä käytetään tilapäisenä pysäköintialueena. Tontille on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan Herttoniemenrannan monitoimitalo, jonka on tutkittu sisältävän tiloja mm. kirjaston, sosiaali- ja terveystoimen ja aikuisopetuksen tarpeisiin. Monitoimitalon toteuttamiselle ei ole syntynyt hanketta. Herttoniemen alueen julkisten palveluiden mahdollisiin keskittämistarpeisiin on varauduttu metroaseman korttelia koskevassa asemakaavan muutoksessa.

Sosiaali- ja terveystoimialueella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

[Rakennusvirasto 3.6.2013](#)

HEL 2012-004483 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Herttoniemenrantaan, osoitteeseen Laivalahdenkaari 1 laaditusta asemakaavaluonnoksesta.

Alue sijaitsee Herttoniemenrannan ytimessä vastapäätä alakoulua, jonka yhteydessä toimii urheiluhalli ja hammashoitola. Alue on huomattavan keskeinen ollen useiden katuakselien ja muiden liikkumisreittien päätteenä tai niiden varrella.

Asemakaavan muutoksella rakentamaton katuaukio ja yleisten rakennusten tontti 43270/1 muutetaan kahdeksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja niiden välissä sijaitsevaksi puistikoksi, jota aukiomaiset kulkuväylät ympäröivät. AK-tonteille on mahdollista rakentaa asuntojen (6 700 k-m²) lisäksi yhteensä 1 000 k-m² monikäyttötilaa. Korttelin 43270 yksikerroksisen osan päälle on suunniteltu viherkatto eli piha asukkaille. Petter Wetterin tien osa, joka sijaitsee koulun ja liikuntahallin edustalla, muutetaan kaavassa nykyistä käyttöä vastaten jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi.

Rakennusvirasto pyytää ottamaan huomioon seuraavat seikat asemakaavan valmistelutyössä:



Asemakaavaan on merkitty asemakaava-alueella oleva Petter Wetterin tien osuus kevyen liikenteen raitiksi, jolla pelastusajoneuvojen ajo on otettava huomioon (pp/h). Tämä kevyen liikenteen raitin osuus kadusta tulee nimetä uudelleen väärinkäsitysten välttämiseksi. Tämän lisäksi raitin mitoituksessa on varmistettava kahden puurivin tarvitsema kasvutila, varsinkin niissä kohdissa, joissa sekä koulu että uudet rakennukset sijaitsevat heti raitin vieressä.

Vaakatasoiset hallintorajat on rakennusvirastossa todettu muun muassa kansirakenteiden kantavuussäädösten ja epäselvien ylläpitovastuiden takia erittäin ongelmallisiksi kaikkien osapuolten kannalta.

Rakennusviraston kanta on, että korttelialueiden välissä oleva alue puistikoineen ja väylineen tulee kuulua korttelialueeseen ja se tulee toteuttaa puistikkomaisema pihana, jossa tarvittavat julkiset kulkureitit ovat rasiitteena. Kaavamerkintä puisto (VP) sekä sitä ympäröivät jalankululle ja pyöräilylle varattu katu (pp) tulee poistaa ja nämä alueet muuttaa kuuluvaksi osaksi asuin- ja liikehuoneistojen tontteja. Näin muodostettava piha palvelee asukkaiden lisäksi tarvittaessa rakennusten monikäyttötilojen toimintaa.

Asuinkortteleiden pysäköinti on sijoitettu maanalaiseen pysäköintitilaan, jonka päälle on kaavailtu piazzamaista puistikkoa kevyenliikenteen kulkuväylineen. Alue tulee toteuttaa taloyhtiöiden omistukseen jäävänä alueena, jonka läpi osoitetaan rasiitteena riittävät kevyen liikenteen yhteydet. Pihan haluttu ilme ja luonne voidaan varmistaa kaavamerkinnöin tai muulla tarkemmalla ohjeistuksella. Toteutus on tällöin teknisesti ja aikataulullisesti edullisempaa myös kiinteistölle kuin mitä se olisi, jos alue jäisi katu- ja puistoalueeksi. Katualueella vaadittavat kuormat ovat huomattavasti suuremmat kuin tonttialueilla. Kohdan ollessa katualueetta tulee koko alue riippumatta sen käyttötarkoituksesta, joka olisi ensisijaisesti jalankulku ja pyöräily, mitoittaa raskaammille liikennekuormille. Tämä tarkoittaa näin ahtaassa paikassa myös vastaavan mitoituksen ulottamista puistoalueelle.

Jos alue jäisi puisto- ja katualueeksi, pysäköintihallin rakenteet tulee viedä riittävän syväälle, jotta kadun toteuttaminen ja kuivatuksen järjestäminen jälkeinpäin on mahdollista. Tämä tarkoittaa käytännössä vähintään metrin peitesyvyyttä parkkihallin kattorakenteiden ylimmästä pinnasta, jossakin tapauksessa kahden metrin. Tällöin myös pysyvät kuormat katolla kasvavat ja maatäyttäjien ja liikennekuormien huomioon ottaminen kiinteistöille kuuluvissa kansi- ja muissa rakenteissa tulee kiinteistöille myös kustannuksiltaan kalliimmiksi.

Maatäyttäjien paksuus johtaa siihen, että ongelmaksi tulee myös ajoyhteyden järjestäminen kadulta. Halli joudutaan painamaan syväälle,



kattorakenteet mitoittamaan raskaiden liikennekuormien takia paksummiksi ja hallin katon päälle järjestämään suoja-rakennekerrokset, ei ajoyhteydelle varattu tila riitä rampin hyvään toteutukseen. Näiden mitoitusvaatimusten takia ramppi sijoittuisi osittain katualueelle, jotta sen kaltevuus olisi ajamiseen sopiva. Rakennusviraston mielestä ajoyhteys tulee järjestää niin, että ajoramppi ei jatku Laivalahden puistotielle.

Pysäköintihallin rakenteet voidaan tuoda lähemmäksi lopullista maanpinnan tasoa sekä optimoida kuormituskesto käytettävän huolto- ja pelastuskaluston sekä pelastusreittien ja alueiden käyttötarkoitusten mukaisesti silloin, kun alue toteutetaan osana rakennuksen tonttia. Tällöin kiinteistö säästää kustannuksissa ja kaavassa esitetty luiska parkkihalliin on helpommin toteutettavissa rakennuksen sisällä. Yhden toteuttajan rakentaessa myös reitit ja viheralueet saadaan koordinoitusti valmiiksi rakennusten valmistumisaikataulussa.

Pysäköintihallin elinkaaren aikaiset ylläpitokustannukset tulevat pienemmiksi eikä kaupunki joudu osapuoleksi neuvoteltaessa hallin kunnan heikentyessä eteen tulevista korjauksista. Joka tapauksessa maanalainen pysäköintihalli tulee suunnitella ja mitoittaa siten, ettei luiskia tai siihen liittyviä muita rakenteita ulotu katualueelle.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing@hel.fi

Jenna I Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

jenna.i.ikonen@hel.fi

Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848

ville.alajoki@hel.fi