



10.12.2013

Akp/3

§ 414

Lauttasaari, Kiviaidankatu 3 - 7, asemakaavan muutosehdotus (nro 12241)

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Ksv 0790_17

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31114 tontin 15 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 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.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Lautakunta päätti muuttaa käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Akp/3 asian Vp/2 jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kartta, päivätty](#)



10.12.2013

Akp/3

4	10.12.2013 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 selostus, päivätty 10.12.2013
5	Viistokuvasoitteet
6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 10.12.2013
9	Luettelo mielipidekirjeiden lähettäjästä
10	Mielipidekirjeet
11	Osa päätöshistoriaa
12	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 selostus, päivätty 10.12.2013, päivitetty Kslk:n 10.12.2013 päätöksen mukaiseksi

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Liite 6

Liite 7

Liite 8

Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Esitysteksti

Liite 6

Liite 8

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen

- lähettää 10.12.2013 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31114 tontin 15 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

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

Lisäksi lautakunta päättäneen kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä



Asemakaavan muutos mahdollistaa liike- ja toimistotalotontin 31114/15 (K) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle voidaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palvelutiloja. Tontin rakennusoikeus on 15 750 k-m², josta enintään 1 000 k-m² ja vähintään 525 k-m² on julkisille palveluille, liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiloille osoitettua kerrosalaa. Tonttihakkuusluku on $e = 2,33$. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus on 18 650 k-m² liike- ja toimistorakennusten (K) kerrosalaa. Siihen verrattuna asemakaavan muutosehdotuksen rakennusoikeuden vähennys on 2 900 k-m².

Tontin noin 160 autopaikkaa sijoitetaan tontin maanalaisiin tiloihin, joihin ajo ohjataan kadulta. Vähimmäisvaatimuksen määrän ylittäviä autopaikkoja voidaan myös naapuritonttien asemakaavan velvoitepaikkoina.

Esittelijä

Lähtökohdat

Tontti kuuluu alueeseen jonka kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.3.2006 säilyttää toimitila-alueena. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.11.2011 hyväksyä tonttien 31114/6, 8 ja 15 asemakaavasuunnittelun lähtökohdaksi käyttötarkoituksen muuttamisen pääosin asumiseen siten, että rakentamattomien tonttien tehokkuutta tarkistetaan alaspäin korttelin muun osan rakentamistapaan yhteensopivaksi ja niin, että niille voidaan asumisen lisäksi sijoittaa alueelle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2004 alue on toimisto- ja liikekortteli, jolle saa sijoittaa 1 900 k-m² päivittäistavaramyymälän. Tontin 15 rakennusoikeus on 18 650 liike- ja toimistorakennusten kerrosalaa. Tässä kaavassa luotiin perusta korttelin kokonaisratkaisulle. Asemakaava ei ole toteutunut.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitiloina käytettäväksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella 2000-luvulla muilta osin valmiiksi rakennettu asuntokortteli täydennetään vaihtelevankorkuisilla asuinrakennuksilla, joihin voidaan sijoittaa myös palveluja.

Asemakaavan muutos perustuu hakijan arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:llä teettämään viitesuunnitelmaan, jossa rakennukset ryhmitellään vastapäisen Villakehräämönä tunnetun toimitilarakennuksen kaupunkikuvalliseksi pariaksi. Korkeiden



rakennusten päätyjen suuntaaminen Kiviaidankatuun avaa asuntokorttelin eteläsivuun matalampia välisosia, mikä parantaa korttelin pihojen aurinkoisuutta. Kiviaidankadun puolelle muodostuu pieniä etuaukioita.

Asuntojen lisäksi asemakaava mahdollistaa julkisten ja yksityisten palvelujen sijoittumisen täydentämään Heikkilänaukion palveluvarustusta. Noin 160 autopaikkaa sijoitetaan tontille maanalaisiin tiloihin, jonne ajetaan kadulta yhdestä ajoluiskasta. Vähimmäisvaatimuksen ylittäviä autopaikkoja voidaan käyttää naapuritonttien asemakaavan velvoitepaikkoina.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 15 750 k-m², josta enintään 1 000 k-m² ja vähintään 525 k-m² on julkisille palveluille, liike-, myymälä-, ravintola-, toimisto- ja työtiloille osoitettua kerrosalaa. Tonttitehokkuusluku on $e = 2,33$. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutos ehdotuksen rakennusoikeuden vähennys on 2 900 kerrosneliömetriä.

Nähtävillä olleeseen luonnokseen verrattuna ehdotuksen rakennusaloja on tontin itäosassa tarkistettu, lisätty määräys asuinhuoneiden ikkunoiden suuntauksesta ja täsmennetty asiakaspalvelutilojen määräksiä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vattuniemen kaupunkirakenne muuttuu asuntovaltaisemmaksi korttelin 31114 rakentuessa valmiiksi. Heikkilänaukion asema Vattuniemen keskuksena vahvistuu, kun asemakaavalla luodaan edellytykset lähipalvelujen sijoittumiselle. Korttelin täydentäminen asuinrakennuksilla tekee avarien, aitaamattomien piha-alueiden yhdistämästä korttelialueesta asumiselle hyvin soveltuvan paikan lähellä alueen palveluja hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Suunniteltu rakentaminen on voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna enintään samankorkuista tai matalampaa, lukuun ottamatta eräitä rakennusosia Kiviaidankadun varrella ja ilmanvaihtolaitteiden tilanvarauksia. Matalat rakennusosat avartavat näkymiä naapuritalojen asunnoista ja parantavat korttelin pihojen aurinkoisuutta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja on 3.10.2013 hakenut asemakaavan muuttamista asuinkäyttöön.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin selostuksen



liitteenä oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 24.10.2013). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavaluonnosta esiteltiin Lauttasaari-seuralle 30.10.2013 ja valmisteluaineisto on ollut esillä myös Lauttasaaren kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Kannanotoissa ja lausunnoissa nostettiin esiin tontin korkojen luonteva liittäminen katualueeseen ja ettei uusi rakennuskanta muodosta muurimaisia, korkeita massoja naapurissa sijaitsevan Villakehräämön ympärille.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon melumallinnuksen perusteella lisättyinä ääneneristävyysvaatimuksina ja parvekkeiden lasitusmääräyksellä. Kaavaselostuksen liitteenä on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostusta koskeva ympäristökeskuksen lausunto.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse määrääjässä 3 ja sen jälkeen 1 mielipide, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipidekirjeet (4 kpl) ovat liitteenä.

Mielipiteet kohdistuivat suunnitellun rakentamisen naapuritonteista poikkeavaan tehokkuuteen ja rakennusten sijoitteluun, asukasmäärän lisäykseen ja liikenteen ruuhkautumiseen, korttelipihan pienentymiseen ja varjostumiseen, asuntojen näkymien heikentymiseen ja suunniteltujen pihojen pieneen kokoon sekä toimitilarakennusten vähenemiseen alueella.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että tontin itäosalle suunnitellun rakennuksen rakennusala on tarkistettu ja rakennuksen asuinhuoneiden ikkunoiden epäsuorasta suuntauksesta on kaavassa määräys. Asemakaavaehdotuksen julkisten ja yksityisten palvelujen rakennusoikeutta ja sijoittumista tontille on täsmennetty.



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, kaupunginmuseon, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen sekä sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan/sosiaali- ja terveystieteiden lautakunnan sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisen maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

[martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)

Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)

Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255

[seija.narvi\(a\)hel.fi](mailto:seija.narvi(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

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

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 kartta, päivätty 10.12.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12241 selostus, päivätty 10.12.2013](#)
- 5 [Viistokuvaset](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Kustannukset](#)
- 8 [Vuorovaikutusraportti 10.12.2013](#)
- 9 [Luettelo mielipidekirjeiden lähettäjästä](#)
- 10 [Mielipidekirjeet](#)
- 11 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



10.12.2013

Akp/3

Hakija	Esitysteksti Liite 6 Liite 7 Liite 8 Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Liite 6 Liite 8 Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Suvi Rämö
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

[Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 21.11.2013](#)

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on ilmoittanut Lauttasaaren korttelin 31114 tonttia 15 osoitteessa Kiviaidankatu 3-7 koskevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen esille tulosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Vattuniemen alue Lauttasaassa on viime vuosina käynyt läpi huomattavia muutoksia. Pääosin teollisuus- ja toimistokäytössä ollutta aluetta on muutettu asumiskäyttöön pääosin purkamalla vanhoja rakennuksia ja rakentamalla tilalle uutta. Myös korttelin 31114 aiemmat, pääosin 1950- ja 1960-luvulta peräisin olleet, rakennukset on purettu. Jäljelle on jätetty ainoastaan arkkitehti Ilmo Valjakan suunnittelema, 1980-luvun puolivälin jälkeen rakennettu toimistotalo. Suunnittelualuetta vastapäätä Kiviaidankatu 2:ssa sijaitseva entinen Helsingin Villakehräämön kiinteistö on Vattuniemen alueen teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten inventoinnissa (2010) arvotettu arkkitehtuuriltaan laadukkaaksi ja tasapainoiseksi ja hyvin rakentamisajankohtansa henkeä ilmentäväksi. Lisäksi se on



positiivinen ja näkyvä elementti ympäristössään. Vattuniemen vanhinta rakennuskantaa edustavana ja hyvin ominaispiirteensä säilyttäneenä kokonaisuutena Villakehräämö tulee säilyttää. Kaupunginmuseo onkin esittänyt asemakaavallista suojelua kehräämökokonaisuudelle jo vuonna 1999.

Vattuniemen historian kannalta ja ympäröivässä kaupunkitilassa erittäin merkitykselliset Villakehräämön rakennukset tulee ottaa huomioon myös niitä ympäröiviä kortteleita kaavoitettaessa. Lähiympäristöön tulee jäädä näkymälinjoja, joiden kautta Villakehräämö korkeine savupiippuineen voi edelleen toimia Vattuniemen komeana maamerkinä. Edellä mainitusta syystä kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei ympäristön uusi rakennuskanta muodosta muurimaisia, korkeita massoja Villakehräämön ympärille. Esillä olevassa kaavaluonnoksessa näkymiä korttelista toiseen mahdollistavat asuntotornien väliin ositetut matalat asiakaspalvelutiloiksi tarkoitetut osat. Kaupunginmuseo pitääkin tärkeänä, että tällaiset matalat rakennusosat ovat rikkomassa muuten korkeaksi kohoavaa rakennusrintamaa. Asuinkerrostalojen vesikaton ylintä korkeusasemaa ei tule myöskään enää korottaa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Kiviaidankatu 3-7:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

[Rakennusvirasto 7.11.2013](#)

HEL 2013-005429 T 10 03 03

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavan laadinnassa ovat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Kaavaa laadittaessa on huomioitava kiinteistön pihan ja ajoyhteyden tasauskorkojen luonteva liittyminen kadun olemassa oleviin korkoihin.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi