



29.11.2011

Akp/2

§ 385

Lauttasaaren korttelin 31134 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot (nro 12021)

HEL 2011-001312 T 10 03 03

Ksv 0790_10, Melkonkatu 15, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaaren) korttelin 31134 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- tontin pihan puolelle suunnitellun rakennuksen rakennusala on siirretty 3,5 metriä kauemmas naapuritontin 31134/6 rajasta ja rakennuksen ylin kerros on porrastettu itäisivulla kerrosta matalammaksi.
- tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Muut muutokset

- pihalle on osoitettu ulkoiluvälinevaraston rakennusala ja maanalaista tilaa (ma) on laajennettu asukkaiden yhteistilojen tarkistetun mitoituksen mukaisesti.
- kadunvarsirakennuksen ylimmän kerroksen porrastusta on vähäisessä määrin muutettu ja kerrosluku tarkistettu maaston korkeusaseman mukaisesti kahdeksaksi kerrokseksi.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.



29.11.2011

Akp/2

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen
- laskutus, Halke Puusaari
- laskutus, Ksv Koski

Käsittely

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Kannattajat: Stefan Johansson

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus asuntojen 75 neliön keskipinta-alasta.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Matti Niemi, Heli Puura, Osmo Soininvaara, Sampo Villanen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino

Tyhjä-äännet: 0

Poissa-äännet: 0

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



29.11.2011

martin.bunders(a)hel.fi
Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011](#)
- 4 [Havainnekuva 29.11.2011](#)
- 5 [Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 29.11.2011](#)
- 6 [Kustannukset](#)
- 7 [Muistutukset](#)
- 8 [Lauttasaaren korttelin 31134 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot...-päättöhistoria](#)
- 9 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011 \(päivitetty kokouksen 29.11.2011 mukaiseksi\)](#)

Otteet

Ote

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Muutoksenhakukielto,

täytäntöönpano

Liite 5

Liite 6

Ne muistutukset esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 5

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää 9.12.2010 päivätyn ja 29.11.2011 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaaren) korttelin 31134 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päättäneen muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Tilinro
FI0680001200062637

Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- tontin pihan puolelle suunnitellun rakennuksen rakennusala on siirretty 3,5 metriä kauemmas naapuritontin 31134/6 rajasta ja rakennuksen ylin kerros on porrastettu itäisivulla kerrosta matalammaksi.
- tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Muut muutokset

- pihalle on osoitettu ulkoiluvälinevaraston rakennusala ja maanalaista tilaa (ma) on laajennettu asukkaiden yhteistilojen tarkistetun mitoituksen mukaisesti.
- kadunvarsirakennuksen ylimmän kerroksen porrastusta on vähäisessä määrin muutettu ja kerrosluku tarkistettu maaston korkeusaseman mukaisesti kahdeksaksi kerrokseksi.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Lisäksi lautakunta päättäneen

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset kaavan tultua voimaan.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen
- laskutus, Halke Puusaari
- laskutus, Ksv Koski

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2010 lähettää 9.12.2010 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.



29.11.2011

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen:
Asemakaavamääräyksistä tulee poista kohta "Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m2 huoneistoalaa".

Merkittiin, että suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Niemi, Puura, Soininvaara) – 3 (Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki). Jäsen Johansson äänesti tyhjää.

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saadaan rakentaa kadun varrelle kahdeksankerroksisen ja pihan puolelle viisi-kuusikerroksisen asuinrakennuksen. Teollisuusrakennus tontilla puretaan. Rakennusoikeus on 5 900 k-m2 ja tonttitehokkuusluku $e = 1,7$ mikä on nykyistä asemakaavan tehokkuuslukua $e = 2,0$ alempi. Rakennusoikeuden vähennys on 1 056 k-m2.

Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä ja kolmikerrosrappausta. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.1.–21.2.2011.

Ehdotuksesta on tehty kaksi muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristökeskus, kiinteistölautakunta ja rakennusvirasto.

Muistutukset

Lauttasaari-Seura ry esittää, että rakennusoikeutta on liikaa, vaatimus asuntojen keskipinta-alasta on kohtuuton, autopaikkojen vähimmäisvaatimus on liian pieni ja määräys sijoittaa vähintään 100 m2 myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja on liian alhainen. Lasten päiväkotitiloja tulee sijoittaa tontille. Työpaikkojen jatkuva väheneminen uustuotannon tieltä on huolestuttavaa.

Muistutuksen tekijä vaatii kaavamuutoksen palauttamista oikeusperustein (MRL 1 §, 5 § ja 54 §), koska asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Tonttitehokkuus on liian suuri, kerrosluvut liian korkeat ja pihanpuoleisen asuinrakennuksen etäisyys naapuritontin talosta liian pieni. Kaavamuutoksen tiedoissa on puutteita ja asiavirheitä. Tiedot ovat yksipuolisia ja tarkoitushakuisia. Naapuritalojen kerrosluvut on esitetty väärin. Näkymien muuttumisen osalta on valehdeltu.



29.11.2011

Akp/2

Käyttötarkoituksen muuttaminen yksin asumiskäyttöön ei ole välttämätöntä. Alueelle voi jäädä muutakin kuin asumista.

Asemakaavaehdotusta on muistutusten johdosta tarkistettu niin, että tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä-, ravintola- tai muuta asiakaspalvelutilaa.

Tontin 31134/2 pihan puoleisen rakennuksen etäisyys muistutuksen tekijän rakennukseen tontilla 31134/6 on 27 metriä (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa 23,5 metriä), kaksi metriä kauempana kuin nykyinen Teräskonttorin varastorakennus. Suunniteltua rakennusta on lisäksi porrastettu ko. naapurin puoleiselta sivulta osittain kerros matalammaksi. Suunnitellun kerrostalon räystääskorkeus on muutetussa asemakaavassa pihan puolella +27,8 (nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa +31,20 m).

Lausunnot

Lausunnoissa esitettiin että kohteessa on pilaantunutta maata. Maaperä tulee puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on käyty maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut ja tehty sopimus.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavassa on maaperän puhdistamista koskeva määräys.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Muut tehdyt muutokset

Tontille laadittua viitesuunnitelmaa on tarkistettu vähäisessä määrin asukkaiden yhteistilojen mitoitusstarpeen johdosta.

Jatkotoimenpiteet

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Bernitz Olga, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Makkonen Leena, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262



29.11.2011

Akp/2

leena.makkonen(a)hel.fi
Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010, muutettu 29.11.2011](#)
- 4 [Havainnekuva 29.11.2011](#)
- 5 [Vuorovaikutusraportti 9.12.2010, täydennetty 29.11.2011](#)
- 6 [Kustannukset](#)
- 7 [Muistutukset](#)
- 8 [Lauttasaaren korttelin 31134 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot...-päättöshistoria](#)

Otteet

Ote Hakija

Ne muistutukset esittäneet, jotka
ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano
Liite 5
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 5



9.3.2011

LAUTTASAAREN KORTTELIN 31134 TONTTIA 2 KOSKEVA ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12021)

HKR 2011-190, Halke Khs 2010-2402/523 25.1.2011

Asemakaavan muutoksella teollisuus- ja varastorakennusten tontti 31134/2 (T) muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saadaan rakentaa kaksi asuinkerrosta, kahdeksan-yhdeksänkerroksisen ja viisi-kuusikerroksisen. Teollisuusrakennus tontilla puretaan. Rakennusoikeus on 5 900 k-m² ja tonttitehokkuusluku on $e = 2,0$ alempi. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontilla.

Alueella toimivien yritysten käyttöhistoriasta ja maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeesta on tehty ympäristötekninen perusselvitys. Kohteessa on todettu olevan pilaantunutta maata. Maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Rakennusvirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

RAKENNUSVIRASTO

Jaakko Markkula
vs. kaupungininsinööri

Osmo Torvinen
va. osastopäällikkö



9.3.2011

Kirje: 2011 HKR 27

Vastaanottajat:

Kaupunginhallitus
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI



28.2.2011

Hallintokeskuksen kirje 25.1.2011

LAUSUNTO LAUTTASAAREN KORTTELIN 31134 TONTTIA 2 KOSKE-
VASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12021)

Ymk 2011-106

Ympäristölautakunta on 22.2.2011 päättänyt, että lausunnon antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asema-
kaavan muutosehdotuksesta.

YMPÄRISTÖKESKUS

Pekka Kansanen
ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund
ympäristötutkimuspäällikkö



28.2.2011

Kirje: 2011 Ymk 32

Vastaanottajat:

Kaupunginhallitus
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI



22.2.2011

83 §

LAUSUNTO LAUTTASAAREN KORTTELIN 31134 TONTTIA 2 KOSKE-
VASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12021)

Kv 2011-135, Khs 2010-2402
Kiinteistökartta F2 T2, Melkonkatu 15
Esityslistan asia To/3

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Lauttasaaren korttelin 31134 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12021 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehty tontinomistaja RMS Invest Oy.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Tavoitteena on myös tehdä mahdolliseksi pienten lähipalveluiden sijoittuminen tontille.

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontista 31134/2 muodostetaan arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontin rakennusoikeus on 5 900 k-m² ja tonttitehokkuus on $e = 1,7$. Tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä- tai muuta asiakaspalvelutilaa. Tontille saadaan myös sijoittaa lasten päiväkotitiloja. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin.

Kaavamuutos korottaa RMS Invest Oy:n omistaman tontin 31134/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Patrikainen Esko, toimistopäällikkö, puhelin 310 36471
Federley Kirsi, insinööri, puhelin 310 36451



9.12.2010

Kaupunginhallitus

Khs dnro	2010 - 2402 / 527
Stn dn	
Saap./Anl.	22-12-2010

467 §
LAUTTASAAREN KORTTELIN 31134 TONTTIA 2 KOSKEVA ASEMA-
KAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12021)

Kslk 2009-297
Melkonkatu 15, karttaruutu F2, hankenumero 0790_10
Esityslistan asia Akp/4

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 9.12.2010 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaaren) korttelin 31134 tonttia 2 koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 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
- hakijalta peritään arvioidut asemakaavan laatimiskustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee 31. kaupunginosan (Lauttasaaren) Vattuniemessä osoitteessa Melkonkatu 15.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) muuttamisen asuinkerrostalojen tontiksi (AK), jolle saadaan rakentaa kaksi asuinrakennusta, kahdeksan-yhdeksänkerroksisen ja viisi-kuusikerroksisen. Teollisuusrakennus tontilla puretaan. Rakennusoikeus on 5 900 kerrosneliömetriä ja tonttitehokkuusluku $e = 1,7$, mikä on nykyistä asemakaavan tehokkuusluku $e = 2,0$ alempi. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Rakennusten pääasiallisena



9.12.2010

julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punatiiltä ja kolmikerrosrappausta. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla.

Lähtökohdat

Päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan korttelin 31134 toimitilatontit saadaan muuttaa asuinkäyttöön.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1985. Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), jolla tonttitehokkuus on $e = 2,0$ ja rakennusoikeus 6 956 kerrosalan neliömetriä.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontilla on vuonna 1965 valmistunut kolmikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus. Rakennuksen kerrosala on 4 400 kerrosneliömetriä. Tontti sijaitsee toiminnoiltaan monipuolisen Vattuniemen työpaikka- ja asuntoalueella, jolla palvelut keskittyvät lähellä sijaitsevan Heikkilänaukion alueelle. Kortteli 31134 on pääosin asuinkäytössä. Melkonkadun länsipuoli on yritysalueetta.

Suojelukohteet

Asemakaavan muutosalueella ei ole kaupunginmuseon suojeltavaksi esittämiä rakennuksia. Kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdyssä Vattuniemen toimitilarakennusten selvityksessä rakennuksen on arvioitu olevan vailla erityisiä arkkitehtonisia arvoja ja historialliselta arvoltaan vähäinen ja että rakennus liittyy kaupunkikuvassa huonosti ympäristöönsä.



9.12.2010

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenne aiheuttaa meluhäiriötä. Alueella toimivien yritysten käyttöhistoriasta ja maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeesta on tehty ympäristötekniinen perusselvitys. Kohteessa on todettu olevan pilaantunutta maata.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Tavoitteena on myös tehdä mahdolliseksi pienten lähipalveluiden sijoittuminen tontille.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksessa tontista 31134/2 muodostetaan arkkitehti-toimisto Pet Michael Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti asuin-kerrostalojen korttelialue (AK). Kahdeksan-yhdeksänkerroksinen asuinrakennus sijoitetaan Melkonkadun varrelle ja viisi-kuusikerroksinen asuinrakennus tontin takaosaan. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä; määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa. Tontille tulee sijoittaa vähintään 200 m² myymälä- tai muuta asiakaspalvelutilaa. Tontille saadaan myös sijoittaa lasten päiväkotitiloja. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua punaista tiiltä ja peittävää rappautusta.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 5 900 kerrosneliömetriä ja tonttitehokkuus on $e = 1,7$. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 100 asuin-kerrosneliötä kohden. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maaperän pilaantumisesta tulee edelleen selvittää rakennuksen purkamisen aikana, ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä puhdistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Ympäristöhäiriöt

Kadun puoleisten asuinhuoneistojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikenteen melua vastaan tulee olla vähintään 34 dB(LAeq).



9.12.2010

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos teollisuus- ja varastorakennustontista asuintontiksi täydentää korttelia 31134, joka tekeillä olevilla kaavamuutoksilla on muuttumassa kokonaan asuinkortteliksi. Rakentaminen lisää Lauttasaaren asuntotarjontaa hyvien palvelujen, liikenneyhteyksien ja puistojen tuntumassa. Naapuritalojen asuntojen näkymät muuttuvat niin, että näkymiä joiltain osin supistuu, toisaalta teollisuusrakennuksen purkaminen avartaa naapuritalojen näkymiä eräiltä osin merkittävästi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja RMS INVEST Oy on 18.2.2009 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että asuinkorttelissa sijaitseva teollisuustontti voidaan muuttaa asumiskäyttöön.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 14.10.2010).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 28.10.–19.11.2010 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

Hanke on ollut käsiteltävänä **kaupunkikuvaneuvottelukunnassa** 6.10.2010. Lausuntonaan neuvottelukunta päätti puoltaa suunnitelmaa eräin huomautuksin. Yleisvaikutelman kannalta tärkeänä pidettiin katusivulla alakerran toiminnallista vahvistamista ja visuaalista korostamista. Neuvottelukunta suosittelee mahdollisuuksien tutkimista 2-kerroksisten liikeilojen järjestämiseen tai myös pihakannen tasolla olevan asuntokerroksen sisäänvetoon. Kasvihuone on erikoistila, jollaisen onnistunut toteutus edellyttää hyvää ja asiantuntevaa erityissuunnittelua.



9.12.2010

Ympäristökeskus on ilmoittanut, että maaperän pilaantuneisuustutkimukset ovat tarpeen ja että tontin tarkempi käyttöhistoria tulee selvittää. Asuinrakennusten suunnittelussa tulee huomioida naapuritontilla 31134/9 säilyvän rakennuksen ilmanvaihtolaitteiden mahdollinen melu.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kolme mielipidettä asemakaavan muutosluonnoksesta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhe-
limitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat teollisuustonttien muuttamiseen asumi-
seen, vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon 75 m² keskipinta-alavaati-
muksen mukaisesti ja liian korkeaan ja tiiviiseen rakentamiseen, auto-
paikkavaatimuksen ja palvelujen riittämättömyyteen ja kokonaissuunni-
telman puuttumiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että keskipinta-
alavaatimus on kaavamääräyksessä. Rakentamisen tehokkuus noudat-
taa tasapuolisesti alueen kaavamuutoksissa käytettyä tehokkuutta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viran-
omaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajem-
min.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- alue (T)	3 478	6 956
Yhteensä	3 478	5 900



9.12.2010

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	3 478	5 900
Yhteensä	3 478	5 900

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisen maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta hakijalta esitetään perittäväksi 3 500 euroa.

Merkittiin, että puheenjohtaja Rauhamäki jäsen Palmroth-Leinon kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: Asemakaavamääräyksistä tulee poista kohta "Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m² huoneistoalaa."

Merkittiin, että suoritettua äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Holopainen, Villanen, Niemi, Puura, Sojinvaara) – 3 (Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki). Jäsen Johansson äänesti tyhjää.

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti hakijalle ja niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010
- vuorovaikutusraportti 9.12.2010
- asemakaavan muutoshakemus

Lisätiedot:

Bunders Martin, arkkitehti, puhelin 310 37203

Tyynilä Satu, toimistopäällikkö, puhelin 310 37187

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin
+358 9 310 1673

Faksi
+358 9 310 37409

Tilinro
800012-62637

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



9.12.2010

Korhonen Jouni, insinööri, puhelin 310 37080, liikennesuunnittelu
Makkonen Leena, arkkitehti, puhelin 310 37262, rakennussuojelu

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 21.12.2010 kaupunkisuunnitteluviraston kirjaamossa ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana työpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Riitta Venesmaa
pöytäkirjanpitäjä

LIITTEET

- Liite 1 Mielpidekirjeet
- Liite 2 Ympäristökeskuksen kannanotto
- Liite 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 kartta, päivätty 9.12.2010 (sähköinen liite)
- Liite 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12021 selostus, päivätty 9.12.2010 (sähköinen liite)
- Liite 5 Vuorovaikutusraportti 9.12.2010 (sähköinen liite)