



§ 1075

V Lauttasaaren tontin 31112/10 asemakaavan muuttaminen (nro 12064)

HEL 2011-002745 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31112 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston 13.9.2011 päivätyn ja 22.8.2012 ja 1.10.2012 muutetun piirustuksen nro 12064 mukaisena.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti muuttaa esitystä siten, että tiivistelmästä ja Asemakaavan muutoksen sisältö -ostikon alta kolmannesta kappaleesta poistetaan lause: "Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliometriä."

Lisäksi kaupunginhallitus päätti poistaa tontin asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä vaatimuksen huoneistojen keskimääräisestä 75 neliometrin pinta-alasta.

Vastaehdotus:

Tatu Rauhamäki: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus huoneistojen keskimääräisestä 75 m² pinta-alasta.

Kannattajat: Juha Hakola

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus huoneistojen keskimääräisestä 75 m² pinta-alasta.

Jaa-äännet: 7

Arto Bryggare, Tarja Kantola, Elina Moisio, Outi Ojala, Osku Pajamäki, Johanna Sumuvuori, Ville Ylikahri



Ei-äänet: 8

Sirpa Asko-Seljavaara, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Kimmo Helistö,
Jan D Oker-Blom, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunginhallitus hyväksyi äänin 8 - 7 esittelijän ehdotuksesta
poikkeavan esityksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12064 kartta, päivätty 13.9.2011,
muutettu 22.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12064 selostus, päivätty
13.9.2011, muutettu 22.8.2012
- 3 Viitesuunnitelma
- 4 Vuorovaikutusraportti 13.9.2011, täydennetty 22.8.2012
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että
kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31112 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston 13.9.2011 päivätyn ja 22.8.2012 muutetun piirustuksen nro 12064 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Wavulinintie 3.

Asemakaavan muutoksessa tontista 31112/10 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Uusi 6–7-kerroksinen asuinrakennus sijoittuu Wavulinintien varteen, pihasiipi täydentää korttelin sisäosan asuinpihojen ryhmää. Nykyinen teollisuusrakennus puretaan.

Tontin pinta-ala on 0,23 ha ja rakennusoikeus on 3 825 k-m² (tonttitehokkuusluku e = 1.7). Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliometriä. Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on ilmaistu tonttitehokkuusluvulla e = 2.2 (4 950 k-m²).

Esittelijä

Lähtökohdat

Päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan muutoksen kohteena oleva tontti kuuluu alueeseen, jolla sijaitsevia teollisuustontteja saa muuttaa asumiskäyttöön.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan, julkisten palveluiden ja virkistykseen sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tonttitehokkuusluku on e = 2.2.

Tontti on yksityisessä omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Tontilla on vuonna 1963 valmistunut teollisuusrakennus. Rakennuksen kerrosala on 4 847 m². Kortteli on toimintojensa ja rakennuskannan



ikänsä puolesta hyvin sekoittunutta. Korttelin itäosan tontit ovat käytössä lähinnä toimi- ja liiketiloina, korttelin länsiosassa sijaitsee asuinkerrostaloja.

Tontin läheisyydessä sijaitsee Pajalahdenpuiston ja Hevosenkälähden rannan laajat virkistysalueet, kaksi päiväkotia ja Heikkilänaukion ympäristön kaupalliset palvelut päivittäistavaramyymälöineen. Lauttasaaren koulutus- ja terveystalvelut sijoittuvat Vattuniemen pohjoispuolelle noin kilometrin säteellä.

Tontti sijaitsee Hevosenkälähden tuntumassa, rannasta avautuu näkymät Espoon saaristoon. Läheiset puistot ovat pääosin rakennettuja ja osittain luonnontilaisia.

Tontilla sijaitsevaa teollisuusrakennusta ei ole esitetty suojeltavaksi. Kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdyssä Vattuniemen toimitilarakennusten selvityksessä rakennus on arvioitu arkkitehtuuriltaan tavanomaiseksi, historialliselta arvoltaan vähäiseksi ja kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä huonosti liittyväksi.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Nykyinen maanpinnan taso tontilla on noin +3.6 metriä. Olemassa olevien tietojen mukaan muutosalue kuuluu kitkamaa-alueeseen, jonka maakerroksen paksuus on yli 1 metriä.

Katuliikenne aiheuttaa tontille melua. Wavulinintien nykyinen liikennemäärä on noin 6 100 ajoneuvoa/vrk. Kiinteistössä toimivien yritysten käyttöhistoriasta ja maaperän pilaantuneisuudesta ja kunnostustarpeesta on tehty ympäristötekniinen selvitys. Alueella on todettu yhdessä näytteessä alemman ohjearvotason ylittävä öljyhiilivetypitoisuus. Kiinteistön käyttömuodon muuttuessa asuinkäytöksi on kohteella tutkimustulosten perusteella pilaantuneen maaperän kunnostustarve.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa.

Tontista 31112/10 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Uusi 6–7-kerroksinen asuinrakennus sijoittuu Wavulinintien varteen ja sen pihasiipi täydentää korttelin sisäosan asuinpihojen ryhmää. Nykyinen teollisuusrakennus puretaan.

Tontin rakennusoikeus on 3 825 k-m² (e = 1.7). Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 100 asuinkerrosneliötä kohden.



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

Hyvän asuinviihtyisyyden varmistamiseksi kaavassa edellytetään rakennuksen kadunpuoleiselta ulkovaipalta 32 dB:n ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan. Lisäksi kadun puoleiset parvekkeet on määrätty lasitettaviksi niiden viihtyisyyden lisäämiseksi.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos lisää Lauttasaaren asuntotarjontaa hyvien palveluiden, liikenneyhteyksien ja puistojen tuntumassa. Toisaalta muutos vähentää huokeiden tuotanto- ja toimitilojen tarjontaa keskustan tuntumassa.

Asemakaavan muutos teollisuus- ja varastotontista asuntotontiksi muuttaa korttelia 31112 siten, että sen läntinen osa täydentyy yhtenäiseksi asuinkerrostalojen pihakokonaisuudeksi. Näkymät naapuritonteilta avartuvat pääasiassa. Purettavaa teollisuusrakennusta korkeampi uudisrakennus ei lisää korttelin sisäosien varjoisuutta merkittävästi eikä varjostuksen vaikutus kohdistu naapuritalojen asuinhuoneistoihin.

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia kaupungille.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 31112/10 omistajan Kiinteistö Oy Wavulinintie 3:n hakemuksen johdosta (saapunut 11.9.2008). Tontinomistaja perustelee muutoshakemusta nykyisen toiminnan kannattamattomuudella, rakennuksen huonolla energiataloudella ja huomattavalla peruskorjaustarpeella.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 19.4.2011).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 9.–27.5.2011 ja viraston internetsivuilla.

Vireilletulosta on lisäksi ilmoitettu erikseen Lauttasaari-Seuralle kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä. Kirjeen



mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 22.6.2011), jossa Lauttasaari-Seura on lisätty osallisiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kaupunginmuseon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja ympäristökeskuksen kanssa.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osastolla, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ja kaupunginmuseolla ei ollut asemakaavan muutokseen huomautettavaa. Kaupunginmuseo ei vastusta olemassa olevan rakennuksen purkamista.

Ympäristökeskus toteaa, että kaavoituksen yhteydessä tulee ottaa huomioon myös Wavulinintien liikenteen melu.

Ympäristökeskuksen kannanotto on otettu huomioon kaavaehdotuksessa antamalla määräyksiä kadun puoleisten rakennusosien ääneneristävyydestä ja parvekkeiden lasittamisesta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei saapunut mielipiteitä.

Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.10.–21.11.2011. Muistutuksia ei ole esitetty.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa yleisten töiden lautakunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

Lausunnot

Yleisten töiden lautakunta toteaa, ettei rakennusvirastolle aiheudu kustannuksia asemakaavan muutosehdotuksen johdosta. Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.



Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Pelastuslautakunta toteaa, että tontille tulee varata riittävä tila tarvittavia pelastusteitä varten.

Vastine

Pelastusteiden tilantarvetta pihoiden on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä ja niiden tilantarve on otettu ehdotuksen valmistelussa huomioon. Pelastusteitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään toteutusvaiheessa rakennus- ja pihasuunnittelun yhteydessä.

Helsingin Energia -liikelaitos toteaa, että tontilla 31112/10 oleva kaukolämpöjohto palvelee myös tontilla 31112/11 olevaa asuinkerrostalokiinteistöä. Sijainti muutosalueen tontilla turvataan johtokujamerkinällä.

Vastine

Asemakaavaan on lisätty johtokujamerkintä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehty muutos

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty johtokujamerkintä tontille 31112/10.

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 9.1.2012 Kiinteistö Oy Wavulinintie 3:n kanssa 28.12.2011 ehdollisesti allekirjoitetun maankäytösopimuksen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12064 kartta, päivätty 13.9.2011, muutettu 22.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12064 selostus, päivätty 13.9.2011, muutettu 22.8.2012



01.10.2012

Kaj/1

- 3 Viitesuunnitelma
4 Vuorovaikutusraportti 13.9.2011, täydennetty 22.8.2012
5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 01.12.2011 § 620

HEL 2011-002745 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3, Wavulinintie 3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren korttelin nro 31112 tonttia nro 10 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12064 seuraavan lausunnon:



Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 31112/10 omistaja Kiinteistö Oy Wavulinintie 3, jonka koko osakekanta on NCC Rakennus Oy:n omistuksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa.

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontista 31112/10 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 825 k-m² ja tonttitehokkuus e = 1,7. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla 75 huoneistoneliometriä. Autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin.

Kaavamuutos korottaa Kiinteistö Oy Wavulinintie 3:n omistaman tontin 31112/10 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.11.2011 § 650

HEL 2011-002745 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti
Jaakko Haapanen



Lisätiedot

Jaakko Haapanen, va. kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi
Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 22.11.2011 § 131

HEL 2011-002745 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Tontille tulee varata riittävä tila tarvittavia pelastusteitä varten.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2011 § 312

Pöydälle 13.9.2011 kokouksesta

HEL 2011-002745 T 10 03 03

Ksv 0790_6, Wavulinintie 3, karttaruutu F2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 13.9.2011 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31112 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12064 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj-rooteli *****
- laskutus *****

Käsittely

27.09.2011 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Männistö Lasse: Esitän, että asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus huoneistojen keskimääräisestä 75 neliön pinta-alasta.

Kannattajat: Rauhamäki Tatu

Päätös syntyi äänestyksen jälkeen.

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Asemakaavamääräyksistä ja -merkinnöistä poistetaan vaatimus huoneistojen keskimääräisestä 75 neliön pinta-alasta.

Jaa-äännet: 5

Mari Holopainen, Silvia Modig, Matti Niemi, Heli Puura, Kai Ovaskainen

Ei-äännet: 4

Stefan Johansson, Lasse Männistö, Elina Palmroth-Leino, Tatu Rauhamäki

Suoritettuna äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti.

13.09.2011 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi

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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



01.10.2012

Kaj/1

matti.neuvonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566