



22.11.2011, täydennetty 17.12.2012

**LAUTTASAAREN KORTTELIN 31133 TONTIN 6
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12083)**

HEL 2011-002589
Hankenro 0790_12

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä
22.9.–13.10.2011**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirje
– Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 5.1–6.2.2012

Lausunnot
Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



22.11.2011, täydennetty 17.12.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävillä 22.9.–13.10.2011 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Lauttasaaren kirjastossa ja kaupungintalolla sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunginmuseo on ilmoittanut, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Ympäristökeskus on ilmoittanut, että tulee selvittää ja arvioida maaperän ja säilytettävän rakennuksen rakenteiden mahdollinen pilaantuneisuus ja kunnostustarve suunniteltuun käyttöön. Kaavaselostuksessa tulee osoittaa myös kaavaluonnoksessa esitettyjen meluntorjuntatoimien riittävyys.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 3 mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Pursiseura Sindbad ry ilmoittaa, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan suhteen. Seura haluaa kuitenkin tuoda esille veneiden säilytystoiminnan aiheuttamat melu- ja mahdolliset esteettiset haitat. Seura esittää että rakennuksen äänieristykseen kiinnitetään sen vuoksi erityistä huomiota

Vastine

Asemakaavassa on asuinkäyttöön muutettavaa rakennusta koskeva ääneneristävyysmääräys.



22.11.2011, täydennetty 17.12.2012

Lauttasaari-Seura ry esittää, että kaavaluonnos jatkaa kaupunkisuunnitteluviraston käytäntöä supistaa työpaikkoja ja palvelujen tarjontaa Lauttasaarella. Vaatimus asuntojen keskipinta-alasta on kohtuuton, koska kysyntä kohdistuu erityisesti pieniin asuntoihin. Autopaikkojen vähimmäisvaatimus 46 autopaikkaa on alimitoitettu. Seura on ehdottanut 13.4.2011, että Lohiapajanlahti suunnitellaan kokonaisuutena. Seura pitää hyvänä asiana, että olemassa oleva vankka rakennus voidaan hyödyntää sitä purkamatta.

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 23.3.2006 hyväksymien Vattuniemen keskeisten toimitilatonttien maankäytön periaatteiden mukaan tontti saadaan muuttaa asuinkäyttöön, mikäli rakennus suojellaan. Tonttia 31133/6 koskeva, rakennuksen säilyttävä asemakaavan muutosehdotus ei vaikuta Lohiapajanlahden suunnitelmiin.

Asuntojen keskipinta-alamääräys on asemakaavassa kaupunginhallituksen antamien ohjeiden mukainen, eikä se koske vuokra-asunto tuotantoa. Lauttasaarta koskevasta autopaikkojen mitoitusohjeesta on kaavaehdotuksessa poikettu vähäisessä määrin säilytettävän rakennuksen rajoitusten ja tulevan metroaseman läheisyyden perusteella.

Asunto Oy Helsingin Isopurje esittää harkittavaksi mahdollisuutta sisäpuoliseen lämpöeristykseen, savupiipun purkamista ja korvaamista kevyemmällä hormeilla, parvekkeiden toteuttamista sisäänvedettyinä, ja mikäli näin ei tehdä, ilmeeltään kevyinä, lasittamattomina ja enintään 175 cm syvinä, lounaissivulle esitetyn katon pidennyksen poistamista rakennussuojelullisista syistä, uuden matalan erillsrakennuksen sijoittamista kaavaluonnoksessa esitettyä kauemmas tontin rajasta ja kuu-lemismahdollisuutta rakennuslupavaiheessa.

Asunto Oy Helsingin Isopurje kiittää kaupunkisuunnitteluvirastoa hyvän kaavaluonnoksen laatimisesta, josta tulee yhtiön mielipide huomioiden entistä parempi.

Vastine

Rakennuksen lämpöeristäminen vaatimuksia vastaavaksi edellyttää ulkopuolella asennettavaa lämpöeristettä, jonka vuoksi rakennuksen ulkomitat kasvavat noin 20–30 senttimetriä.

Rakennuksen piippu tai sitä vastaava hormi tarvitaan pysäköintikellarin ilmanvaihtoa varten.



22.11.2011, täydennetty 17.12.2012

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennukseen saadaan rakentaa kevyitä rakennuksen tyyliin sopivia parvekkeita ja ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeita ei saa lasittaa suojeltavan rakennuksen ilmeen säilyttämiseksi. Tätä tarkempia määräyksiä ei ole tarkoituksenmukaista antaa.

Rakennuksen lounaissivulle ei ole suunniteltu katon pidennystä. Kyse on luonnosvaiheen havainteen yläkerroksen parvekkeiden päälle piirretystä markiisista.

Uuden kaksikerroksisen erillISRakennuksen suunnitelmaa on tarkistettu niin, että se ei ulotu nykyistä, purettavaa siipirakennusta lähemmäksi As Oy Isopurjeen rakennusta.

Naapureita kuullaan normaalikäytännön mukaan rakennuslupavaiheessa.

Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.1 - 6.2.2012.

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

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä (4.1.2012) ja **Pelastuslautakunnalla** (3.1.2012) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (6.2.2012) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta toteaa (8.3.2012) että kaavamuuotos korottaa Kiinteistö Oy Vattuniemenranta 4 omistaman tontin 31136/6 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuuotoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuuotosehdotuksen johdosta.



22.11.2011, täydennetty 17.12.2012

Yleisten töiden lautakunta toteaa (14.2.2012) että päiväkotitoiminta vaatii ulkoilupihan. Ulkoilu tulee järjestää kiinteistön tontilla. Pihalla leikille osoitettu alue tulee varata päiväkodin käyttöön kaavamerkinnällä. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin. Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa on kaavamääräys, jonka mukaan kortteli-alueelle saa sijoittaa lasten päiväkotitiloja. Sosiaaliviraston kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on voitu todeta, että kaupungilla ei kiinteistön ominaisuuksien vuoksi ole kohteeseen sopivaa hanketta. Lasten päiväkotitiloja koskeva määräys on poistettu kaavamääräyksistä.

Ympäristölautakunta toteaa (31.1.2012) että suojeltava rakennus on ollut aikaisemmin pienteollisuuskäytössä ja sen alakerrassa on auto-korjaamo. Tehty riskiselvitys osoittaa, että rakennuksen peruskorjaus edellyttää huomattavia saneeraustoimia mm. rakenteiden sisältämine haitta-aineiden ja kosteusvaurioriskien vuoksi. Ympäristölautakunnan mielestä ympäristöterveyden kannalta riittävien korjaustoimien varmistamiseksi asemakaavaa tulee täydentää määräyksellä, jonka mukaan pilaantuneet rakenteet tulee kunnostaa.

Vastine

Määräys pilaantuneiden rakenteiden puhdistamisesta on lisätty kaavamääräyksiin.