



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

**31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31114 tontin 15  
asemakaavan muutosehdotus (nro 12241)**

HEL 2013-005429  
Hankenro 0790\_17

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 5.–27.11.2013**

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 10.1.–10.2.2014**

Lausunnot

- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos  
nähtävillä 5.–27.11.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, Lauttasaaren kirjastossa ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 5.–27.11.2013 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

**Rakennusvalvontavirastolla** ei ollut lausuttavaa, eikä **Helsingin kaupungin ympäristökeskuksella** ja **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**:llä huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavan muutosluonnoksesta.

**Kiinteistövirasto** toteaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

**Helsingin rakennusvirasto** huomauttaa, että kaavaa laadittaessa on huomioitava kiinteistön pihan ja ajoyhteyden tasauskorkojen luonteva liittyminen kadun olemassa oleviin korkoihin.

**Vastine**

Tontin liittyminen katualueeseen suunnitellaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

**Helsingin kaupunginmuseo** on huomauttaa, että Vattuniemessä teollisuus- ja toimistokäytössä ollutta aluetta on muutettu asumiskäyttöön pääosin purkamalla vanhoja rakennuksia ja rakentamalla tilalle uutta. Vattuniemen historian kannalta ja ympäröivässä kaupunkitilassa erittäin merkitykselliset Villakehräämön rakennukset tulee ottaa huomioon myös niitä ympäröiviä kortteleita kaavoitettaessa. Lähiympäristöön tu-



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

lee jäädä näkymälinjoja, joiden kautta Villakehräämö korkeine savupiippuineen voi edelleen toimia Vattuniemen komeana maamerkinä.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, ettei ympäristön uusi rakennuskanta muodosta muurimaisia, korkeita massoja Villakehräämön ympärille. Esillä olevassa kaavaluonnoksessa näkymiä korttelista toiseen mahdollistavat asuntotornien väliin osoitetut matalat asiakaspalvelutiloiksi tarkoitettut 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 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen.

### Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Villakehräämön asemakaavan muuttaminen rakennus-suojelunäkökohdat huomioon ottaen on kaupunkisuunnitteluviraston toimintasuunnitelmassa.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut määräaikaan mennessä kirjeitse yhteensä 3 ja määräajan jälkeen yksi kirjallinen mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

**Asunto Oy Helsingin Julia (Mi1)** katsoo, että As. Oy Juliaa lähinnä oleva 7-kerroksinen tornitalo on suunniteltu rakennettavaksi alle 10 m etäisyydelle Julian ulkoseinästä ja se pimentää lähes kokonaan Julian A-talon asukkaiden asunnot ja näkymät länteen. Suunniteltu rakentaminen ei paranna naapuritalojen näkymien valoisuutta ja ympäristöä. Suunniteltu rakentaminen Kiviaidankadulle ei myöskään ole korttelissa jo olemassa olevia rakennuksia matalampaa, kuten muutosluonnoksen selostuksessa todetaan.

As Oy Julian viereen suunnitellun tornitalon runkosyvyyden tulisi olla sama kuin Julian A-talon, jotta rakennus ei rajoittaisi tarpeettomasti Julian A-talon ikkunanäkymää pihan suuntaan. Suunniteltu tornitalo tulee sijoittaa kauemmaksi Julian seinästä.



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

Asemakaavan muutos merkitsee korttelin asukkaille heidän asuntojen-  
sa myyntiesitteissä ostettaessa viihtyisänä ja valoisana myydyn kortte-  
lipihan pienentymistä ja varjostumista.

Päiväkodin lapsille tulee rakentaa ulkoilu- ja leikkitilat suunnitellun uu-  
den taloryhmän piiriin.

As. Oy Julia esittää lisäksi, että muutossuunnitelman sisältävien asuin-  
kerrostalojen rakennusoikeutta vähennettäisiin suunnitellusta verrattain  
massiivisesta määrästä. Edellä esitettyjen toivomusten toteutuminen  
johtaisi asukkaiden viihtyvyyden lisääntymiseen. Samalla se vaikuttaisi  
koko Lauttasaaren imagoon myönteisesti ja olisi selvä myönteinen  
viesti siitä, että Helsingin kaupunki huomio kaavoituksessaan ja ase-  
makaavojen muutossuunnitelmissaan asukkaiden toiveet ja asumisviih-  
tyvyyden tärkeyden.

**Mielipiteen (Mi2) esittäjä** vastustaa sitä että suunnitellut rakennukset  
ovat poikittain ja vievät suuremman osan nykyisestä piha-alueesta kuin  
kadun mukaiset rakennukset Heikkiläntiellä ja Vattuniemenkatu 22:ssa.  
Liiketontteja muutettaessa asuinympäristöksi tiheään rakennetusta  
Lauttasaaresta katoaa luonnon läheisyys, mikä erottaa sen kaupungin  
keskustassa asumisesta.

**Asunto Oy Helsingin Romeon (Mi3)** mielestä nykyinen Kiviaidankatu  
3 - 7:n vuodelta 2004 peräisin oleva asemaakaava on syntynyt tilan-  
teessa, joka poikkeaa nykytilanteesta. Kaavan syntyä aikana kyseisessä  
korttelissa ja sen naapurikortteleissa oli vain toimisto- tai teollisuustilo-  
ja, eikä lainkaan asuntoja. Tällöin normaali lähiasukkaiden kuuleminen  
ja kannanotto jäivät toteutumatta.

Mikäli olisi noudatettu kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2011 te-  
kemän päätöksen tahtotilaa, olisi suunnittelun lähtökohtana pitänyt olla  
kortteliin vuosina 2010 - 2013 rakennettujen kolmen asunto-osake-  
yhtiön rakennukset, jotka rakennettu tonttien ulkoreunoilla katujen ja  
kujan suuntaisesti. Näin rakennettuna on saatu aikaan suuri yhteinen  
viihtyisä sisäpiha. Suunnitellut rakennukset tulisi rakentaa vastaavalla  
tavalla, lähemmäs Kiviaidankatua ja kauemmas naapuriyhtiöiden yh-  
teispihasta.

Suunniteltujen rakennusten maksimiräystäskorkeuden ei tule ylittää  
olemassa olevien rakennusten räystäskorkeutta.

Olemassa olevien rakennusten kerrosalat ovat likimain tonttien suurui-  
set ja niiden keskimääräinen e-luku on noin 1,2. Nyt suunnitteilla olevi-  
en rakennusten e-luku on 2,33 eli se on 2-kertainen verrattuna kolmen



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

jo rakennetun yhtiön e-lukujen keskiarvoon. Rakennetuissa kolmessa asunto-osakeyhtiössä asuu yhteensä noin 300 henkilöä. Heidän asutamiensa rakennusten tonttien pinta-ala on 68 % koko korttelin asuinrakennusalueen pinta-alasta. Nyt suunnitellaan 32 %:n pinta-alaosuudelle asuntoja noin 350 hengelle. Tällöin suunnitteilla olevissa taloissa asuisi tontti-neliömetriä kohti 2,5 kertainen väkimäärä verrattuna olemassa oleviin taloihin. Korttelin ja sen seurauksena kokoa alueen väkimäärä kasvaisi kohtuuttomasti ottaen huomioon myös alueelle johtavien kulkuväylien määrän. Päiväkodista aiheutuu myös kuljetuksista johtuen ajoittain runsasta autoliikennettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeistus uusien rakennusten sopeuttamisesta yhteensopiviksi olemassa olevien rakennusten rakentamistapaan toteutuisi siten, että suunnitteilla olevat rakennukset eivät poikkea olemassa olevien e-luvusta. Tällöin kohtuullinen rakennusoikeus olisi noin 8 000 m<sup>2</sup> (eikä suunniteltu 15 750 m<sup>2</sup>).

**Lauttasaari - Seura (Mi4) huomauttaa**, että Tontin muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennusmassojen ryhmittely siten, että etelän valo pääsee korttelipihalle, on hyvä ratkaisu.

Kiviaidankadun massiivinen neljän päädyn julkisivu tontin rajan linjassa törmää kuitenkin brutaalisti As Oy Julian taloon ja pimittää sen parvekkeiden ja ikkunoiden länsiauringon. Lauttasaari-Seura esittää, että tutkitaan yhteistyössä mahdollisuutta pehmentää Kiviaidankadun julkisivun kovaa komeutta lyhentämällä tornitalo eteläreunastaan As Oy Julian talon linjaan.

**Suullisen mielipiteen (Mi5) esittäjän** mielestä kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen on liian massiivista ja sulkee Heikkiläntie 5 asuntojen näköaloja.

#### **Yhteinen vastine mielipiteisiin Mi1–5**

Kaavaehdotuksessa suunnitellut asuinrakennukset ovat voimassa olevassa asemakaavassa esitettyihin liike- ja toimistorakennuksiin verrattuna enintään samankorkuisia tai matalampia, lukuun ottamatta eräitä rakennusosia Kiviaidankadun varrella ja ilmanvaihtolaitteiden tilanvarauksia.

Seitsenkerroksisten rakennusten välissä on viisi- ja yksikerroksisia rakennuksia, jotka avartavat korttelin piha-alueen näkymiä ja valoisuutta etelän suunnalta. Tontilla voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna tämä lisää asuntopihojen aurinkoisuutta.



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

Asemakaavan muutosehdotuksen maaston ja rakennusten korkeus-  
asemat ovat 0,305 metriä aikaisempia asemakaavoja korkeammat joh-  
tuen Helsingin ja koko Suomen karttajärjestelmän muutoksesta  
1.1.2013 alkaen. Siten esimerkiksi As Oy Julian viereen suunnitellun  
rakennuksen kattokorkeus +29.6 on todellisuudessa 0,605 metriä  
alempi aikaisemman karttajärjestelmän mukaisesti laaditun, kumotta-  
van asemakaavan kattokorkeuteen +29.9 verrattuna.

Kaavaehdotuksen kerrosala on 2 900 kerrosneliömetriä nykyisen kaa-  
van kerrosalaa pienempi. Asukasmäärän lisäys ei ruuhkauta alueen lii-  
kennettä. Ehdotuksessa julkisille ja yksityisille palveluille varattu raken-  
nusoikeus antaa mahdollisuuden parantaa Vattuniemen palveluja.  
Mahdollisen päiväkodin pihatilarave on yhdessä päiväkotiviranomais-  
ten kanssa suunniteltu sijoittuvaksi kaavaehdotuksen tontille. Vuoden  
2004 kaavaprosessissa kuultiin osallisia maankäyttö- ja rakennuslain  
edellyttämällä tavalla. Asemakaavan muutos ei supista nykyisten  
asuinkerrostalotonttien aluetta.

Vuonna 2004 laaditussa korttelin 31114 voimassa olevassa asema-  
kaavassa asuin- ja liiketonttien keskimääräinen tehokkuusluku oli  $e =$   
1,7 niin, että liike- ja toimistotontin nro 15 tehokkuusluku oli  $e = 2,76$  ja  
asuinkerrostalotonteilla  $e = 1,20$ . Tässä kaavassa luotiin perusta kortte-  
lin kokonaisratkaisulle. Kaavaa laadittaessa kuultiin osallisia maankäyt-  
tö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Kaupunginmuseon kannanoton mukaisesti Kiviaidankadun varrelle ei  
ole muodostettu muurimaisia korkeita massoja Villakehräämön ympäril-  
le. Asuntotornien väliin on osoitettu matalia rakennusosia jotka mahdol-  
listavat näkymiä korttelista toiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että tontin itäisivulle suunnitellun  
rakennuksen rakennusala on tarkistettu ja rakennuksen asuinhuonei-  
den ikkunoiden epäsuorasta suuntauksesta on kaavassa määräys.  
Asemakaavaehdotuksen julkisten ja yksityisten palvelujen rakennusoi-  
keutta ja sijoittumista tontille on täsmennetty.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 10.1.–10.1.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.1.–10.1.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia/Helen  
Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
HSY:n, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslau-  
takunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen lausunnot. So-  
siaali- ja terveystalostolla ei ole lausuttavaa.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Ympäristölautakunta** on päättänyt (4.2.2014) että lausunnon antaa ympäristökeskus. **Ympäristökeskuksella** ei ollut (17.2.2014) huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

**Kaupunginmuseo** on todennut (28.2.2014), että kaupunginmuseon tärkeinä pitämät rakennusten korkeusasema ja rakennusala ovat ehdotuksessa säilyneet asemakaavaluonnoksen mukaisina. Kaupunginmuseolla ei näin ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY** toteaa (25.2.2014), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

**Helsingin Energia/Helen Sähköverkko Oy** huomauttaa (12.2.2014), että ehdotuksessa korttelia käsitellään yhtenä lähes 16 000 kerrosneliömetrin tonttina. Helen Sähköverkon liittymisehtojen mukaisesti kullekin tontille sallitaan yleensä vain yksi liittymä, mikä edellyttää noin 15 m<sup>2</sup> muuntamotilan rakentamista tälle korttelialueelle. Tontti jaettaneen kaavaselostuksen mukaan useammaksi tontiksi, jolloin sähkönjakelu voidaan toteuttaa vapaana muuntamorasitteesta. Sähköverkkoon liittyminen ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

#### Vastine

Helen Sähköverkko Oy:n esittämiä asioita on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään korttelin tonttijaon ja rakennussuunnittelun yhteydessä.

**Pelastuslautakunta** toteaa (25.2.2014), että suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota asuntojen poistumis- ja pelastustiejärjestelyihin. Esimerkiksi pelkästään sisäpihalle avautuvien asuntojen varatiejärjestelyt edellyttävät pelastustien järjestämistä sisäpihalle tai vaihtoehtoisesti kahden porrashuoneen rakentamista asuinrakennuksiin. Lisäksi on otettava huomioon, että uudisrakentaminen ei saa heikentää ympäröivien rakennusten poistumis- ja pelastustiejärjestelyitä tai vaarantaa pelastustoiminnan edellytyksiä niissä.



10.12.2013, muutettu 6.5.2014

---

## Vastine

Pelastuslautakunnan lausunnossaan asioita on tutkittu kaavasuunnittelun yhteydessä. Asiat otetaan myös jatkossa huomioon ja niitä koskevat tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään rakennus- ja piha-alueiden suunnittelun yhteydessä.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa (25.2.2014) todetaan, että tontin huoltoajoreittien toteutuksen aiheuttamat muutokset katusuunnitelmaan ja kadun istutuksiin sekä rakenteisiin tehdään kiinteistön kustannuksella. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

**Kiinteistölautakunnan** lausunnossa (20.2.2014) todetaan, että käyttötarkoituksen muutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten tonttien omistajan kanssa tulee käydä kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.