

SÄRKINIEMENTIE 3

31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI, VATTUNIEMI, KORTTELI
31120 TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12533
PÄIVÄTTY 3.12.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari)
korttelin 31120 tonttia 1

Kaavan nimi:
Särkiniementie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.8.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.8.–23.9.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 3.12.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaarella, Vattuniemen alueella, Särkiniemen
eteläosassa, osoitteessa Särkiniementie 3.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Paula Kinnunen, arkkitehti

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, tiimipäällikkö, arkkitehti

Kaupunkimittauspalvelut: Jarno Mansner, yksikön päällikkö

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helen Sähköverkko Oy: Risto Harjanne, toimitusjohtaja

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäällikkö

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Sakari Metsälampi, liikennesuunnittelija

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö

Anne Salminen, tutkija, arkkitehti

Hakijataho

Sähköturvallisuuden edistämiskeskus ry, Särkiniementie 3, 00210 Helsinki

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	12
Nimistö	13
Vaikutukset.....	13
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	19
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	21

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Kuvaliite suojelukohteesta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Pelastuskaavioluonnos 4.6.2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018
- Rakennushistoriaselvitys
- Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- Hakijan 1.4.2019 muistio olemassa olevien tilojen käytöstä ja toimijoista

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten tonttia, joka sijaitsee Särkiniemen eteläpäässä osoitteessa Särkiniementie 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin muuttamisen asuinkäyttöön.

Tavoitteena on Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijaitsevan arvokkaan osan suojeleminen ja muuttaminen asuinkäyttöön, sekä rakennuksen muun osan purkaminen ja uuden 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen tontin itäiselle osalle.

Tontin pinta-ala on 4 502 m². Tontin rakentamistehokkuus on Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukaisen enimmäistehokkuuden mukainen $e = 1.9$. Tontin uusi asuinkerrosala on noin 8 554 k-m². Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, pesula- ja vapaa-ajantilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakentamisen enimmäistehokkuuden lisäksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti toimitilan määrän vähenemiseen Vattuniemessä. Tontin sijainti vähitellen rakentuneella asuinalueella, puiston reunassa kaukana Vattuniemen keskeisistä toimitila-alueista perustelee kuitenkin tontin muuttamista asuinkäyttöön Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti. Asukasmäärän lisäys on noin 230 asukasta.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat:

- Kaupunginmuseon rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asetettuihin tavoitteisiin, jotka kaupunginmuseo katsoo riittäväällä tavalla otetun huomioon Särkiniementie 3 asemakaavaehdotuksessa ja sen sisältämissä suojelumääräyksissä ja näin ollen puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä.
- Aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäriin, jotka Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä kertoo olevan rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

- asemakaavaratkaisun onnistuneeseen yhdyskuntarakenteen täydentämiseen olemassa olevan infran, palveluiden ja joukkoliikenteen äärelle, ja lisäksi Elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus esittää, ettei myöskään asemakaavaratkaisusta ole huomautettavaa rakennussuojelun osalta, sillä entisen sähkö-tarkastuslaitoksen varhaisin rakennus on suojeltu asianmukaisesti.
- muutoin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijaitsevan arvokkaimman osan säilyttäminen muistumana Vattuniemen pienteollisuuden historiasta. Rakennus on tarkoitus muuttaa sen arvot huomioon ottaen asuinkäyttöön. Tavoitteena on alueen asuintäydennysrakentaminen siten, että olemassa olevan rakennuksen muu osa purettaisiin käyttöönsä epätarkoituksenmukaisena ja tilalle rakennettaisiin uusi kaikkiaan 7-kerroksinen asuinrakennus.

Kaavaratkaisu edesauttaa osaltaan Helsingin kaupunkistrategia 2017–2021, Maailman toimivin kaupunki tavoitetta: ”Helsinki huolehtii asuntotuotannon edellytyksistä kaavoittamalla vuosittain 600 000–700 000 kerrosneliömetriä asuinkerrosalaa ja luovuttamalla riittävän määrän tontteja.”

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten asuntotuotantotavoitteiden toteutumista lisäämällä asemakaavojen asuntokerrosalavarantoa ja säilyttämällä alueen alkuperäistä identiteettiä suojelemalla arvokkaimman osan pienteollisuuden ajasta muistuttavasta rakennuskokonaisuudesta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 502 m².

Yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten kerrosalaa poistuu kaavan myötä $e=2.5$ tehokkuudella 11 255 k-m² ja asuinkerrosala lisääntyy $e=1.9$ tehokkuudella noin 8 554 k-m². Kokonaiskerrosala vähentyy 2 696 k-m². Työpaikkojen määrän vähennys on harkijan ilmoituksen mukaan noin 230 työpaikkaa. Asukasmäärän lisäys on asuntokokojakaumasta riippuen noin 230 asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Teollisuus- ja varastorakennusten tontti sijaitsee Särkiniementie 3 osoitteessa rajautuen etelässä Särkiniemen puistoon. Tontilla sijaitsee nykyisin 4–5-kerroksinen toimitilarakennus, jonka vanhimalla Särkiniementien varressa sijaitsevalla osalla on rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontin länsirajan suuntaisen puistokaistaleen läpi on osoitettu ajoyhteys Särkiniementieltä tontin pohjoisreunalle. Tonttia ympäröivän korttelialueen käyttötarkoitus on muuttunut ajan kuluessa pienteollisuus- ja toimistorakennusten alueesta asuinvaltaiseksi. Tämän tontin muuttamisen yhteydessä Särkiniementien varrella tonttiin pohjoisessa rajautuen jää jäljelle viimeinen teollisuus- ja varastorakennuksen tontti. Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ja Helsingin yleiskaavan sekoittuneiden toiminnan tavoitteen mukaisesti aivan Särkiniementien eteläpäässä sijaitsevan tontin käyttötarkoitus on arvioitu voitavan muuttaa asumiseen. Tontilla olemassa oleva rakennus on vanhentunut, eikä vastaa nykyisen käytön vaatimuksia. Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen rakennuksen kadun varrella sijaitseva osa on suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti paikallishistoriallisesti arvokkaana tarkoitus säilyttää. Muu osa rakennuksesta on tarkoitus purkaa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijaitseva osa suojellaan ja muutetaan rakennuksen arvot huomioon ottaen asuinkäyttöön. Myös pohjoispäädyssä sijaitseva porrashuone ja aula on määrätty säilytettäväksi. Rakennuksen muu osa puretaan.

Olemassa olevan rakennuksen puiston ja pihan puoleisille julkisivuille saa rakentaa parvekkeet lasittamattomina ripustettuna ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Tavoitteena on rakennuksen pohjoisessa päädyssä aikaisemmin sijainneen sisäänkäynnin, ulkoportaiden ja katoksen palauttaminen rakentamalla ne uudelleen alkuperäistä vastaavine järjestelyineen, materiaaleineen sovittaen alkuperäiseen arkkitehtuuriin ja sen mukaisesti.

Kadunvarren suojeltavan rakennuksen taakse tontin idän puoleiselle osalle on kaavassa osoitettu rakennusala seitsemän kerroksiselle asuinkerrostalolle, jonka ylin kerros tulee olla vajaasti rakennettava ja räystäslinjastaan sisäänvedetty.

Kaavassa on osoitettu rakennusaloille kerroslukujen lisäksi vesikattojen ylimmän kohdan korkeusasemat, joiden yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja.

Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=1.9$, joka on Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukainen.

Rakennusten väliin jäävän piha-alueen alle on osoitettu rakennusala kannen alaiselle tilalle, jonne saa sijoittaa pysäköinti- ja yhteisiloja yhdestä kolmeen kerrokseen. Likimääräinen sisäänajo näihin tiloihin on merkitty uudisrakennuksen länsipäädystä. Kannelle on osoitettu alustavan pelastuskaavion mukaiset pelastusajoneuvon paikat.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee rauhallisella paikalla päättyvän kadun varressa. Särkiniementien arkivuorokauden liikennemäärä on vähäinen (n. 400 ajon./vrk). Pyöräily on sijoitettu ajoradalle.

Kaavaratkaisu

Nykyiselle toimitilarakennusten tontille suuntautuu säännöllistä työmatkaliikennettä, joka poistuu asemakaavan muutoksen myötä. Kaavamuuotos ei olennaisesti lisää ajoneuvoliikennettä alueella.

Palvelut

Lähtökohdat

Aluetta palvelee Heikkilänaukion ympärille sijoittuneet kaupalliset palvelut. Särkiniementien pohjoispäässä sijaitsevat lähimmät päiväkotipalvelut. Vattuniemenkujalle on valmistumassa vuonna 2020 uusi koulu- ja päiväkotirakennus. Lähin kirjasto sijaitsee Tallbergin puistotiellä noin 500 metrin kävelymatkan etäisyydellä.

Lähimmälle Melkonkujan joukkoliikenteen pysäkillä on linnuntietä alle 200 m ja kävelyetäisyys katuja pitkin noin 500 m. Bussilla on enimmillään 8 lähtöä tunnissa. Lähin metroasema (Lauttasaari) sijaitsee n. 1,5 kilometrin etäisyydellä, jonne kävelymatka-aika noin 20 min.

Tontti rajautuu puistoalueeseen, jonne on hyvät jalankulkuyhteydet.

Kaavaratkaisu

Uusi asutus, noin 230 asukasta, tukeutuu Vattuniemen ja Lauttasaaren olemassa oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Uusi asutus lisää varhaiskasvatuksen ja koulun tilojen tarvetta, joita

helpottamaan on valmistumassa vuoden kuluttua vuonna 2020 uusi yhdistetty päivähoito- ja koulurakennus Vattuniemenkujalle.

Heikkilänaukion ympäristössä nykyisten kaupallisten palveluiden lisäksi on suunnitteilla runsaasti uusia liike- ja toimistotiloja, jotka tarjoavat lisää mahdollisuuksia kaupallisille palveluille.

Tontti rajautuu Särkiniemen puistoon, joka tarjoaa hyvät ulkoilu-mahdollisuudet meren äärellä.

Kaavaan on merkitty tontille alueen osa, joka varataan tontille ajon lisäksi yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Tavoitteena on takana olevan tontin asemakaavan muutoksen yhteydessä jatkaa yhteyttä läpi korttelin Särkiniementieltä Itälahdenkadulle, joka lyhentäisi kävelymatkaa liityntäliikenteen pysäkille.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen piha-alueella mäkisen maaston kohdalla puistoalueeseen rajautuen tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muutoin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti rajautuu Särkiniemen-Veijarivuorenpuistoon, joka on määritelty Helsingin luontotietokannassa linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi Vattuniemi (Särkiniemi–Veijarivuori), arvoluokka II.

Maaperän arvioidaan olevan pääosin kalliota.

Kaavaratkaisu

Kaavan mukainen rakentaminen pihakansineen kattaa reunustoja lukuun ottamatta koko tontin alueen. Tontille ei rakentamisessa jää luonnonmukaista ympäristöä juurikaan jäljelle. Tontti on kaavassa määrätty rajattavaksi selvästi puistoalueesta. Määräyksen tavoitteena on, että tontin ja puiston toiminnot säilyisivät omilla alueillaan sekoittumatta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontin alue on tehokkaasti lähes täyteen rakennettu toimitilakäyttöön.

Kaavaratkaisu

Ratkaisulla on välittömiä vaikutuksia liikenteen määrään ja laatuun. Tontille on suunniteltu täydennysrakentamista ympäristönsä sopeuttaen mahdollisimman tehokkaasti. Ratkaisu laajentaa kantakaupunkimaista rakennetta.

Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Suunnitteluratkaisussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomion rankkasaateet, myrskyt ja helleaallot, sekä varautuminen meriveden pinnan nousuun siten, että rakennetuilla alueilla syntyvien hulevesiä pyritään viivyttämään luonnonmukaisesti maanvaraisilla tontin osilla ja rakenteellisesti kansialueilla. Niillä alueilla, joilla kallio on pinnassa tai maaperä savea, ei imeytystä voida tehdä.

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontti rajautuu Veijarivuoren ja Särkiniemen puistoalueisiin, joilla sijaitsee muinaismuistolailla suojeltuja alueita sekä Helsingin maisemakulttuuria edustava kansanpuistoalue. Vattuniemen pienteollisuushistoriaa pidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana muistumanana olemassa olleesta yhdyskuntarakenteesta ja sen toiminnasta. Tontti sekä olemassa oleva rakennus kuuluvat osana tämän kokonaisuuden rakenteesta ja arvokkaasta ajalle tyypillisestä rakentamisesta.

Kaavaratkaisu

Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijaitseva arvokkain osa suojellaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena, joka muistuttaa Vattuniemen pienteollisuuden historiasta. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen säilytettäviä sisätiloja ovat pohjoinen porrashuone ja sisääntuloaula 1950-luvun alkuperäisine yksityiskohtineen. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten mukaisten rakenteiden, rakennusosien, porrashuoneen, aulan ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen (sr-2).

Pohjoispäädyn pääsisäänkäynti katoksineen ja portaineen voidaan uudistaa rakennuksen alkuperäistä ilmettä noudattavalla ja arkkitehtuuria tukevalla ratkaisulla (vrt. rakennushistoriaselvitys) Kaavassa on lisäksi ympäristöön ja kokonaisuuteen sovittamiseen tähtäviä määräyksiä yksityiskohdista ja materiaaleista.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Särkiniementie 5 tontin kautta tulee tämän kaava-alueen tontille alueellista tarvetta palveleva kaukolämpösyöttö DN100. Linja kulkee kaava-alueen tontin läpi Särkiniementielle. Tämän yhteyden toiminta tulee turvata myös jatkossa.

Kiinteistössä sijaitsee keskijännitemuuntamo.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Kaukolämpöyhteyden huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on annettu kaavamääräys.

Kiinteistön oman keskijännitemuuntamon jatkokäytöstä tulee neuvotella yleisen verkonhaltijan kanssa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä n. +11—+13 (N2000). Pääosin kaava-alueen pintamaa on täyttömaata, jonka alla maaperä on silttiä ja hiekkaa. Alue sijoittuu avokallioalueen reunalle, joten käytettävissä olevien tietojen perusteella voidaan päätellä, että pohjavedenpinta seurailee alueella olevaa kallionpintaa. Veden virtaussuunta on kohteen eteläpuolisilta kallioilta kohti pohjoista.

Kaava-alueella olevat rakennukset ovat olemassa olevien tietojen perusteella osin perustettu suoraan kallionvaraan ja osin tiiviin moreenikerroksen varaan.

Rakennuksessa on sijainnut öljysäiliö. Muilta osin ei ole oletettavissa, että alueella olisi sijainnut maaperän pilaantumista aiheuttavia toimintoja.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on rakennettavuudeltaan hyvä. Olemassa olevien tietojen perusteella rakennukset voidaan perustaa ainakin osittain maan- tai kallionvaraisesti. Uusien rakennusten perustamistapaan ja muuhun pohjarakentamiseen liittyvät seikat tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä tarvittavin pohjatutkimuksin. Rakentaminen edellyttää louhintaa. On kiinnitettävä erityistä huomioita, että louhinta ei aiheuta häiriötä kaava-aluetta ympäröiville rakenteille tai rakennuksille. Suunnittelussa tulee tarvittavissa määrin ottaa huomioon pohjavedenpinnan taso.

Käytettävissä olevan materiaalin perusteella on todennäköistä, että säilytettävä rakennus on osin maanvarainen. Nyt purettavan osan kellarikerros on ollut noin tasolla +9.0 (N2000), joten tämän rakennuksen yhteydessä ei välttämättä ole ollut tarpeellista vahvistaa vanhan osan perustuksia. Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tarkentaa säilytettävän rakennuksen perustamistapa ja mahdolliset vahvistamistoimenpiteet. Mikäli kohteeseen suunnitellaan kaksi kellaritasoa, on alemman kellarin lattiakorko kaavaa varten laadittujen viitesuunnitelmien perusteella noin +3,6 (N2000). Tällöin tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa erityistä huomiota kaivantovaiheen suunnitteluun ja vesitiiviyyden varmistamiseen.

Asemakaavassa on annettu pilaantuneen maaperän kunnostamista koskeva määräys. Kohteesta laaditaan käyttöhistoriaselvitys asemakaavaprosessin aikana. Kaavamääräyksen sisältö ja tarpeellisuus täsmentyy, kun kohteen käyttöhistoriaselvitys valmistuu.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Olemassa olevat purettavat rakennukset ovat 4-kerroksisia.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevien rakennusten ja uusien rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen pelastustieohje. Pelastusreitit ja nostopaikat on sijoitettu alustavassa pelastuskaaviossa tontille.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.2.2019, että kaavaan tontille merkitty alueen osa, joka varataan tontille ajon lisäksi yleiselle jalankululle ja pyöräilylle nimetään siinä yhteydessä, kun yhteys määrätään tulevissa kaavoissa jatkumaan korttelin läpi Särkiniementieltä Itälahdenkadulle saakka.

Vaikutukset

Yhteenvedo laadituista selvityksistä

Rakennushistoriaselvitys Sähkötarkastuslaitos, Helsinki 2019

käsittelee Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen/ STEK:n toimitaloa Lauttasaaressa Vattuniemessä osoitteessa Särkiniementie 3. Rakennuskokonaisuus on muodostunut neljässä osassa. Kolme varhaisinta osaa ovat arkkitehti Heikki Sysimetsän suunnittelemaa ja neljäs rakennusarkkitehti Tapio Seppälän suunnittelema. Vanhin osa valmistui vuonna 1955 ja seuraavat vuosina 1964, 1980, 1986. Rakennus on aina toiminut toimisto- ja sähkölaitteiden koestuslaboratoriokäytössä.

Selvitys keskittyy säilytettävään rakennuskokonaisuuden vanhimpaan osaan ja muut osat on tarkoitus purkaa. Selvitys perustuu kahteen katselmukseen, niistä tehtyihin muistiinpanoihin ja otettuihin valokuviin, suullisiin haastatteluihin, sähköturvallisuuskeskuksen kirjalliseen historiaan, sekä sähköturvallisuuskeskuksen omaan ja kaupungin museon valokuva-arkistoon.

Asemakaavoissa alueen muuttuminen vaiheittain asuinkäyttöön on havaittavissa. Ensimmäisessä kaavassa vuodelta 1950 tontti kuuluu tehdaskorttelialueeseen, seuraavassa kaavassa vuodelta 1970 tontti kuuluu yhdistettyyn teollisuus- ja varastoalueiden korttelialueeseen.

Kolmen varhaisimman osan suunnittelija arkkitehti Heikki Sysimetsä muistetaan suunnittelutöidensä lisäksi erityisesti palveluksesta rakennushallituksessa, jossa hän toimi suunnitteluosaston johtajana ja myöhemmin pääjohtajana. Lisäksi hän toimi useissa luottamustehtävissä. 1981 hänelle myönnettiin professorin arvonimi. Sysimetsä oli myös saaren pitkäaikainen aktiivinen asukas. Sysimetsän suunnittelu oli hillittyä, vaatimatonta ja laadukasta.

Rakennuksen ensimmäinen osa sijoitettiin kadun varteen. Tontin takaosa varattiin autoliikenteelle. Toimitalo koostui kahdesta siivestä, joista kadunmyötäiseen neljäkerroksiseen sijoittui laitoksen työtilat ja takana olevaan eteläreunalla sijainneeseen sijoittui kaksi asuntoa. Rakennuksen molemmat siivet ovat harjakattoisia,

julkisivut rapattuja, sokkeliosan muodostuessa tummasta liuskeki-vestä. Rakennus perustuu muuri-pilari rakenteeseen. Seinät ovat rapattua tiiltä. Hissikuilu ja keskeiset pilarit ovat betonisia ja seinät käytävän molemmin puolin tiilimuurattuja.

Asuntosiiiven julkisivuissa vuoroteltiin neliöikkunan lisäksi isompaa vaakasuuntaista ikkunatyyppeä. Itäjulkisivussa oli käytävän päätteenä suurempia neliruutuisia ikkunoita. Asuntojen sisäänkäynnit olivat erillisiä suoraan pihalta. Asuntosiiivessä sijaitsi yhden ja kahden makuuhuoneen asunnot, joiden pohjaratkaisut perustuivat keskelle sijoittuvien aputilojen ympärille kiertyviin asuintiloihin.

Särkiniementien myötäinen toimitilaosa on suorakaiteen muotoinen muurimainen kapea ja korkea massa, jonka pohjoisessa päädyssä erottuu ulkonevana porrashuone. Julkisivusommitelma on yksinkertainen, joka perustuu tasaiseen ikkuna-aukotukseen. Porrashuoneessa on poikkeavat lattiasta kattoon ulottuvat suuret ikkunat. Porrashuone askelmineen, kaiteineen ja valaisimineen on taidokkaasti harkiten yhteen sovitettu. Porrashuoneen vieressä keskikäytävän päätteenä on muita suuremmat kolmiruutuisen ikkunat. Rakennuksen alkuperäinen pääsisäänkäynti on sijainnut aivan nykyisen sisäänkäynnin vieressä avautuen suoraan porrashuoneeseen, jonne noustiin kadulta mäkeä ja muutamaa ulkoporasta pitkin. Pääsisäänkäyntiä korosti ylös taittuva yksinkertainen hienostunut lippakatos.

Rakennuksen tilaratkaisu perustuu läpitalon keskikäytävään ja sen molemminpuolisiin työtiloihin. Pohjoispäätyyn on sijoitettu porrashuoneen ja sisäänkäynnin lisäksi wc-tilat, naulakot sekä hissi. Käyttämätön koilliskulma on mahdollisesti jätetty käyttämättä tiedostaen rakennuksen tuleva laajeneminen. Kakkoiskulmaan on sijoitettu sekundäärinen paloporras. Pohjakerroksessa sijaitsevat koestustoimintaan liittyvät tilat, laboratoriot ja varastot. Toisessa kerroksessa sijaitsee varastoja, työhuoneita ja arkistoja. Kolmannessa kerroksessa sijaitsee työhuoneiden lisäksi kokoustiloja ja johtajan huone. Neljännessä kerroksessa sijaitsee työtilojen lisäksi ruokala.

Rakennuksessa on ollut koneellinen ilmanvaihto ja keskuslämmitys. Rakennuksessa on erillinen muuntaja ja sähköverkko koestustöitä varten. Rakennus on ollut aina sähkölaitteiden tarkastustoiminnan ja siihen liittyvän oheistoiminnan käytössä. Viimeisimpinä vuosina pienempiä tiloja on vuokrattu useille pienille ulkopuolisille yrityksille.

Ensimmäinen laajennus sijoitettiin tontin pohjoisreunan suuntaisesti. Autopaikoitus sijoitettiin pihalle. Lisärakennus on neljäkerroksinen, tasakattoinen ja massaltaan suurempi kuin aikaisempi. Rakennuksen arkkitehtuurissa korostuu horisontaalisuus, jota on korostettu ikkunoiden yksityiskohdilla. Julkisivut ovat ensimmäisen

kerroksen betonia lukuun ottamatta vaaleaa tiiltä. Tilat sijoittuvat keskikäytävän molemmille puolille. Keskikäytävä kaartuu itäpäädyssä etelään seuraavaa lisäystä odotellen. Laajennusosassa on vain yksi porrashuone, jonka lisäksi ovat nivelosan kohdalle kellarista ensimmäiseen kerrokseen johtavat portaat. Siivessä sijaitsevat kodinkoneiden testauslaboratoriotilat, suuri telehuone, toimistotiloja, luentosali sekä näyttelytiloja. Porrashuoneen vieressä sijaitsevat wc-tilat ja naulakot kaikissa kerroksissa.

Toinen laajennus sijaitsee itärajan suuntaisesti. Rakennuskokoinaisuus ja piha-alue avautuivat tällöin enää etelään. Jälkimmäinen laajennus on pohjaltaan aikaisempia neliömäisempi ja leveämpi. Kaakkoiskulmaan on sijoitettu ramppi maan alla sijaitseviin pysäköintitiloihin. Rakennus on neljäkerroksinen ja tasakattoinen. Julkisivuiltaan rakennus on horisontaalinen, jonka nauhaikkunat korostavat tätä ilmettä. Julkisivut ovat kahitiilipintaisia elementtejä. Rakennuksessa on kaksi kellarikerrosta, joista alimassa sijaitsevat varastotilat ja saunaosasto uima-altaineen. Suunnitteluratkaisu pohjautuu kaksoiskäytävään ja porrashuone sijaitsee rakennusosan keskellä. Kerroksissa sijaitsee pääosin työhuoneita, neljännessä kerroksessa on myös ruokala ja laitokeittiö. Rakenne on pilari-palkkirakenne, rakennusmateriaalina teräsbetoni ja julkisivut ovat betonielementeistä koottuja.

Kolmas laajennus sijaitsee tontin eteläosassa puretun asuinsiiven paikalla yhdistyen edellisiin rakennusosiin. Julkisivut ovat kahitiilipintaiset, joita ikkunanauharivit raidoittavat. Vanhinta osaa yhdistää alumiinipintainen kapeampi osa. Toiseen laajennukseen tämä yhdistyy lähes saumattomasti. Nelikerroksinen rakennus on sisätiloiltaan lähes jakamatonta työtilaa lukuun ottamatta keskilinjan pilaririvistöä.

Sähkötarkastuslaitoksen toimitalo sekä pohjoispuolinen naapurirakennus ovat eteläkärjen ainoat 1950-luvun toimitilarakennukset, jotka edustivat valmistuessaan suuremman mittakaavan toimisto- ja teollisuusrakennuksia. 1970-luvulla alueelle rakennetut asuin-kerrostalot suunniteltiin sovittaen rakennukset tähän mittakaavaan. Sähkötarkastuslaitoksen vanhin osa edustaa aikansa tyyppilistä rakentamistapaa. Julkisivut ovat rapatut, ikkunajako säännöllinen ja kattomuotona harjakatto. Korostettu porrashuonetila, sen suuret ikkunat, tyylikäs sisäänkäyntikatos, pääsisäänkäynnin portaat ja liuske kivillä verhottu sokkeli edustavat myös aikakauden arkkitehtuuria. Sisäänkäynti katoksineen viesti rakennuksen olevan julkisemmassa toimitila käytössä. Sähkötekniset ratkaisut olivat ajalleen edistyksellisiä.

Julkisivut ovat säilyneet erinomaisesti alkuperäisessä asussaan yksityiskohtia myöten. Ikkunat ja ovet ovat pääosin uusittu vanhojen mallien mukaisesti. Suurin muutos on 2000-luvulla rakennettu

uusi sisäänkäynti. Myöhemmät laajennukset ovat samoin säilyttäneet ajalleen tyypillisen ilmeen ja edustavat rationaalista hyötykäyttöön suunniteltua arkkitehtuuria. Laajennukset erottuvat selvästi alkuperäisestä. Rakennuskokonaisuus on kehittynyt itsenäisestä keskikäytävärakennuksesta umpikorttelimaiseksi nk. atriumrakennukseksi. Porraskäytävää ja aulaa lukuun ottamatta sisätilat ovat muuttuneet alkuperäisestä, sillä rakennuksen ylimmät kerrokset ovat kärsineet vahinkoja tulipalossa vuonna 1985. Parhaimmin alkuperäisenä ovat säilyneet pohjoinen pääporrashuone ja siihen liittyvä aulatila. Portaiden kaiteet ja valaisimet ovat alkuperäisiä. Yksityiskohtana lisäksi hakijan mukaan myös valaisimen lasisen kuvun muotti, joka on tallella ja tarvittaessa käyttökelpoinen uusien kupujen tuottamiseen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen väljentää kaupunkirakennetta tontin rakentamisen muuttuessa pihakanneltaan puistoon avautuvaksi asuinkortteliksi nykyisestä toimistorakennusten muodostamasta umpikorttelista. Tulevan pihakannen päälle tontin keskelle muodostuu oleskelualue, joka avautuu Särkiniemenpuistoon.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin keskiosaan puistoon avautuvan pihakannen alueelle muodostuu avoin rakentamaton alue. Kansirakenne asettaa rajoituksia piha-alueella käytettäville istutuksille. Piha-alueiden maanvaraisille paikoille istutetaan puita ja kansialueille puutarhakasvillisuutta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Lähimmälle Melkonkujan joukkoliikenteen pysäkillä kävelyetäisyys on katuja pitkin noin 500 m. Kaavaan on merkitty tontille alueen osa, joka varataan tontille ajon lisäksi yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Tavoitteena on jatkaa myöhemmin yhteys korttelin läpi Särkiniementieltä Itälahdenkadulle, joka lyhentäisi matkaa liityntäliikenteen pysäkillä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korkealaatuisen teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijaitsevan arvokkain osa suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana rakennuksena, joka muistuttaa Vattuniemen pienteollisuuden historiasta. Kokonaisratkaisu laajentaa kantakaupunkimaista asuinrakennetta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Suunnitteluratkaisussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomion rankkasateet, myrskyt ja helleaallot, sekä varautuminen meriveden pinnannousuun siten, että rakennetuilla alueilla syntyvien hulevesiä pyritään viivyttämään luonnonmukaisesti maanvaraisilla tontin osilla ja rakenteellisesti kansialueilla. Hulevesien ohjailu, imeyttäminen ja/tai viivyttäminen alueella on suunniteltu Helsingin hulevesistrategian mukaisesti. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee.

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Pääosin ympäristön asuntovaltainen alue täydentyy tontin muuttuessa asuinkäyttöön. Kadun varrella sijaitseva olemassa oleva rakennus yhdessä uudisrakennuksen kanssa muodostaa liikennemelulta suojaisaa piha-alueita, johon oleskelupihoja ja -alueita on mahdollista sijoittaa. Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala vähentyy likimäärin 2 700 k-m². Toimitilakäytössä olevan rakennuksen kerrosalaa poistuu kaavan myötä $e=2.5$ tehokkuudella noin 11 300 k-m² ja asuinkerrosala lisääntyy $e=1.9$ tehokkuudella noin 8 554 k-m². Työpaikkojen määrän vähennys on laskentatavasta riippuen noin 230 työpaikkaa. Asukasmäärän lisäys on noin 230 asukasta.

Yritysvaikutukset

Olemassa olevassa rakennuskokonaisuudessa toimii useita yrityksiä. Vuokrattavaa pinta-alaa on noin 10 000 m².

Toimitilakäytössä olevan rakennuksen kerrosalaa poistuu noin 11 300 k-m² ja työpaikkojen määrän vähennys on laskentavasta riippuen noin 200 työpaikkaa. Sähkötarkastuskeskuksen toimisto- ja testilaboratoriotoimintoja osin jatkanut, STEK ry:n omistama, Fimko Oy on toiminut tilojen pääasiallisena vuokralaisena. Yrityskaupan jälkeen toimintaa on jatkunut SGS Fimko Oy ja SGS Inspection Services Oy, jotka käyttävät tiloista 6 000 m². Tiloista noin 4 000 m² on teknisiä laboratoriotestaustiloja ja loppuosa toimitiloja. Rakennuskokonaisuus ei ole toiminut koskaan varsinaisessa varasto- ja teollisuuskäytössä. Useiden yrityskohtaisten sisätiloissa tehtyjen muutosten ja edullisen vuokran vuoksi tilojen käyttöaste on saatu pidettyä melko korkeana. Rakennuksessa sijaitsee myös yrityksille yhteisiä kokous, ruokala-, sosiaali- ja edustustiloja. Rakennusten tilat ja tekniikka eivät vastaa nykyaikaisia tarpeita ja jälkimmäisen osalta toiminnan jatkaminen olisi vaatinut mittavan korjaus- ja uudistamistyön.

Kiinteistössä oli v. 2018 lopussa yhteensä 31 vuokralaista ja yhteenlaskettu henkilömäärä on n. 230, joista SGS:n henkilöstön osuus on 175 henkilöä. SGS:n jälkeen seuraavaksi suurimman ryhmän vuokralaisista muodostavat erilaiset järjestöt ja yhdistykset, joista merkittävimmät ovat SESKO ry, Teknisen Kaupan Liitto ry ja Sähköteknisen Kaupan Liitto STK ry. Näiden ja STEK ry:n henkilöstön kokonaismäärä on 22 henkilöä. Muilta osin vuokralaiset koostuvat enimmäkseen yhdestä kolmeen työntekijään yrityksistä edustaen mm. maahantuontia, konsultointia, teknistä kaupaa. Nykyiset vuokralaiset hakeutuvat vaihtoehtoihin tiloihin vuoden 2019 loppuun mennessä.

Hakijan selvityksen mukaan toimipisteen sijainti Vattuniemen kaukaisimmassa eteläkärjessä ei liikenteellisesti enää vastannut toiminnan tarpeisiin. Uusien toimitilarakennusten tilat ovat nykyaikaisempia ja palvelut ovat monipuolisempia, toimitiloja vaikutti suunnitteluperiaatteiden yhteydessä laadittujen selvitysten mukaan olevan tyhjillään ja toimitilojen tarjonta on runsasta pääkaupunkiseudulla. Tilat voidaan paremmin valita työntekijöiden ja asiakkaiden kannalta liikenteellisesti helpommin saavutettavista sijainneista. Testauslaboratorioiden rakentamiseen soveltuvien tilojen löytäminen asetti reunaehdoja uusien tilojen osalta ja niiden lisäksi uuden sijainnin oli oltava niin henkilöliikenteen kuin tavaraliikenteen osalta sopivalla paikalla.

SGS Fimko Oy siirtyy vuoden 2019 loppuun mennessä uusiin toimitiloihin Helsingin Pitäjänmäkeen, osoitteeseen Takomotie 8. Kiinteistöön siirtyy myös SESKO ry, STK ry ja STEK ry, sekä

muualta tulevat Sähköinsinööriliitto ry, Neuvottelevat Sähkösuunnittelijat NSS ry sekä Ties ry, joille kunnostetaan n. 700m² tilat. Kokoamalla yhteen alan keskeisiä järjestöjä tarjoaa se uusia yhteistyömahdollisuuksia ja alan kehittämistä. Teknisen Kaupan liitto ry siirtyy osoitteeseen Eteläranta 10, sijoittuen lähelle muita alan työnantajajärjestöjä. Talon muita vuokralaisia on jo siirtynyt muihin tiloihin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä (vaalean harmaa).

Uudenmaan maakuntakaavassa Lauttasaaren eteläkärjen linnoitteet ja kesämaja-alueet on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Tontti rajautuu tähän Särkiniemen-Veijarivuoren puistoon.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueelle ei ole esitetty merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7016 (vahvistettu 25.10.1978). Kaavan mukaan tontti on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV).

Tontille rakennettaessa on noudatettava rakennusjärjestyksen teollisuustontteja koskevia säännöksiä seuraavin poikkeuksin. Rakennusten enimmäiskorkeus on 16 m. Erilliset asunto-, konttori- ja ruokailurakennukset saavat olla enimmillään 11 m korkeita ja enintään 3-kerroksisia. Rakennusta ei saa sijoittaa lähemmäksi naapurin rajaa kuin puolet käytetystä rakennuksen korkeudesta, ei kuitenkaan lähemmäs kuin 6 m.

Tontilla enintään 20 % saa käyttää toimistotarkoituksiin. Tontilla ei saa suorittaa sellaista uudisrakennuksen rakentamiseksi katsottavaa toimenpidettä, joka teollisuuslaitoksen toiminnan laatua muuttamalla aiheuttaisi ilman epäpuhtauden olennaisen lisääntymisen viereisellä tai vastapäisellä asuinrakennusten korttelialueella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.4.2018 alueen asemakaavan muuttamiseksi Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo

OAS on ollut nähtävillä 5.10.-2.11.2017. Suunnitteluperiaatteiden luonnos on ollut nähtävillä 5.3.-19.3.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 20.8.-9.9.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2 / Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10A
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Hankkeen lähtökohdista ja viitesuunnitelmista järjestettiin päivystys info- ja näyttelytila Laiturilla (käyntiosoite Narinkka 2)

28.8.2018. Päivystykseen ei saapunut yhtään osallista, joten yhteenvetoa kaavapäivystyksestä ei laadittu.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikan sijoittamiseen, sekä että Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa Särkiniementie 3:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Viereisen Särkiniementie 5 tontin läpi kulkeva DN100 kaukolämpösyöttö tulee säilyttää myös tulevaisuudessa, ja sijoittaminen suunnitella tarvittaessa uudelleen Särkiniementie 5 tontin kautta Särkiniementie 3 tontille, eikä Helen Oy:llä ollut muuta huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaukolämpöyhteyden huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on annettu kaavamääräys. Kiinteistön oman keskijännitemuuntamon jatkokäytöstä tulee neuvotella yleisen verkonhaltijan kanssa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- Kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutoksen riittämättömiin perusteluihin.
- Toimitilojen säilyttämisen tarpeeseen alueella ja tässä hankkeessa.
- Alueen pienteollisuuden ja toimitilan katoamiseen, toiminnan köyhtymiseen.
- Alueen muuttumiseen asuinvaltaiseksi yksipuolisesti, jonka vuoksi myös toimintaedellytykset heikkenevät asiakasvirtojen puuttuessa päiväsaikaan.
- Muutoksen aiheuttamaan yrittämisen ja alueen elinvoimaisuuden heikentämiseen.
- Viitesuunnitelmissa esitettyyn rakentamisen liian suureen Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 esitetyn $e = 1,9$ enimmäistehokkuuden ylittävään tehokkuuteen $e = 2.08$.
- Ympäristöönsä sekä eteläkärjen yleisilmeeseen nähden korkeampaan rakentamiseen, joka aiheuttaa näköesteen olemassa olevista asunnoista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin rakentamisen tehokkuutta on vähennetty viitesuunnitelman tehokkuudesta Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 esitettyyn

enimmillään $e=1.9$ tonttitehokkuuteen ja seitsemäs kerros on rajattu vajaaksi julkisivusta sisäänvedetyksi kerrokseksi.

Vastineet mielipiteisiin

Toimitilojen säilyttämisen tarve alueella, käyttötarkoituksen muutoksen riittämättömät perustelut, alueen toiminnan köyhtyminen:

Kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymä Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 on valmisteltu yhteistyössä alueen yritysten, kiinteistönomistajien ja asukkaiden, sekä kaupunginosayhdistysten kanssa. Myös Lauttasaaren Yrittäjät ovat olleet mukana vaikuttamassa tässä valmistelussa. Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa po. tontti kuuluu alueeseen asuintonttien korotukset, täydentävä ja kokonaan uudelleen rakentaminen, uudistuvat tontit etelässä ja lännessä.

Toimitilakäytön muuttaminen asuinkäyttöön on Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukainen. Suunnitteluperiaatteissa on arvioitu, suunniteltu ja vuorovaikutettu koko Vattuniemen alueen maankäytölliset periaatteet, myös po. tontin tarkoituksenmukainen käyttö suhteessa koko alueen tulevaan kehittymiseen.

Suunnitteluperiaatteissa on osoitettu Vattuniemen keskeisimmille tonteille velvoite rakentaa tontin rakentamisen tehokkuudesta vähintään 25% toimitilaa. Toimitilan säilyttämisen velvoite koskee tontteja jotka sijaitsevat tällä keskeisimmällä alueella, jolla toimintaedellytykset ja siten työpaikkojen säilymisen odote ovat suurimmat.

Tontin 31120/1 muuttaminen asumiseen on Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden mukaista ja perusteltua, sillä tontti sijaitsee syrjäisessä Särkiniementien päätteessä asuntovaltaisella alueella Vattuniemen eteläkärjessä, kaukana tästä keskeisimmästä alueesta, jonne toimitilan tavoite on kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymän Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 ja Helsingin yleiskaavan tavoitteen mukaisesti keskitetty.

Viitesuunnitelmissa esitetyn rakentamisen liian suuri tehokkuus ja korkeus ympäristöönsä, sekä eteläkärjen yleisilmeeseen nähden:

Tontti kuuluu Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden A I -vyöhykkeeseen, jossa rakentamisen kokonaistehokkuus voi enimmillään olla 1.9 ja enimmäiskerrosluku kahdeksan kadun tasosta. Tämä tarkoittaa vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa enimmillään noin +35.0 metriä merenpinnan tasosta. Kaavassa enimmäiskerrosluku uudisrakennukselle on seitsemän.

Kaavassa on esitetty ylimmän seitsemännen sisäänvedetyn kerroksen vesikaton korkeusasemaksi +34.3 metriä merenpinnan tasosta. Itälahdenkatu 8 osoitteessa sijaitsevien rakennusten katon koron jäädessä +31.5 metriä merenpinnan tasosta. Paitsi maanpinnan korkeusaseman vaihtelu, vaikuttaa olemassa olevan kerrostalokannan vesikaton korkeusasemaan myös rakennusajan kohtansa matalampi kerroskorkeus, jolla on vesikaton korkeuteen madaltava kerrannaisvaikutuksensa.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaan rakennuksen arvokain osa suojellaan asemakaavalla.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.4.2018 alueen asemakaavojen muuttamiseksi Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu on pyytänyt kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.8.–23.9.2019

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- Kaupunginmuseon rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asetettuihin tavoitteisiin, jotka kaupunginmuseo katsoo riittäväällä tavalla otetun huomioon Särkiniementie 3 asemakaavaehdotuksessa ja sen sisältämissä suojelumääräyksissä ja näin ollen puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä.

- Aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäriin, jotka Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä kertoo olevan rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.
- asemakaavaratkaisun onnistuneeseen yhdyskuntarakenteen täydentämiseen olemassa olevan infran, palveluiden ja joukkoliikenteen äärelle, ja lisäksi Elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus esittää, ettei asemakaavaratkaisusta ole huomautettavaa myöskään rakennussuojelun osalta, sillä entisen sähkötarastuslaitoksen varhaisin rakennus on suojeltu asianmukaisesti.
- muutoin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista, vastineita vaatineita huomautuksia ei saatu.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen myönteisten huomautusten johdosta.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 3.12.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 hyväksymistä.

Helsingissä 3.12.2019

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 28.10.2019
Kaavan nimi Särkiniementie 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4502 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,3800 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4502

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9004	200,0	19809	2,20	0,0000	-2696
A yhteensä	0,4502	50,0	8554	1,90	0,4502	8554
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4502	50,0	11255	2,50	-0,4502	-11250
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3800	84,4	0		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2013	1	2013

Alamerkinntä

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,9004	200,0	19809	2,20	0,0000	-2696
A yhteensä	0,4502	50,0	8554	1,90	0,4502	8554
AK	0,4502	100,0	8554	1,90	0,4502	8554
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,4502	50,0	11255	2,50	-0,4502	-11250
TTV	0,4502	100,0	11255	2,50	-0,4502	-11250
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3800	84,4	0		
kam	0,3800	100,0	0		

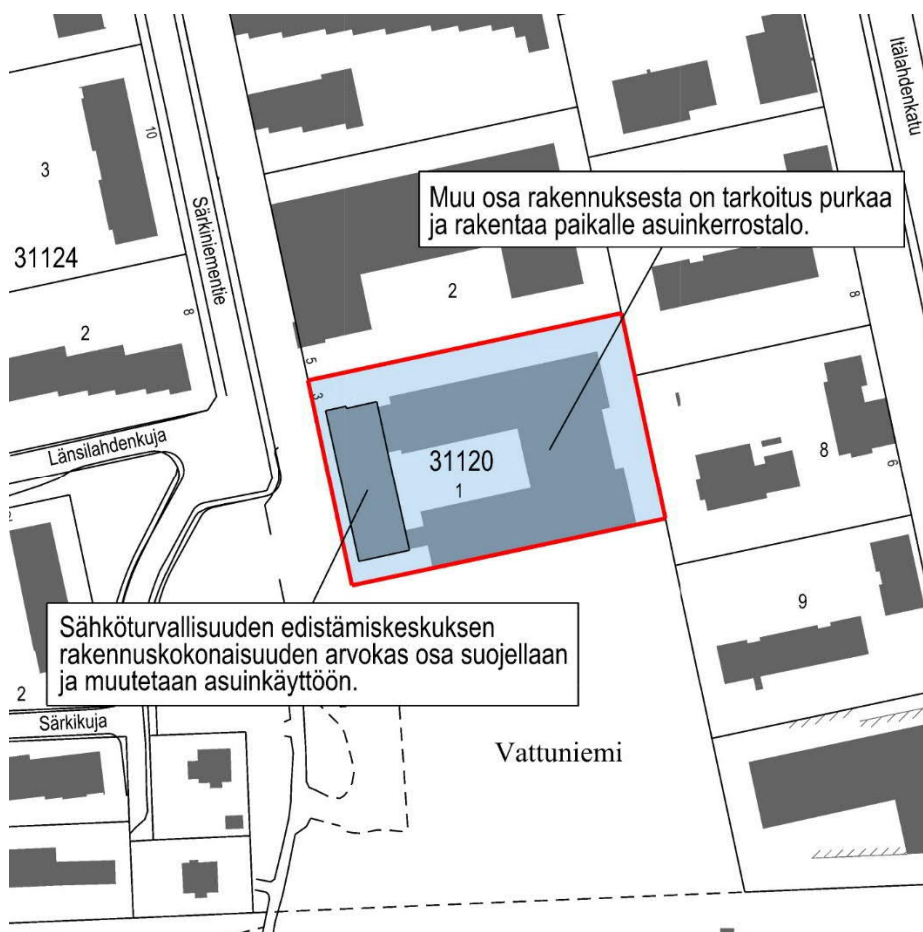
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2013	1	2013
Asemakaava	1	2013	1	2013

Kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus

LAUTTASAARI, VATTUNIEMI, SÄRKINIEMENTIE 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Särkiniementien eteläpään yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten tontille suunnitellaan asuinkerrostalon rakentamista. Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijaitseva arvokas osa suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Muu osa rakennuksesta on tarkoitus purkaa ja rakentaa paikalle asuinkerrostalo. Hankkeen lähtökohdista järjestetään päivystys info- ja näyttelytila Laiturilla (käyntiosoite Narinkka 2) 28. elokuuta 2018 klo 17.00–19.00. Syksyllä 2018 ennen kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyä asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään toinen päivystystilaisuus.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Vattuniemessä osoitteessa Särkiniementie 3. Särkiniementien eteläpäähän yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten tontille suunnitellaan asuinkerrostalon rakentamista.

Olemassa oleva toimitilarakennus on vanhentunut, eikä vastaa nykyisen käytön vaatimuksia. Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen rakennuksen kadun varrella sijaitseva arvokas osa suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Muu osa rakennuksesta on tarkoitus purkaa ja rakentaa paikalle seitsemänkerroksinen asuinkerrostalo.

Osallistuminen ja aineistot

Hankkeen lähtökohdista ja viitesuunnitelmista järjestetään päivystys info- ja näyttelytila Laiturilla (käyntiosoite Narinkka 2) 28. elokuuta 2018. Syksyllä 2018 ennen kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyä asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään toinen päivystystilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä hankkeen viitesuunnitelmat ovat esillä 20.8.–9.9.2018 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, osoite Pajalahdentie 10A
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 9.9.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- seurat ja yhdistykset
 - Lauttasaari-seura
 - Helsingin yrittäjät – Lauttasaari
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1978) alue on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTY.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiseen ja toimitilaa varten.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A2.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Viitesuunnitelma Särkiniementie 3, Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy

Tontilla sijaitsee nykyisin 4–5 kerroksinen teollisuuden tuotantorakennus, jonka vanhimmalla Särkiniementien varressa sijaitsevalla osalla on rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Paula Kinnunen, arkkitehti, p. (09) 310 37141,
paula.a.kinnunen@hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, p. (09) 310 37206,
mikko.reinikainen@hel.fi

Miika Vuoristo, arkkitehti, p. (09) 310 37192,
miika.vuoristo@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, insinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347,
karri.kyllastinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi

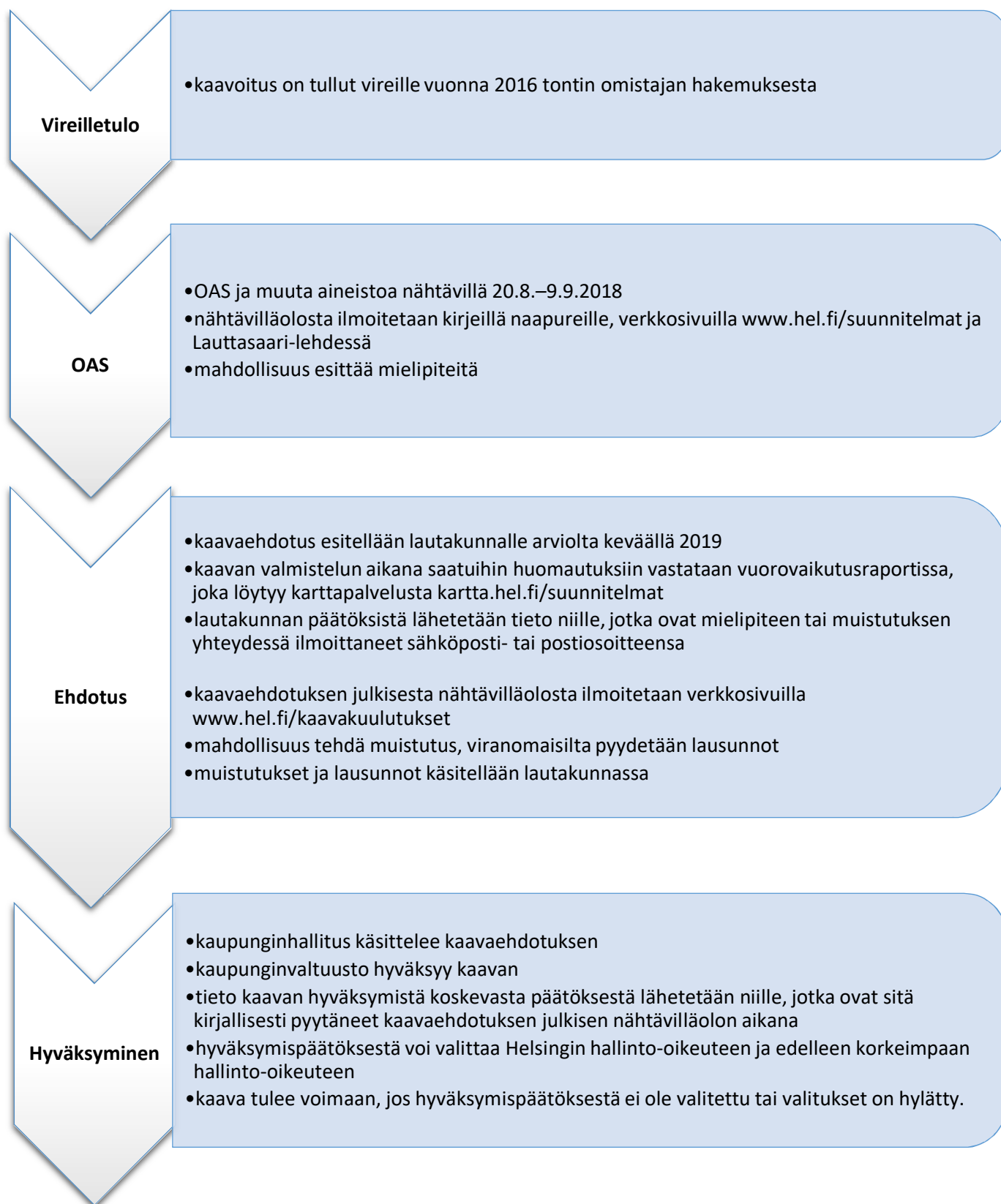
Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu@hel.fi



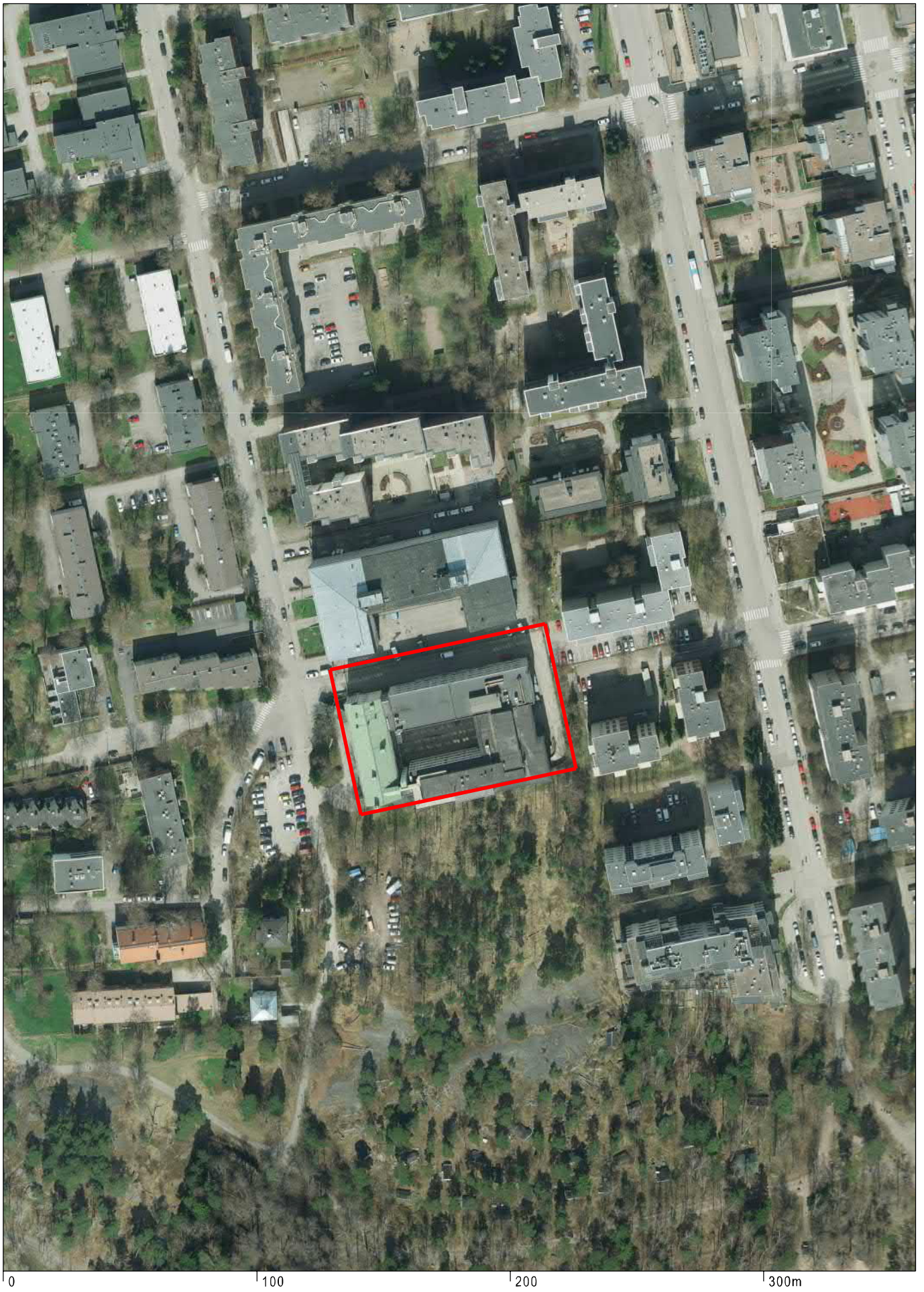
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen



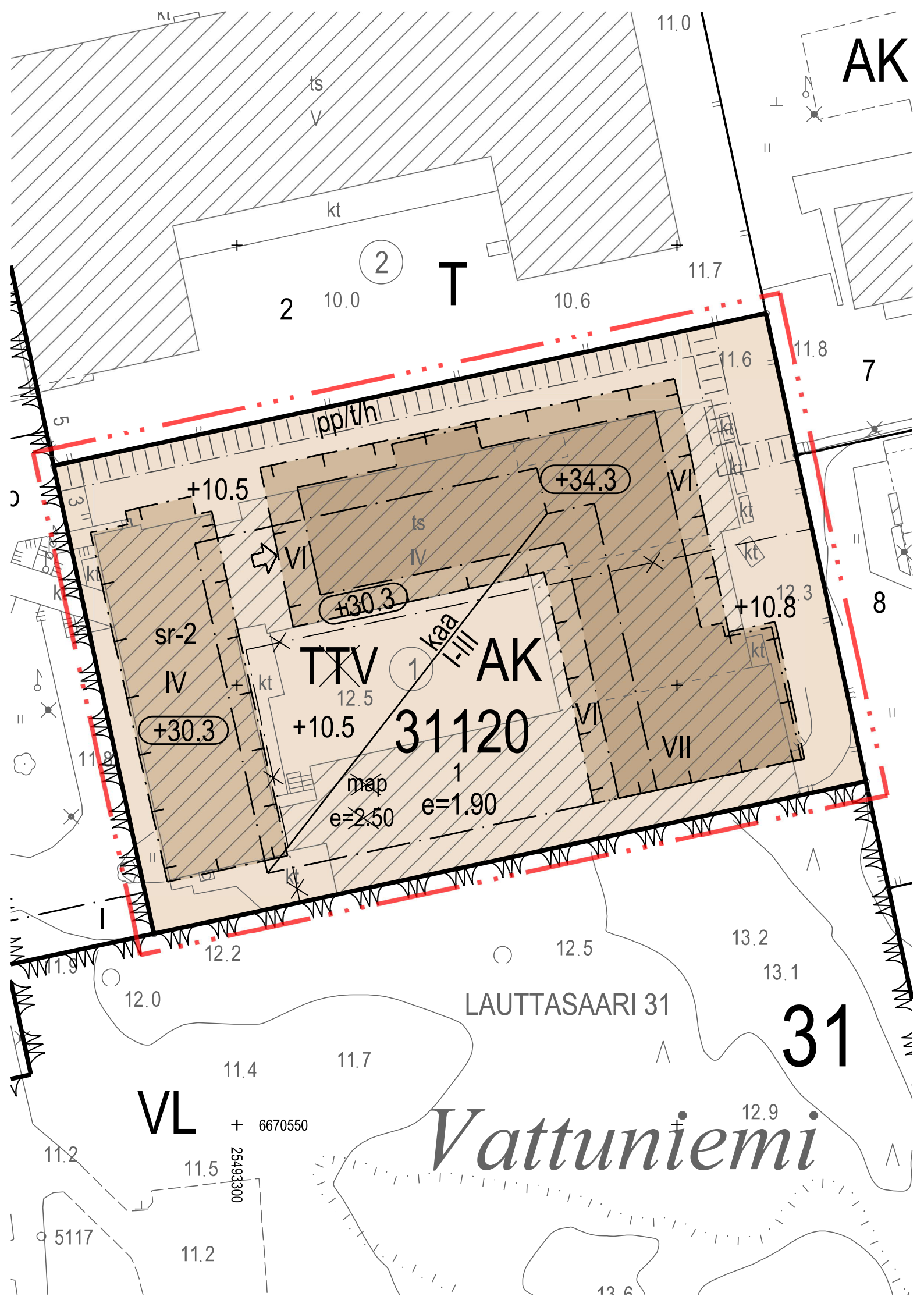
Sijaintikartta
31. kaupunginosa Lauttasaari, Vattuniemi
Särkiniementie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi



Ilmakuva
31. kaupunginosa Lauttasaari, Vattuniemi
Särkiniementie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi



AK

T

2 10.0

11.0

11.7

10.6

11.6

7

8

sr-2

IV

+30.3

TTV

+10.5

31120

AK

map
e=2.50

e=1.90

12.5

13.2

13.1

LAUTTASAARI 31

31

VL

+ 6670550

25493300

11.2

11.5

11.2

5117

Vattuniemi

12.6

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

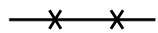


2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

31120

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

VI

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=1.90

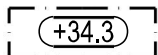
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/ rakennuspaikan pinta-alaan.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

+10.5

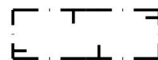
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Ungefärlig markhöjd.



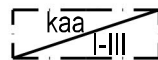
Vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Högsta höjdläge för yttertak.



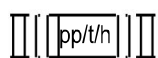
Rakennusala.

Byggnadsyta.



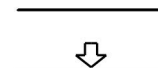
Kannen alainen tila, jonne saa sijoittaa pysäköinti- ja yhteistiloja yhdestä kolmeen kerrokseen.

Utrymme under däck där parkerings- och gemensamma utrymmen får placeras i en till tre våningar.



Jalankulku- ja pyöräily- sekä tontille ajoyhteyttä varten rakennettava alueen osa. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyden tulee olla julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden.

Del av område som ska byggas för gång- och cykeltrafik samt för körförbindelse till tomten. Gång- och cykelförbindelsen ska vara offentligt genomfarbar dygnet runt.



Likimääräinen sisäänajo kannenalaisiin tiloihin.

Ungefärlig placering för infart till utrymme under däck.

För utrymmen under däck behöver inte byggas gränsväggar på tomtragrän. Ifall gränsväggar inte byggs ska de olika tomterna behandlas som en helhet så att en tillräcklig säkerhetsnivå uppnås.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Kaupunkikuva, rakennustaiteelliset arvot ja rakentaminen

Rakennuksen julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta ei sallita.

Teknisiä tiloja, kuten ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.

Olemassa olevan rakennuksen puiston ja pihan puoleisille julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuna, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu.

Pihat ja ulkoilualueet

Pihatasolla saa asuntoihin rakentaa oleskeluterassit.

Pihakannen ulkopuoliset pihan alueet tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan vehreinä. Pihakansi ja sen ulkopuoliset osat tulee istuttaa suojaiseksi, viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi, siten että tontti rajautuu selkeästi puistoalueesta.

Rakennettavuus

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

Alueellista tarvetta palveleva kaukolämmön yhteys tontin 31120/1 kautta Särkiniementielle on säilytettävä.

Kestävyys - energia ja ilmastonmuutos

Hulevesiä tulee ensisijaisesti viivyttaa ja määrää vähentää tontilla käyttämällä enimmäkseen läpäiseviä pinnoitteita ja johtamalla niitä maanvaraiselle pihaluokkeelle.

Kortteleissa (tai tontilla) on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita. Uusiutuvan energian tuottamiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Utrymmen för avfallservice ska placeras i byggnaderna.

Stadsbild, arkitektoniska värden och byggande

Byggnadens fasadmateriel av ska huvudsakligen vara traditionell puts. Puts på värmeisolering tillåts inte.

Tekniska utrymmen såsom ventilationsmaskinrum får inte byggas ovanför yttertak.

På den befintliga byggnadens fasader mot park och gård får byggas små balkonger som upphängda utskiftade balkonger utan inglasning eller som franska balkonger. I byggnadens ändringsarbeten ska de bärande väggkonstruktionerna och nuvarande rumsindelning utnyttjas. Nya fönster och dörrar ska vara i trä.

Gårdar och områden för utomhusvistelse

På gårdnivån får byggas terrasser i anslutning till bostäder.

Gårdsområden utanför gårdsdäcket ska bevaras lummiga i mån av möjlighet. Gårdsdäcket och övriga gårdsområden ska planteras som ett skyddat och trivsamt område för lek och utevistelse, som tydligt avskiljer tomten från parkområdet.

Byggbarhet

Markens kontamineringsgrad ska utredas och kontaminerade områden ska saneras innan byggande påbörjas.

Grundvattennivån får inte sänkas permanent.

Fjärrvärmeledningen för regional försörjning genom tomt 31120/1 till Mörtäsvägen ska bevaras.

Hållbarhet- energi och klimatförändring

Dagvatten ska i förstahand fördröjas och dess mängd minskas på tomt genom att huvudsakligen använda genomsläppliga ytbeläggningar och leda vattnet till obebyggda områden.

I kvarteren (på tomt) ska produceras förnybar energi. För nybyggnader ska tillämpas principer för lågenergibyggnader. Anordningar för produktion av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
1ap/135 k-m2 asuinkerrosalaa
vieraspysäköinti 1 ap/1000 k-m2
Tontin pysäköintipaikat tulee sijoittaa
asemakaavassa kaa/I-III-merkittyyn
kannenalaiseen tilaan. Pihalle saa
sijoittaa enintään 5 autopaikkaa.

Vieraspysäköintipaikkojen vähimmäismäärä
on 1 ap / 1000 k-m2.

Kannenalaisiin tiloihin johtava ajoaukko tulee
sijoittaa asuinrakennukseen.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen
tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy
rakentaa 80%.

Opiskelija-asuntotonteille ei tarvitse rakentaa
autopaikkoja.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa,
kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen
mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.
50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa
vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä
autopaikasta 15 % autopaikkojen
vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-
asuntotuotannossa saa vähentää
kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa
tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten
mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät
1 pp / 30 k-m2.
Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.
Vieraspysäköinti 1pp/1000 k-m2.
Paikat tulee sijoittaa asuintalon ulko-ovien
läheisyyteen. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee
olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on
laadittava erillinen tonttijako.

Trafik och parkering

Minimiantal bilplatser:
1 bp/135 m2 vy bostadsvåningsyta
Gästparkering 1 bp / 1000 m2 vy
Tomtens parkeringsplatser ska placeras i utrymme
under däck som i detaljplanen har beteckningen
kaa/I-III. Högst fem parkeringsplatser får placeras
på gården.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är
1 bp / 1000 m2 vy.

Infarten till utrymmena under däck ska placeras i
bostadsbyggnaden.

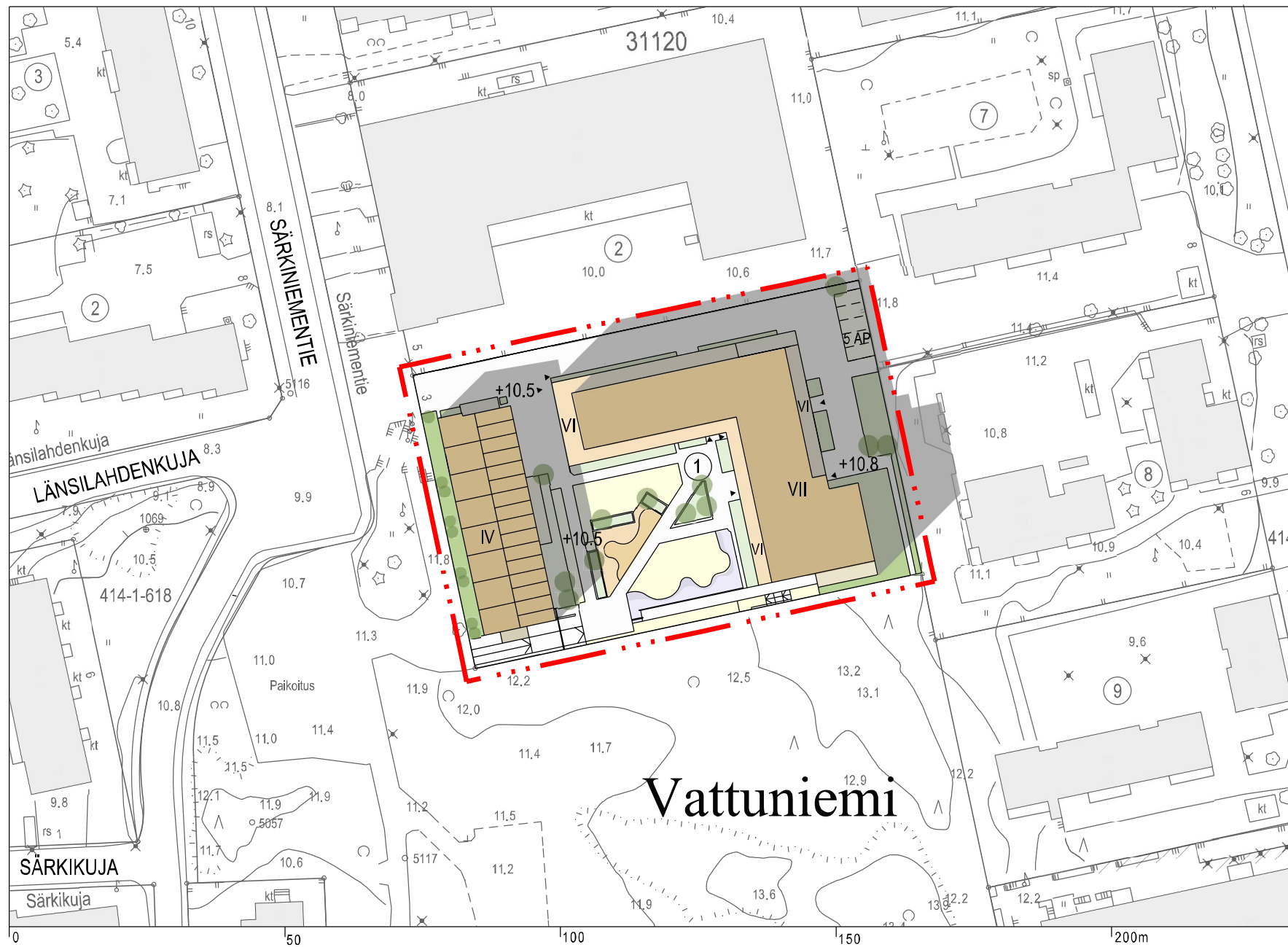
På tomter med stadens hyresbostäder eller
ARA-hyresbostäder ska minst 80%
av bilplatsernas minimiantal byggas.

På tomter med studentbostäder behöver bilplatser inte
byggas.

För varje sambruksbilplats får 5 bilplatser avdras,
dock högst 10 % från det i detaljplanebestämmelserna
angivna minimiantalet bilplatser. För 50 som en helhet
byggda icke namngivna bilplatser får avdras
10 % och för över 200 icke namngivna bilplatser 15 %
från bilplatsernas minimiantal. I understödd
hyresbostadsproduktion får sammanlagt avdras
högst 40 % och i övrig produktion högst
25 % från de i detaljplanen angivna bilplatsernas
minimiantal.

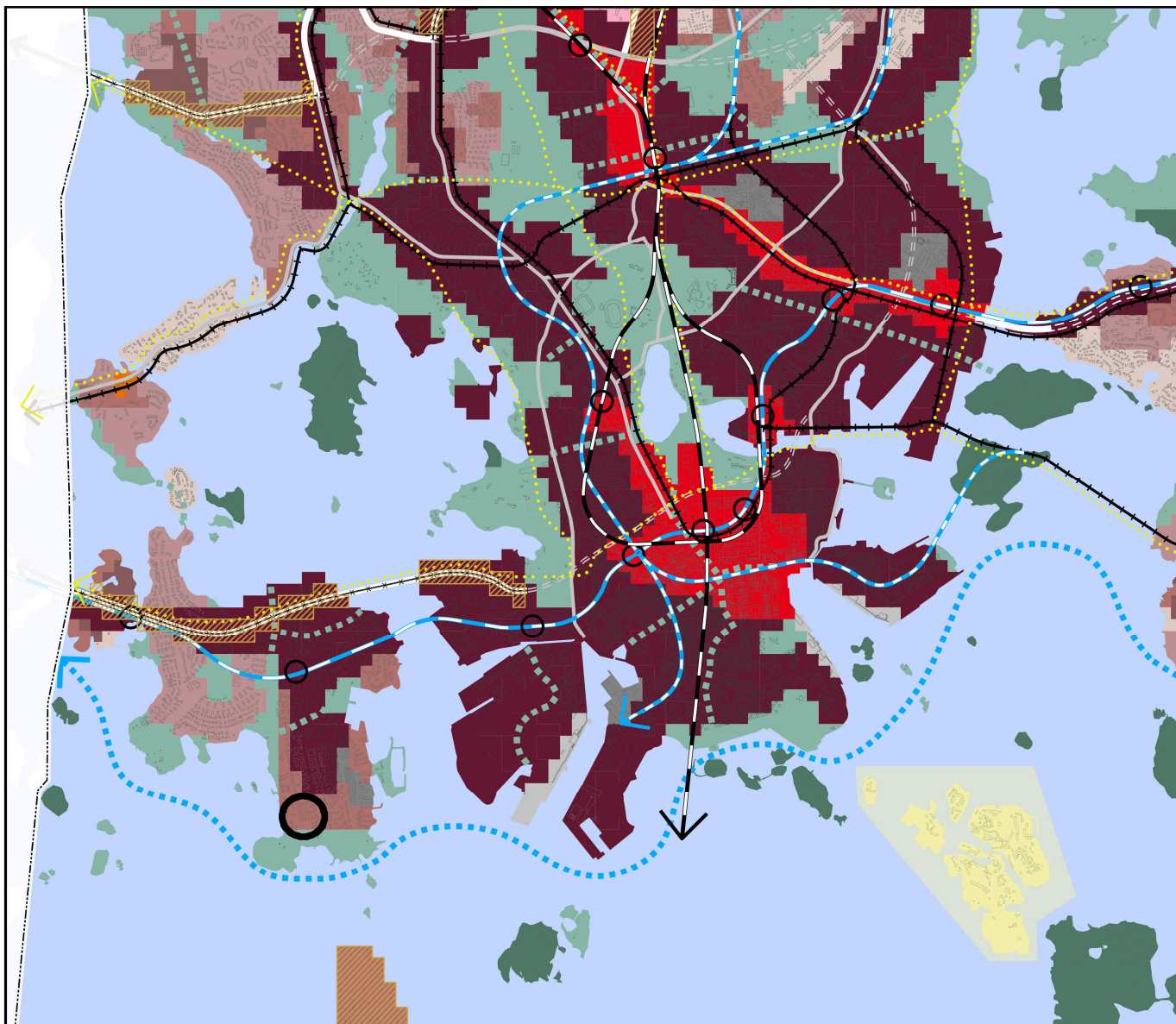
Minimiantal cykelparkeringsplatser
1 cp/30 m2 vy.
Av dessa platser ska 75 % placeras byggnader.
Gästparkering 1 cp/1000 m2 vy.
Gästplatserna ska placeras nära bostadsbyggnadernas
ingångar. Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet
uppgöras en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA
 31. kaupunginosa Lauttasaari, Vattuniemi
 Kortteli 31120 tontti 1
 Särkiniementie 3

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari- Lauttasaari tiimi



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
31. kaupunginosa Lauttasaari, Vattuniemi
Särkiniementie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi





	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttö-tarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimi-sen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätehuol-toon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinais-jäänjää
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Laivaväylä		UNESCO:n maailmanperintö-kohde
	Virkistysalue		Satama		Veneväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristo-vyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		400 kV voimalinja		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtatie / kantatie		Maakaasun runkoputki		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

Ote maakuntakaavasta
31. kaupunginosa Lauttasaari, Vattuniemi
Särkiniementie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari-Lauttasaari tiimi

Särkiniementie 3, Vattuniemi, Lauttasaari

Kuvakooste suojelukohteesta 6.5.2019

31120/ 1



Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Heikki Sysimetsä. Rakennuslupa on myönnetty 1954 ja rakennus on valmistunut vuonna 1955 sähkötarkastuslaitoksen käyttöön. Asemakaavassa vuodelta 1972 tontti on merkitty yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Valmisteluajankohdalle tyypillisesti asemakaavasta puuttuvat rakennuksen arvoja suojelevat merkinnät.

Rakennuksen arkkitehtuuri on hallittua ja tasapainoista. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä muodossaan ilmentäen rakentamisensa ajankohtaa ja henkeä. Kaupunkikuvassa rakennus on näkyvä osa Vattuniemen teollista historiaa ja edustaa Vattuniemen vanhinta rakennuskantaa.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet asemakaavoitusta varten:
Rakennuksen kokonaishahmo, arkkitehtuuri ja arvot tulee säilyttää ja suojella asemakaavassa.

Asemakaavassa rakennus on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi merkinnällä sr-2: Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, joka muistuttaa Vattuniemen pienteollisuuden historiasta. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka

heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen säilytettäviä sisätiloja ovat pohjoinen porrashuone ja sisääntuloaula 50-luvun alkuperäisine yksityiskohtineen. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten mukaisten rakenteiden, rakennusosien, porrashuoneen, aulan ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Alkuperäinen sisäänkäynti ja sen katos (vrt. rakennushistoriaselvitys) tulee mahdollisuuksien mukaan palauttaa. Kaavassa on lisäksi määräyksiä yksityiskohdista ja materiaaleista.

Ja lisäksi rakennusta koskee määräys muutostöistä:

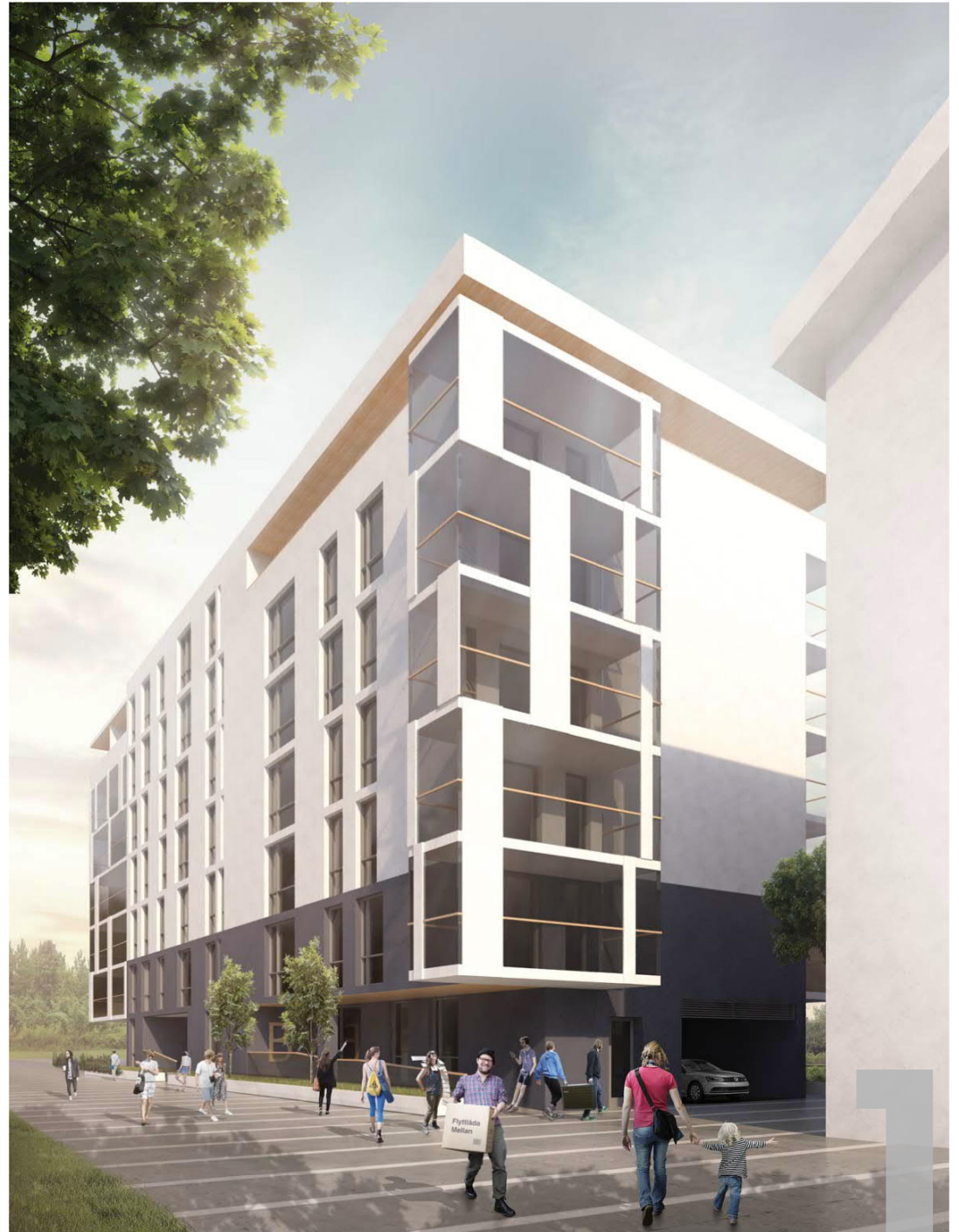
Olemassa olevan rakennuksen puiston ja pihan puoleisille julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuna, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Uusien ikkunoiden ja ovien materiaalina tulee olla puu.

Kooste rakennusluvista:

Myöhempiä lupia La-405-R-59 lämpökeskus, La-391-B-63 teollisuusrakennuksen lisärakennus, työhuonetilaa n. 1520 m², toimistotilaa n. 1690 m², La-490-c-64 rakennusaikaisia väliseinämuutoksia, La-1367-c-64 väliseinämuutoksia kellarissa ja 1.-3. kerroksissa, La-2595-c-68 muutos 5. kerroksessa, La-2493-c-73 asunnosta lasten päivähoitotila, La-2419-c-74 väliseinämuutos 4. kerroksessa, -278-B-78 lisärakennus, toimisto-, ruokala- ym. tilaa, -2431-c-79 muutoksia kellarissa, 1.-4- kerroksissa ja ullakolla, ikkunamuutos, -1405-B-83 laajennus (Ark. tsto H ja T Seppälä), 4-kerroksinen laboratoriorakennus, 31-3386-c-84 rakennusaikaisia muutoksia kaikissa kerroksissa, toimistoprosentiksi tulee 22,5, 31-970-c-86 muutos 2.-4. kerroksessa ja ullakolla ja julkisivumuutos, -1458-c-87 muutos alemmassa kellarissa, -2831-B-87 ullakon laajennus, mm. sauna, -3410-c-89 väliseinämuutos kellarissa ja 1. kerroksessa, ikkunamuutos, -1592-J-92 tilapäisen varaston määrääjän jatkaminen, 31-1769-c-94 muutos 1. kerroksessa, sisäänkäyntikatoksia, yhdyskäytävä, 31-2621-c-94 mainoksia, lipputankoja, 31-816-B-95 yhdyskäytävä, katos, 31-2651-c-96 muutos 4. kerroksessa, 31-4019-c-97 valomainos, -4730-c-J2-97 tilapäisen varaston määrääjän jatkaminen, 31-2431-c-98 ullakolle iv-konehuone, iv- kanava ja piippuja, 31-4010-B-99 hissi ja katos (Ark. tsto KKR Oy), 31-5042-c-99 valomainos, 31- 1463-02-D rakennusaikaisia muutoksia: autotallista varasto- ja pesutilaa 1. kerroksessa, 31-139-05-RAM rakennusaikaisia muutoksia: varasto 1. kerrokseen, katoksia

SÄRKINIEMENTIE 3
KORTTELI 31120
TONTTI 1 12.04.2019

JAAKKOLA
A R K K I T E H D I T



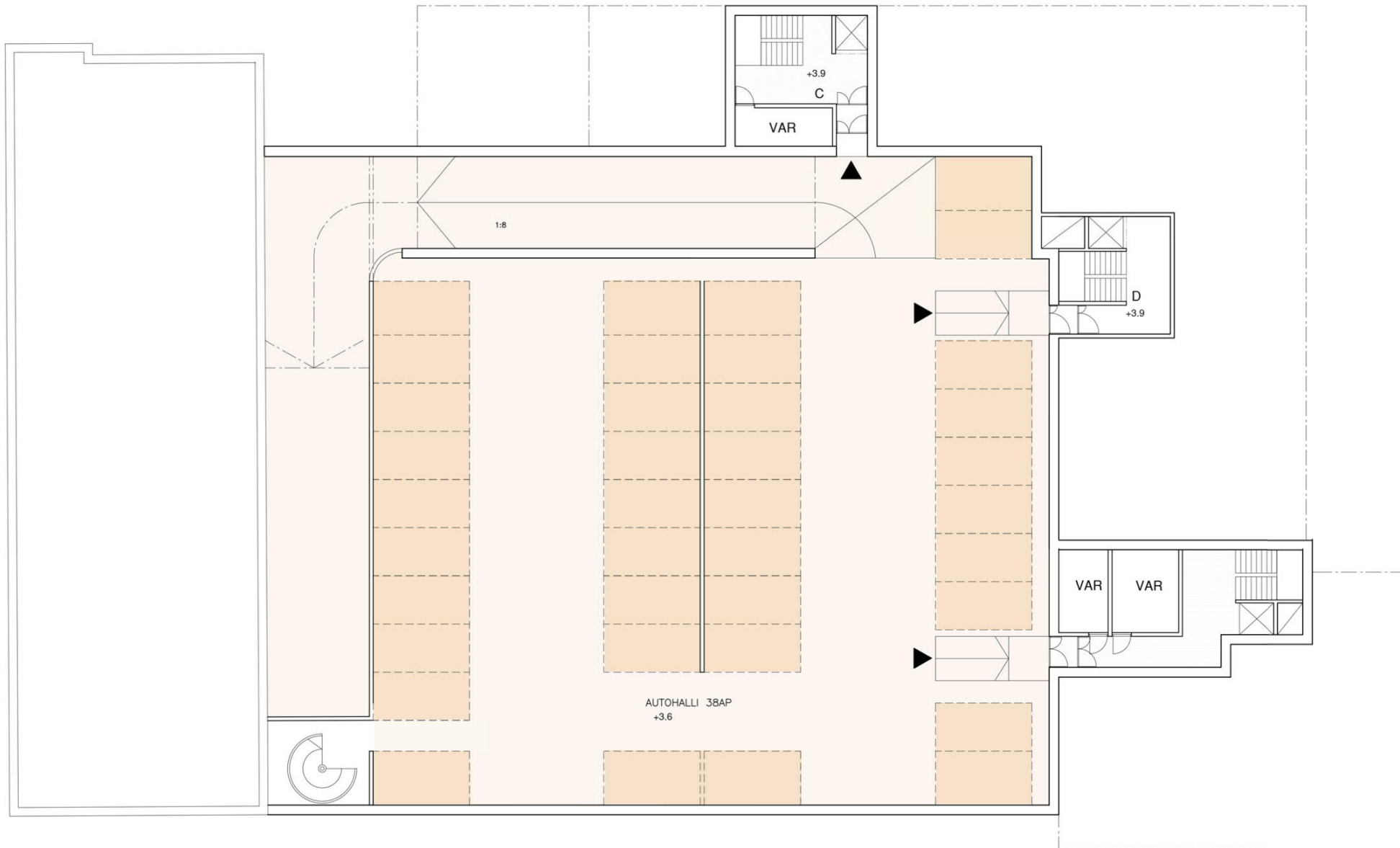
HAVAINNEKUVA KADULTA

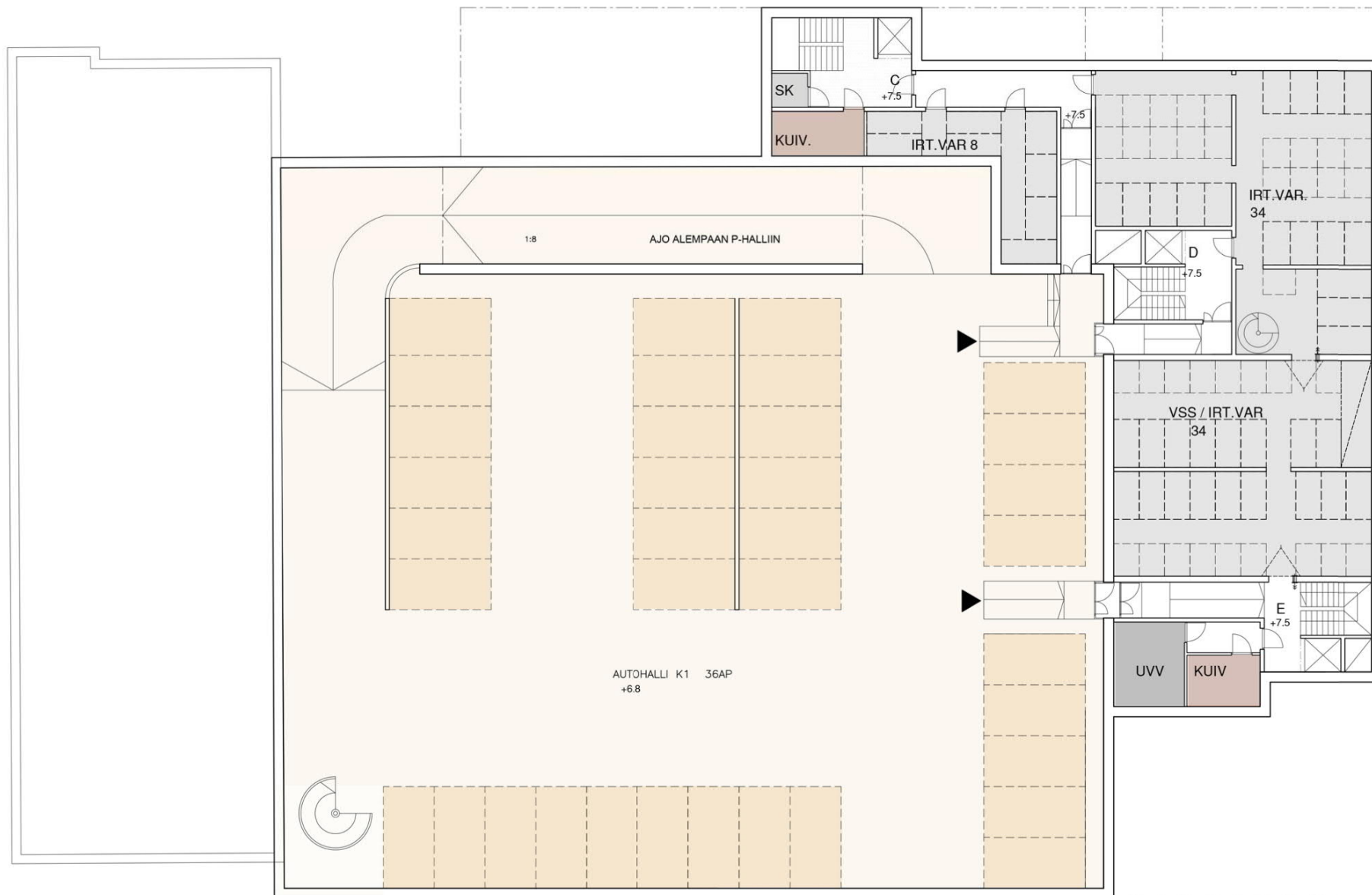








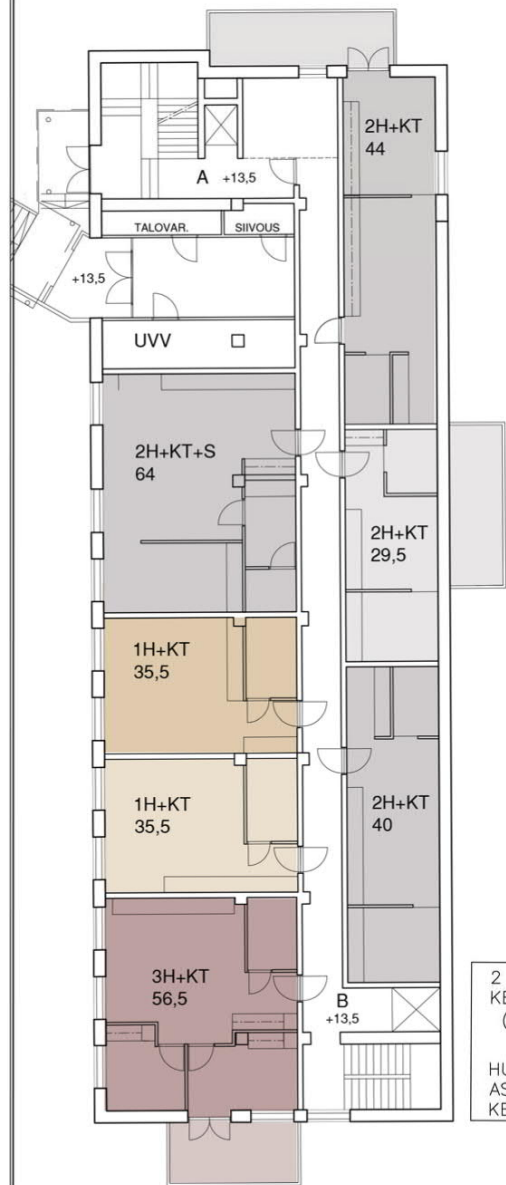




1 KERROS
KERROSALA 250mm: 680km²
(sis. porrashuoneet kokonaan)

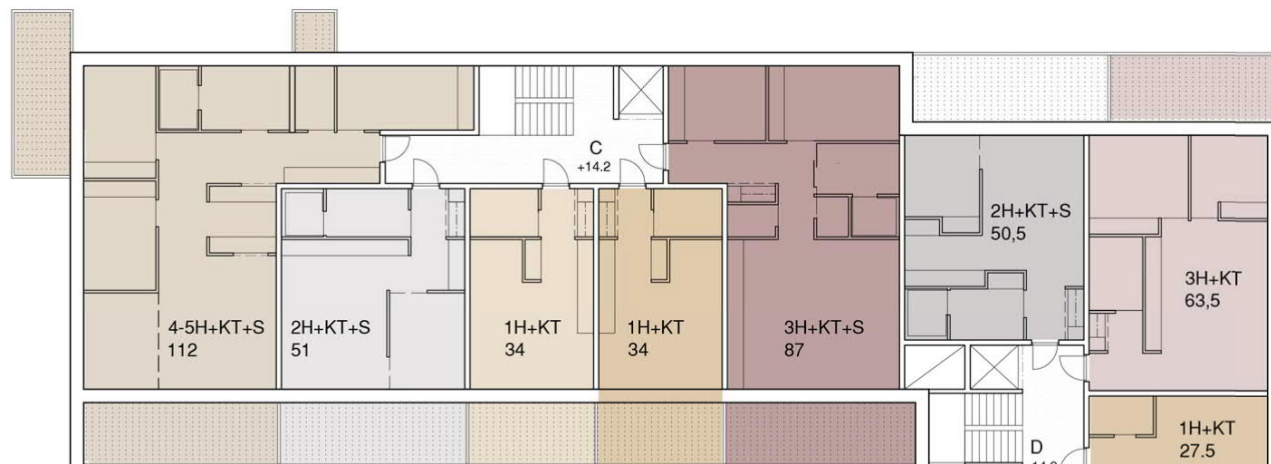
HUONEISTOALA 423,5 hum²
ASUNTOJA 7 kpl
KESKIPINTA-ALA 60,5 hum²

PIHAKANSI
+10.5



2 KERROS
KERROSALA 250mm: 480kem2
(sis. porrashuoneet kokonaan)

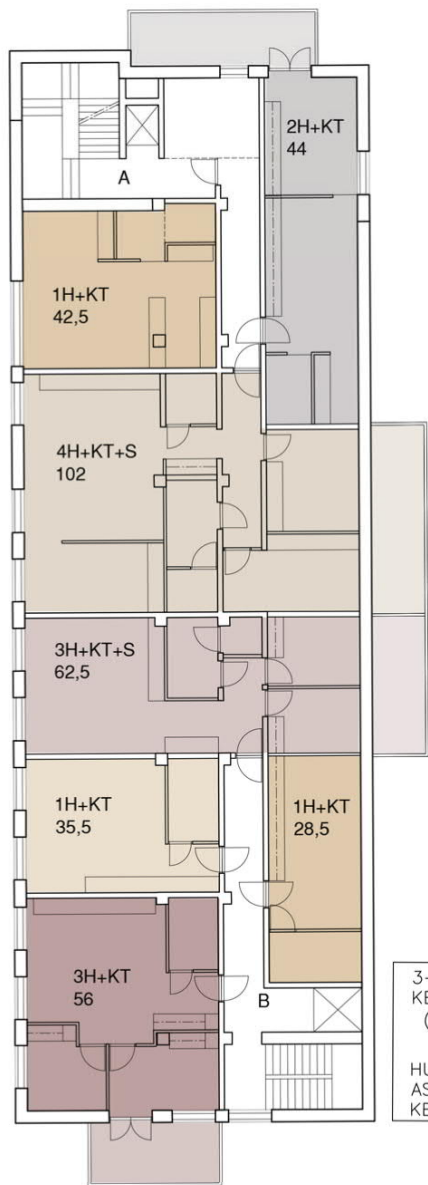
HUONEISTOALA 305 hum2
ASUNTOJA 6 kpl
KESKIPINTA-ALA 50,5 hum2



2-6 KERROS
KERROSALA 250mm: 1008kem2 (5040)
(sis. porrashuoneet kokonaan)

HUONEISTOALA 814 hum2 (4070)
ASUNTOJA 13 kpl (65 kpl)
KESKIPINTA-ALA 62,5 hum2

JAAKKOLA
ARKKITEHDIT



3-5 KERROS
KERROSALA 250mm: 511kem2
(sis. porrashuoneet kokonaan)

HUONEISTOALA 371 hum2
ASUNTOJA 7 kpl
KESKIPINTA-ALA 53 hum2



JAAKKOLA
ARKKITEHDIT

+17.4 / +20.6 / +23.8 / +27.0
3.KRS 4.KRS 5.KRS 6.KRS

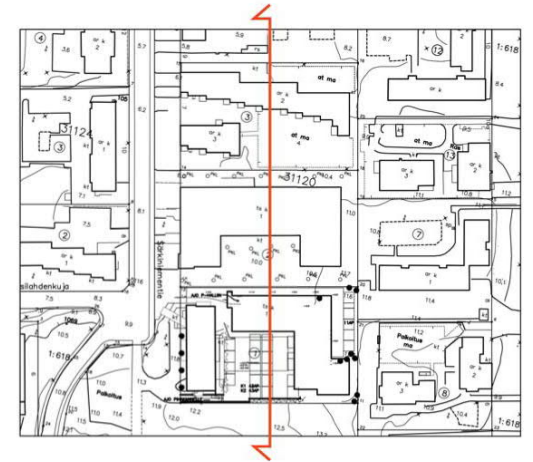
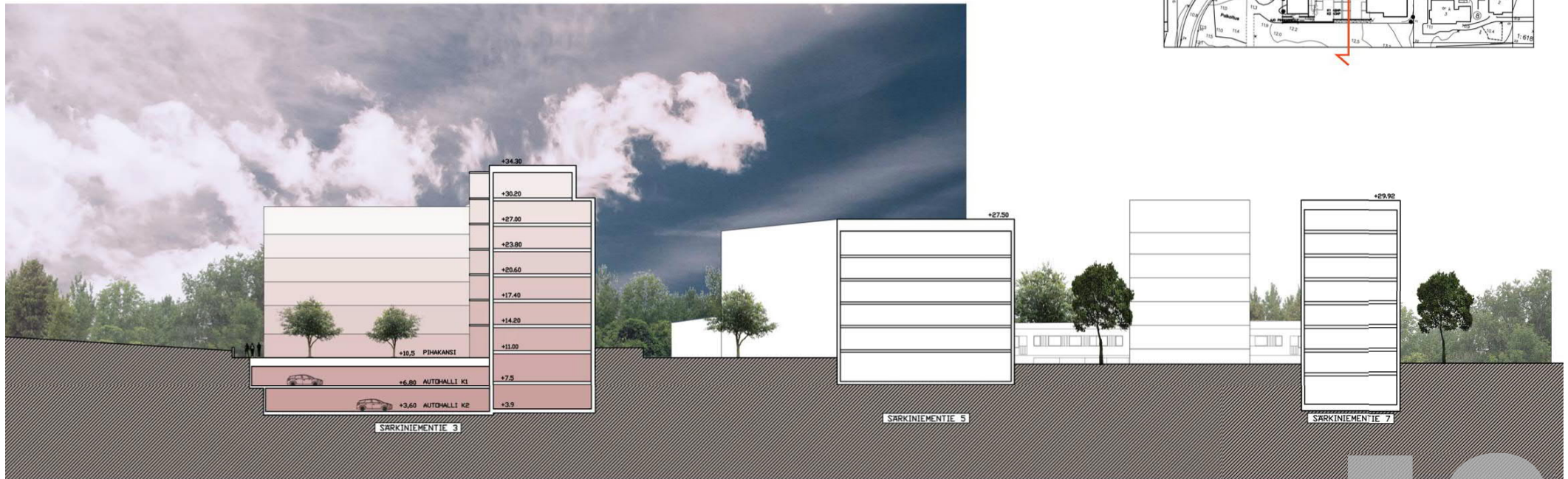


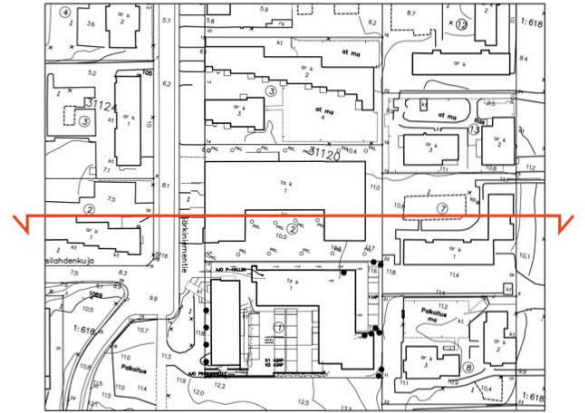
7. KERROS
 KERROSALA 250mm: 862kem2
 (sis. porrashuoneet kokonaan)

HUONEISTOALA	644,5 hum2
ASUNTOJA	8 kpl
KESKIPINTA-ALA	80,5 hum2

T







LAUTTASAARI SÄRKINIEMENTIE 3
KORTTELI 31120 TONTTI 1

LAAJUUSTIEDOT

ALUSTAVAT LUONNOKSET L2

12.04.2019

OLD BUILDING NEW PLANS 26.11.2018

VANHA TALO, PORTAAT A JA B

kerros	brm2	kem2 asunnot	kem2 liike	hum2 asunnot	hum2 liike	asunnot lkm	liike lkm
1krs	532	133					
2krs	527	480	0	305	0	6	0
3krs	532	511		371		7	
4krs	532	511		371		7	
5krs	532	511		371		7	
ivkoneh	0	0		0		0	
yht.	2655	2013	0	1418	0	27	0

Asunnot k-pa 52,52

VE1 UUSI TALO PORTAAT C, D JA E

kerros	brm2	kem2 asunnot	kem2 liike	hum2 asunnot	hum2 liike	asunnot lkm	liike lkm
K2	194						
K1	570						
1krs	1003	680	0	423,5	0	7	0
2krs	1055	1008		814		13	
3krs	1055	1008		814		13	
4krs	1055	1008		814		13	
5krs	1055	1008		814		13	
6krs	1055	1008		814		13	
7krs	907	862		644,5		8	
ivkoneh	0	0		0		0	
yht.	7949	6582	0	5138	0	80	0

Asunnot k-pa 64,23

	brm2	kem2 asunnot	kem2 liike	hum2 asunnot	hum2 liike	asunnot lkm	liike lkm
YHTEENSÄ	10604	8595	0	6556	0	107	0

Kerrosala yhteensä 8595

Asunnot k-pa 61,27

SITE= 4502m2 e=1,909

AUTOHALLI brm3

K1	1231
K2	1313
yht.	2544

