



4.10.2016

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen tarkistettu asemakaavaehdo- tus (nro 11040) (a-asia)

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0929_1, karttaruutu 671493-94

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 4.12.2001 päivätyn sekä 22.3.2016 ja 4.10.2016 muutetun asema-
kaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 hyväksymis-
tä. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori,
Vattuniemi) venesatama-alueetta ja asemakaavan muutos 31.
kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) puisto-, sata-
ma-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katualuetta (muodostuu uusi
kortteli 31154).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat
luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla,
Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla koh-
dassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan
MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lohiapajanlahden aluetta, joka sijaitsee Lauttasaaren itärannalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa kuuden 5–6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Lohiapajanlahden etelärantaan. Satama-alueetta järjestellään niin, että alueen venekerhojen toimintaedellytykset säilyvät. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus.



Muutosalueen pinta-ala on 144 990 m². Kaavakarttaan merkitty kerrosala on yhteensä 22 650 k-m².

Asuntokerrosalaa on 21 750 k-m², joka tarkoittaa noin 480 hengen asukasmäärää. Lisäksi saa rakentaa pysäköintilaitoksen tarvitseman kerrosalan n. 4 870 k-m². Korttelin kerrosala 21 750 k-m² vastaa korttelitehokkuutta $e = 1,4$, jos pysäköintitiloja ei lasketa mukaan. Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (12 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat toimintojen rajausta, aallonmurtajia, sedimenttejä, melu ja ilmanlaatua, tulvasuojelua ja mahdollista vedenalaista suojelun tarvetta koskeviin määräystarkennuksiin. Lisäksi puututtiin ehdotuksen liian suureen kerrosalaan, rakennusten liian suureen korkeuteen ja pituuteen, merinäkymien menetyksiin, meritäyttöjen tarpeettomuuteen. Lisäksi huolta aiheuttivat aallonmurtajien mahdollisesti aiheuttamat veden virtauksen muutokset, maaperän saastuneisuus, rakentamisen aiheuttamat haitat nykyisille asukkaille, venesataman toimintojen aiheuttamat rajoitteet jalankulkijoille ja pyöräilijöille ja Lauttasaaren koulu- ja päiväkotitilojen, liiketilojen ja myyntialueiden riittämättömyys.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on tarkistetun yleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren keskeisen lahden ja sitä reunustavat rannat. Nykyinen ranta-alue on keinotekoisesti täytettyä entistä vesialuetta. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi venesatama- ja satamakäytössä. Venesatamassa on venekerhojen käytössä olevia laitureita ja alueita. Lisäksi liikuntavirasto vuokraa suoraan kuntalaisille venepaikkoja. Pohjoisosassa on lisäksi puisto.



Alueella on voimassa asemakaava nro 4165 (vahvistettu 13.3.1957), nro 6410 (vahvistettu 27.1.1972), nro 6954 (vahvistettu 20.11.1974), nro 10192 (vahvistettu 19.6.1996), nro 10715 (hyväksytty 5.5.2000).

Asemakaavojen mukaan alue on osoitettu suurimmaksi osaksi venesatama-alueeksi (Uvs) ja satama-alueeksi (Ls). Lisäksi alueen eteläosassa on pysäköintialue (Lp), katualue ja pohjoisosassa on puistoaluetta (P). Itäosa on kaavoittamatonta merialuetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.4.–16.5.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat ehdotuksen liian suureen kerrosalaan, rakennusten liian suureen korkeuteen ja pituuteen, merinäköymien menetyksiin, meritäyttöjen tarpeettomuuteen. Lisäksi huolta aiheuttivat aallonmurtajien mahdollisesti aiheuttamat veden virtauksen muutokset, maaperän saastuneisuus, rakentamisen aiheuttamat haitat nykyisille asukkaille, venesataman toimintojen aiheuttamat rajoitteet jalankulkijoille ja pyöräilijöille ja Lauttasaaren koulu - ja päiväkotitilojen, liiketilojen ja myyntialueiden riittämättömyys.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- liikuntalautakunta
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto.



ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että laitureiden ja vesitäyttöjen toteuttaminen edellyttää luvan hakemista Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. Kaava-aineistosta ei käy selville mihin yksittäisiä aallonmurta- jia koskevat määräykset perustuvat. Koska sedimentit ovat todennäköi- sesti laajalti mm. TBT:llä pilaantuneita, on sedimenttitutkimuksia tar- peen tehdä koko suunnitellulla venesatama-alueella, sillä myös muilla kuin hankkeen vuoksi ruopattavilla alueilla tulisi selvittää puhdistus- ruoppauksen tarve ja mahdollisuudet. Satama-alueelle ei tulisi jättää pohjasedimenteitä, joista vapautuu haitallisia aineita veteen sataman käytön vaikutuksesta. Kaavaselostuksen liitteeksi on liitettävä melulas- kennan karttatuloste, josta melualueet asuinkorttelin alueella käyvät il- mi. Ilmanlaadun varmistamiseksi Vattuniemenkadun puolelle ensim- mäiseen kerrokseen ei ole syytä osoittaa asuntoja. Mahdollisen päivä- kodin leikkialuetta ei tule sijoittaa kahden lännenpuoleisemman raken- nuksen väliin. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä olisi syytä ot- taa huomioon kiinteistöviraston 01/2016 valmistuneessa selvityksessä "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100" esitetyt turvalliset rakentamiskorkeudet, joksi nyt kyseessä ole- van alueen kohdalla on esitetty korkeustasoa N2000 +3,42 metriä.

Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksen mukai- nen pitkä, Vattuniemenkadun suuntainen rakennusmassa väistämättä tulee sulkemaan näkymiä Vattuniemenrantaan ja sen kaakkoispuolella sijaitsevien rakennusten suuntaan. Lohiapajanpuiston suunnasta nykyi- set Vattuniemenrannan varrella sijaitsevat rakennukset hahmottunevat kuitenkin vielä asemakaavaehdotuksen mukaisen uudisrakentamisen jälkeen uusien rakennusten välistä. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä myös sitä, että alueella vuosikymmeniä jatkuneen veneilytoiminnan edellytykset varmistetaan ja mahdollistetaan alueen uudisrakentamisen ja täydentymisen jälkeenkin.

Kiinteistölautakunnan mukaan ajantasaisen pilaantuneisuustiedon puutteellisuus vaikeuttaa kunnostuskustannusten arvioimista, mikä on otettava huomioon kaavatalouslaskelmissa. Vesialueen rakennettavuus- den selvittäminen edellyttää uusia pohjatutkimuksia. Turvalliset raken- tamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 -julkai- sun mukaan turvallinen rakentamiskorkeus on alueella vähintään tasol- la +3,5 (N2000). Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennukseen (kerrostalo) saa sijoittaa päiväkodin. Pienin mahdollinen tilavaraus päi- väkodille on noin 600 brm² eli kahden ryhmän päiväkotitila. Päiväkodin käyttöön pitää osoittaa oma piha. Uuden asuntokerrosalan rakentami- nen ja venesataman toiminnan säilyttäminen nykyisessä laajuudessaan edellyttävät kaavaselostuksen mukaan kaupungilta noin 10,75 miljoon- nan euron investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 480 eu- roa/k-m². Kiinteistölautakunta kuitenkin huomauttaa, että kyse on vasta arviosta, koska ajantasaisen pilaantuneisuustiedon puutteellisuus vai-



keuttaa kunnostuskustannusten arvioimista, mikä on otettava huomioon kaavatalouslaskelmissa. Lopulliset kustannukset voivat näin ollen nousta korkeammiksi. Kaavaselostuksessa arvioidaan, että kaupungille kertyisi rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta käytettävistä hallintamuodoista riippuen arviolta 15 - 25 miljoonaa euroa. Asuinkerrostalotontteja ei vielä ole varattu, koska kaava on vasta ehdotusvaiheessa. Kaupunki ottaa tontinluovutuksessa huomioon asuntopoliittiset sekä maanmyynnille asetetut tavoitteet. Kaavamuutosalue sijaitsee meren rannalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien (mm. uusi metroasema) ja monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämiseksi sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.

Liikuntalautakunta pitää hyvinä ehdotukseen liittyviä hahmotelmia, mutta ehdottaa, että venesatama-alueen (LV) länsireunassa sijaitseva istutettava alueen osa rajattaisiin venesatama-alueen ulkopuolelle. Liikuntaviraston tulisi olla mukana kaavan toteutussuunnittelussa, jossa päätetään kaava-alueen ja siihen liittyvien toimintojen tarkemmista suunnitelmista.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavassa on määrätty rannat toteutettavaksi pystysuorilla tai porrastetuilla reunoilla. Rantarakenteiden ratkaisut tulee olla ratkaistavissa tarkoituksenmukaisesti ja kustannustehokkaasti. Kaavamääräystä tulisi lieventää niin, että se sallii myös luiskatut rakenteet silloin, kun se on tarkoituksenmukaista. Rakennusvirastolle aiheutuvat kustannukset katu-, tori- ja puistoalueiden rakentamisesta ovat arviolta 2,5 miljoonaa euroa.

Helen sähköverkko Oy:n lausunnon mukaan Vattuniemenkadun jalkakäytävän alla kulkee Helen Sähköverkko Oy:n Salmisaari-Lauttasaari 2 x 110 kV kaapelit. Kaapelit on suojattu vain muoviputkilla, joten mikäli jalkakäytävällä joudutaan kaivamaan, tulee ennen kaivuuta ottaa yhteyttä Helen Sähköverkkoon turvallisuusohjeiden saamiseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnon mukaan aluetta varten tulee rakentaa uutta yleistä vesijohtoa noin 200 metriä. AK-korttelin 31154 rakentaminen edellyttää lisäksi Vattuniemenrannan hulevesiviemäriin ja sen purkupisteen sekä Vattuniemenkadulla sijaitsevan ylivuotoviemäriin siirtämistä. Uuden vesijohdon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 150.000 euroa ja johtosiirtojen kustannukset noin 250 000 euroa.

Museovirasto esittää, että Lohiapajanlahden asemakaavan niillä alueilla, joille kaava osoittaa uutta vesirakentamista, teetetään kaavan myöhäisestä vaiheesta huolimatta arkeologinen vedenalaisinventointi. In-



ventointi tuottaa tiedon siitä, onko kaava-alueella vedenalaisia muinaisjäännöksiä, kuten yli sadan vuoden ajan uponneina olleita alusten tai veneiden hylkyjä ja hyllyn osia tai muita historiallisia vedenalaisrakenteita, joihin kaavahanke vaikuttaa ja jotka siten tulisi huomioida hankkeessa. Jos hankealueella on vedenalaisia muinaisjäännöksiä, muinaismuistolain mukaisesta menettelystä neuvotellaan ja sovitaan Museoviraston kanssa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: varhaiskasvatusvirasto, Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Uuden asuintokerrosalan rakentaminen ja venesataman toiminnan säilyttäminen nykyisessä laajuudessa edellyttää kaupungilta noin 10,75 miljoonan euron investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 480 e/k-m².

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jukka Kähkönen, arkkitehti, puhelin: 310 37260
jukka.e.kahkonen(a)hel.fi
Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233



4.10.2016

Akp/2

janne.prokkola(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 kartta, päivätty 4.12.2001, muutettu 4.10.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 selostus, päivätty 4.12.2001, muutettu 22.3.2016 ja 4.10.2016
- 5 Havainnekuva, 8.3.2016
- 6 Tehdyt muutokset 4.10.2016
- 7 Vuorovaikutusraportti 4.12.2001, täydennetty 4.10.2016
- 8 Muistutukset
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola