



4.10.2016

Akp/2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.09.2016 § 372

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Kiinteistökartta 49/671 493, Lohiapajanlahti

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lohiapajanlahden asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040 seuraavan lausunnon:

Yleistä

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Asemakaavatyö on tullut vireille jo vuonna 1995. Lohiapajanlahden asemakaava-alue on osa suuremmasta alueesta, jonka maankäyttöä ryhdyttiin tarkastelemaan alun perin vuonna 1999. Alkuperäisestä laajasta suunnittelualueesta rajattiin asemakaavatasoiseen tarkasteluun ranta- ja satama-alue, jonka täydennysrakentaminen perustuu yleiskaavaan 1992. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos laadittiin Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueen itäosalle Lohiapajanlahden alueelle. Asemakaavan valmistelu on viivästynyt kaavamuu- toseeseen liittyvän lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelu on edennyt ehdotusvaiheeseen. Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren keskeisen lahden ja sitä reunustavat rannat. Nykyinen ranta-alue on keinotekoisesti täytettyä entistä vesialuetta. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi vene- satama- ja satamakäytössä. Kaavaehdotuksessa Lohiapajanlahden etelärantaan on osoitettu asuinkerrostalojen kortteli, jonka kerrosalaksi on kaavakarttaan merkitty 21 750 k-m². Korttelissa on sallittu lisäksi py- säköintilaitoksen tarvitsema kerrosala. Kortteli sijoittuu nykyiselle vene- satama-alueelle, joten venesatama-alueetta laajennetaan jonkin verran merelle päin. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus. Kaupunkikuvan kannalta uusilla järjestelyillä selkiytetään Lohiapajan- lahden ranta-alueita arvoaan vastaaviksi.

Muutosalueen pinta-ala on 144 880 m². Kaavakarttaan on merkitty asuntokerrosalaa 21 750 k-m², joka tarkoittaa noin 480 hengen asukas- määrää. Korttelin kerrosala 21 750 k-m² vastaa korttelitehokkuutta e =



1,4. Kahden kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta on lisäksi varattava liike-, toimisto- tai työtilaksi yhteensä vähintään 600 k-m². Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m².

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on täydentävä asuntorakentaminen Pajalahden alueella samalla turvaten venesataman toimintaedellytykset. Lisäksi pyritään parantamaan alueella toimivien pursiseurojen olosuhteita ja muutoinkin kehittämään rannan tarjoamia käyttömahdollisuuksia.

Tavoitteena on myös Helsingin rantoja kiertävän rantareitin toteuttaminen Lohiapajanlahdessa sekä Pajalahden puiston yhdistäminen nykyistä paremmin merenrantaan. Suunnittelun tavoitteena on saada aikaan korkeatasoinen, kustannuksiltaan toteuttamiskelpoinen, alueen arvoa korostava ja paikkaansa luontevasti soveltuva asutokortteli ja venesatama.

Asuinrakennusten korttelin alueella rakentaminen alkaa, kun uusi aallonmurtaja laitureineen ja Pursiseura Sinbad ry:n käyttöön suunniteltu venesatama-alueen eteläosa on rakennettu.

Kaava-alueen maanomistus sekä hallinta

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Suurimmaksi osaksi alue on venesatama- ja satamakäytössä. Helsingin kaupungin liikuntavirasto on vuokrannut alueesta osat Suomen Moottoriveneklubi ry:lle ja Pursiseura Sinbad ry:lle. Alueen eteläreunalla sijaitsee varastoalue, jossa kiinteistövirastolla on useita vuokralaisia.

Maaperä ja pilaantuneisuus

Kaava-alueella on todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia sekä maaperässä että sedimentissä. Maaperä on täyttömaata. Tutkimusten jälkeen alueella on ollut toimintoja useita vuosia, joten maaperän ja sedimenttien haitta-ainepitoisuudet on tutkittava uudelleen ennen rakentamista. Ajantasaisen pilaantuneisuustiedon puutteellisuus vaikeuttaa kunnostuskustannusten arvioimista, mikä on otettava huomioon kaavatalouslaskelmissa.

Kaavaan on merkitty alue, jonne saa sijoittaa rakentamiseen kelpaavia venesataman haitta-ainepitoisia maa-aineksia ja ruoppausmassoja. Massojen sijoittamiselle on haettava erikseen tarvittavat luvat. Kaivu- ja ruoppausmassojen hyödyntäminen lähellä niiden syntypaikkaa on kestävä kehityksen mukaista. Sillä voidaan saavuttaa sekä ympäristöhötyjä että huomattavia kustannussäästöjä. Kiinteistölautakunta kannattaa massojen hyödyntämistä alueella.



Tulvasuojaukset

Alue on osin kitkamaa-aluetta ja pääosin täyte- ja vesialuetta, jonka alla on myös savea. Vesialueen tutkimuspisteet ovat pääosin vuonna 1955 tehtyjä pistokairauksia määräsyvyyteen, eikä niistä voida päätellä luotettavasti edes savikerroksen paksuutta. Vesialueen rakennettavuuden selvittäminen edellyttää uusia pohjatutkimuksia.

Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100 -julkaisun mukaan turvallinen rakentamiskorkeus on alueella vähintään tasolla +3,5 (N2000).

Päiväkoti

Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennukseen (kerrostalo) saa sijoittaa päiväkodin. Pienin mahdollinen tilavaraus päiväkodille on noin 600 brm² eli kahden ryhmän päiväkoti. Päiväkodin käyttöön pitää osoittaa oma piha.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Uuden asuntokerrosalan rakentaminen ja venesataman toiminnan säilyttäminen nykyisessä laajuudessaan edellyttävät kaavaselostuksen mukaan kaupungilta noin 10,75 miljoonan euron investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 480 euroa/k-m².

Kiinteistölautakunta kuitenkin huomauttaa, että kyse on vasta arviosta, koska ajantasaisen pilaantuneisuustiedon puutteellisuus vaikeuttaa kunnostuskustannusten arvioimista, mikä on otettava huomioon kaavatalouslaskelmissa. Lopulliset kustannukset voivat näin ollen nousta korkeammiksi.

Kaavaselostuksessa arvioidaan, että kaupungille kertyisi rakennusoiden 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.

Lopuksi

Kaavamuutosalue sijaitsee meren rannalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien (mm. uusi metroasema) ja monipuolisten palveluiden läheisyydessä. Kaavaehdotus luo huomattavat edellytykset asuntorakentamiselle ja siten kaupungin kehittämislle sekä lisää samalla kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa.



4.10.2016

Akp/2

Kiinteistölautakunta puoltaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Tiina Aitta, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 73889
tiina.aitta(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 07.06.2016 § 212

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

17.05.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 31.05.2016 § 262

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

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 puistoaluiden rakentamisesta ovat arviolta 2,5 miljoonaa euroa.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti



4.10.2016

Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 27.5.2016

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Lauttasaaren Pajalahdessa Lohiapajanlahden aluetta koskevan asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Nyt esillä olevan asemakaavaehdotuksen keskeisiä osa-alueita ovat Lauttasaaren Lohiapajanlahden Venesatama-alue, Lohiapajanlahden puisto ja esitetty uusi asuinkerrostalojen korttelialue lahden lounaisreunalla. Asemakaavalla mahdollistettaisiin kaikkiaan kuuden uuden kuusikerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen alueelle, joka nykyisellään on pääosin venesatama-alueen parkkipaikkaa. Uusien asuinkerrostalojen rakennusalat on määritelty siten, että rakennukset sijoittuisivat säteittäisesti Vattuniemenrannasta kohti Lohiapajanlahtea niin, että korttelin pisin lamellitalo sijoittuisi aivan Vattuniemenkadun suuntaisesti ja lyhyin lamelli Vattuniemenkujan suuntaisesti. Lisäksi Lohiapajanlahden rantaan on esitetty rakennettavaksi yleinen jalankulkumahdollisuus, Algot Niskan kaari. Venekerhojen toiminnan jatkuminen mahdollistuisi kaavaehdotuksen mukaan, mutta osin uusin satama-alueen järjestyin. Lohiapajanpuisto säilyisi puistona ja Lohiapajanlahden ja Vattuniemenkadun ja Meripuistotien välinen kaistale on määritelty istutettavaksi alueen osaksi, jolle tulee istuttaa myös puurivi.

Kaupunginmuseo on antanut lausuntonsa Lohiapajanlahden alueen tarkennetusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta 7.9.2015. Lausunnoissaan kaupunginmuseo piti nykyisen venesatama-alueen osittaista muuttamista asutuskäyttöön mahdollisena. Uudisrakennusten sijoittelussa ja korkeusasemissa tulisi kuitenkin ottaa huomioon Vattuniemenranta 4:n merkinnällä sr-2 suojeltu rakennus. Tämä arkkitehti Heikki Sirenin / Arkkitehtitoimisto Kaija ja Heikki Sirén suunnittelema ja vuonna 1956 valmistunut entinen Helkama Oy:n pienteollisuustalo



edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa ja on positiivinen ja näkyvä elementti ympäristössään. Helkama Oy:n rakennuksella on ollut ja on nykyiselläänkin merkittävä rooli Lohiapajalahden kaupunkikuvassa. Lausunnoissaan kaupunginmuseo painotti, että myös kaavamuutoksen jälkeen tälle suojellulle rakennukselle tulee jäädä riittävän näkyvä asema kaupunkitilassa. Suunnitelmassa esitettyjen uusien rakennusten vesikaton ylintä sallittua korkeusasemaa ei myöskään saisi ainakaan korottaa suunnitelmasta esitetystä. Tärkeää on, että ympäristön uusi rakennuskanta ei muodosta muurimaisia, korkeita massoja ja sulje näkymiä Lohiapajalahdelle ja sieltä rannalle päin, ja että uusien rakennusten sijoittelu tukee Vattuniemenranta 4:n kaupunkikuvallista asemaa.

Esillä oleva Lohiapajalahden asemakaavan muutosehdotus on pääosin vuonna 2015 olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen liitteenä olleen suunnitelman mukainen. Tallbergin puistotien päätteeksi esitetty uusi laiturialue ja aukio Kartanonlaituri on kuitenkin nyt jätetty pois ja pitäydytty nykyisin paikalla olevassa laiturirakenteessa. Lisäksi laitureiden sijoittelu noudattaa pitkälti nykytilannetta, kun ne edellisessä kaavavaiheessa oli esitetty sijoitettavaksi lähinnä itä-länsisuunnassa. Täydennysrakentamisalue eli Lohiapajalahden rantaan esitetty asuin-kerrostalojen korttelialue noudattaa niin uudisrakennusten rakennusalojen kuin korkeuden suhteen aiemmassa kaavavaiheessa esillä ollutta suunnitelmaa. Kaupunginmuseo toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksen mukainen pitkä, Vattuniemenkadun suuntainen rakennusmassa väistämättä tulee sulkemaan näkymiä Vattuniemenrantaan ja sen kaakkoispuolella sijaitsevien rakennusten suuntaan. Lohiapajanpuiston suunnasta nykyiset 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.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että esillä oleva Lohiapajalahden asemakaavan muutosehdotus on pitkälti aiemmin esillä olleen suunnitelman mukainen, eikä kaupunginmuseolla näin ollen ole siihen muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 26.05.2016 § 83

HEL 2012-010052 T 10 03 03



4.10.2016

Akp/2

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi seuraavan lausunnon Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040:

Liikuntalautakunta pitää hyvinä ehdotukseen liittyviä hahmotelmia, mutta ehdottaa, että venesatama-alueen (LV) länsireunassa sijaitseva istutettava alueen osa rajattaisiin venesatama-alueen ulkopuolelle. Kyseinen alue ei kuulu venesatamatoimintaan ja on tästä syystä parempi jättää venesatama-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa alueen toimintojen ja palveluiden jatkumisen ja luo puitteet korkealaatuiselle ympäristölle. Liikuntaviraston tulisi olla mukana kaavan toteutussuunnittelussa, jossa päätetään kaava-alueen ja siihen liittyvien toimintojen tarkemmista suunnitelmista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Martina Jerima, suunnittelija, puhelin: 310 87967
martina.jerima(a)hel.fi
Ari Maunula, vs. Osastopäällikkö, puhelin: 310 87809
ari.maunula(a)hel.fi
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 10.05.2016 § 58

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Lohiapajanlahden alueen asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11040:

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 11040.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi



4.10.2016

Akp/2

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.03.2016 § 105

HEL 2012-010052 T 10 03 03

Ksv 0929_1, karttaruutu 671493-94

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.12.2001 päivätyn ja 22.3.2016 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesatama-alueen asemakaavaehdotuksen ja puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, ve- si- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11040 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päätti

- että tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville.
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet niihin mielipiteisiin, jotka on esitetty kirjallisesti nähtävilläoloajan ulkopuolella.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Käsittely

22.03.2016 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Elina Moisio: Asia palautetaan valmisteltavaksi siten, että tutkitaan rakentamisen painopisteen siirtäminen ns. Meritaidon tontille.

Moision tekemää palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

15.03.2016 Pöydälle

08.03.2016 Pöydälle



4.10.2016

Akp/2

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Jukka Kähkönen, arkkitehti, puhelin: 310 37260

[jukka.e.kahkonen\(a\)hel.fi](mailto:jukka.e.kahkonen(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233

[janne.prokkola\(a\)hel.fi](mailto:janne.prokkola(a)hel.fi)

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280

[taina.toivanen\(a\)hel.fi](mailto:taina.toivanen(a)hel.fi)
