



## § 33

### Lauttasaaren (Särkiniementie 10) asemakaavan muuttaminen (nro 12449)

HEL 2013-008261 T 10 03 03

Hankenumero 0790\_19

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 9.5.2017 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12449 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi) korttelin 31124 tonttia 3
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12449 kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12449 selostus, päivätty 9.5.2017, täydennetty 30.1.2018 (päivitetty Kylk:n 30.1.2018 päätöksen mukaiseksi)
- 5 Asemapiirros
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 30.1.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Postiosoite  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



## Otteet

### Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 31124 tonttia 3, joka sijaitsee Lauttasaareissa, Vattuniemen eteläosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan kahden asuinkerrostalon osittaisen korottamisen kerroksella.

Tavoitteena on Lauttasaaren täydennysrakentaminen. Uusi asuntorakentaminen täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Uutta asuntokerrosalaa on 750 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 18 henkeä. Tontin tehokkuusluku on 0,55.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se muuttaa ympäristön asuinrakennuksista aukeavia näkymiä. Kaavaratkaisun



toteuttaminen täydentää Lauttasaaren Vattuniemen asuntokantaa uusilla laadukkailla ja sijainniltaan hyvillä uusilla asunnoilla.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Särkiniementien länsipuoleisella rantapuistoon rajoittuvalla osalla 2–3-kerroksisia asuinkerrostaloja. Särkiniementien itäpuolella on 6–7-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontilla 31124/3 on kaksi kolmikerroksista kerrostaloa, joissa on kaksi asuinkerrosta ja maanpäällinen autotalli- ja huoltokerros. Kadunvarren rakennuksessa on pieni katutason liiketila. Rakennusten kerrosala on yhteensä 2 000 k-m<sup>2</sup>. Nykyiset 28 autopaikkaa ovat autotalleissa ja pihalla.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1950. Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia ja yksikerroksisia enintään neljä metriä korkeita talousrakennuksia. Tontin pinta-alasta saadaan enintään 1/5 käyttää rakentamiseen.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti 9.5.2017 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.



Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat tontilla 31124/3 sijaitsevien rakennusten korottamiseen aiheuttamiin muutoksiin viereisen asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Helsingin Scarlett) asunnoista aukeaviin merinäköaloihin ja asuntojen arvon laskuun, jos merimaisema menetetään. Tontilla ei tule sallia rakennuksen korottamista. Korotukset eivät ole pienimuotoisia vaan niiden välistä säilyy näkymiä vain hyvin rajatusta sektorista. Tehty suunnitelma on asunto-osakeyhtiön mielestä kaupunginmuseon kannan vastainen, jossa pidetään tärkeänä rakentamisen pienimittakaavaisuutta ja alueen ominaisuutensa kunnioittamista, vehreyttä sekä alkuperäisen arkkitehtuurin kunnioittamista.

Asunnoista avautuvilla maisemilla on vaikutusta kiinteistöjen arvoon. Asunto Oy Helsingin Scarlett toteaa kirjeessään, että asemakaavaehdotuksessa on tehty muutoksia luonnosvaiheen suunnitelmiin vain vähän ja esitetty suunnitelma tarkoittaa merinäköalojen menetystä ja johtaa Särkiniementien länsipuolen alkuperäisen yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden ja kaupunginmuseon kannan vastaiseen lopputulokseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseon lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat lisärakentamista koskevien asemakaavamääräysten ohjaavuuteen materiaalien ja kattomuodon osalta. Kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämiä pihojen vehreyttä vahvistavia määräyksiä on esillä olevassa suunnitelmassa riittävästi. Kaupunginmuseo toteaa, että kattomuotoja tai julkisivumateriaalia ei ole määritelty kaavassa, mutta lisärakentaminen on rajattu yksikerroksisena osalle vesikattoa ja kaavassa on määräys viherkaton rakentamisesta. Kaupunginmuseo katsoo, että lisärakentaminen on kuitenkin mahdollista toteuttaa kaavan määräyksillä laadukkaasti ja rakennusten ominaispiirteitä kunnioittaen, kunhan suunnittelijalla on riittävästi ymmärrystä. Muilla lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- pelastuslaitos
- kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ja pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle maankäyttö- ja rakennusmenettelylle ei ole tarvetta.

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan päätösvaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta. Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12449 kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12449 selostus, päivätty 9.5.2017, täydennetty 30.1.2018



30.01.2018

Asia/10

- 5 Asemapiirros  
6 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 30.1.2018  
7 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Kirje

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

### Ote

Hakija

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola (kuulutus)

Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Pelastuslaitos

## Päätöshistoria

### Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

### Puhelin

09 310 1691

### Faksi

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

### Alv.nro

F102012566



---

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 29.11.2017 § 57

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 11.07.2017 § 8

Kaupunginmuseo 3.7.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 29.3.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.10.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2017 § 230

Rakennusvirasto 29.3.2017

Rakennusvirasto 26.9.2014