

SÄRKINIEMENTIE 10

31. LAUTTASAARI, KORTTELI 31124 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12449
PÄIVÄTTY 9.5.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi)
korttelin 31124 tonttia 3

Kaavan nimi:
Särkiniementie 10

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.9.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.6.2017–10.7.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: selostusta täydennetty 30.1.2018
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 30.1.2018
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemessä, osoitteessa Särkiniementie 10.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Mikko Reinikainen, arkkitehti, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Viola Koivisto, suunnitteluavustaja

Merit Tuomi, suunnitteluavustaja

Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, lakimies

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Ulla Vahtera, tiimipäällikkö

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo:

Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helen Sähköverkko Oy: Risto Harjanne, toimitusjohtaja

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Saara Neiramo, aluepäällikkö

Hakijataho

As Oy Särkiniementie 10

Hankesuunnittelu

Arkkitehtuuri- ja muotoilutoimisto TALLI Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Vaikutukset.....	8
TOTEUTUS.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	9
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	10

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

4 Viitesuunnitelman asemapiirros, katujulkisivu ja korttelileikkaus, katunäkymä
Särkiniementieltä ja pihanäkymä

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

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

Tavoitteena on täydennysrakentaminen. Uusi asuntorakentaminen täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Korottaminen muuttaa ympäristön asuinrakennuksista aukeavia näkymiä.

Uutta asuntokerrosalaa on 750 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 18 henkeä.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Vattuniemen asuntokanta lisääntyy ja monipuolistuu. Näkymät viereisistä asuinkortteleista ja kadulta muuttuvat hieman tiiviimmin rakennetuksi. Viereisen asuinkorttelin kaikista asunnoista ei enää näe merelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläoloajan ulkopuolella 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 ominaisluonteen 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 lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat lisärakentamista koskevien asemakaavamääräysten ohjaavuuteen materiaalien ja kattomuodon osalta ja pihojen vehreyttä vahvistaviin asemakaavamääräyksiin.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on kahden asuinkerrostalon osittainen korottaminen kerroksella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotavoitetta.

Mitoitus

Tontin pinta-ala on 5016 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin nykyinen kerrosala 2 000 k-m² kasvaa 750 k-m². Tonttitehokkuus on 0,55.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Särkiniementien länsipuoleisella rantapuistoon rajoituvalla osalla 2–3-kerroksisia asuinkerrostaloja. Särkiniementien itäpuolella on kuusi–seitsemänkerroksia 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-m². Nykyiset 28 autopaikkaa ovat autotalleissa ja pihalla.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontilla 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-m². Nykyiset 28 autopaikkaa ovat autotalleissa ja pihalla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla tontilla sijaitseville kerrostaloille määrätään osittaisen korottamisen kerroksella mahdollistava kerrosluku neljä.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntaina, joissa on keittiö/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Katot määrätään tehtäväksi viherkattoina. Kadunvarren rakennukseen on osoitettu liike- ja toimitilan rakennusala. autotalleissa ja pihalla.

Liikenne

Lähtökohdat

Särkiniementien eteläpään liikennemäärä on nykyisin noin 750 ajon./vrk. Autopaikkaohjeen mukaan autopaikkavaatimus on vähintään 1 autopaikka/135 kerrosneliömetriä.

Kaavaratkaisu

Kaavan autopaikkavaatimus on vähintään 20 autopaikkaa. Kaavaa varten laaditussa viitesuunnitelmassa on 31 autopaikkaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Vattuniemen palvelut ovat keskittyneet Heikkilänaukion ympäristöön.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaehdotuksessa on määrätty kadunvarren rakennukseen toimisto- ja liiketila.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Kaavassa on määräys viherkattojen rakentamisesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu pohjoisosaltaan kitkamaa-alueelle ja eteläosaltaan kallioisen alueen reunavyöhykkeelle. Maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Rakennukset ovat perustettavissa maan- tai kallionvaraisesti.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamisselvitys, jossa vaikutuksia on tarkasteltu naapurialueiden varjoisuuden, kaupunkikuvan, näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun Särkiniementie 10 rakennusten osittainen korottaminen jatkaa Särkiniementie 18:ssä toteutettua kadun varren kolme- ja osittain nelikerroksista rakentamista. Vattuniemen alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jonka mukaan naapuriasuntoyhtiöitä voidaan korottamishankkeissa kohdella tasapuolisesti.

Rakennusten korottaminen asuntojen rakentamiseksi täydentää Vattuniemen länsirannan asuntoaluetta ja lisää Lauttasaaren monipuolista asuntotarjontaa ranta-alueen, palvelujen ja puistojen tuntumassa. Uudisrakennukset muuttavat naapureiden asunnoista aukeavia näkymiä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Vattuniemen asuntokanta lisääntyy ja monipuolistuu. Näkymät viereisistä asuinkortteleista ja kadulta muuttuvat hieman tiiviimmin rakennetuksi. Viereisen asuinkorttelin kaikista asunnoista ei enää näe merelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu antaa mahdollisuuden korottaa Särkiniementien rannan puoleisia rakennuksia yhdenmukaisella tavalla. Kaavaratkaisun toteutuksessa on käytettävissä kaupungin museon ohje alkuperäisen arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttävään suunnitteluratkaisuun.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavassa on määräys viherkattojen rakentamisesta, mikä hidastaa sadevesien valumista.

TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Suunnitelma toteutetaan, kun kaavalliset edellytykset sille ovat olemassa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee yksi erityistavoite: Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metroluonteen palvelualueelle.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen tai toimitiloina käytettävää kerrostalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laaditussa

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 8.7.1950). Kaavan mukaan 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.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on 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 2013 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - kaupunginmuseo
-

- ympäristökeskus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 11.9.2014) ja tarkistetun liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS 23.2.2017) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä. 24.9.–10.10.2014. Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.–29.3.2017 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistui siihen, että lisärakentamista ohjaavalla asemakaavamuutoksella voidaan tukea alueen alkuperäistä kaavallista ratkaisua ja luoda olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittava kokonaisuus, kun se varmistetaan riittäväällä materiaali- ja kattokaltevuusmääräyksillä sekä pihojen vehreyttä vahvistavilla määräyksillä.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui siihen, että kaavan valmistelussa tulee huomioida tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tontin liikennejärjestelyt ja pysäköintijärjestelyt sekä pelastustiet on kaavan valmistelussa otettu huomioon.

Särkiniementie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita. Kaavassa on viherkattomääräys. Kaavan yhteistila- ja autopaikkamääräykset ovat lautakunnan ja rakennusvalvonnan ohjeiden mukaiset.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (11.9.2014) koskevia mielipidekirjeitä saapui 9 kpl, jonka lisäksi yksi 2016 saatu mielipidekirjoitus. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat vastapäisille asunnoille aiheutuvaan näköalojen menetykseen ja asuntojen pimenemiseen, aiheutuvaan mielipahaan ja psyykkiseen terveyshaittaan, asuntojen arvon alenemiseen, suunnitelman puutteellisiin selvityksiin ja kokonais-suunnitelman puuttumiseen, Särkiniementien rannan puolen yhtenäisen kaupunkikuvan rikkoontumiseen ja sen kevyen ilmeen muuttumiseen raskaaksi, alueen ja ulkoilualueiden viihtyvyyden alenemiseen, Särkiniementie 10 rakennukset suunnitelleen arkkitehti Else Aropaltion arkkitehtuurin tärvelymiseen, parkkipaikkojen ja yhteistilojen riittävyys ja taloyhtiöiden tasapuoliseen kohteluun mahdollisissa tulevaisa korottamishankkeissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueelle on tehty alueellinen korottamistarkastelu, jossa vaikutuksia on tarkasteltu varjostumisen, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Särkiniementie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkiniementie 18 kaavoituksen periaatteita. Kaavassa on viherkattomääräys. Kaavan yhteistila- ja autopaikkamääräykset ovat lautakunnan ja rakennusvalvonnan ohjeiden mukaiset.

Tarkistettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (23.2.2017) sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 13 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat ehdotuksen kelvolliseen tapaan toteuttaa tiivistämistä ilman merentäyttöä tai viheralueille rakentamista, tarpeeseen säilyttää rakennusten alkuperäinen arkkitehtuuri ja yhtenäinen kaksikerroksinen rantavyöhyke, maiseman muutokseen ja puisto- ja merinäkymien supistumiseen ja tästä johtuvaan asuntojen arvon laskuun, ehdotuksen paikalle huonosti sopivaan arkkitehtuuriin, rakennusten korotuksen lähes koko kerroksen levyiseen laajuuteen ja korotuksen aiheuttamaan näkyvyyshaittaan asuntojen yksityisyydelle, mahdollisuuteen estää näkyvyyshaitta poistamalla rannan puoleisen rakennuksen eteläpään terassi tai rakentamalla näköyhteyden katkaiseva seinämä terassille, nykyisen liiketilan muuttamiseen asunnoiksi rakennusten korottamisen sijaan, nykyisistä rakennuksista esitettyyn virheelliseen kerroslukuun kolme, kun oikea luku on kaksi kerrosta, leikkauskuvan virheellisyyteen, vaihtoehtoon purkaa nykyiset rakennukset ja rakentaa uudet korottamisen sijaan, Särkiniementie 18 osittain kolmikerroksisen rakennuksen alempaan sijaintiin niin, että sitä ei voi käyttää perusteluna nro 10 korottamiseen, Särkiniementie10

asukkaiden kohtuuttomaan rakentamisaikaiseen haittaan sekä tasapuolisuuteen uusien viherkattojen käytössä, yhteistilojen riittävyyteen, naapuritalojen ilman rakennusten korottamista tehtyihin putkiremontteihin, vaikeuteen arvioida maankäyttö- ja rakennuslain vaatimusta rakennetun ympäristön vaalimisen ja kiellon hävittää erityisiä arvoja toteutumista, maaseudun pitämiseen asuttuna.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Särkinimentien alueelle on tehty asuinrakennusten alueellinen korottamistarkastelu, jossa korottamisen vaikutuksia on tarkasteltu varjostumisen, kaupunkikuvan ja näkymien muutosten ja asuntoyhtiöiden tasapuolisen kohtelun suhteen. Särkinimentie 10 kaavoituksessa menetellään kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti jatkamalla Särkinimentie 18 kaavoituksen periaatteita. Yhteistilojen mitoitus suunnitellaan rakennusvalvonnan laatiman yhteistilaohjeen mukaisesti, niiden tasapuolinen käyttö kuuluu taloyhtiölle.

Särkinimentie 10 rakennuksissa on kaksi asuinkerrosta ja autotalli/yhteistilakerros. Ne ovat nykykäytännön mukaan kolmikerroksisia, mikä aiheuttaa ymmärrettävästi sekaannusta eri-ikäisiä kaavavokumentteja tarkasteltaessa. Tarkistetussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty korttelileikkauskuva on saadun mielipiteen johdosta tarkastettu ja todettu oikein laadituksi.

Viitesuunnitelmaluonnosten suunnittelu jatkuu kaavan hyväksymisen jälkeen rakennuslupakäsittelyyn, jossa esitettyjä mielipiteitä on mahdollista ottaa huomioon.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti 9.5.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Muistutukset ja kirjeet

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 vas-

tainen, jossa pidetään tärkeänä rakentamisen pienimittakaavaisuutta ja alueen ominaisluonteen kunnioittamista, vehreyttä sekä alkuperäisen arkkitehtuurin kunnioittamista.

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

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin 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 määritetty 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 lausunnon antajilla 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 kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty vaikutusten arviointien osalta sekä kaupunginmuseon lausunnon ja viereisen asunto-osakeyhtiön kirjeen johdosta
- kaavakartan nimiö on päivitetty.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 30.1.2018 hyväksyä Särkinie-
mentie 10 asemakaavan muutoksen 9.5.2017 päivätyn piirustuk-
sen numero 12449 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilme-
nevin perustein.

Helsingissä 30.1.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 02.04.2017
Kaavan nimi Särkiniementie 10
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 11.09.2014
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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	0,5016		2750	0,55	0,0000	750
A yhteensä	0,5016	100,0	2750	0,55	0,0000	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
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	0,0000		0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0		0	0

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,5016		2750	0,55	0,0000	750
A yhteens	0,5016	100,0	2750	0,55	0,0000	750
AK	0,5016	100,0	2750	0,55	0,0000	750
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens						
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,0000		0	0,0000	0
ma	0,0000		0	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteens	0		0	0
Asemakaava	0		0	0



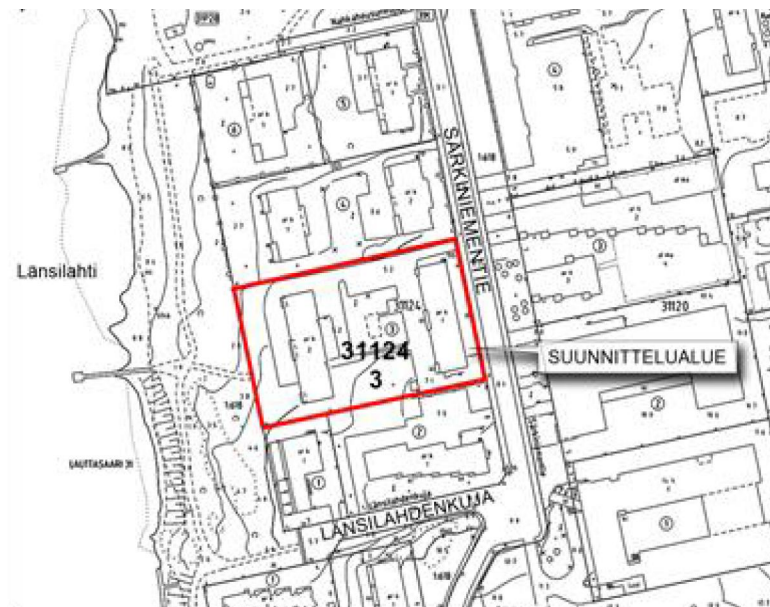
SÄRKINIEMENTIE 10 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 11.9.2014 päivätyn suunnitelman.

Särkiniementien varrelle suunnitellaan asuinkerrostalojen osittaista korottamista kerroksella tontilla 31124/3, osoitteessa Särkiniementie 10.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

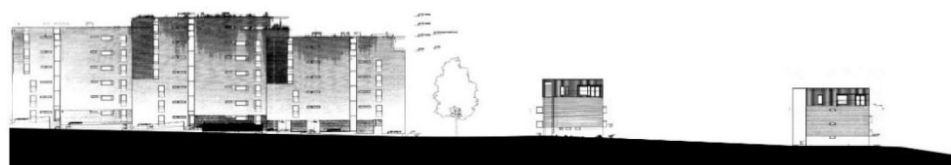


Suunnittelualue

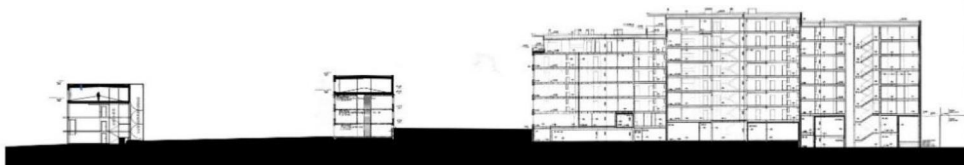
Asemakaavan muutos koskee Särkiniementie 10 tonttia. Tavoitteena on mahdollistaa kahden asuinkerrostalon osittainen korottaminen kerroksella.



Asemapiirros



Korttelijulkisivu



Korttelileikkaus



Korttelijulkisivu Särkiniementielle



Korttelijulkisivut ja leikkauskuva



talli

arkkitehtuurin ja muotoilun tulli oy
 rakennus 10/10
 p. 010 522 9950
 a. karkkainen@tulli.fi

Katunäkymä Särkiniementieltä

kaupunkisuunnitteluvirasto
 Särkiniementie 10
 4.1.2017

Katunäkymä Särkiniementiellä

Osallistuminen ja aineistot

Tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (kaavaselostuksen luonnos) on esillä 9.–29.3.2017 seuraavissa paikoissa:

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

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston 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 29.3.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 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 r.y.
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, Vattuniemen kaupunkirakentamiseen ja naapuritonttien olosuhteisiin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan (1950) tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään kahdeksan metriä korkeita asuinrakennuksia. Tonttitehokkuus on $e = 0.40$.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tai toimitilana käytettäväksi alueeksi. Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta A3.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksi kolmikerroksista asuinkerrostaloa. Kadunvarren rakennuksessa on pieni liiketila.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Martin Bunders, arkkitehti, p. (09) 310 37203, martin.bunders@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

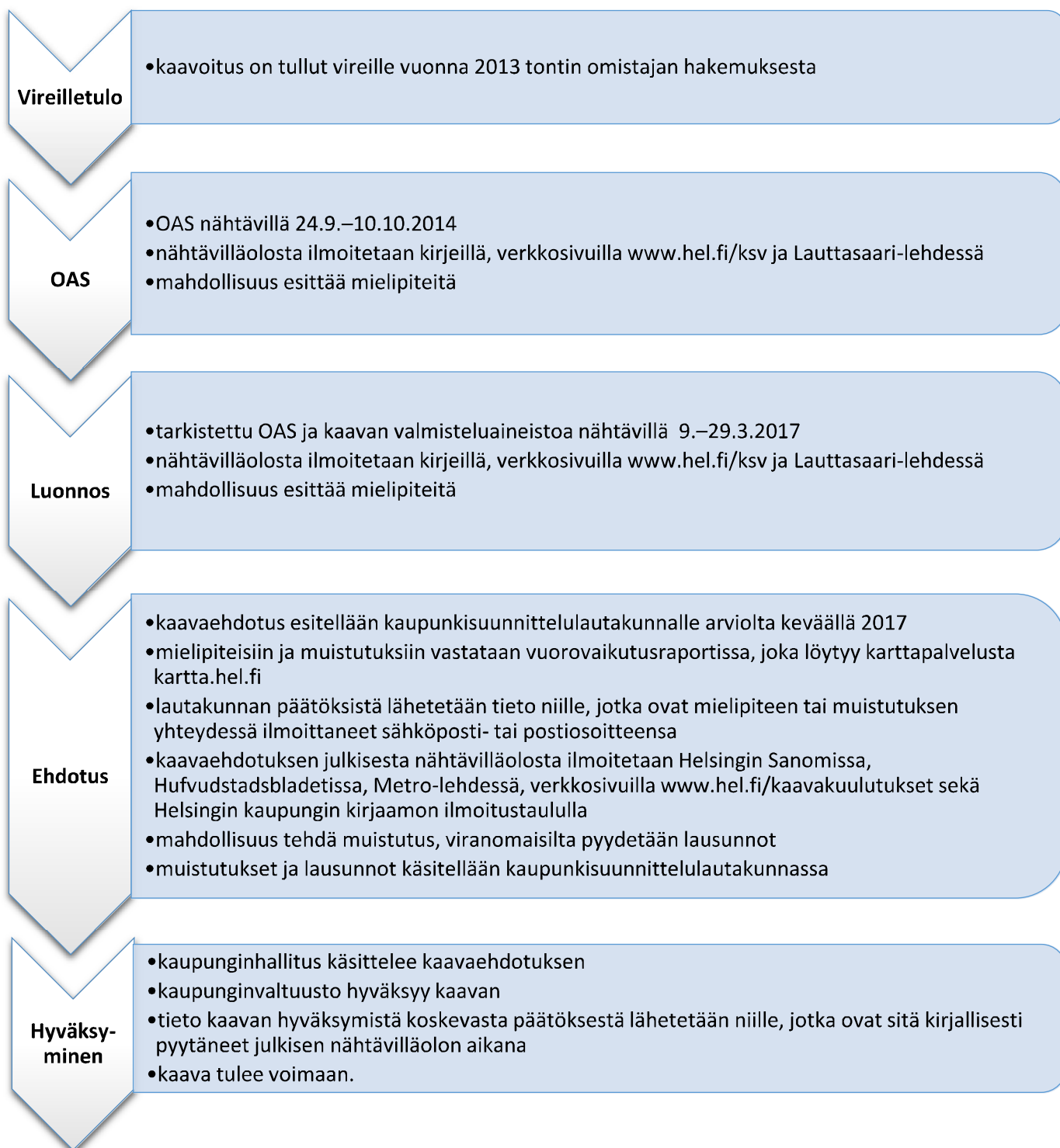
Rakennussuojelu

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

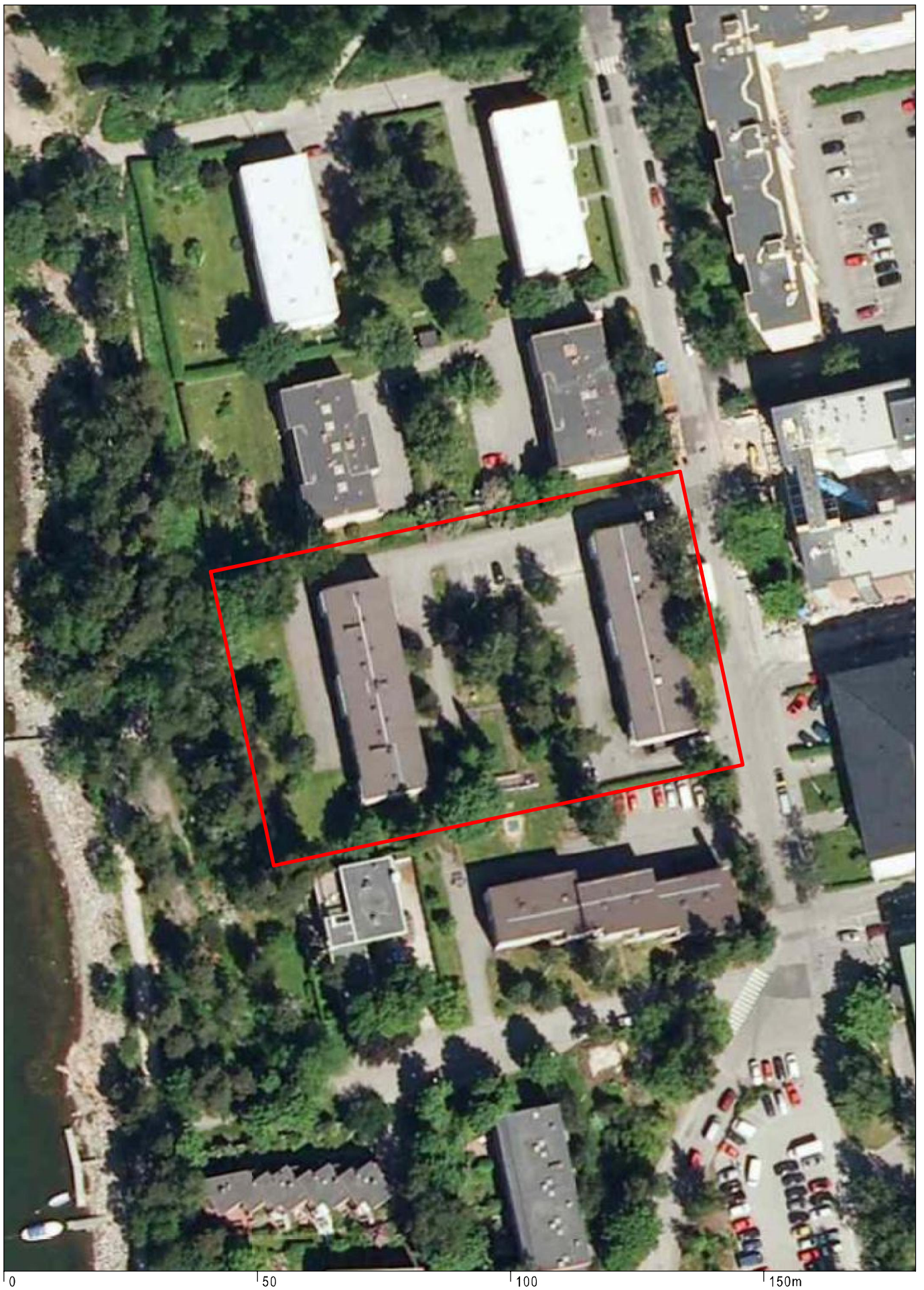
Kaavoituksen eteneminen





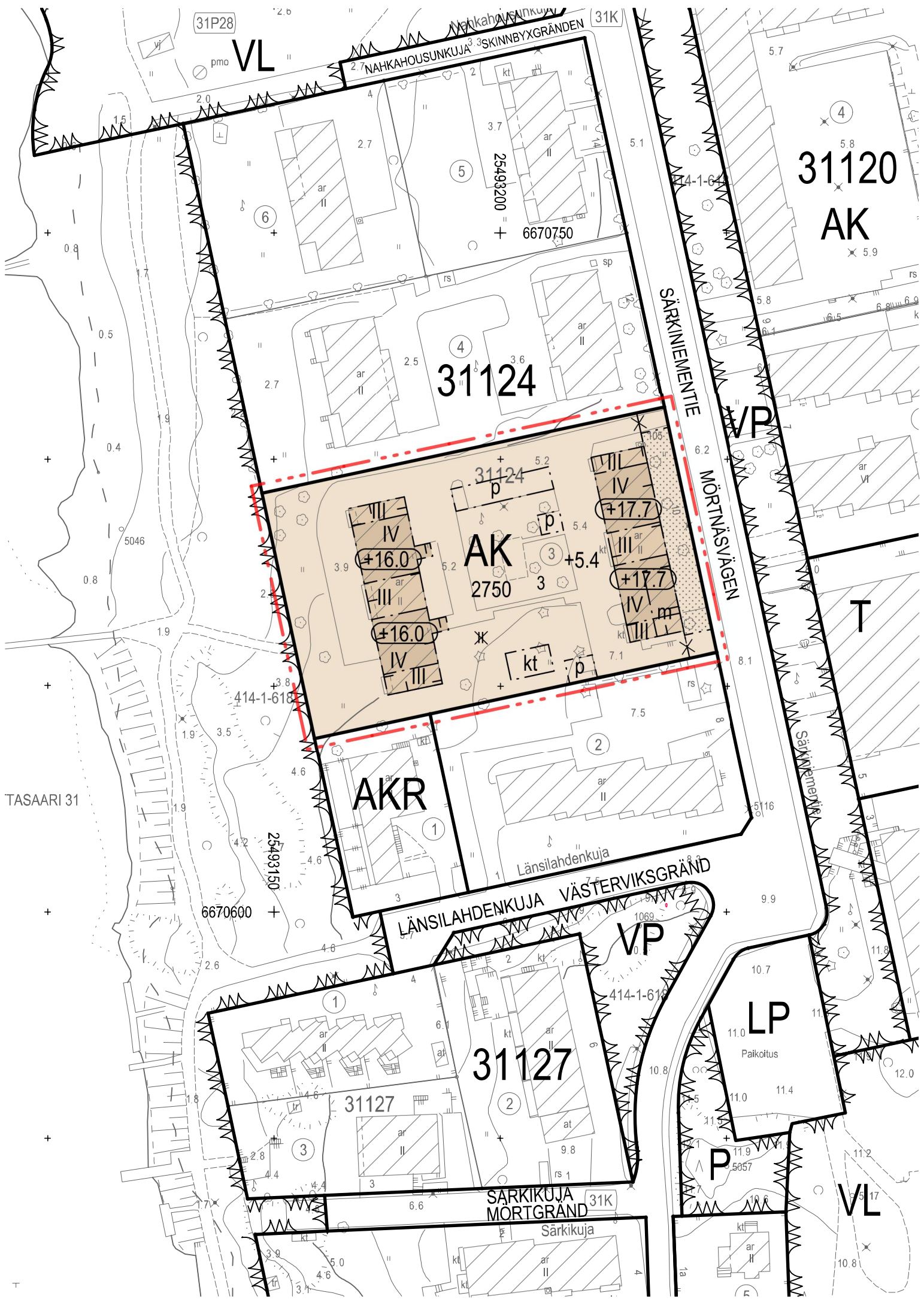
Sijaintikartta
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3
Liite kaavaan nro 12449

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ilmakuva
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3
Liite selostukseen nro 12449

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantatakaupunkitoimisto



31P28

VL

NAKKAHOUSUNKUJA 3 SKINNBYXGRÄNDEN

31K

31120
AK

31124

SÄRKINIEMENTIE

VR

MÖRTNÄSVÄGEN

T

AKR

TASAARI 31

LÄNSILAHDENKUJA VÄSTERVIKSGRÄND

VP

LP

Paikotus

31127

31127

SÄRKIKUJA
MÖRTGRÄND

Särkikuja

P

VL

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.



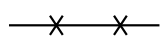
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31124

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

2750

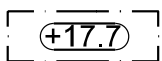
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

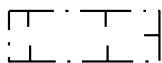
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+5.4

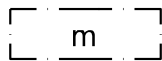
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



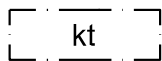
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Ilmastointikonehuonetta ei saa sijoittaa tätä korkeusasemaa ylemmäksi.



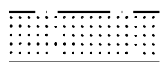
Rakennusala.



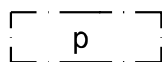
Liike- ja toimitilan rakennusala.



Katos.



Istutettava alueenosa.



Pysäköimispaikka.

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 20 autopaikkaa.

Autopaikat on sijoitettava autotallitiloihin tontilla ja p-merkityille tontinosille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Vähintään 75% paikoista on sijoitettava sisätiloihin.

Ilmastoinnin laitetilat saadaan rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja huoltotiloja.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät yhteiset vapaa-ajantilat ja talopeula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennusten katot on tehtävä viherkattoina.

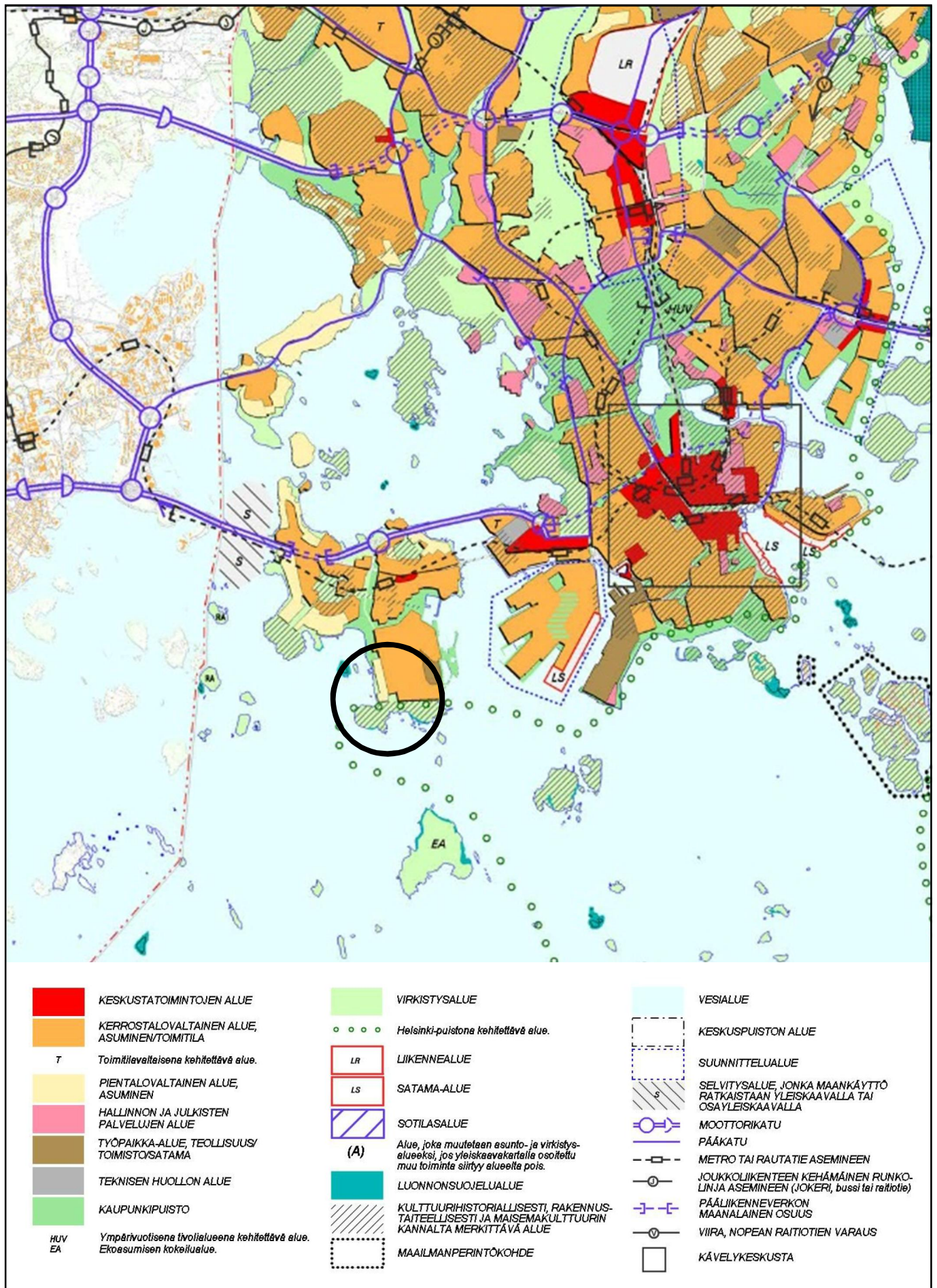
Piha-alue on järjestettävä viihtyisäksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein.

Jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

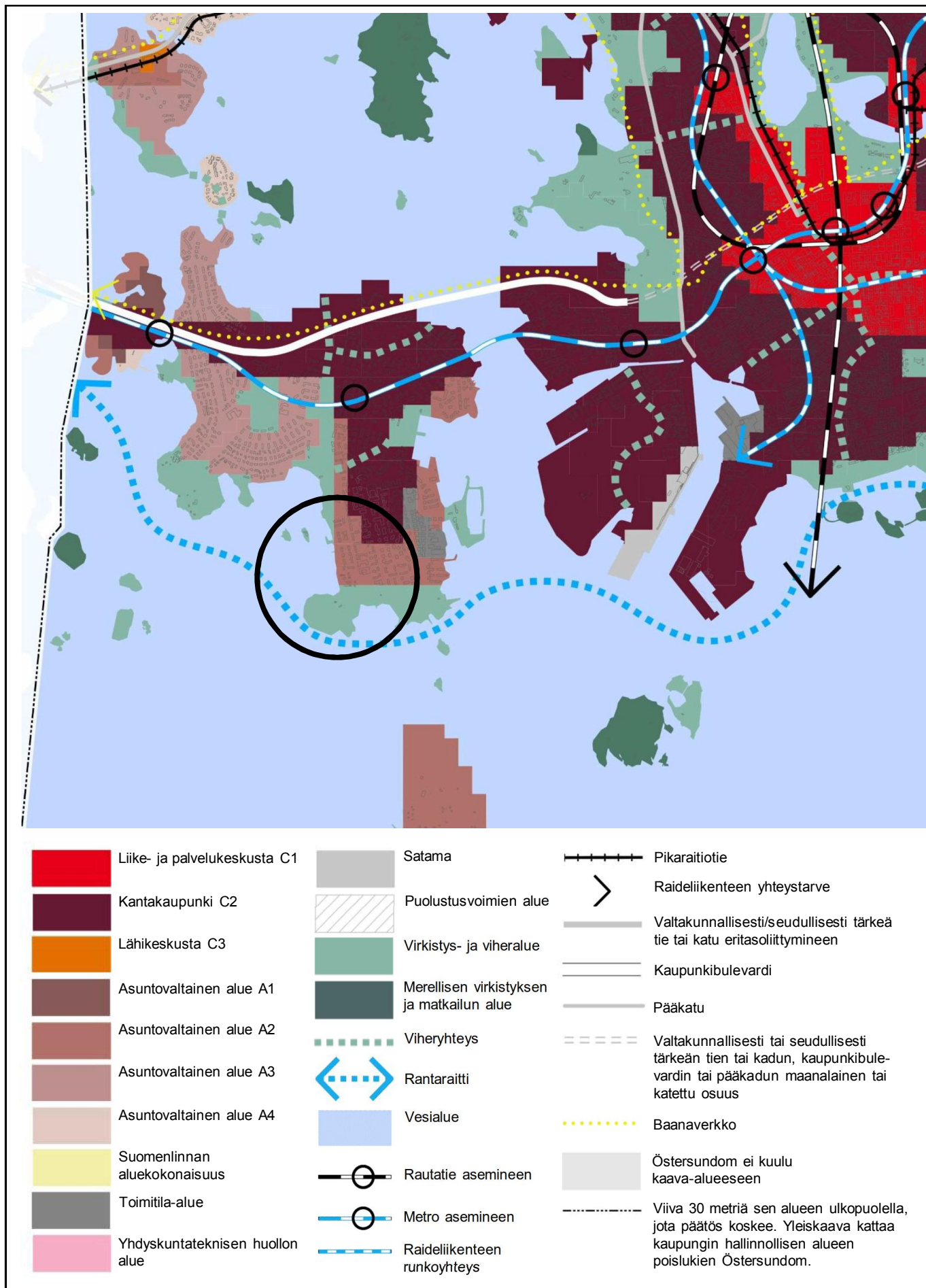
Ellei korkeuseroista johtuva turvallisuustarve muuta edellytä, tonttien välisiä rajoja ja katualueita ja yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen osaa vastaan olevat rajat saa rajata vain istutuksin.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



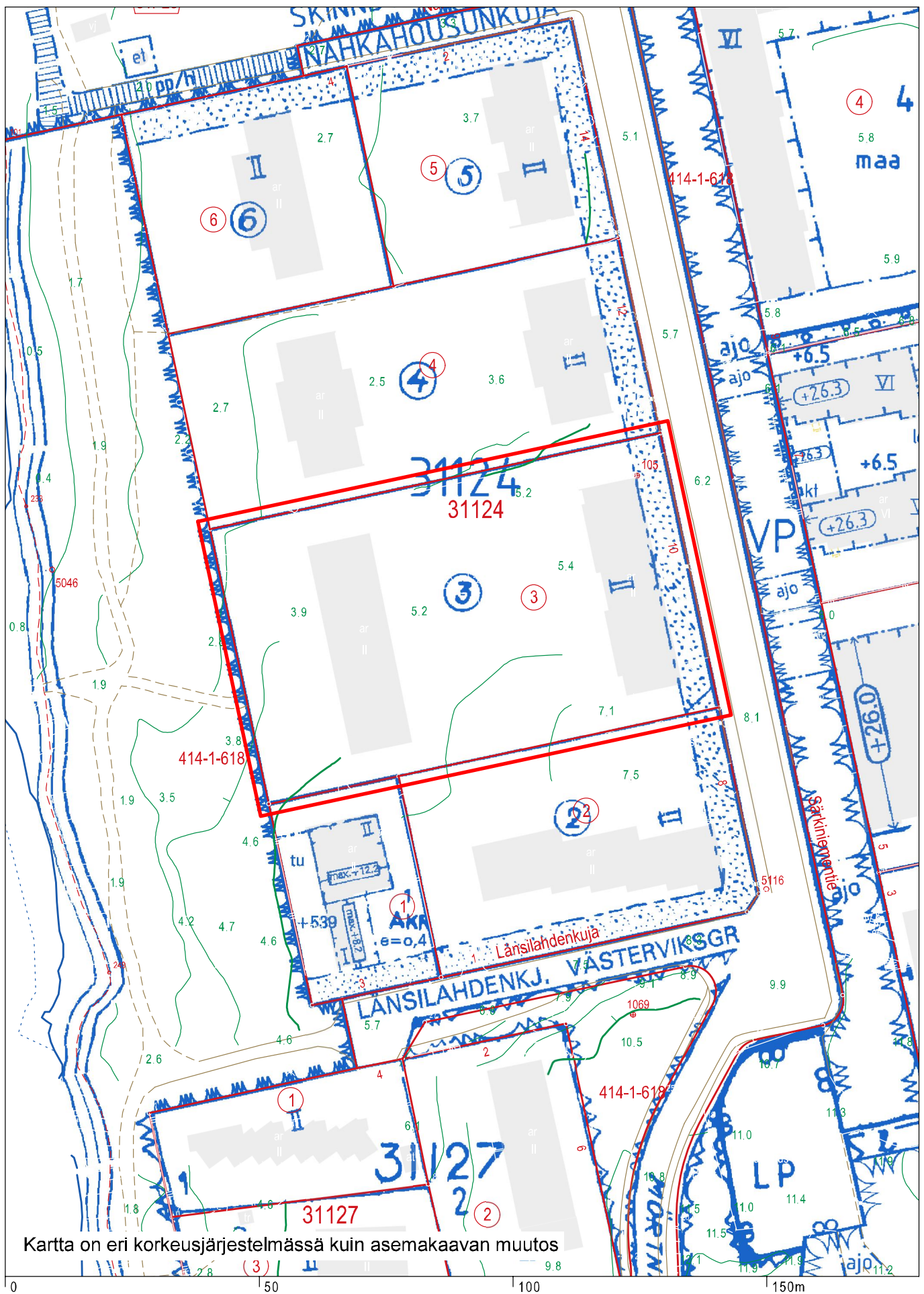
Ote Yleiskaava 2002:sta
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Lauttasaari, kortteli 311124 tontti 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



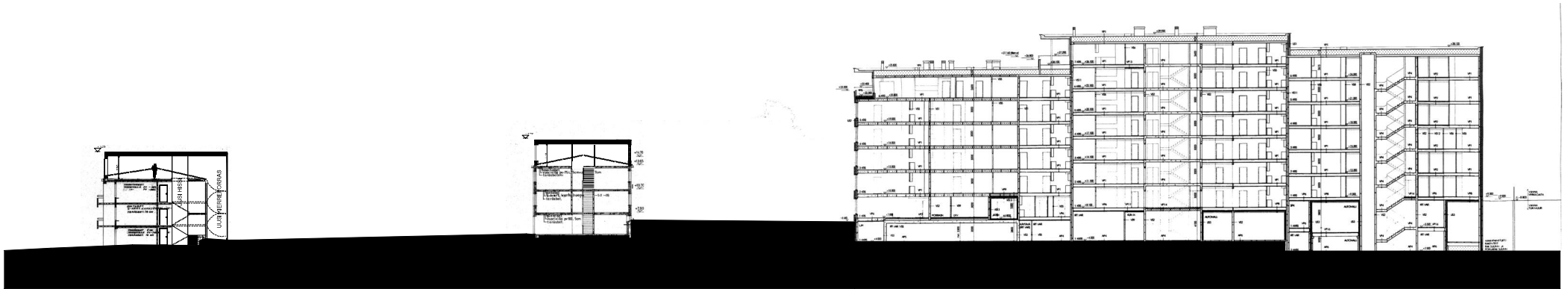
Ote voimassa olevista asemakaavoista
Lauttasaari, kortteli 31124 tontti 3
Liite kaavaan 12449

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Korttelijulkisivu



Korttelileikkaus



Korttelijulkisivu Särkiniementielle



