



27.03.2018

Asia/9

## § 171

### Vattuniemenkuja 4:n asemakaavan muuttaminen (nro 12497) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-010004 T 10 03 03

Hankenumero 0790\_16 ja 0790\_26

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 27.3.2018 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12497 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31125 tonttia 6
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näytelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internetsivuilla: Päätöksenteko

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

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Paula Kinnunen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Juho Palviainen, suunnittelija, asemakaavoitus, puhelin: 310 37484  
juho.palviainen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

### Postiosoite

PL 58212  
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



27.03.2018

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12497 kartta, päivätty 27.3.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12497 selostus, päivätty 27.3.2018, päivitetty Kylk:n 27.3.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 9.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6778/27.3.2018
- 7 Perspektiivikuvat 1 ja 2
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 5.1.2018, täydennetty 27.3.2018 ja asukastilaisuuden muistio 11.10.2017
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti



27.03.2018

Asia/9

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 10  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 10

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee nykyistä teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, joka sijaitsee Lauttasaaren Vattuniemessä osoitteessa Vattuniemenkuja 4. Kaavaratkaisulla tontin käyttötarkoitus ehdotetaan muutettavan yleisten rakennusten korttelialueeksi koulua ja päiväkotia varten (YL). Alueelle on suunniteltu neljäkerroksista uudisrakennusta, johon sijoittuisi koulu noin 600 oppilaalle ja päiväkoti reilulle 220 hoitolapselle. Asemakaavan muutoksen kerrosala on 9 500 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuus on 1,6.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6778), jonka mukaan Vattuniemenkadun ja Vattuniemenkujan risteysalue muutetaan korotetuksi liittymäksi ja koulun portille rakennetaan keskisaarekkeellinen suojatie. Vattuniemenkujalle varataan pysäköintitilaa saattoliikenteelle sekä lisätään töyssyjä ja jalkakäytävän levennys suojatien kohdalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Vattuniemen alueelle rakennetaan lisää toimivaa tilaa ala-asteelle ja päiväkodille. Uusi koulu- ja päiväkotirakennus vastaa osaltaan kehittyvän Vattuniemen alueen kasvavaan julkisten palvelujen kysyntään asukasmäärän kasvaessa. Lauttasaaren alueella on nykyisellään merkittävää vajasta koulu- ja päiväkotipaikoista. Rakennukseen sijoittuvat suomenkielinen päiväkoti ja ala-aste. Yhteishankkeella voidaan hyödyntää yhteistilojen ja resurssien tehokasta käyttöä. Piha-alueen niukkuuden vuoksi on tutkittu mahdollisuutta käyttää lähialueen puistoja mm. päiväkotilasten ulkoiluun. Puistoalueiden tarve ja riittävyys arvioidaan oppilaiden, päiväkotilasten ja asukkaiden osalta puiston käytön suunnittelun yhteydessä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n 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

Tontilla 31125/6 (Vattuniemenkuja 4) on vuonna 1982 valmistunut toimitilarakennus, joka on yksityisomistuksessa. Rakennuksessa on mm. tuotantotiloja, toimistotiloja, myymälätilaa, näyttelytilaa ja yksi asunto.

Rakennus on huonokuntoinen ja se on tarkoitus purkaa. Alueen itälaidalla kulkee käytössä oleva jätevesiviemäri.

Alueella on voimassa asemakaava nro 9306 (vahvistettu 3.12.1987). Kaavan mukaan alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennusoikeus on 9 200 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Olemassa oleva ja tuleva uusi rakennus on yksityisessä omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	0,2 milj. euroa
Johtosiirrot	0,1 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3 milj. euroa</b>

Katualueiden kustannukset kertyvät hidastejärjestelystä.

Hakijan kanssa on neuvoteltu, että tontilta purettava ja Köysikujalle rakennettava jätevesiviemäri linja toteutetaan hakijan kustannuksella. Köysikujalla joudutaan järjestelemään olemassa olevia teknisen huollon linjoja tontilta purettavan ja Köysikujalle rakennettavan jätevesiviemäri linjan vuoksi ja tästä voi aiheutua kaupungille vähäisiä kustannuksia.

Tontin vuokrasopimus uusitaan kaavamuutoksen yhteydessä. Vuokrasopimukseen sisältyy osto-optio.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / kaupunginmuseo
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kaupunkiympäristön toimialan muut palvelut

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen ulkonäköön, rakennuksen korkeuteen, liikenneturvallisuuteen sekä olemassa olevaan jätevesiviemäriin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä määräysten ja tehtyjen selvitysten kautta.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen korkeuteen, ulkonäköön ja käyttöön, liikenteeseen, pysäköintiin, turvallisuuteen sekä koulun ulkoilueisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että koulu- ja päiväkotikonaisuuden mahdollisuudet kehittyä monipuoliseksi ja aluetta hyödyntäväksi kokonaisuudeksi on turvattu. Opetustilojen iltaja viikonloppukäyttö alueen toimijoiden käytössä on toiminut suunnitellun lähtökohtana. Kirjallisia mielipiteitä saapui neljä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.1.–12.2.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi mielipiteeksi nimetty muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat koulun ja päiväkodin kaavoituksen ja rakentamisen viivytyksettä toteuttamiseen, erityisesti liikennesuunnitelmaan liittyvien asioiden selvittämiseen ja parantamiseen viivyttämättä kaavan ja toteutuksen aikataulua, päiväkodin ja koulun saattoliikenteen sujuvuuteen Lohiapajanlahden työmaan aikana,



nopeusrajoituksen 30 km/h ulottamiseen etelämmäksi Vattuniemenkadulla, bussipysäkin suunnitellun sijainnin toimivuuden seuraamiseen ja tarpeen mukaiseen uudelleen sijoitukseen lasten ja koululaisten turvallisuutta silmällä pitäen, liikennevalojen sijoittamiseen, Köysikujan liikenteen ja saattoliikenteen turvallisuuden arvioimiseen koulun portin kohdalla, jossa jalkakäytävää ei ole, pyöräpaikkojen riittävyyteen koululaisille ja päiväkotilapsille, ehdotuksen toimivuuteen pyöräliikenteen ohjaamisen osalta portaiden kohdalla, piha-alueen pienuuteen ja vastavasti rakennuksen laajuuteen ylimääräisten tilojen osalta, koululaisten liikunta- ja ulkopelimahdollisuuksien selvittämiseen koulun läheisyydessä esimerkiksi Kokkapuistossa ja Veneentekijänpuistossa ja teknisen työn tilojen suunnitteluun siten, että opettajan työstötila mahtuu kokonaisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennusten korkeuteen, jonka tulee noudattaa alueen toimitilarakennuksille luonteenomaista korkeutta, joka jää selvästi ympäröiviä uusia asuinkerrostaloja matalammaksi. Uudisrakennuksen julkisivumateriaaleissa esitetään käytettäväksi Vattuniemen toimitilarakennuksille etenkin 1960-luvulla tyypillistä poltettua tiiltä niin, ettei alueen rakennetun ympäristön ilme muutu materiaaleiltaan liian yksipuoliseksi ja monotoniseksi vanhemman rakennuskannan väistyessä. Lisäksi huomautukset kohdistuivat mahdolliseen kaukolämmön liitospaikan siirtämiseen, josta koituu johdon koon ja pituuden muutosinvestoinnin tarve. Uuden rakennuksen alle jäävään yleisen jätevesiviemärin siirtoon, Köysikuja 3 osoitteessa sijaitsevan pysäköintilaitoksen hulevesiviemärin liitoskohdan siirtämiseen yleiseen hulevesiviemäriin, joiden muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa hankeen toimesta ja hyväksyttää HSY:llä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: pelastuslaitos, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

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 §

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

Paula Kinnunen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi

Juho Palviainen, suunnittelija, asemakaavoitus, puhelin: 310 37484  
juho.palviainen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37258



27.03.2018

anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12497 kartta, päivätty 27.3.2018
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12497 selostus, päivätty 27.3.2018
- 5 Havainnekuva 9.10.2017
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6778/27.3.2018
- 7 Perspektiivikuvat 1 ja 2
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 5.1.2018, täydennetty 27.3.2018 ja asukastilaisuuden muistio 11.10.2017
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet
- 2 Lauttasaari-Seuran muistutus Vattuniemenkuja 4 asemakaavan muutosehdotuksesta
- 3 Meluseelvitys
- 4 Ympäristöselvitys

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti





27.03.2018

ja ympäristökeskus	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 10
Helen Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hakola (kuulutus)  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala  
Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)  
Pelastuslaitos

## Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 06.02.2018 § 26

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 26.1.2018

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 2.11.2017