



§ 198

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Lauttasaaren korttelin 31134 tontin 9 (Nahkahousuntie 5) asemakaavan muutokseksi (nro 12398)

HEL 2013-005474 T 10 03 03

Ksv 0790_18, karttaruutu 670493, 671493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 31.5.2016 päivätyn 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31134 tontin 9 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 kartta, päivätty 31.5.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 selostus, päivätty 31.5.2016



31.05.2016

5	Viitesuunnitelman ilmakeku
6	Näkymä Nahkahousuntietä
7	Alueleikkaus ja julkisivu
8	Tilastotiedot
9	Kustannukset
10	Vuorovaikutusraportti 31.5.2016
11	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
12	Mielipidekirjeet
13	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija	Otteen liitteet Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8 Liite 9 Liite 10
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8 Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 31134/9 Lauttasaaren Vattuniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntokerrostalon rakentamisen tontille, jolta puretaan vuonna 1970 valmistunut teollisuus- ja varistorakennus.

Tavoitteena on täydentää vaiheittain asumiskäyttöön muuttunutta asuntokorttelia rakennettuun ympäristöön sopivalla asuntokerrostalolla.



Asemakaavan muutoksessa tontille saadaan rakentaa 5–8-kerroksinen asuntokerrostalo. Uutta asuntokerrosalaa on 2 900 m². Asukasmäärän lisäys on noin 70 henkeä. Kaavaratkaisu täydentää Vattuniemen tiivistä korttelirakennetta, joka mahdollistaa lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen. Hulevesien viivyttämisestä tontilla ja viherkattojen rakentamisesta on kaavamääräys.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti asuntotuotantotavoitetta ja täydennysrakentamista edistävästi.

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

Esittelijän perustelut

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

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on vuonna 1970 rakennettu viisikerroksinen teollisuus- ja varastorakennus.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) alue on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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



Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui tontin käyttöhistorian ja mahdollisen pilaantuneen maaperän kunnostustarpeen selvittämiseen. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaehdotuksessa on annettu niistä asianmukaiset määräykset.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat tontille suunnitellun kahdeksankerroksisen kerrostalon muodon ja korkeuden ympäristöön sopimattomuuteen ja sijoittumiseen lähelle As Oy Helsingin Teräksen B-taltoa ja As Oy Helsingin Jungmannin asuinrakennuksia, pihojen varjostumiseen, suunnitellun kerrostalon porrastamismahdollisuuteen Nahkahousuntie 1 ja 3 rakennusten tapaan ja sijoittamiseen kauemmas B-talosta, ikkunoiden ja parvekkeiden sijoittamiseen yksityisyyden turvaamiseksi, purku- ja rakennusvaiheen turvajärjestelyihin ja lasten liikenneturvallisuuteen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota siihen, että asuntojakauma tukee heikosti väestörakenteen monipuolisuuden edistämistä ja lapsiperheiden kohtuuhintaista asumista ja Lauttasaaren asuntorakentamista vastaavien julkisten palvelujen kuten koulujen rakentamisen nopeuttamiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että luonnosvaiheessa esitetty kahdeksankerroksinen asuntorakennus on madallettu osittain viisi-, kuusi- ja seitsemäkerroksisiin osiin ja sijoitettu kauemmas tontin pohjoisrajasta niin, että naapuritalojen asuntojen näkymät ja valaistusolosuhteet muodostuvat paremmiksi. Parvekkeiden ja huoneistojen ikkunoiden sijainti määräytyy erikokoisten huoneistojen mukaan rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotuksessa määrätty asuntojakauma, vähintään 50 % huoneistoista asuntoja, joissa keittiö/keittotilan lisäksi on kolme asuinhuonetta tai enemmän, on kaupunginhallituksen ohjeen mukainen. Rakennusvalvonta huolehtii työmaajärjestelyjen asianmukaisuudesta. Kaupunkisuunnitteluvirasto tekee koulukysymyksen ratkaisemiseksi tiivistä yhteistyötä muiden hallintokuntien, mm. tilakeskuksen kanssa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.



Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Martin Bunders, arkkitehti, puhelin: 310 37203
martin.bunders(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 kartta, päivätty 31.5.2016
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12398 selostus, päivätty 31.5.2016
5	Viitesuunnitelman ilmakuva
6	Näkymä Nahkahousuntieltä
7	Alueleikkaus ja julkisivu
8	Tilastotiedot
9	Kustannukset
10	Vuorovaikutusraportti 31.5.2016
11	Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
12	Mielipidekirjeet
13	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8 Liite 9 Liite 10
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8 Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 27.8.2015

HEL 2013-005474 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1218-00/15, asemakaavan muutoshakemuksesta Lauttasaaren korttelin 31134 tontille 9,) Nahkahousuntie 5) 28.8.2015 mennessä.

Muutos koskee tonttialuetta. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa suunnitelmaan.

Yhteyshenkilöinä kaavaprosessissa rakennusvirastossa toimivat alue-suunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

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