



15.05.2024

Asia/8

§ 102

Lauttasaaren Isokaari 24-28 asemakaavan muutos (nro 12844)

HEL 2022-002858 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tonttien 5, 6 ja 7 asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen nro 12844 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12844 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12844 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tie-

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



15.05.2024

Asia/8

don pyytäneet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea vierekkäistä tonttia, jotka sijaitsevat Lauttasaaren Myllykalliossa osoitteissa Isokaari 24,26 ja 28. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen tonteilla nykyisin sijaitsevien pienkerrostalojen tilalle. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennukset sopivat luontevasti viereisten suojeltujen 1950-luvun kerrostalojen jatkoksi. Uusien lamellitalojen päädyt osoittavat Isokaarelle. Harjakattoiset talot ovat 5-kerroksisia, mutta ylin kerros sijaitsee osittain katon lappeiden alla ja on kooltaan enintään $\frac{3}{4}$ suurimman kerroksen kerrosalasta. Harja- ja räystäskorkeudet vastaavat suunnilleen viereisiä kerrostaloja. Julkisivut tulee rapata lämpimillä ja murretuilla väreillä. Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle. Pihat toteutetaan avoimina, katujen ja puiston suuntaan aitaamattomina ja vehreinä. Pihojen korkeuserot luiskataan niin, että tonttien etelärajalle ei synny suurta tasoeroa. Uutta asuinkerrosalaa on 3 471 k-m² ja liiketilaa 80 k-m². Tonttitehokkuus on 1,2. Asukasmäärän lisäys on arviolta 80 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tonttien arvo nousee, alueen asukasmäärä ja liikennemäärät kasvavat hieman ja kaupunkikuva muuttuu, kun tonteille rakennetaan nykyistä suurempia kerrostaloja, joiden päädyt tulevat nykyisiä taloja lähemmäs Isokaarta. Tonteilta joudutaan kaatamaan puustoa, mutta tilalle istutetaan uutta kasvillisuutta. Tonttien ulkopuolisten puiden kasvuolosuhteet voivat muuttua. Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, joiden määrään voidaan vaikuttaa mm. rakennusrungon materiaalilla. Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteet. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Lauttasaaren metroasemalle on kaavamuutosalueelta matkaa noin 800 metriä. Tontit sijoittuvat keskeisen kadun, Isokaaren varteen. Päiväkoti, koulu, liikuntatilat sekä virkistysalueet sijaitsevat kaavamuutosalueen vieressä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osoitteissa Isokaari 24, 26 ja 28 sijaitsee nykyisin kolme 1960-luvun alun 3-kerroksista pienkerrostaloa. Tonteilla maasto laskee Isokaareltä kohti etelää. Isokaari 24:ssä sijaitsee anniskeluravintola ja sen terassi. Pääosin 1950-luvulla rakennetut 4-kerroksiset lamellitalot muodostavat Isokaaren varteen päätyjen rivistön, jossa kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat nykyisin poikkeus. Eteläisillä naapuritonteilla on pientaloja ja pienkerrostalo. Alueen länsipuolella on Myllykallion ja Länsiulapanniemen yhdistävä metsäinen puistokäytävä, jonka takana sijaitsevat Lauttasaaren yhteiskoulu ja Päiväkoti Lauttasaari.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1951. Kaavan mukaan tontit ovat asunto- tai liikekorttelialuetta, jossa tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita rakennuksia. Tontin pinta-alasta enintään 1/5 saadaan käyttää rakentamiseen (tontitehokkuus 0,4).

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia mutta nostaa alueen arvoa. Alustavasti arvioitiin, että kaavamuutoksen hyväksyminen edellyttäisi maankäyttösopimusneuvotteluja. Kaupunkiympäristön toimialalta 16.4.2024 saadun tiedon mukaan toimialalla on arvioitu uudelleen vireillä olevan kaavamuutosehdotuksen tuomaa arvonnousua. Arvonnousu jää tonteilla alle merkittävän hyödyn alarajan (1 milj. euroa), joten kaavamuutos ei edellytä maanomistajien kanssa tehtäviä maankäyttösopimuksia ja kaava voi edetä hyväksyttäväksi.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen. Kaupunginmuseo ei edellyttänyt rakennusten asemakaavallista suojelua. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudet rakennukset sovitetaan huolellisesti Isokaaren eteläreunan 1950-luvun kerrostalojen jatkoksi. Olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ei voida huomioida kaavaratkaisun tavoitteiden puitteissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, rakennusten korkeuteen ja sijoitteluun, pihoihin, pihakansiin ja kasvillisuuteen, hulevesiin, liiketilaan ja Rixi-baariin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä työmaavaiheen häiriöihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pihakannen alaisia pysäköintilaitoksia on siirretty kohti Isokaarta ja tonttien eteläosaan on saatu enemmän maanvaraista pihaa. Isokaari 24:ään suunniteltua rakennusta on siirretty kauemmas Takaniementiestä. Kaikkia rakennuksia on siirretty hieman niin, että päädyt lomittuvat eteläisten naapurirakennusten kanssa. Kaikki suunnitelmassa esitetyt piharakennukset on poistettu. On laadittu pihasuunnitelma, jossa on tarkasteltu myös hulevesien hallintaa. Ajoneuvoliittymä on poistettu Isokaarelta niin, että molempiin pysäköintilaitoksiin ajetaan Takaniementieltä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 23 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.6.–4.7.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.



Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrään, naapureille aiheutuviin haittoihin, tonttien eteläreunan suunnitelmiin, liikenteeseen, luontoon, rakentamisen hiilijalanjälkeen sekä nähtävilläoloaineistoon. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja naapureille aiheutuviin haittoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, ELY-keskus ja kaupunginmuseo.

Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12844 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12844 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa



15.05.2024

Asia/8

5 Muistutukset

Oheismateriaali

1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Tehdyt muutokset
4 Havainnekuva, 12.12.2023
5 Hakemus 22.2.2022
6 Isokaari 24-28 Kymppiviesti maankäyttömaksusta

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Kympp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tiedon pyytäneet

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunginmuseo

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.05.2024 § 267

HEL 2022-002858 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



15.05.2024

Asia/8

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tonttien 5, 6 ja 7 asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen nro 12844 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

06.05.2024 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Minja Koskela: Lisätään esittelijän perustelujen toisen kappaleen viimeisen lauseen ”Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, joiden määrään voidaan vaikuttaa mm. rakennusrungon materiaalilla.” jälkeen:

”Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.”

Kannattaja: Elisa Gebhard

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Minja Koskelan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 669

HEL 2022-002858 T 10 03 03

Hankenumero 6784_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.12.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12844 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kau-



15.05.2024

Asia/8

punginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tontteja 5, 6 ja 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-002858>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - YIT Suomi Oy: 4 500 euroa
 - WKL Properties Oy: 4 500 euroa

Käsittely

12.12.2023 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Katri Penttinen (hallintolaki 28 §: 1 momentin 3 kohta)

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Miika Vuoristo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37192

miika.vuoristo(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimpäällikkö, puhelin: 310 37206

mikko.reinikainen(a)hel.fi

Eero Halonen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 22361

eero.halonen(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi



15.05.2024

Kirsi Lilja, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 76793
kirsi.t.lilja(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.02.2023 § 13

HEL 2022-002858 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12844 pohjakartan kaupunginosassa 31 Lauttasaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12844
Kaupunginosa: 31 Lauttasaari
Kartoituksen työnumero: 13/2023
Pohjakartta valmistunut: 17.2.2023
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Juho Pajukoski, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 34336
juho.pajukoski(a)hel.fi