

VEIJARIVUORENPUISTON KAHVILA- JA SAUNARAKENNUS

31. LAUTTASAARI, VATTUNIEMI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 4.4.2023
Diaarinumero HEL 2021-003802
Hankenumero 0790_28
Asemakaavakartta nro 12731

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi)
lähivirkistysaluetta

Kaavan nimi:
Veijarivuorenpuiston kahvila- ja saunarakennus

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.5.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 2.11.–1.12.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 18.4.2023
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 18.4.2023
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Lauttasaaren eteläosassa Veijarivuorenpuistossa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Johanna Björkman, kulttuuriympäristöpäällikkö

Hakijataho

Raksa Catering Oy

Hankesuunnittelu

Siren Arkkitehdit Oy, Jukka Siren, arkkitehti

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	8
Ekologinen kestävyys	8
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Nimistö	10
Vaikutukset	10
Suunnittelun lähtökohdat	11
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	12

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Veijarivuorenpuiston länsiosasta. Kaavaratkaisu mahdollistaa Veijarivuorenpuistossa sijaitsevan olemassa olevan kahvilan laajennuksen ja saunarakennuksen rakentamisen sekä huoltoyhteyden toteuttamisen.

Tavoitteena on alueen palvelutason nostaminen.

Uutta liike- ja toimitilakerrosalaa on 145 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen palvelutarjonta laajenee entistä monipuolisemmaksi.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen. Kaavaratkaisu on tehty alueen yrittäjän toimittaman hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kehittämiseen, kahvilan laajennukseen, saunarakennuksen rakentamiseen, lasirakenteiden ja valosaasteen huomioimisesta linnuille, kallion louhimiseen, autopysäköintiin ja -liikenteeseen, jätehuoltoon, viitesuunnitelmiin, yleiskaavan huomioimiseen sekä kaavoituksen toteutumiseen alueella.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat arkeologisten kulttuuriperintöihin liittyviin näkökulmiin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen ravintola- ja kahvila-toiminnan laajentaminen sekä saunatilojen rakentaminen. Lisäksi tavoitteena on puiston nykyisten luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteutuessaan vahvistaa kaupunginosan omaleimaisuutta mahdollistamalla asukkaalle tärkeän virkistysalueen kehittämisen. Lisäksi tuetaan Lauttasaaren alueen liiketoiminnan kehittymistä ja toimintaedellytyksiä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 980 m².

Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 145 k-m²:llä.

Kaava-alueelta poistuu 80 k-m²:n kokoinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilan tai kioskin. Asemakaavassa osoitetaan alueelle 145 k-m²:n kokoinen liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen rakennusala sekä 80 k-m²:n kokoinen saunan rakennusala.

Yhteensä asemakaavassa osoitetaan alueelle rakennusoikeutta 225 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee lähivirkistysalueella (VL). Alue on osa Lauttasaaren eteläosan laajaa puistoaluetta, jolla sijaitsee mm. kesämajoja ja Veijarivuoren uimaranta.

Lähivirkistysalue (VL)

Alueen käyttötarkoitus säilyy lähivirkistysalueena (VL). Kaava-alueella sijaitsee nykyisin vuonna 2017 valmistunut puurakenteinen kahvilarakennus, jota on asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkoitus laajentaa. Sen lisäksi kaavaratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa saunarakennuksen rakentaminen. Lähivirkistysalueen nykyiset reitit säilyvät ennallaan.

Kaavalle osoitetaan rakennusalat kahvilalle ja saunalle. Kaavassa kahvilan ja saunarakennuksen julkisivumateriaaleja koskevilla määräyksillä ohjataan rakennustapaa alueen arvoihin soveltuvaksi. Ravintolan ja kahvilan jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin.

Liikenne

Alueella ei huoltoliikenteen lisäksi ole ajoneuvoliikennettä. Jalan kulun sekä auto-, huolto- ja pyöräliikenteen osalta kaavassa todetaan nykytilanne. Olemassa olevan huoltoreitin alueella sallitaan kaavassa huoltoajo. Kaavaan ei merkitä autopaikkoja. Alueelle sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 40 m² kerrosalaa. Tavoitteena on, että kahvilan läheisyydessä sijaitsevan pyöräpysäköinnin lisäksi pyöräpysäköintiä on myös muilla alueilla. Autopaikoitus järjestetään edelleen yleisillä kadunvarsi-paikoilla Veijarivuorenpuiston läheisyydessä, virkistysalueen ulkopuolella.

Palvelut

Lähtökohdat

Veijarivuorenpuisto yhdessä Särkiniemenpuiston kanssa toimii asukkaiden monipuolisena virkistysalueena. Kaava-alueella toimii nykyisin ravintola, jota on tarkoitus laajentaa asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Kahvilarakennukselle osoitetulle rakennusalueelle saa sijoittaa ravintola- ja kahvilatoimintaa tai näitä toimintoja palvelevia tiloja. Kaavaratkaisulla turvataan alueen palvelujen säilyminen ja mahdollistetaan ravintolatoiminnan kehittäminen.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan saunatilojen rakentaminen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on luonnonmukaista lähivirkistysaluetta, jolla on monimuotoinen kasvillisuus ja eläimistö. Veijarivuorenpuistossa vuorottelevat karut kivikkorannat ja rantaniityt sekä enimmäkseen kangasmetsää olevat metsäiset alueet. Laajat kalliopaljastumat ovat alueelle tunnusomaisia ja maakerros on paksuimmillaankin vain alle 3 metriä. Kaavamuutoksen alueella kallio on hyvin lähellä maanpintaa.

Veijarivuorenpuisto on kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan tärkeää lintualuetta, jolla on merkittävää lintulajistoa. Lisäksi alueella on arvokkaita kasvi- ja metsäkohteita, jotka eivät kuitenkaan ulotu kaavamuutoksen alueelle.

Kaavaratkaisu

Alue säilyy kaavassa lähivirkistysalueena ja uusi rakentaminen liitetään ympäröivään alueeseen saumattomasti. Tavoitteena on, ettei rakentamista varten louhita kalliota.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisu

Rakennus on kevyesti perustettu ja rakennettu puusta. Rakennuksen tieltä ei jouduta kaatamaan puustoa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueen läheisyydessä on suojeltuja Krimin sodan aikaisia linnoituslaitteita, jotka kuuluvat vuonna 1855 Helsinkiin muodostettuun 12 km pitkään linnoitettuun meririntamaan. 1880-luvulla linnoituslaitteita laajennettiin Viaporin laajennustöiden yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia ympäröivän alueen suojelukohteisiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen pohjoisosassa sijaitsee merkittäviä merikaapeleina jatkuvia tietoliikennekaapeleita, sähkökaapeleita, hulevesiviemäri ja nykyistä kahvilaa palveleva yksityinen vesijohto. Nykyinen kahvilarakennus on liittynyt HSY:n vesihuoltoverkoston yksityisin liittymisjärjestelyin.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen pohjoisosaan on merkitty johtokuja merkittävimpien yhdyskuntateknisen huollon johtojen kohdalle. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Kahvila- ja saunarakennus voivat liittyä rakennettuun vesihuoltoverkoston yksityisin liittymisjärjestelyin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kallioiselle alueelle, jossa kallion päällä olevan maapeitteen paksuus on 0–1 m.

Kaavaratkaisu

Alue on maaperältään rakennettavuudeltaan hyvää kallioista aluetta. Rakennukset voidaan perustaa tiiviin pohjamaan tai kallion varaan.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 2.6.2021 esittää alueelle uuden nimen, Itälahdenpolku – Österviksstigen. Nimi perustuu viereisen Itälahdenkadun nimeen.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset luontoon, virkistykseen ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luontoarvoihin. Arvokkaiksi luokitellut kasvi- tai metsäkohteet eivät ulotu suunnittelualueelle. Uusi rakentaminen tulee liittää mahdollisimman saumattomasti ympäristöön.

Kaavaratkaisu lisää virkistysalueen palvelutarjontaa.

Kaavaratkaisu muuttaa maisemaa rantareitin varrella hieman rakennetummaksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueella ei huoltoliikenteen lisäksi ole ajoneuvoliikennettä. Asemakaavan muutoksen mahdollistama palvelujen laajentaminen ei lisää merkittävästi huoltoliikenteen määrää alueella.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen on kaupunkikuvalisilta vaikutuksiltaan vähäistä ja mukautuu alueen pienimittakaavaiseseen kesämajarakenteeseen.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee suojeltuja Krimin sodan aikaisia linnoituslaitteita. Saunarakennuksen rakennusala on sijoitettu suojelualueen ulkopuolelle. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön. Vaikutuksia laajennetaan kaupunginmuuseon lausunnon pohjalta.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavaa:

- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa ”Palvelut”. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Kuva 2: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, Helsingin kaupunki

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on virkistys- ja viheraluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10360 (tullut voimaan 11.10.2002). Kaavan mukaan alue on lähivirkistysaluetta (VL).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

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 2021 alueen yrittäjän aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikuntapalvelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston (viitesuunnitelma) nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.–30.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kahvilan laajennukseen ja

saunan rakentamiseen muinaisjäännöksen suoja-alueelle. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että saunan sijaintia ja kaava-alueen rajausta muutettu.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:

- saunan rakentamiseen, sijaintiin, kokoon ja käyttöön
- kahvilan laajennukseen, asiakaspaikkoihin, hajuhaittoihin
- kahvilan ja saunan viitesuunnitelmiin ja jätehuoltoon
- alueen täydennysrakentamiseen, käyttöön, näkymiin, viherarvoihin sekä suojelu- ja kulttuuriperinteisiin
- huoltoliikenteeseen ja rakennettavaan infraan
- liikennemääriin ja huoltoliikenteeseen
- osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavarajaukseen

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelmaa on päivitetty ja kaavarajaukseen muutettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 62 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.11.–1.12.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kehittämiseen, kahvilan laajennukseen, saunarakennuksen rakentamiseen, lasirakenteiden ja valosaasteen huomioimisesta linnuille, kallion louhimiseen, autopysäköintiin ja -liikenteeseen, jätehuoltoon, viitesuunnitelmiin, yleiskaavan huomioimiseen sekä kaavoituksen toteutumiseen alueella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat arkeologisten kulttuuriperintöihin liittyviin näkökulmiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- kaavakarttaan lisätty määräykset:
 - Kahvilan ja saunan toiminta ei saa levittäytyä rakennusalan ulkopuolelle.
 - Rakennuksen ympäristö tulee rakentamisen jälkeen palauttaa mahdollisimman luonnonmukaiseksi.
 - Saunan perustukset ja viemäröinti tulee toteuttaa siten, että vältetään merkittävä louhinta.
 - Saunarakennuksen terassi tulee rakentaa ilmeeltään avoimeksi ja läpinäkyväksi eikä sitä saa lasittaa.

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta:

- Kaavakarttaan on merkitty saunarakennuksen ylin sallittu korkeusasema.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, mitoituksen ja vaikutusten osalta.
 - Kirjallisten mielipiteiden lukumäärä korjattu oikein (62 kpl).
-

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 18.4.2023 hyväksyä Veijari-
vuorenpuiston kahvila- ja saunarakennusta koskevan asemakaa-
van muutoksen 4.4.2023 päivätyn piirustuksen numero 12731
mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 18.4.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 03.10.2022
Kaavan nimi Veijarivuorenpuiston kahvila
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 27.05.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112731
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2980 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2980

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	0,2980	100,0	225	0,08	0,0000	225
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2980	100,0	225	0,08	0,0000	225
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2980	100,0	225	0,08	0,0000	225
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,2980	100,0	225	0,08	0,0000	225
VL	0,2980	100,0	225	0,08	0,0000	225
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

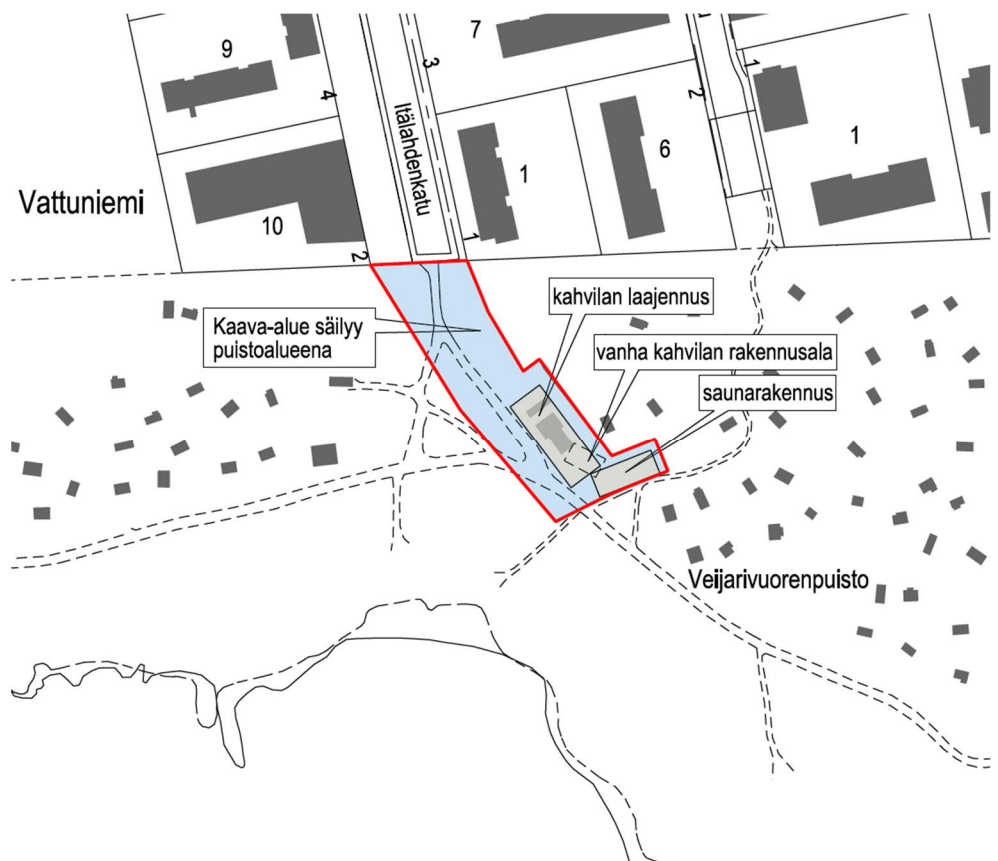
Veijarivuoren puiston kahvila- ja saunarakennus, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 27.5.2021

Diaarinumero HEL 2021-003802
Hankenumero 0790_28
Oas 1544-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty alkuperäiseen 27.5.2021 päivättyyn suunnitelmaan nähden. Tässä päivityksessä suunnittelualueetta on muutettu siten, että saunan rakennusala osoitetaan lähemmäs kahvilaa ja kaavoituksen etenemistä on päivitetty.



Kuva 1. Päivitetty karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Lauttasaaren Veijarivuoren puistoon suunnitellaan olemassa olevan kahvilatilan laajennusta ja sen läheisyyteen erillistä saunarakennusta. Asemakaavamuutoksella parannetaan virkistysalueen palvelutasoa sekä mahdollistetaan liiketoiminnan kehittyminen ja toimintaedellytykset.

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osaa Veijarivuoren puiston länsiosaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Veijarivuoren puistossa sijaitsevan olemassa olevan kahvilan laajennuksen ja saunarakennuksen rakentamisen sekä huoltoyhteyden toteuttamisen.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 7.–30.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.6.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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
 - Särkiniemen mökkiläiset ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, liikuntapalvelut

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa lähivirkistysalueen. Kaavoitus on tullut vireille alueen yrittäjän aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2001) alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Virkistys- ja viheralueeksi.

Alue on osa Lauttasaaren eteläosan laajaa puistoaluetta, jolla sijaitsee mm. paljon kesämajoja ja Veijarivuoren uimaranta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, p. (09) 310 20769,
juuso.alaoutinen@hel.fi

Liikenne

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37280,
olga.veikkolainen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti p. (09) 310 26093,
paula.hurme@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 27.5.2021

Mikko Reinikainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 alueen yrittäjän aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.–30.6.2021
- Päivitetty OAS nähtävillä kaavaehdotuksen yhteydessä
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



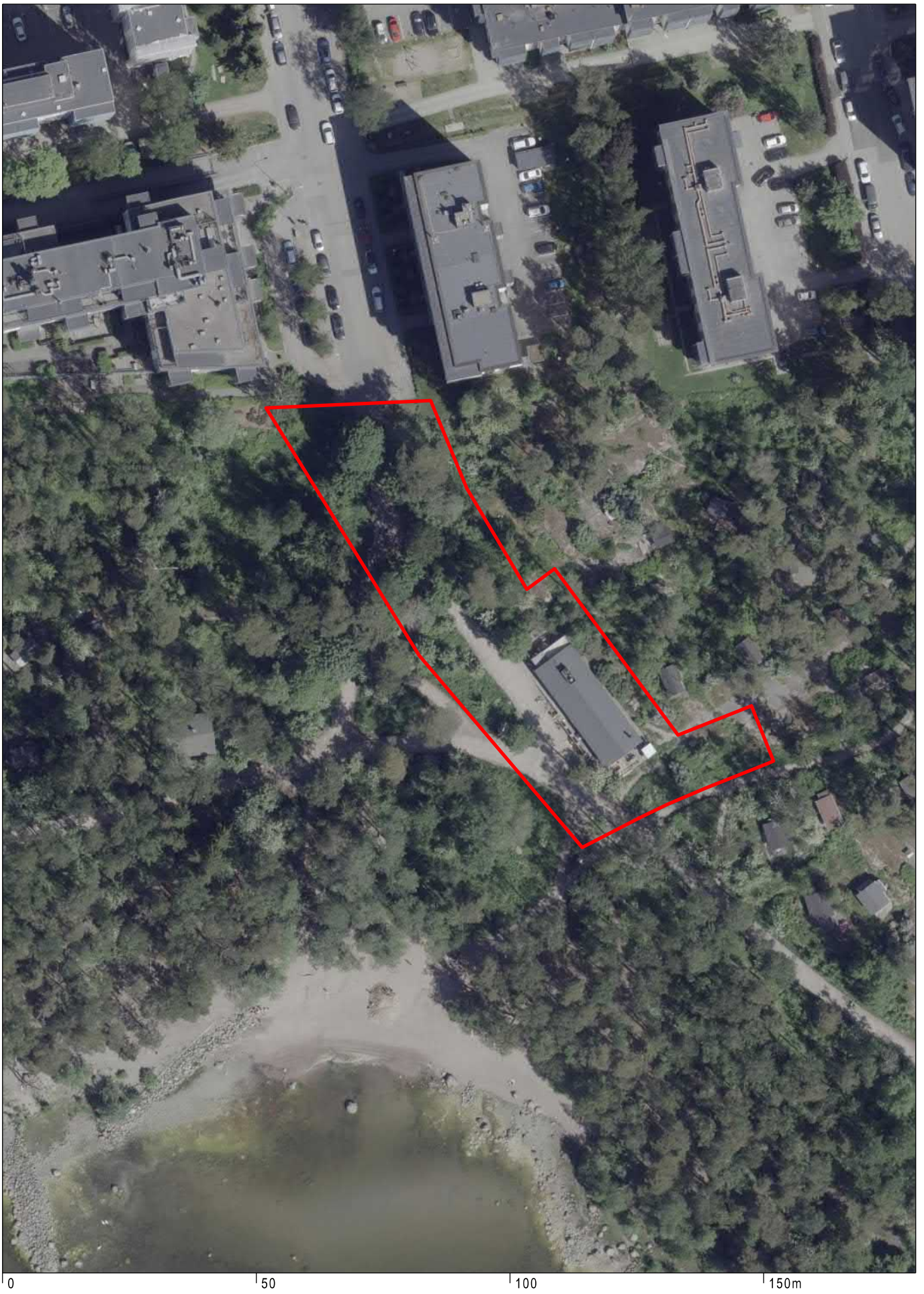
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta vuonna 2023
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



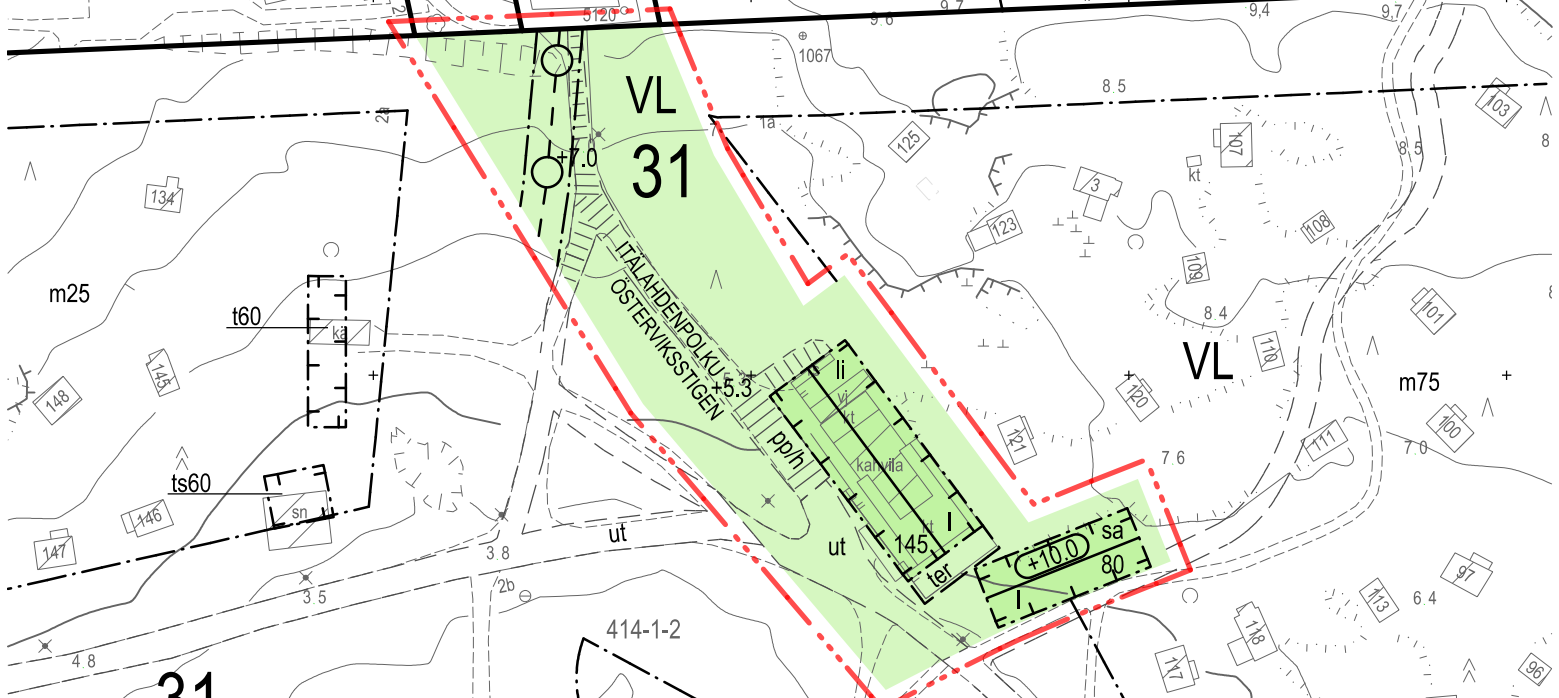
Sijaintikartta
 31. Lauttasaari, Vattuniemi
 Veijarivuorenpuiston kahvila

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi

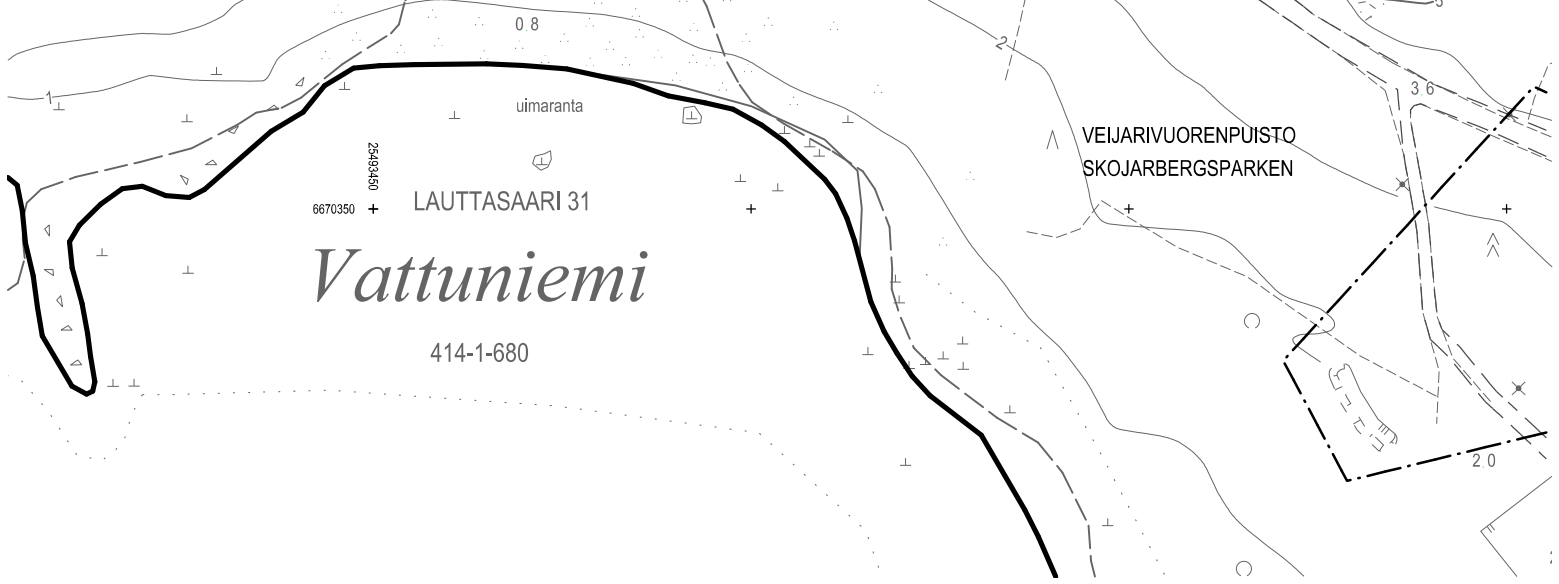


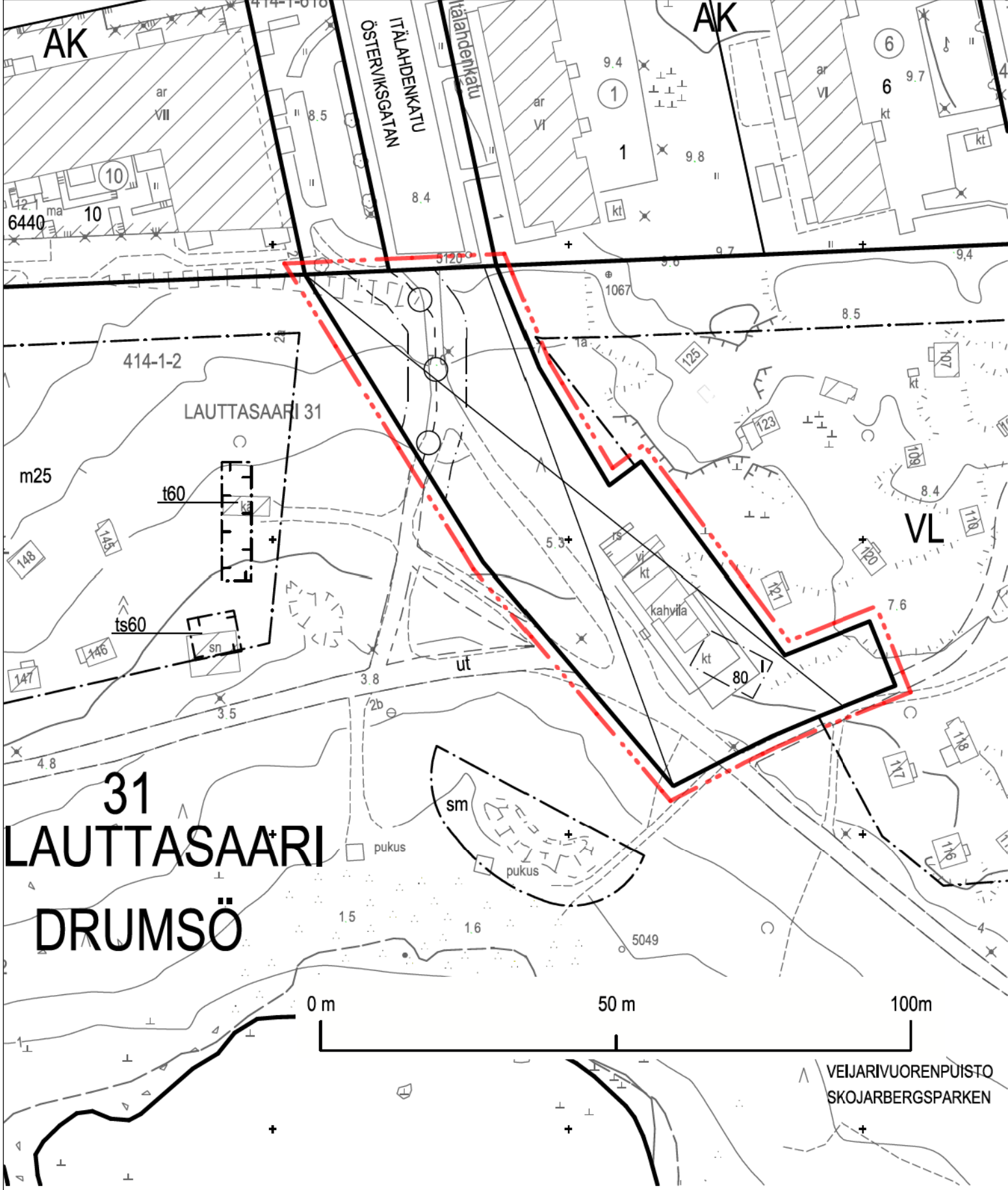
Ilmakuva
31. Lauttasaari, Vattuniemi
Veijarivuorenpuiston kahvila

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



31 LAUTTASAARI DRUMSÖ





31 LAUTTASAARI DRUMSÖ

Asemakaavan nro 10360 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12731 voimaantullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 10360 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12731 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

VL

Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa kahvila-
/ravintolarakennuksen ja saunan aputiloineen.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston
nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen
korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylin sallittu
korkeusasema.

Rakennusala.

Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen rakennusala.

Saunan rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Område för närrekreation. En café-
/restaurangbyggnad och en bastu med
hjälptrymmen får byggas i området.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen
slopas.

Stadsdelsnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg,
park.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller
i en del därav.

Ungefärlig markhöjd eller nivå för
gårdsdäck.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens
yttertak.

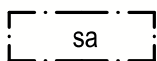
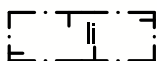
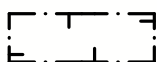
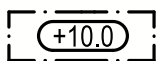
Byggnadsyta.

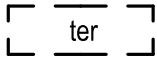
Byggnadsyta för affärs-, kontors-, arbets-
och servicelokaler.

Byggnadsyta för bastu.

31

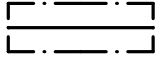
ITÄLAHDENPOLKU





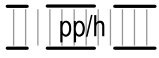
Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Byggnadsyta för terrass, riktgivande läge.



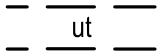
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Linje som anger takåsens riktning.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu, sijainti ohjeellinen.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten, riktgivande läge.



Ohjeellinen ulkoilutie.

Riktgivande friluftsväg.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kahvilan ja saunan toiminta ei saa levittäytyä rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennuksen ympäristö tulee rakentamisen jälkeen palauttaa mahdollisimman luonnonmukaiseksi.

Saunan perustukset ja viemärointi tulee toteuttaa siten, että vältetään merkittävä louhinta.

Ravintolan ja kahvilan jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin.

Terassit tulee sijoittaa rakennusalalle.

Saunarakennuksen terassi tulee rakentaa ilmeeltään avoimeksi ja läpinäkyväksi eikä sitä saa lasittaa.

Saunarakennuksen liittyminen puistoon tulee toteuttaa saumattomasti nykyistä luonnonympäristöä vahingoittamatta.

Rakennusten on oltava julkisivuiltaan puuta.

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus.

PYSÄKÖINTIPAIKAT

Alueelle sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:

- 1 pp/40 m² kerrosalaa.

Ulkona sijaitsevissa polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopysäköintiä ei saa sijoittaa kaava-alueelle.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Kaféet och bastun får inte sträcka sig utanför byggnadsområdet.

Efter uppförandet ska byggnadens omgivning återställas till ett sånaturligt tillstånd som möjligt.

Bastuns fundament och dränering ska konstrueras på ett sådant sätt att betydande sprängning undviks.

Restaurangens och kaféets sophertering och annan service ska placeras i byggnaderna.

Terrasser ska placeras på byggnadsytan.

Bastubyggnadens terrass ska vara öppen och genomskinlig och får inte vara inglasad.

Bastubyggnaden ska anslutas till parken utan tydliga gränser och utan att skada den befintliga naturmiljön.

Byggnadernas fasader ska vara av trä.

Byggnaderna ska bilda en enhetlig arkitektonisk helhet.

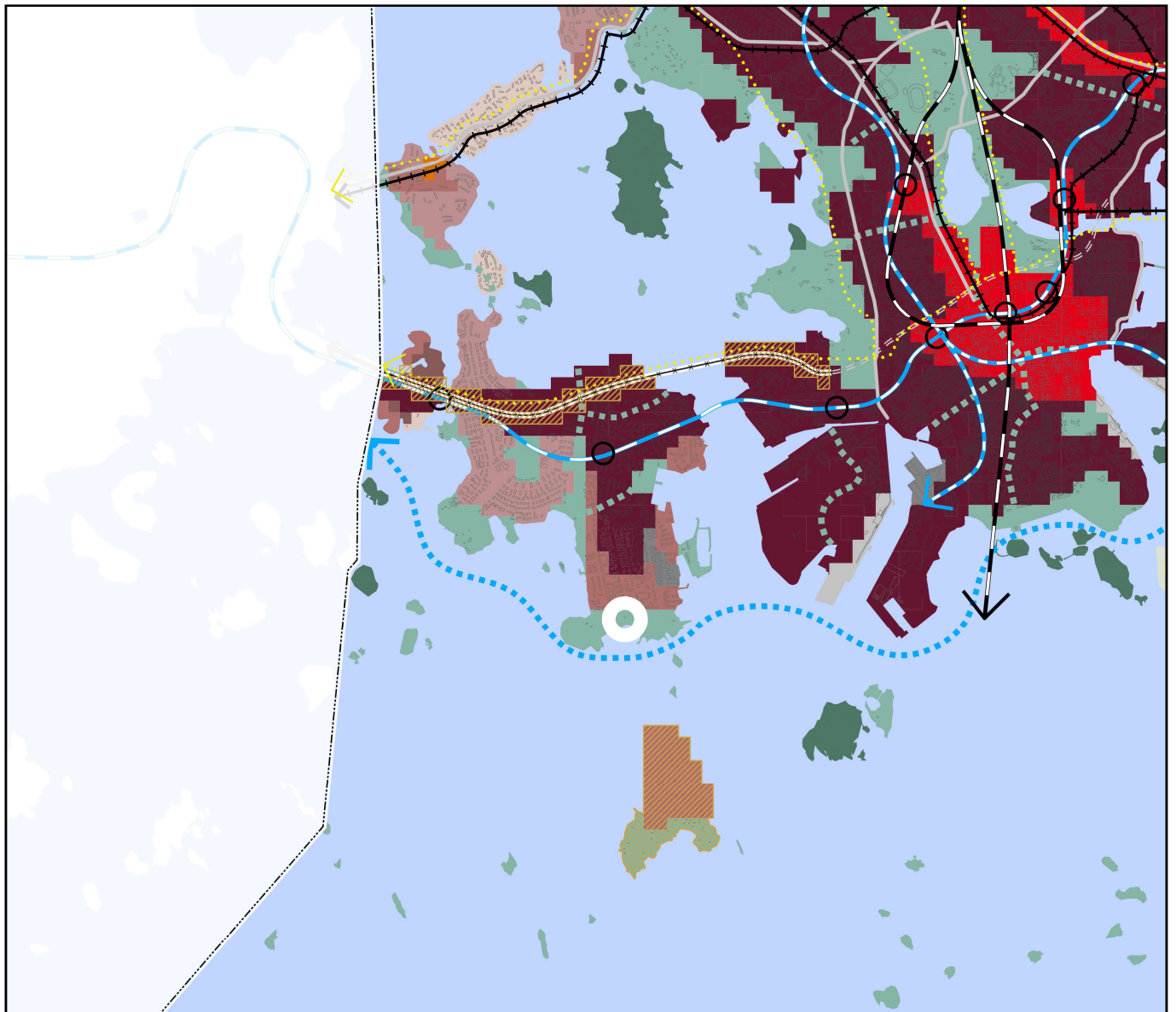
PARKERINGSPLATSER

Minimiantalet cykelplatser på området är:

- 1 cp/40 m² våningsyta.

Utomhus belägna cykelplatser ska ha möjlighet till ramlåsning.

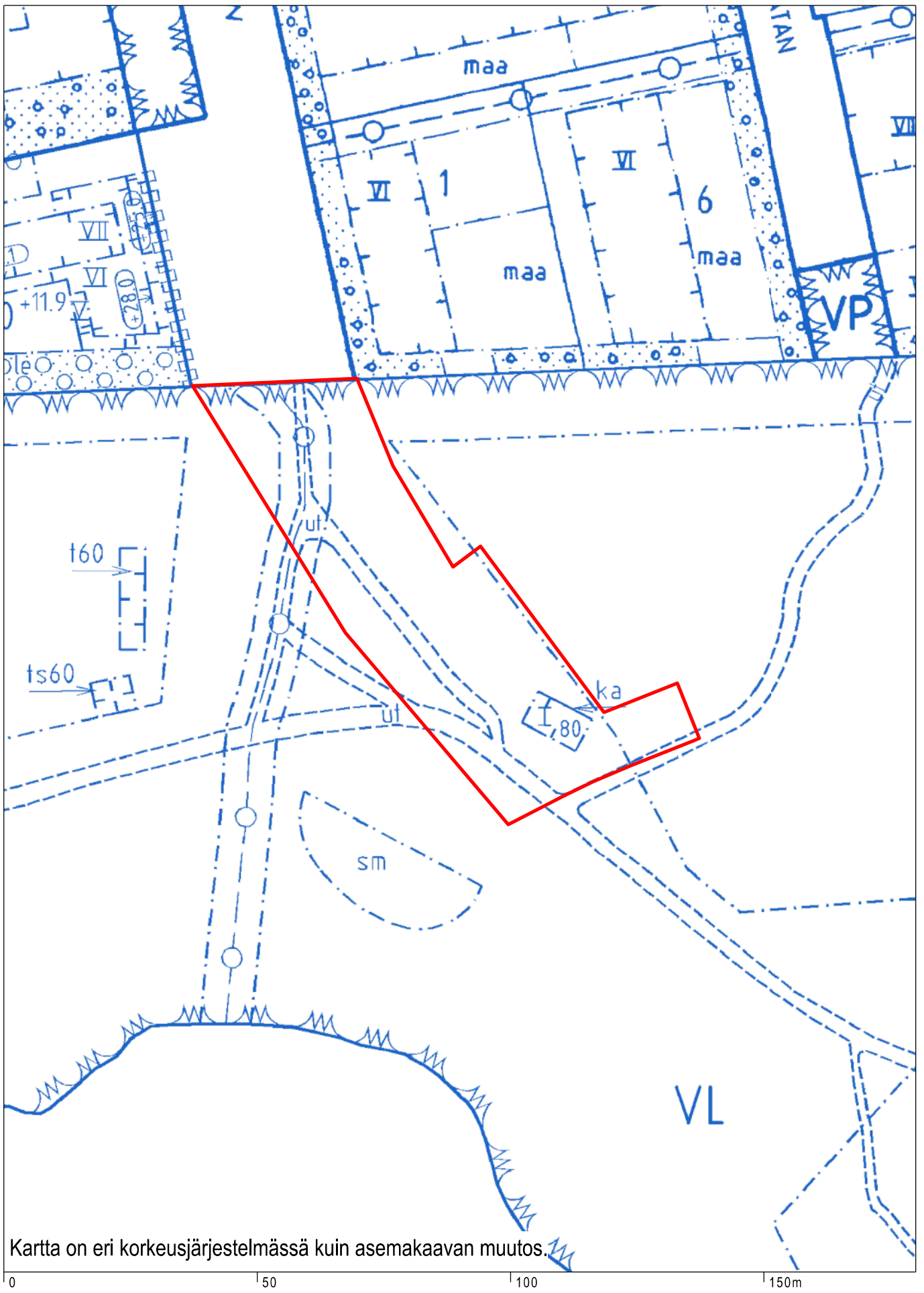
Parkering får inte placeras på planområdet.



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.



Ote ajantasa-asetakaavasta
 31. Lauttasaari, Vattuniemi
 Veijarivuorenpuiston kahvila

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

SELOSTUS

Osoite: Itälahdenkatu 1 a, 00200 Helsinki
Kortteli: 414 Lauttasaari, tontti 1:2
Omistus: Kaupungin vuokratontti

Lauttasaaren Vattuniemen eteläkärjessä sijaitsevaan Veijarivuoren puistoon rakennettua kahvilaa on tarkoitus laajentaa keittiön ja huollon aputilojen osalta suuresta asiakasmäärästä johtuen. Kahvilan yhteyteen haetaan myös kaavamutosta pienehkön lauttasaarelaisia palvelevan saunarakennuksen rakentamista varten ja jota kahvion keittiö tukee.

Lainvoimaisessa asemakaavassa (no. 10360) on osoitettu sijaintipaikka merkinnällä: kahvila tai kioski. Kahvilan rakentamiselle on aiemmin myönnetty poikkeuslupa. Sijaintipaikkaa ehdotetaan laajennettavaksi uuden saunan osalta.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on 80 krs-m². Haettu lisärakennusoikeus on yhteensä 143 krs-m².

Rakennuksen nykyiset ja suunnitellut pinta-alat olisivat seuraavat:

Nykyinen kahvila	87 krs-m ²
------------------	-----------------------

Haettava lisärakennusoikeus:

Kahvilan laajennus	58 krs-m ²
Uusi sauna	78 krs-m ²
Yhteensä	223 krs-m ²

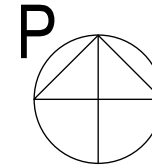
Lisärakentaminen noudattaa materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan nykyisen kahvilan linjoja.

Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on lehtikuusi, joka harmaantuessaan sulautuu perinteisen saaristorakentamisen hengessä rantamaisemaan.

SIREN ARKKITEHDIT OY

21.06.2022 Helsinki

Jukka Siren



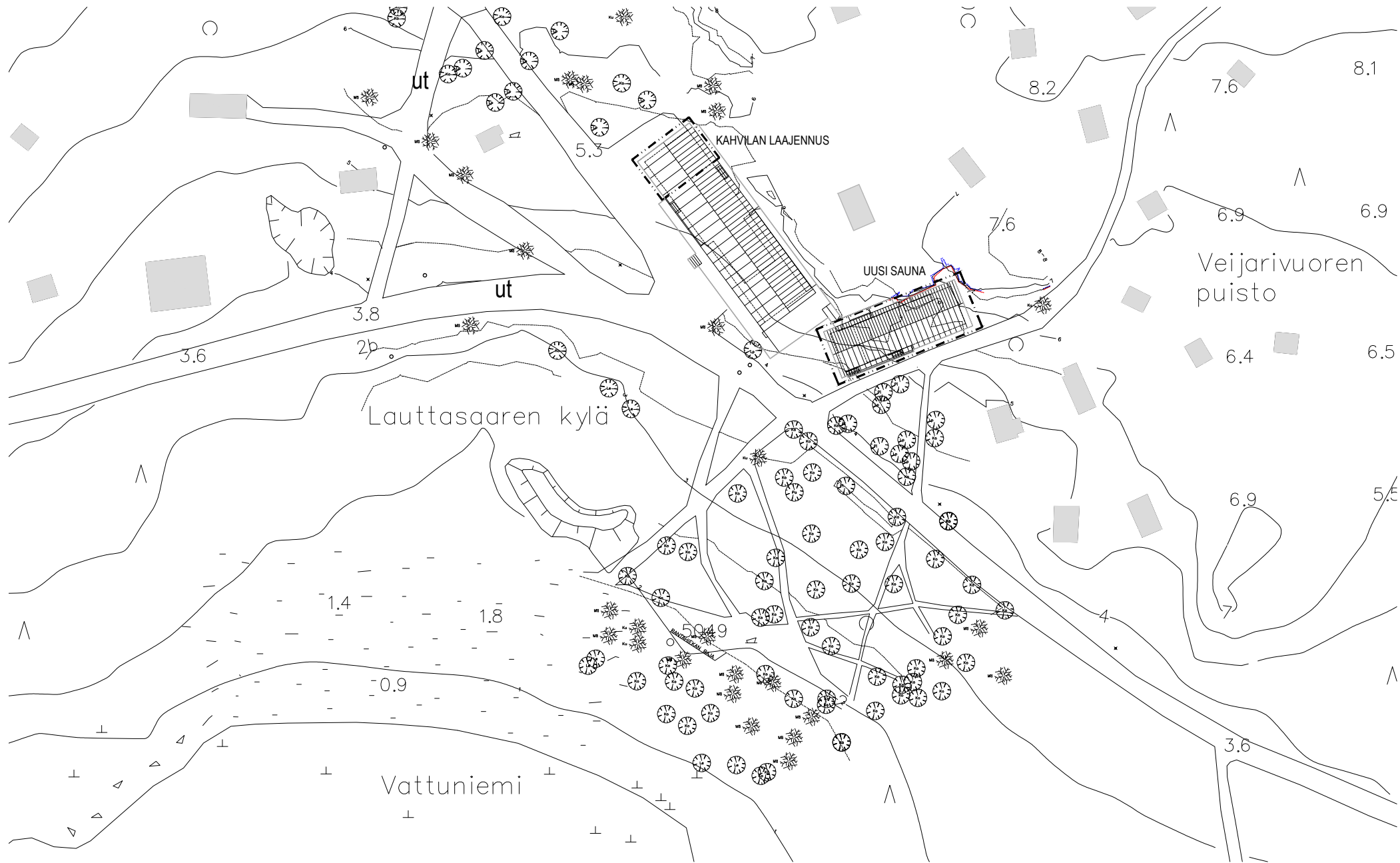
VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS	
SIJAINPIIRUSTUS	1:1000
	21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY

TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi



VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

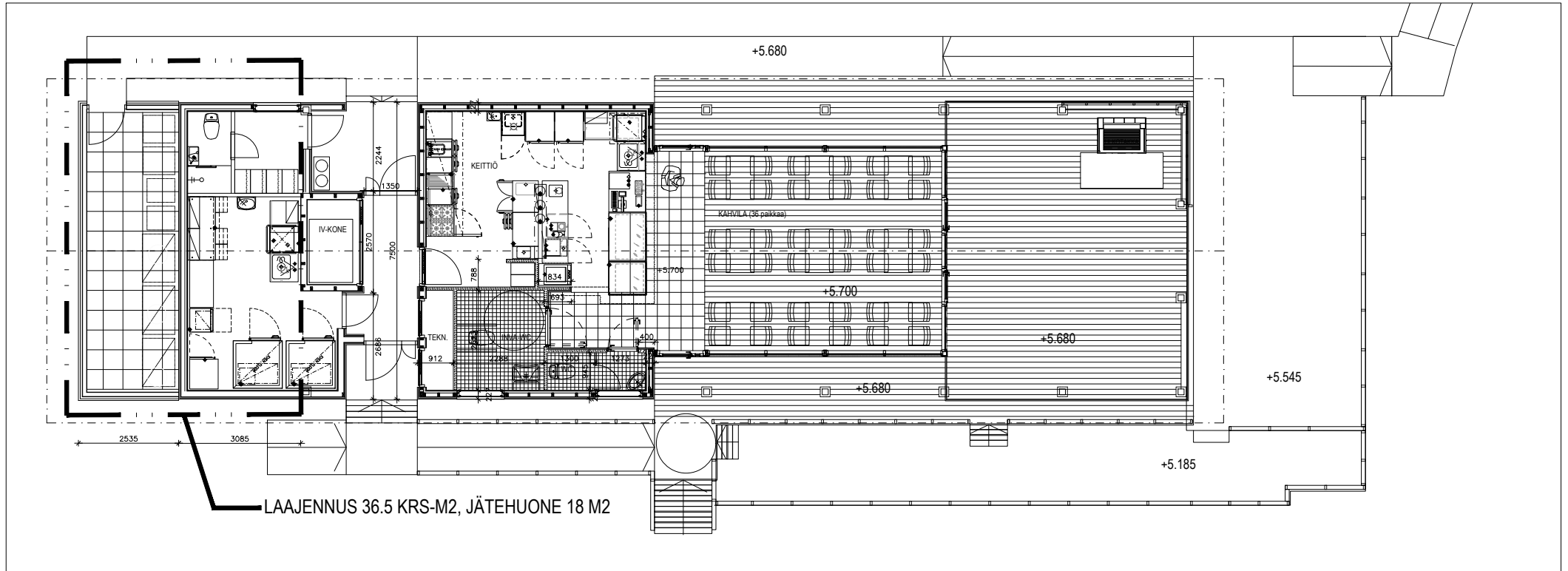
Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

07.02.2023 MÖKKI LISÄTTY

LUONNOS	
SIJAINTIPIIRUSTUS	1:500
	21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY

TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

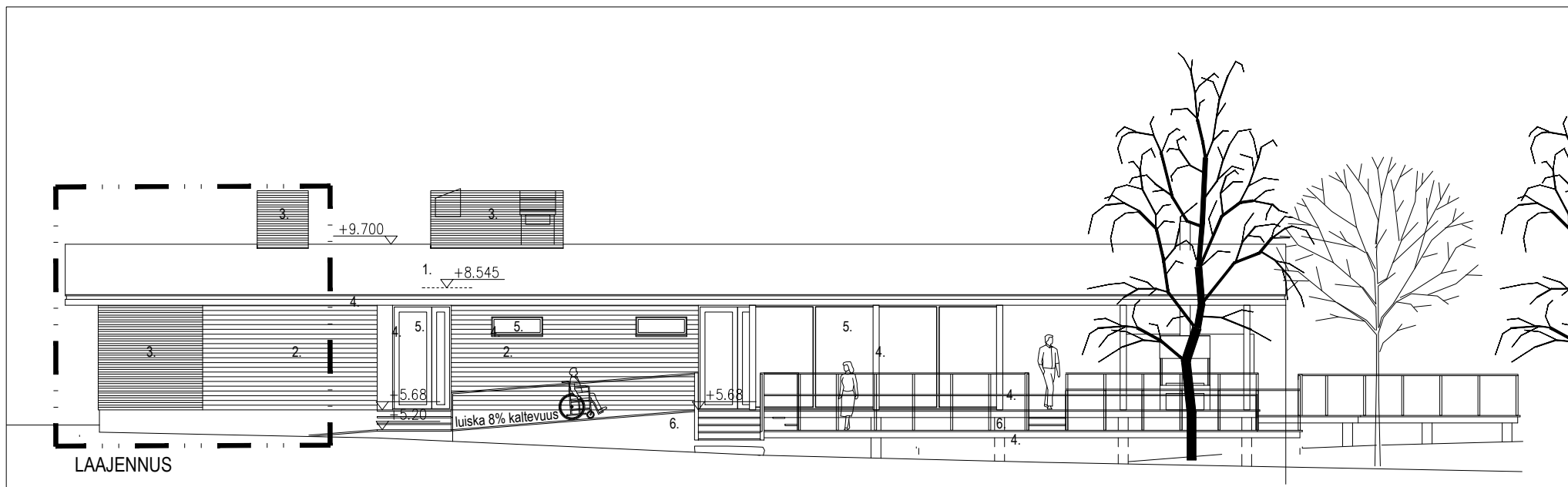


VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

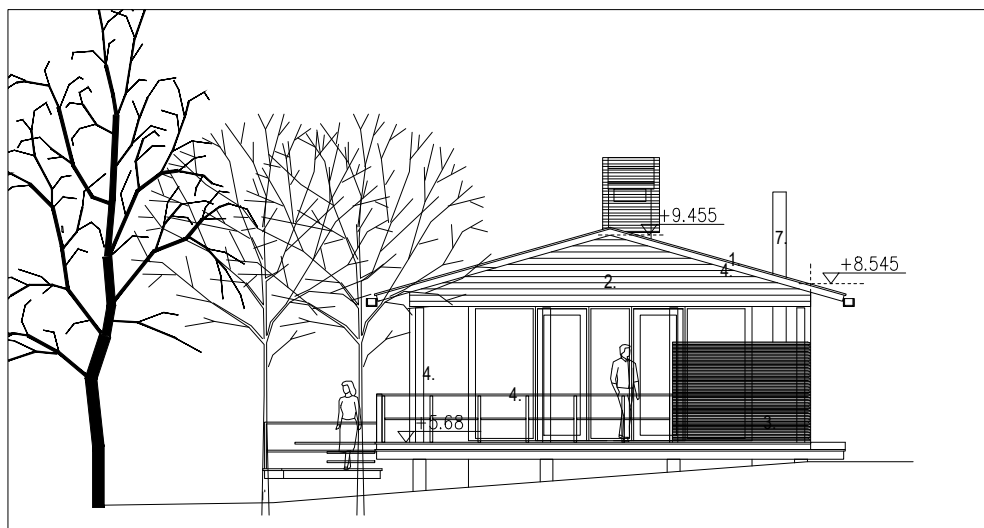
LUONNOS
KAHVILAN POHJAPIIRUSTUS 1:100, 1:200
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi



LAAJENNUS

LOUNAASEEN



KAAKKOON

1. KUMIBITUMIKERMI, GRAFIITIN HARMAA
2. LIMILAUDOITUS, LEHTIKUUSI
3. RIMOITUS, LEHTIKUUSI
4. LEHTIKUUSI
5. LASI
6. SLAMMAUS, BETONIN HARMAA
7. MAALATTU PELTI, MATTA MUSTA

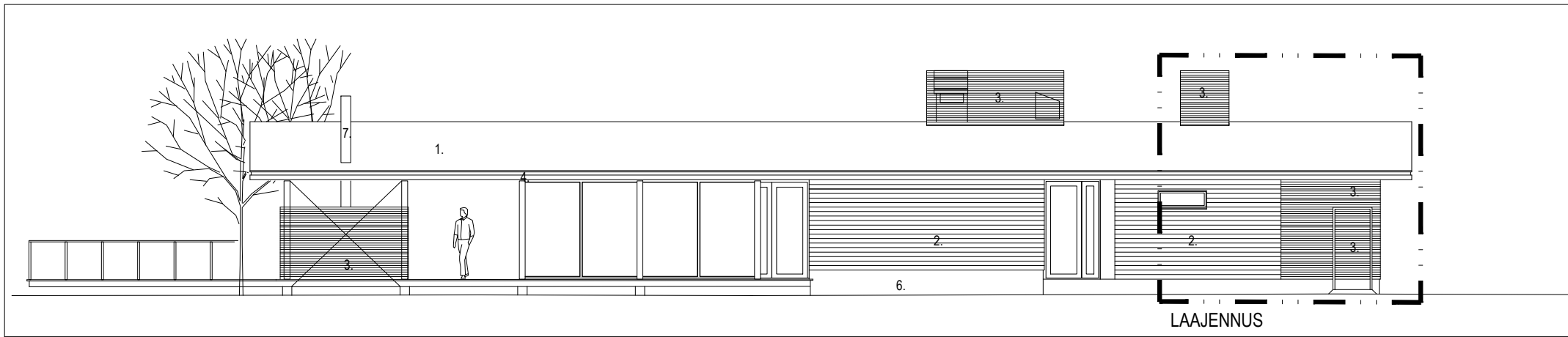
VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

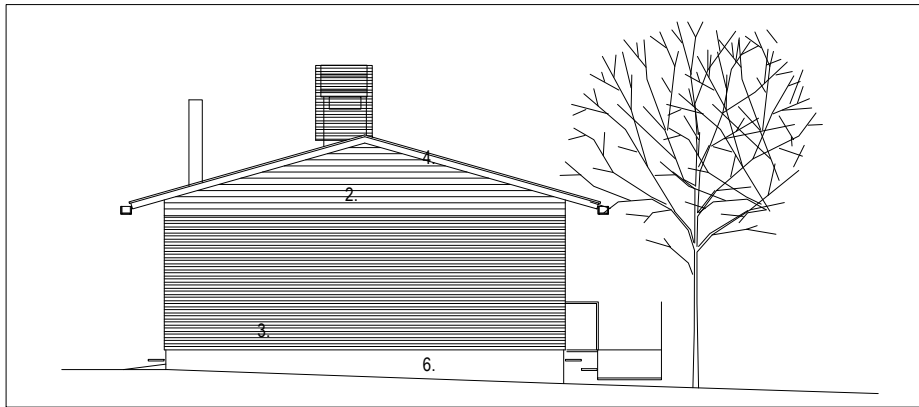
LUONNOS
KAHVILAN JULKISIVUT 1:100, 1:200
LOUNAASEEN JA KAAKKOON
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

.dwg



KOILLISEEN



LUOTEeseen

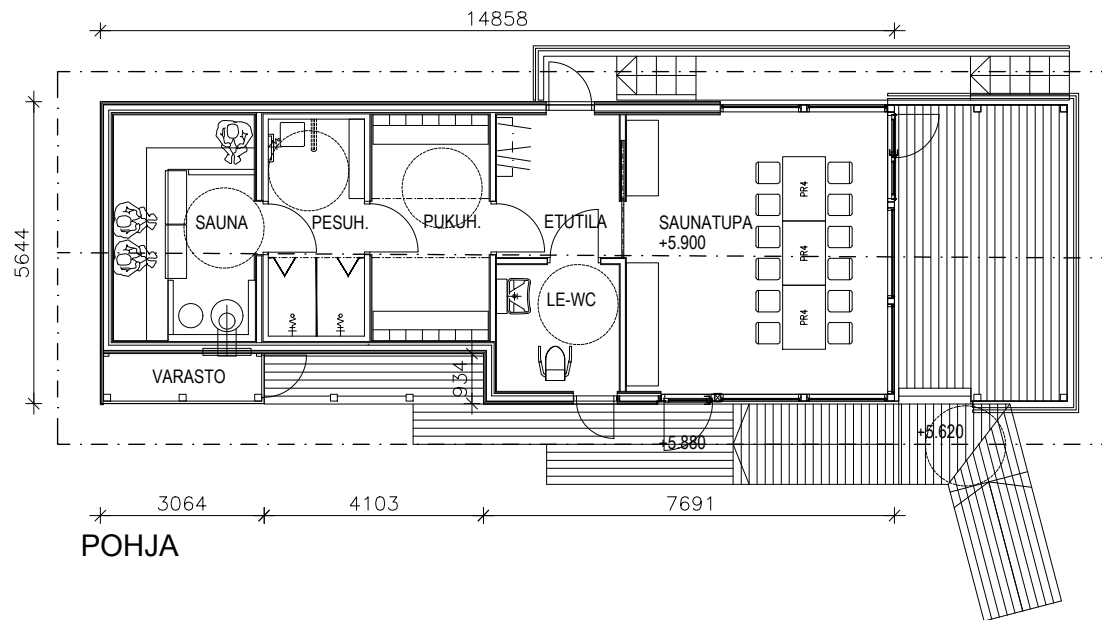
1. KUMIBITUMIKERMI, GRAFIITIN HARMAA
2. LIMILAUDOITUS, LEHTIKUUSI
3. RIMOITUS, LEHTIKUUSI
4. LEHTIKUUSI
5. LASI
6. SLAMMAUS, BETONIN HARMAA
7. MAALATTU PELTI, MATTA MUSTA

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

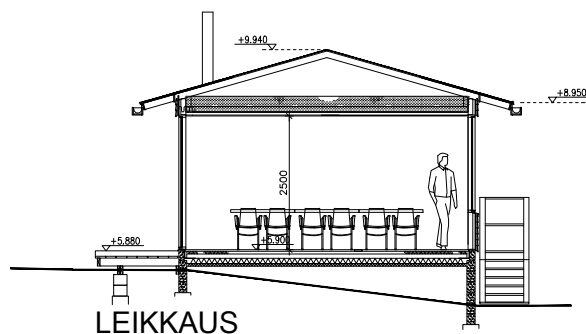
Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS
KAHVILAN LAAJENNUS 1:100, 1:200
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi



POHJA



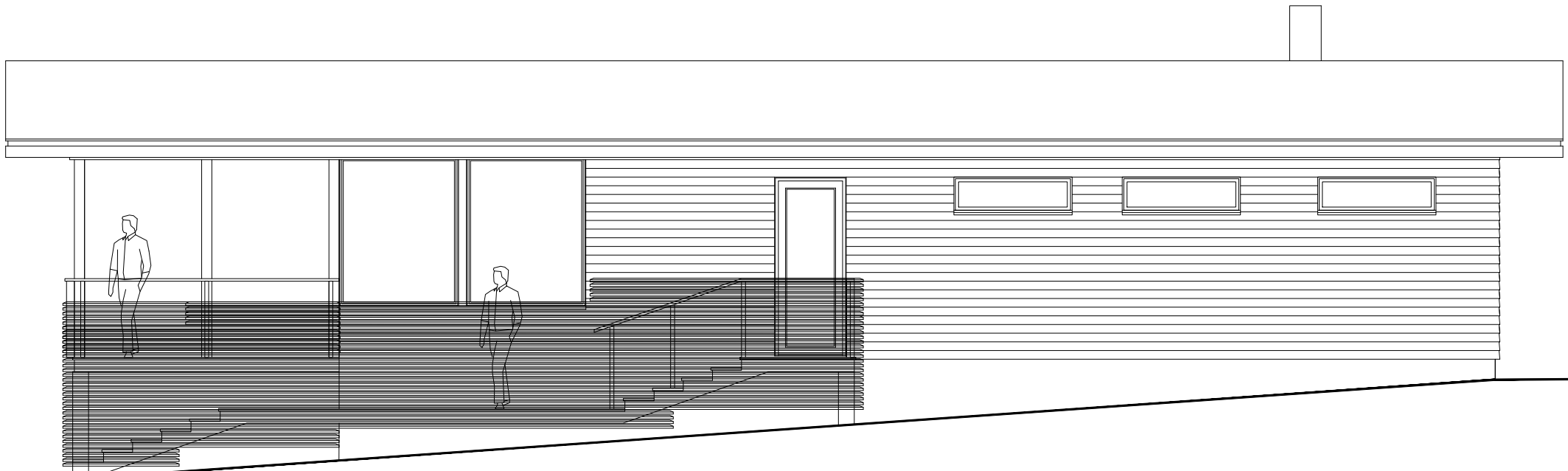
LEIKKAUS

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

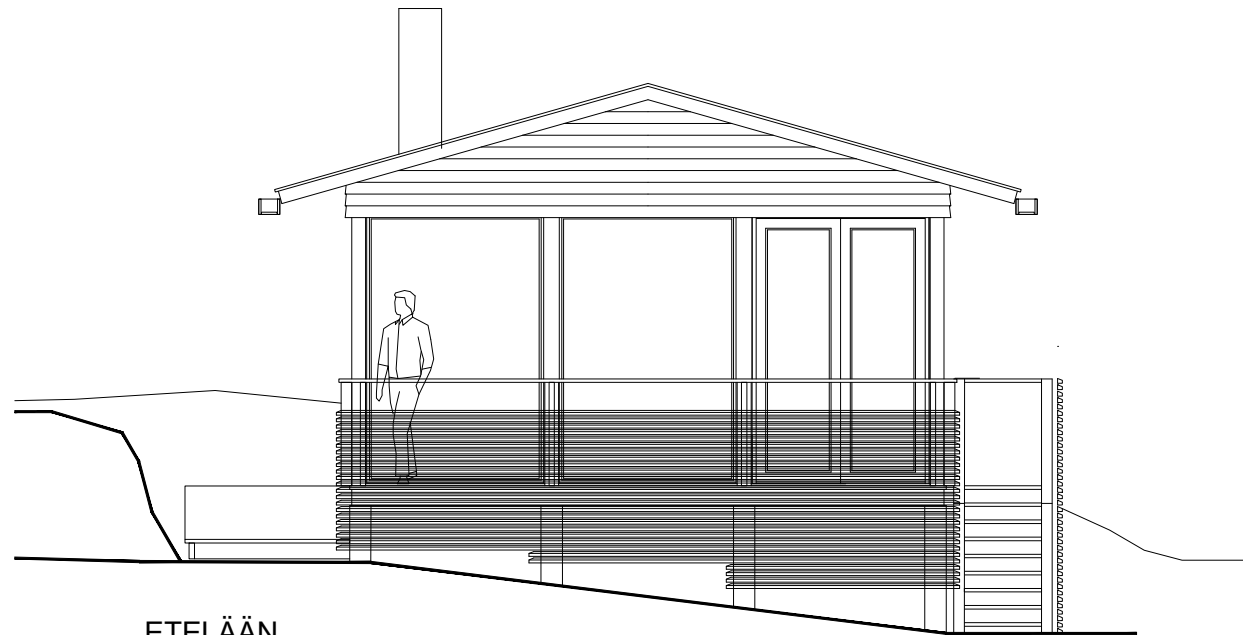
Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS	
SAUNAN POHJA JA LEIKKAUS	1:100
	21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL eturimi.sukunimi@siren.fi



ITÄÄN



ETELÄÄN

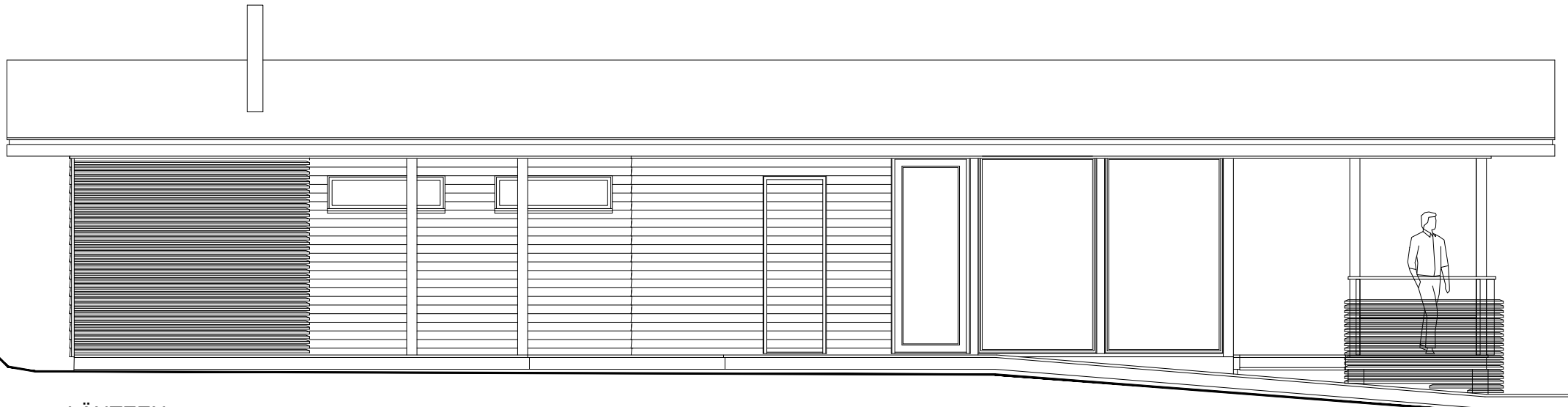
VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

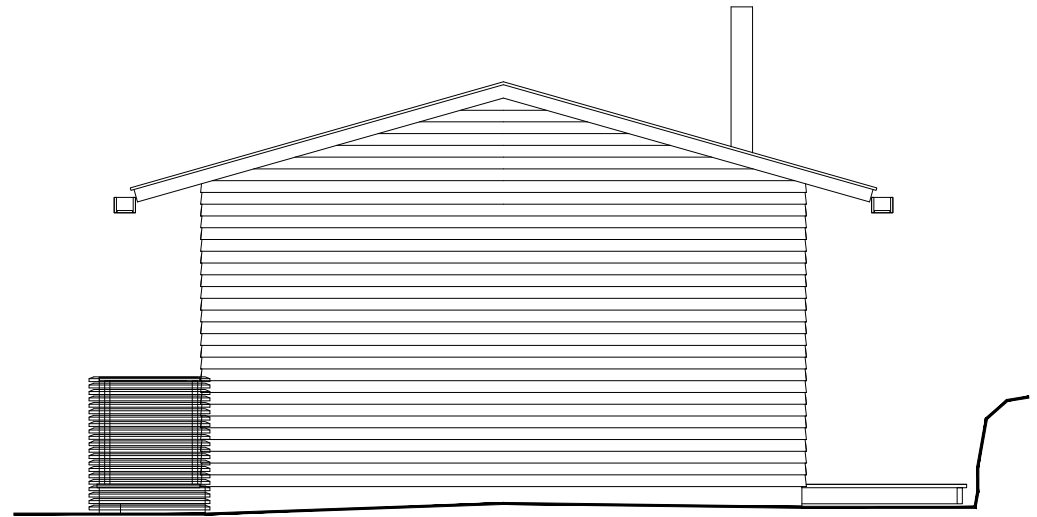
LUONNOS
SAUNAN JULKISIVUT ITÄÄN JA ETELÄÄN 1:100
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

.dwg



LÄNTEEN



POHJOISEEN

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS
SAUNAN JULKISIVUT ITÄÄN JA ETELÄÄN 1:50
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

.dwg



NÄKYMÄ KAHVILA

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS
NÄKYMÄ KAHVILA
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH.(09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

.dwg



NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS

NÄKYMÄ ETELÄSTÄ

21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY

TIIRASAARENTIE 35 Puh. (09) 6811 680
00200 HELSINKI Fax (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

.dwg



NÄKYMÄ IDÄSTÄ

VEIJARIVUOREN KAHVILA JA SAUNA

Kaupunginosa 31
Kortteli 414, tontti 1-2

LUONNOS
NÄKYMÄ IDÄSTÄ
21.06.2022

SIREN ARKKITEHDIT OY
TIIRASAARENTIE 35 PUH. (09) 6811 680
00200 HELSINKI FAX (09) 6811 6811
E-MAIL etunimi.sukunimi@siren.fi

.dwg