



## § 626

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Särkiniementie 3 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12533)

HEL 2016-009547 T 10 03 03

Hankenumero 0790\_21

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.12.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31120 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Sähköturvallisuuden edistämiskeskus ry: 10 000 euroa.

## Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28.1 § kohta 5)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi  
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi



03.12.2019

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

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 kartta, päivätty 3.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 selostus, päivätty 3.12.2019, päivitetty Kylk:n 3.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva 3.12.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.12.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten tonttia, joka sijaitsee Särkiniemen eteläpäässä osoitteessa Särkiniementie 3. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin muuttamisen asuinkäyttöön siten, että Sähköturvallisuuden edistämiskeskuksen olemassa olevan rakennuskokonaisuuden kadun varrella sijait-



seva arvokas osa suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön, sekä rakennuksen muu osa puretaan ja uusi 7-kerroksinen asuinrakennus rakennetaan tontin itäiselle osalle.

Tontin pinta-ala on 4502 m<sup>2</sup>. Tontin rakentamistehokkuus on Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukaisen enimmäistehokkuuden mukainen  $e = 1.9$ . Tontin uusi asuinkerrosala on 8554 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, pesula-, ja vapaa-ajantilat sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakentamisen enimmäistehokkuuden lisäksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti toimitilan määrän vähenemiseen Vattuniemessä. Tontin sijainti vähitellen rakentuneella asuinalueella, puiston reunassa kaukana Vattuniemen keskeisistä toimitila-alueista perustelee kuitenkin tontin muuttamista asuinkäyttöön Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti. Asukasmäärän lisäys on noin 230 asukasta.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten kuten asuntotuotantotavoitteiden ja maailman toimivin kaupunki tavoitteen toteuttamista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.4.2018 alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Teollisuus- ja varastorakennusten tontilla sijaitsee nykyisin 4–5 kerroksinen toimitilarakennus, jonka vanhimmalla Särkiniementien varressa sijaitsevalla osalla on rakennustaiteellisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Tontin länsirajan suuntaisen puistokaistaleen läpi on osoitettu ajoyhteys Särkiniementieltä tontin pohjoisreunalle. Tonttia ympäröivän korttelialueen käyttötarkoitus on muuttunut ajan kuluessa pienteollisuus- ja toimistorakennusten alueesta asuntovaltaiseksi. Tontilla olemassa oleva rakennus ei vastaa nykyisen käytön vaatimuksia. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti kaukana keskeisimmästä alueesta, aivan Särkiniementien eteläpäässä sijaitsevan tontin käyttötarkoitus on arvioitu voitavan muuttaa asumiseen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 7016 (vahvistettu 25.10.1978). Kaavan mukaan tontti on yhdistettyjen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TTV).



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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### 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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallistekniikan sijoittamiseen, sekä että Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ollut huomautettavaa Särkiniementie 3:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Helen Oy huomauttaa, että viereisen Särkiniementie 5 tontin läpi kulkeva DN100 kaukolämpösyöttö tulee säilyttää myös tulevaisuudessa, ja sijoittaminen suunnitella tarvittaessa uudelleen Särkiniementie 5 tontin kautta Särkiniementie 3 tontille.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Kaukolämpöyhteyden huomioon ottamisesta jatkosuunnittelussa on annettu kaavamääräys. Kiinteistön oman keskijännitemuuntamon jatkokäytöstä tulee neuvotella yleisen verkonhaltijan kanssa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat:



- kaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutoksen riittämättömiin perusteluihin
- toimitilojen säilyttämisen tarpeeseen alueella ja tässä hankkeessa
- alueen pienteollisuuden ja toimitilan katoamiseen, toiminnan köyhtymiseen
- alueen muuttumiseen asuinvaltaiseksi yksipuolisesti, jonka vuoksi myös toimintaedellytykset heikkenevät asiakasvirtojen puuttuessa päiväsaikaan
- muutoksen aiheuttamaan yrittämisen ja alueen elinvoimaisuuden heikentämiseen
- viitesuunnitelmissa esitettyyn rakentamisen liian suureen Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 esitetyn  $e = 1,9$  enimmäistehokkuuden ylittävään tehokkuuteen  $e = 2.08$
- ympäristöönsä sekä eteläkärjen yleisilmeeseen nähden korkeampaan rakentamiseen, joka aiheuttaa näköesteen olemassa olevista asunnoista.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontin rakentamisen tehokkuutta on vähennetty viitesuunnitelman tehokkuudesta Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 esitettyyn enimmillään  $e=1.9$  tonttitehokkuuteen ja seitsemäs kerros on rajattu vajaaksi julkisvusta sisäänvedetyksi kerrokseksi.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.8.- 23.9.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- kaupunginmuseon rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asetettuihin tavoitteisiin, jotka kaupunginmuseo katsoo riittävällä tavalla otetun huomioon Särkiniementie 3 asemakaavaehdotuksessa ja sen sisältämissä suojelumääräyksissä ja näin ollen puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä.
- aluetta palveleviin yleisiin vesijohtoihin ja viemäreihin, jotka Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä kertoo olevan rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä
- asemakaavaratkaisun onnistuneeseen yhdyskuntarakenteen täydentämiseen olemassa olevan infran, palveluiden ja joukkoliiken-



teen äärelle, ja lisäksi Elinkeino-liikenne- ja ympäristökeskus esittää, ettei asemakaavaratkaisusta ole huomautettavaa myöskään rakennussuojelun osalta, sillä entisen sähkötarkastuslaitoksen varhaisin rakennus on suojeltu asianmukaisesti.

- muutoin lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista. Esitetyt huomautukset olivat pelkästään myönteisiä, eivätkä vaadi vastineita.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



#### Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi  
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37280  
olga.veikkolainen(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin:  
310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 kartta, päivätty 3.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12533 selostus, päivätty 3.12.2019
- 5 Havainnekuva 3.12.2019
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 3.12.2019
- 8 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018
- 3 Rakennushistoriaselvitys
- 4 Maaperän pilaantuneisuusselvitys
- 5 Hakijan 1.4.2019 muistio olemassa olevien tilojen käytöstä ja toimijoista

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



03.12.2019

Asia/15

---

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Sippola-Alho, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 13.9.2019