

## VATTUNIEMEN KESKUS

31. KAUPUNGINOSA (LAUTTASAARI, KOTKAVUORI,  
VATTUNIEMI)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Playa Arkkitehdit Oy



## Asemakaavan selostus

Päivätty 9.11.2021  
Diaarinumero HEL 2018-010750  
Hankenumero 6004\_1  
Asemakaavakartta nro 12701

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi, Kotkavuori)  
korttelin 31111 tontteja 1–2,  
korttelin 31112 tonttia 28,  
korttelin 31114 tonttia 9,  
korttelin 31116 tonttia 2,  
korttelin 31118 tontteja 13–14 ja 17–18,  
korttelin 31119 tontteja 9 ja 19,  
korttelin 31131 tontteja 5, 8, 10, 12–14 sekä  
katu- pysäköinti- ja puistoalueita.

Kaavan nimi:  
Vattuniemen keskus

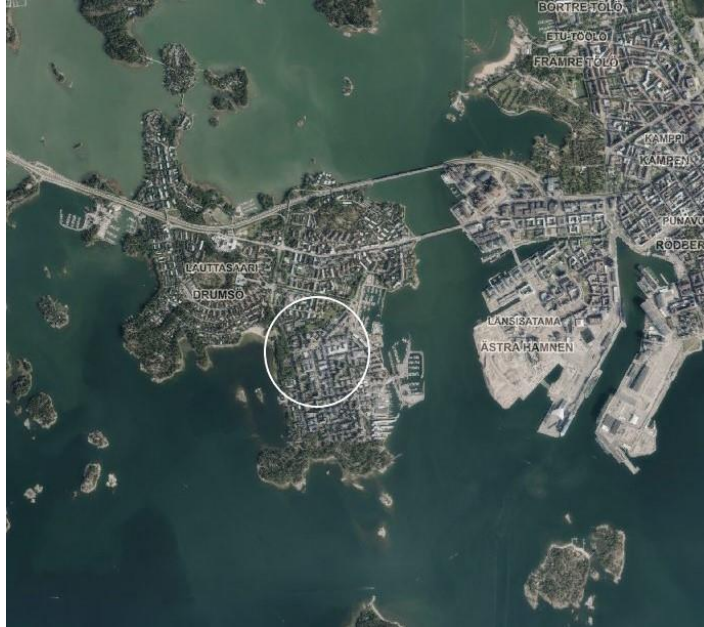
Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.10.2019  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Lauttasaarella, Vattuniemessä, sen keskeisimmissä osissa. Alue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen, koillisessa Vattuniemenkatuun, idässä Melkonkatuun ja etelässä Nahkahousuntiehen.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Paula Kinnunen, arkkitehti,  
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

**Kaavapiirtäminen:** **Samu Lehtolainen**, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Paula Hurme, maisemaarkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri,  
Jarkko Nyman insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Tomi Varjus, diplomi-insinööri

**Yleiskaavoitus:** Elina Luukkonen, yleiskaavasunnittelija

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Kirsi Federley, tiimipäällikkö, Peter Haaparinne, tiimipäällikkö, Mirva Koskinen, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Päivi Teerikangas, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittauspalvelut: Jarno Mansner, yksikön päällikkö, Eero Jalkanen, tiimipäällikkö

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja.

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL): Sakari Metsälampi, joukkoliikennesuunnittelija

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala: Mauno Kemppi, tilapalvelupäällikkö, Carola Harju, yksikön päällikkö

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija

Kaupunginkanslia: Mira Jarkko, elinkeino-osasto, erityissuunnittelija

### Muut viranomaistahot

Helen Oy: Jouni Kivirinne, MSc(Tech), Manager, Business&Market development

Helen Sähköverkko Oy: Risto Harjanne, toimitusjohtaja

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, aluepäällikkö

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Hanna Pund, liikennesuunnittelija

**Hakijataho**

Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy, c/o Realia Management Oy, Skanska Talonrakennus Oy, Kiinteistö Oy Heikkilänaukio, Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 7, Kiinteistö Oy Vattuteva c/o Newsec Asset Management Oy, Osakeyhtiö Heikkiläntie 8, Kiinteistö Oy Lauttateva, Kiinteistö Oy Melkonkatu 16, Sato asunnot Oy, Suomen Luotto-osuuskunta, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20 c/o JMB Kiinteistöt Oy, Kiinteistö Oy Melkonkatu 26 c/o JMB Kiinteistöt Oy, Taaleri tonttirahasto Ky, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 23, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22 A, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17 JMB Kiinteistöt Oy, Bonava Suomi Oy.

**Hankesuunnittelu**

Arkkitehtitoimisto SARC Oy, Playa-arkkitehdit Oy, Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto A6, arkkitehtitoimisto Konkret Oy, HPK arkkitehdit, MASU Planning, MAKKA ASKA Koivusaari-Lauttasaari-tiimi.

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	8
Asemakaavan kuvaus .....	12
Tavoitteet .....	12
Mitoitus .....	14
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	16
Liikenne .....	31
Palvelut .....	36
Esteettömyys .....	37
Luonnonympäristö .....	37
Ekologinen kestävyys .....	39
Suojelukohteet .....	39
Yhdyskuntatekninen huolto .....	41
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	42
Ympäristöhäiriöt .....	43
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	45
Nimistö .....	45
Vaikutukset .....	46
Toteutus .....	56
Suunnittelun lähtökohdat .....	56
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	64

---

## Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat sekä muut selvitykset
  - Kooste meluselvityksistä
  - Johtokartat
    - Vesihuolto
    - Energiahuolto ja tietoliikenne
    - Maaperä
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7150)
- Liikennekaavio
- Kuvaliite suojelukohteista
- Yritysvaikutusten arviointi

4a Kuvakooste

4b Viitesuunnitelmakooste

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
  - Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018
  - Viitesuunnitelmat
  - Rakennushistoriaselvitys Itälahdenkatu 18C, Ark-byroo oy, 8.9.2020
  - Rakennushistoriaselvitys Wavulinintie 4, Ark-byroo oy, 18.6.2020
  - Meluselvitykset:
    - Heikkiläntie 7, meluselvitys, Sitowise, 4.12.2020
    - Heikkiläntie 8 ja Wavulinintie 4-6, meluselvitys, Sitowise, 18.12.2020
    - Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27, meluselvitys, Sitowise, 30.10.2020
    - Itälahdenkatu 19, liikennemeluselvitys, A-insinöörit, 5.10.2020
    - Itälahdenkatu 23, meluselvitys, Sitowise, 18.12.2020
    - Itälahdenkatu 15, 18, 20, 22 ja 25, meluselvitys, Sitowise, 30.10.2020
    - Melkonkatu 16, liikennemeluselvitys, A-insinöörit, 23.6.2020
    - Heikkiläntie 10, meluselvitys, Sitowise, 11.1.2021
  - Käyttöhistoriaselvitykset ja maaperän pilaantuneisuusselvitykset:
    - Heikkiläntie 7, Tontti- ja käyttöhistoriaselvitys, Lpr-arkkitehdit Oy, 29.9.2020
-



- Heikkiläntie 8 ja Wavulinintie 4 ja 6, Maaperän haitta-ainetutkimusten raportti, Sitowise, 28.2.2019
  - Heikkiläntie 10, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll, 11.08.2016
  - Itälahdenkatu 19, Käyttöhistoriaselvitys, Vahanen Environment Oy, 2.9.2020
  - Itälahdenkatu 19, Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vahanen Environment Oy, 4.8.2020
  - Itälahdenkatu 23, Maaperän ja pohjaveden historiaselvitys, Vahanen Environment Oy, 3.6.2020
  - Heikkilänaukio 1 ja Itälahdenkatu 27, Käyttöhistoriaselvitys, Skanska talonrakennus Oy, 24.2.2020
  - Itälahdenkatukatu 18, 20, 22B ja 25, Vahanen Environment Oy, 22.7.2019
  - Itälahdenkatu 15-17, Maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys, Vahanen Environment Oy, 20.10.2020
  - Itälahdenkatu 22A, Maaperän pilaantuneisuuden historiaselvitys, Vahanen Environment Oy, 20.10.2020
  - Melkonkatu 16, Käyttöhistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 20.11.2020
- 
- Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Vattuniemen keskus, Vahanen Environment Oy (13.12.2019).
  - St1 Oy Jakeluasema, Heikkiläntie, Nestemäisten polttoaineiden jakeluaseman ilmoitus ympäristönsuojelun tietojärjestelmää varten, Rekisteröinti-ilmoitus liitteineen, St1 Oy, 28.9.2018.
  - Hulevesiselvitys ja tulvareititluonnos, Itälahdenkatu 15 -17, 18, 20, 22A, 22, 25, Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen 30.10.2020 ja 8.2.2021.
  - Hulevesiselvitys, suunnitelma ja valuma-alueet, Heikkiläntie 10, Sitowise 11.1.2021.
  - Hulevesien hallintasuunnitelma, Heikkiläntie 8, Sitowise 20.4.2020
  - Itälahdenkatu 19 hulevesiselvitys, Bonava 14.4.2021
  - Hulevesien hallintasuunnitelma, Wavulinintie 4-6, Sitowise 9.5.2021
  - Hulevesien hallintasuunnitelma, Melkonkatu 16, Sitowise 18.6.2021
  - Maanalaisten rakenteiden korjaustapaehdotukset, Wavulinintie 4, Ramboll, 6.9.2021
  - Wavulinintie 4, HKI, rajattu rakennetekniinen kuntotutkimus, Ramboll, 2.3.2020
  - Hulevesiselvitys, Itälahdenkatu 23, Ramboll, 30.4.2021
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimisto käytössä olevia tontteja (16 kpl).

Vattuniemen keskeisimmässä osassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylän puistoon, koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja etelässä Nahkahousuntiehen.

Helsingin asukasluku lisääntyy jatkuvasti. Vattuniemen keskuksen asemakaavanmuutos pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia. Kaava alueen rakentamisen määrät noudattavat Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä.

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat saaneet aikaan tilallista ja toiminnallista jäsentymättömyyttä, sekä hajanaisen kaupunkikuvan.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on sekä toiminnallisesti, liikenteellisesti, että kaupunkikuvallisesti saada aikaan Vattuniemelle elävä keskusta. Poiketen Vattuniemen aikaisemmasta tontikohtaisesta asemakaavoituksesta on alueen suunnittelua ja asemakaavaa tehty usealle tontille yhtä aikaa pyrkimyksenä luoda Vattuniemen keskeisistä kaupunkitiloista ja korttelialueista jäntevä kokonaisuus huolimatta alueen sirpaleisesta ja moninaisesta maanomistuksesta.

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman rakentamisen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi Lauttasaarossa Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti mitoitettuna myös tehokkuuden ja kerroslukumäärien osalta.

Kaupunkirakennetta täydennetään nykyiseen katu- ja korttelirakenteeseen tukeutuen ja sitä täydentäen eikä esimerkiksi viheralueita tarvitse rakentamisen seurauksena pienentää. Täydennysrakentaminen hyödyntää hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn reittiä Lauttasaaren metroasemalle.

Tavoitteena on asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa periaatteiden

---

mukaisesti teollisuus- varasto- ja toimitiloista pääosin asuinkäyttöön. Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa suunnitellaan alueelle 114 165 k-m<sup>2</sup>, asukasmäärä lisääntyy noin 3 250 asukkaalla. Pääasiassa asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla rakentamisen tehokkuusluvut vaihtelevat 1.6–2.8 välillä.

Alueen keskeisissä osissa tavoitteena on yritystoiminnan turvaaminen siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön. Kaavan myötä kaava-alueelle on mahdollista rakentaa toimitilaa 39 530 k-m<sup>2</sup>, johon on mahdollista sijoittaa laskentatavan ja työtilojen ratkaisun perusteella noin 2 000–2 400 työpaikkaa.

Asemakaavan muuttuessa toimitiloja on suunniteltu sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille sekä Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle.

Tavoitteena on rakennusoikeuksien jakaantuminen alueelle siten, että kaupunkirakenne ja alueen toiminnallisuus noudattaisivat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita, jotka puolestaan edistävät ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä ja luovat edellytykset hyvälle elinympäristölle.

Poiketen Vattuniemen aikaisemmasta tonttikohtaisesta asemakaavoituksesta on alueen suunnittelua ja asemakaavaa tehty usealle tontille yhtä aikaa pyrkimyksenä luoda Vattuniemen keskeisistä kaupunkitiloista ja korttelialueista jäntevä kokonaisuus huolimatta alueen sirpaleisesta ja moninaisesta maanomistuksesta.

Kaupunkirakennetta täydennetään nykyiseen katu- ja korttelirakenteeseen tukeutuen ja sitä täydentäen eikä esimerkiksi viheralueita tarvitse rakentamisen seurauksena pienentää. Täydennysrakentaminen hyödyntää hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn reittiä Lauttasaaren metroasemalle. Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Vattuniemelle tyypillistä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavan mukaisesti rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. Alueelle muodostuu vaihtelevan korkuista rakentamista, joka ei levittäydy tasaisena pääosalle tontin alueesta vaan rakentamiselle käytettävä tontin ala on rakentamisen määrästä huolimatta pienempi luoden kortteleihin pihatiloja, väljyyttä ja läpinäkymiä, sekä läpikuljettavuutta.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viitesuunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta. Yhdistettynä edellä mainittu tavoite kaavaehdotuksen mukaiseen kaupunkirakenteeseen ja aukioille

---

annettuihin viitesuunnitelman ja selostuksen mukaisiin istutusta-voitteisiin voidaan luoda urbaania ja viihtyisää, vihreää kaupunkitilaa.

Heikkilänaukion katujärjestelyt on tarkoitus muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi yhdistäen alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi aukioksi, jota reunustavat ympäröiville tonteille kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat. Heikkilänaukion pohjoisreunalle osoitteeseen Heikkiläntie 2 sijoittuu yksi aukiota rajaava 12-kerroksinen pistemäinen asuinkerrostalo. Rakennuksen arkkitehtonisena vastaparina on 4-kerroksinen toimitilarakennus yhdistyen naapuritontilla olemassa olevaan saman korkuiseen toimitilarakennukseen. Rakennusten välistä tontin läpi on puhkaistu Itälahdenkadun suuntainen uusi kävely- ja pyöräily-yhteys. Itälahdenkadun suuntaa jatkaen pohjoiseen, ja edelleen puiston läpi Haahkapolkua pitkin metroasemalle.

Puustutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita. Itälahdenkadun katutilaa rajataan nykyistä selvemmin rakennuksilla, joiden katutasen kerroksiin sijoittuvat liiketilat. Itälahdenkadun länsipuolella 12-kerroksiset pistemäiset rakennukset kadunlinjasta sisäänvedettyinä Itälahdenkatuun liittyviä aukioita rajaten ovat osa vaihtelevan korkuista korttelirakennetta. Aukiot avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun katutilaa. Itälahdenkatua länsireunalla rajaavat, sille mittakaavaa antavat ja kadun valoisuuteen vaikuttavat rakennukset ovat 7-kerroksisia, kadun itäreunalla pääosin 8-kerroksisia.

Vattuniemen pienteollisuushistoriaa pidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana muistumana olemassa olleesta yhdyskuntarakenteesta ja sen toiminnasta. Kaava-alue ja siihen kuuluvat kaksi arvokasta rakennusta kuuluvat osana tähän kokonaisuuteen. Arvokkaat rakennukset on tarkoitus säilyttää ja ne on merkitty kaavassa suojeltavaksi.

Nahkahousuntie, joka suljettiin ajoneuvoliikenteeltä Särkiniementien päässä aikanaan teollisuuden raskaan liikenteen vuoksi, avataan uudelleen myös moottoriajoneuvoliikenteelle, alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Sulun avaaminen helpottaa alueen poikittaista asukasliikennettä, joka jakaantuu siten tasaisemmin ja täsmällisemmin Vattuniemen katuverkossa.

Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suoje-luarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Muutoksella varaudutaan palveluverkon

---

tavoitteisiin. Tontille on mahdollista sijoittaa 3-kerroksinen koulu- ja päiväkotirakennus, noin 8 000 k-m<sup>2</sup> tarvittavine piha-alueineen. Toiminta tuottaa palvelun tuottajan arvion mukaan noin 100 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7150), jonka mukaan Heikkilänaukion, Heikkiläntien, Nahkahousuntien, Itälahdenkadun, Melkonkadun, Särkiniementien ja Wavulinintien liikennejärjestelyjä, katulinjauksia ja jotakin reittejä on tarkoitus muuttaa.

Nahkahousuntie välillä Särkiniementie Itälahdenkatu avataan moottoriajoneuvoliikenteelle. Heikkilänaukion katujärjestelyjä muutetaan. Heikkiläntie päätetään aukion koilliskulmaan. Melkonkatua jatketaan pohjoiseen Heikkilänaukion koilliskulmaan, jossa se yhdistyy Heikkiläntiehen. Heikkilänaukio toteutetaan kävelypainotteisena alueena. Melkonkadun ja Kiviaidankadun uudet ajorataosuudet erotetaan aukio-tilasta materiaaleilla. Itälahdenkatu muutetaan kaava-alueella ns. bulevardi-tyyppiseksi puistokaduksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen käyttöön ja kaupunkikuvaan, sekä toiminnallisuuteen. Varhaisempien yksittäisten kaavamuutosten aikaansaamaa hajanaista kaupunkirakennetta on pyritty eheyttämään ja yksittäisten tonttien yhteisellä kaavamuutoksella aikaansaamaan yhtenäisen kaupunkirakennetilan ja selkeää keskusta palveluineen Vattuniemeen.

Alueen toteuttaminen muuttaa nykyisen teollisuus- ja varastopainotteisen työpaikka-alueen asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä, sekä erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta siten, että osa pysäköintialueista Itälahdenkadun varrella muuttuu tonteiksi ja alueen uusi rakentaminen on nykyistä tehokkaampaa. Toteuttaminen selkeyttää toiminnoiltaan ja parantaa käytettävyydeltään julkisia kaupunkitiloja luoden mahdollisuuksia oleskeluun, kohtaamisiin ja liiketoimintaan. Toteuttaminen luo potentiaalia palveluverkon tarjontaan. Nykyistä toimitilarakentamista peittoalaltaan vähäisempi asuinrakentaminen kasvattaa rakentamiselta vapaaksi jäävää piha-alueita. Nykyistä toimitilarakentamista korkeampi asuinrakentaminen luo nykyistä pidempiä, mutta osin epäyhtenäisiä varjoja piha-, aukio- ja katualueille.

Helsingin kaupunki omistaa päiväkodin tontin, sekä yleiset alueet, kuten puistot, kadut, aukiot, Itälahdenkadun pysäköintikäytössä olevat alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa.

Kaavaratkaisu on tehty osaltaan kaupungin aloitteesta, sekä hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on Vattuniemen alueen kaupunkikuvallinen eheyttäminen ja toiminnallisen kokonaisuuden monipuolistaminen. Tavoitteena on sekä toiminnallisesti, liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti saada aikaan Vattuniemelle elävä keskusta toimisto- ja liiketiloineen, ja monipuolisine katuaukioineen.

Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on muodostaa Vattuniemen keskusta hieman tehokkaamman rakentamisen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi Lauttasaassa Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018 mukaisesti mitoitettuna myös tehokkuuden ja kerroslukumäärien osalta.

Puustutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita, jotka avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun tilaa.

Tavoitteena on asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa periaatteiden mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimitiloista yleiskaavan mukaisesti asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan toiminnallista monimuotoisuutta ja elävää kaupunkia.

Tavoitteena on yritystoiminnan turvaaminen edellyttämällä keskeisellä alueella rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön, jolla tavoitellaan alueen työpaikkojen sekä palveluiden ja elinkeinojen toimintaedellytysten säilyttämistä, kun alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan päivisin ylläpitävät asukkaillekin tarpeellista palvelutarjontaa. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille, Heikkiläntien ja Itälahdenkadun varrelle.

Vattuniemen teollisen ajan vielä jäljellä olevat kaava-alueella sijaitsevat kaksi arvokasta rakennusta on tavoitteena säilyttää ja suojella asemakaavalla.

Rakentamisen määrä noudattaa yleiskaavaa ja suunnitteluperiaatteiden enimmäismäärää alueelle. Tonttitehokkuus ja pääasiallinen käyttötarkoitus poikkeavat suunnitteluperiaatteiden mukai-

sista kahdella liike- ja toimistorakennusten tontilla (K), sekä osoitteissa Itälahdenkatu 18, 20, 22a ja 22b sijaitsevilla asuinkerrostalojen (AK) tonteilla, joilla toimisto- ja liiketilojen rakennusoikeus on yhteensä 2 000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisuutena edellä mainittujen tonttien yhteenlaskettu rakentamisen tehokkuus ja käyttötarkoitusten kerrosala noudattavat periaatteita.

Tavoitteena on rajata katutilaa nykyistä selvemmin rakennuksilla, samalla selkeyttää kaupunkitilaa, sekä parantaa julkisten ulkotilojen käyttöä luoden edellytyksiä asumisen lisäksi oleskeluun, kohtaamisiin kaduilla ja aukioilla, ja palveluntarjontaan ja -tuottamiseen.

Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Lauttasaarelle tyypillistä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavaratkaisun mukaisesti vaihtelevan korkuisessa korttelirakenteessa rakennusten väliin jää pihatilaa ja tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden luoden väljyyttä ja läpikuljettavuutta.

Alueen katujärjestelyjä ja yleisiä katualueita, sekä liikenneyhteyksiä on tavoitteena kehittää selkeämmiksi. Heikkilänaukion läpi kulkevan Heikkiläntien katujärjestelyt on tavoitteena muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi ja yhdistää aukion alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat ympäröivien tonttien rakennuksissa sijaitsevat kaupallisten palveluiden- tai muut liike- ja toimistotilat. Kävely- ja polkupyöräyhteys Heikkilänaukiolta metrolle on suunniteltu osoitteessa Heikkiläntie 2, sijaitsevan tontin 311112/28 kautta Itälahdenkadun suuntaisesti pohjoiseen puiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin.

Puuistutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita, jotka avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun tilaa ja joiden ympärille sijoittuvat liiketilat. Kävelyreitti Itälahdenkadun pohjoispäästä kohti Vattuniemenkujaa on tavoitteena rakentaa tontin 311131/13 läpi.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viitesuunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta. Yhdistettynä edellä mainittu tavoite kaavaehdotuksen mukaiseen kaupunkirakenteeseen ja aukioille annettuihin viitesuunnitelman ja selostuksen mukaisiin istutustavoitteisiin voidaan luoda urbaania ja viihtyisää, vihreää kaupunkitilaa.

Tavoitteena on varautua koulu- ja päiväkotipalveluverkon tarjonnan parantamiseen. Särkiniementien varren päiväkodin tonttia

---

31116/2 on laajennettu etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Rakennuksen korkeutta, laajuutta ja sijaintia on suunniteltu palveluverkon tavoitteiden pohjalta.

Nahkahousutie on suljettu moottoriajoneuvoliikenteeltä vuonna 1976 asuintonttien rakentumisen jälkeen estämään silloinen Länsiväylältä Särkiniementien kautta Vattuniemen teollisuusalueille suuntautunut raskasliikenne. Nahkahousutie on suunniteltu avattavaksi alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Sulun avaaminen helpottaa alueen asukasliikennettä, siten että se jakaantuu avaamisen myötä tasaisemmin ja täsmällisemmin alueen katuverkkoon.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin säilyttäen työpaikkoja luoden samalla mahdollisuuden asukasrakenteeltaan monipuolisemmalle asuin- ja täydennysrakentamiselle palveluineen. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käytötarkoitusten aluerajauksia, sekä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 99 684 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa 53 768 k-m<sup>2</sup>:llä.

Suunnittelualueen pinta-ala on 99 684 m<sup>2</sup>, johon on laskettu mukaan tontit ja yleiset alueet. Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AI, TY) kerrosalaa poistuu kaavan myötä 107 927 k-m<sup>2</sup> ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) eli päiväkodin kerrosalaa 1 300 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkoja poistuu näiltä toimialoilta laskentatavasta riippuen noin 1 800–2 300 työpaikkaa. Alueelta poistuu yleisiä pysäköintialueita (LPA) pääosin Itälahdenkadun länsipuolella. Yleisiä pysäköintipaikkoja sijoitetaan uudistuvien katujen varsille.

Voimassa olevien kaavojen ja käytetyn rakennusoikeuden tontti-kohtaiset mitoitus tiedot:



Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontin pa	Kaava ro	Kaava e
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Toimistorakennusten korttelialue	KT	3540	6382	6018 1,7
Itälahdenkatu 25	31131_14	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3020	6704	6644 2,2
Itälahdenkatu 18	31119_19	Toimisto jaymp.häir.aihuttamattomien teoll.rak	KTY	6836	11503	12305 1,8
Itälahdenkatu 20	31119_9	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	1997	3422	4393 2,2
Itälahdenkatu 22A	31118_17	Ymp.häir.aihuttamattomien teoll.rak	TY	5375	11390	11390 2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_18	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	4600	6731	7200 1,57
Wavulinintie 4	31118_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	1324	762	2249 1,7
Wavulinintie 6	31118_13	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	2647	4000	4498 1,7
Itälahdenkatu 27	31131_13	Liike ja toimistorakennusten	K	6956	12888	11824 1,7
Itälahdenkatu 23	31131_5	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3000	7496	6600 2,2
Itälahdenkatu 19	31131_12	Liikerakennusten korttelialue	AI	4529	8637	8830 1,95
Melkonkatu 16	31131_8	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	2028	4779	4056 2
Heikkiläntie 7	31114_9	Toimistorakennusten korttelialue	KT	6630	11271	11270 1,7
Heikkiläntie 10	31111_2	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1748	1600 1
Heikkiläntie 8	31111_1	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1609	1600 1
Heikkiläntie 2	31112_28	Toimisto ja ymp.häiri.aihuttamattomien teoll	KTY	3139	6150	6150 1,96
Särkiniementie 28	31116_2	Sosiaalista toimintaa pal.rak.korttelialue	YS	4665	1300	1300 0,28
YHTEENSÄ				63486	106772	107927

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualan kerrosala kasvaa. Alueen rakentamisen tehokkuus noudattaa yleiskaavaa ja Vattunien suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä. Asuinkerrosala lisääntyy 114 165 k-m<sup>2</sup>, 3 250 asukasta. Uutta toimitilaa syntyy 39 530 k-m<sup>2</sup>, noin 2 000–2 400 työpaikkaa. Uuden koulu- ja päiväkotiyhteiskerrosala lisääntyy 8 000 k-m<sup>2</sup>, noin 100 työpaikkaa.

Tonteilla 31111/1, 2 tehokkuus on e=1.6, tonteilla 31114/9, 31131/12 ja 8 e= 2.2, tontilla 31131/10 e = 1.7 - 2.5, tontilla 31119/24 e= 2.4 - 2.7, tontilla 31118/21 e= 2.5 - 2.6, tontilla 31118/20 e= 2.0 - 2.2 ja tontilla 31118/22 e= 2.0 - 2.1 ja tonteilla 31112/28, 31131/13 ja 5 tehokkuus on e=2.8 ja tontilla 31131/14 e= 3.2. Tontilla 3116/2 tehokkuus on e = 1.0.

Tonttien 31118/21, 22, 31119/24 toimitilakerrosalasta sijoittuu pääosa tonteille 31131/14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 ja tontille 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15 - 17 ja vastaavasti tontin suunnitteluperiaatteiden mukainen asuinkerrosala siirtyy ensiksi mainituille tonteille.

Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollisuus sijoittaa toiminta- ja tilaratkaisuista ja laskentatavasta riippuen saman verran kuin alueella on tällä hetkellä.

#### Tonttikohdaiset suunnitelmien mitoitustiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontti pa	AK k-m <sup>2</sup>	K k-m <sup>2</sup>	Y k-m <sup>2</sup>	Ro k-m <sup>2</sup>	Teho e=
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3540		9000		9000	1,7 - 2,5
Itälahdenkatu 25	31131_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3020		9600		9600	3,2
Itälahdenkatu 18 - 20	31119_24	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	10935	27050	1200		28250	2,5 - 2,6
Itälahdenkatu 22A	31118_21	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6150	12800	400		13200	2,0 - 2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_20	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	5103	12950	400		13350	2,5 - 2,6
Wavulinintie 4	31118_19	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4315	7128	2370		9498	2,0 - 2,2
Itälahdenkatu 27	31131_13	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6956	14600	4870		19470	2,8
Itälahdenkatu 23	31131_5	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3000	6300	2100		8400	2,8
Itälahdenkatu 19	31131_12	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4529	7474	2492		9966	2,2
Melkonkatu 16	31131_8	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	2028	3318	1148		4466	2,2
Heikkiläntie 7	31114_9	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6630	10835	3750		14585	2,2
Heikkiläntie 10	31111_2	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			2560	1,6
Heikkiläntie 8	31111_1	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			2560	1,6
Heikkiläntie 2	31112_28	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3139	6590	2200		8790	2,8
Särkiniementie 28	31116_3	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue	Y	7765			8000	8000	1
Yhteensä				70310	114165	39530	8000		
Kaavan ro yht. k-m <sup>2</sup>								161695	

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia tontteja.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylän puistoon, koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja etelässä Nahkahousuntiehen.

Erilaisissa käytöissä olevia toimitilarakennuksia sijaitsee suunnittelualueella Heikkilänaukion ympäristössä ja Itälahdenkadun varrella sen pohjoisella osuudella kadun molemmin puolin sekä hajanaisesti myös Vattuniemen eteläkärjessä. Valtaosa Vattuniemen alkuperäisestä teollisuusalueesta on muuttunut vuosien kuluessa asuinkäyttöön.

Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilatonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella. Samaan aikaan yrityksiltä on tullut kyselyjä toiminnan jatkumisen mahdollisuuksista nykyisissä kiinteistöissä.

Toimitilakiinteistön omistajien ja asukkaiden näkemykset toimitilan tarpeellisuudesta Vattuniemessä ovat olleet osittain vastakkaiset. Toimitilakiinteistön omistajilla on pääosin tavoitteena muuttaa omistamansa kiinteistö lähes täysin asuinkäyttöön. Asukkaiden huoli kohdistuu ympäristön yksipuolistumiseen nk. nukkumalähiöksi, josta myös palvelut häviäisivät työpaikkojen poistumisen myötä. Asukkaat kaipaavat toiminnallisesti monipuolista kaupunkirakennetta, jossa alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan myös ylläpitäisivät kaikille tarpeellista palvelutarjontaa.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Itälahdenkatua leimaa läntisellä puolella koko pituudella yritysten pysäköintialueeksi mielletty katutilan laajenema, jolla ei ole ollut suunnitelmallista maankäyttöä. Heikkilänaukio on ilmeeltään ja materiaali- maailmaltaan lähiömäinen. Puusto ja aukiotilat alistuvat liikenteelle ja ympäröivien rakennusten arkkitehtuurille. Heikkiläntie jakaa diagonaalisesti Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi. Tulevat uudelleenjärjestelyt antavat mahdollisuuden luoda aukiolle omaa identiteettiä eteläisen Lauttasaaren keskeisenä ja kokoavana aukiotilana.

Alueelle sijoittuneen teollisuuden vuoksi korttelikoko on Vattuniemessä suuri ja katuverkko on jäänyt samalla vähäisemmäksi. Alueen muuttuessa yhä enemmän asuntovaltaiseksi on poikittaisten yhteyksien tarve lisääntynyt.

Teollisen historian arvokkaista vielä säilyneistä toimitila- ja teollisuusrakennuksista kaksi sijaitsee kaava-alueella. Rakennukset on tarkoitus säilyttää.

Päiväkotien hoitopaikkojen ja koulujen oppilaspaiikkojen suuri puute on osaltaan vaikeuttanut alueen kehitystä. Tilannetta helpottamaan on Vattuniemenkujalle valmistunut uusi yli 200 hoitopaikan päiväkoti ja noin 600 oppilaan koulu. Osoitteessa Särkinie-mentie 28 sijaitsevan päiväkoti Särjen toiminta on loppunut.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.4.2018 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018, joka on yleiskaavan mukainen ja ohjaa alueen asemakaavan muutoksia. Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeudellisesti sitovia, mutta ne ovat kaavoituksen työkalu ja välivaihe, jonka tarkoituksena on helpottaa yleiskaavan tavoitteisiin pääsemistä. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on kehittää tulevaisuudessa Vattuniemeä niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, kulkuyhteyksien, toimintojen sijoittumisen kannalta sekä toimintojen monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden osalta aiempaa ehyempi kokonaisuus.

Vattuniemen keskuksen kaavaratkaisulla ohjataan kehitystä edelleen tämän tavoitteen suuntaan. Muutokseen on koottu useiden kiinteistönomistajien hankkeita, jotta tulevaa kaupunkirakennetta on voitu suunnitella ja arvioida kokonaisuutena. Samassa yhteydessä on suunniteltu julkisia kaupungin ulkotiloja kuten aukioita ja katuja, sekä kulkuyhteyksiä esimerkiksi metroaseman suuntaan.

Merkittävä yleisten alueiden ja julkisten ulkotilojen kehityskohde Vattuniemessä on Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi, joiden muutoksille on määritelty kaavassa tavoitteet, kuten myös nykyisille toimitila-alueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen tai sekoittuneiden toimintojen alueeksi, joilla asumisen lisäksi on edellytetty myös toimitilaa työpaikkoja varten yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950 - 2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike- ja toimistotila, teollisuus- ja varastotila, puisto, julkisten rakennusten-, pysäköinti-, yhdyskuntateknisen huollon- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

---

## Heikkilänaukio, Wavulininaukio ja Itälahdenkadun aukiot

Vattuniemen keskeisten osien muuttuessa Heikkilänaukiosta voidaan hahmotella alueelle keskeistä, laatutasoltaan korkeaa ja aktiivista kaupunkitilaa. Aukiotilan viihtyvyyden kannalta merkittävä lähtökohta on katujärjestelyjen muutokset, joiden myötä diagonaalisesti halkaiseva Heikkiläntie päätetään aukion koilliskulmaan. Heikkilänaukio toteutetaan kävelypainotteisena alueena, jossa ajoneuvoliikenne kulkee aukion reunoilla Melkonkatua ja Kiwiadankatua pitkin. Tulevat uudelleenjärjestelyt antavat mahdollisuuden luoda aukiolle omaa identiteettiä eteläisen Lauttasaaren keskeisenä ja kokoavana aukiotilana.

Kaupunkikuvallisesti Heikkilänaukio hahmottuu pitkien katuakselien väliin sijoittuvana vehreänä saarekkeena, pysähdyspaikkana ja saapumispisteenä. Aukion ja Itälahdenkadun aukioiden tilajärjestelyillä on pyritty luomaan luonnollisia tapaamispaikkoja sekä mahdollisuuksia monipuoliselle käytölle kuten torimyynnille, pelaamiselle, luisteluun tai viipymiselle ja oleskelulle vuodenajasta riippumatta. Väliaikaisesti tapahtumiin Heikkilänaukiolla varaudutaan sen vaatimalla tekniikalla.

Heikkilänaukio toimii bussiliikenteelle ja jalankulku- ja pyöräliikenteelle kokoavana tilana, jolta johtaa yhteyksiä kaupunkiin sekä virkistysalueille ja rantaan. Heikkilänaukion kautta kulkeva pohjois-eteläsuuntainen yhteys voi kehittyä Lauttasaaren merkittäviä maisemakokonaisuuksia yhteen nivovaksi elementiksi. Näkymät aukioon liittyviin katuihin on pidetty pääasiassa avoimina tehden läpikulusta selkeää.

Puuistutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita. Itälahdenkadun katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla ja sen varrelle on sijoitettu pieniä aukioita katutasossa sijaitsevine liiketiloineen ja kadun reunaan pysäköintipaikkoja palvelemaan lyhytaikaista asiointia esimerkiksi liiketiloissa.

Aukioiden ajoratojen pintamateriaaliksi on suunniteltu graniitti tai maatiili. Heikkilänaukiolla ja Wavulininaukiolla materiaali jatkuu aukioiden kohdilla myös katuosuuksilla. Heikkilänaukiolle on viite-suunnitelman mukaisesti ajateltu monimuotoisia istutusalueita, jotka peilaavat saaren merellistä ympäristöä. Aukioille tavoitellaan istutettavia alueita seuraavasti: Heikkilänaukion pinta-alasta vähintään 20%, Wavulininaukion pinta-alasta vähintään 10 % ja Itälahdenkadun varrella sijaitsevien aukioiden pinta-alasta vähintään 5 % tulee olla puin ja pensain istutettua aluetta. Heikkilänaukiolle on suunnitelmissa tutkittu valaistusta joko pylväsvalaisimilla tai ripustetuilla valaisimilla.

**Asuinkerrostalojen korttelialue (AK),  
joiden rakennusoikeudesta vähintään 25% tulee rakentaa toimisto- ja liiketilakäyttöön**

Toimitila- ja varastokäytössä olevat tontit 31114/ 9, 31112/ 28, 31131/ 13, 31131/ 5, 31131/ 8, 31131/ 12, 31118/ 14, 31118/ 13 suunnitellaan muutettavaksi pääosin asuinkäyttöön. Tonttien rakentamisen määrät noudattavat tehokkuuksiltaan suunnitteluperiaatteiden enimmäismääriä. Kaikkiaan näille tonteille suunnitellaan 109 045 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista.

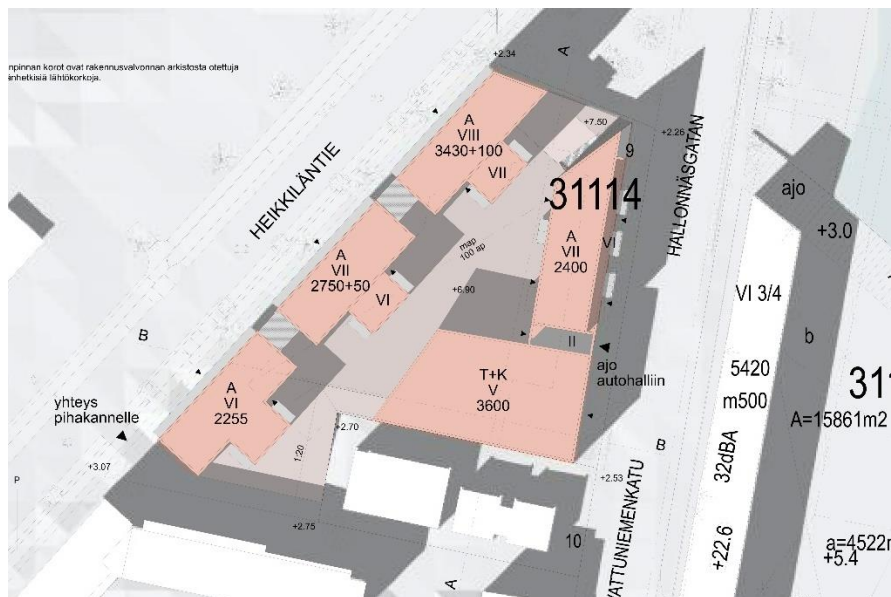
Yritystoiminnan turvaamiseksi edellytetään tälle Vattuniemen keskeiselle alueelle sijoittuvilla tonteilla rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön. Kaikkiaan näille tonteille toimisto- ja liiketilaa tulisi rakennettavaksi 20 930 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ja Wavulininaukion ja Itälahdenkadun aukoiden ympärille, sekä keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun, Wavulinintien ja Heikkiläntien varrelle.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viiteseunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta. Tähän samaan tavoitteeseen pyritään määräyksellä rakennusten julkisivujen materiaalista, joka tulee olla pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rappuja. Lämpörappausta eikä julkisivuelementtejä sallita. Rakennusten parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Kaavassa on määritelty muun muassa asukkaille rakennettavista yhteistiloista, perheasunnoista, teknisistä tiloista, huoltotiloista.

Tonttikohtainen asumisen sekä toimisto- ja liiketilaksi rakennettavan kerrosalan on määritelty erikseen. Rakennusaloittain on määritelty kerrosalan vähimmäismäärä, joka tulee rakentaa toimisto- ja liiketilaksi. Kerrosala sisältyy tontille merkittyyn rakennusoikeuden määrään. Määräyksellä tavoitellaan toiminnallisesti sekoittunutta rakennetta, työpaikkoja ja elävää kaupunkitilaa aukoiden ja keskeisten katujen varsille.



**Tontille 31114/ 9** osoitteessa Heikkiläntie 7 on suunniteltu kaikkiaan 5 rakennusta sijoittuen puoliavoimesti katujen varsille. Rakennukset ovat muodoiltaan selkeitä 5 - 8 kerroksisia. Neljä rakennusta on suunniteltu asuinkäyttöön, yksi toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Asuinrakennusten kaduntasoon tontin pohjoiseen päätyyn ja Heikkiläntien varrelle on suunniteltu toimisto- ja liiketiloja. Osittain maanalaiseen pysäköintiin sisäänajo on sijoitettu Vattuniemenkadun varrelle. Tontin etelärajalla sähköaseman tonttia 31114/10 rajaava 5-kerroksinen rakennus on suunniteltu toimisto- ja liiketiläkäyttöön.

Tontin pinta-ala on 6 630 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 14 585 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa 10 835 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa kaduntasossa 3 750 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus  $e = 2.2$ .



**Tontille 31112/ 28** Heikkilänaukion pohjoisella reunalla, osoitteessa Heikkiläntie 2, on suunniteltu tontin kaakkoiskulmaan 8 - 12-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka kadun tasossa sijaitsee lii-

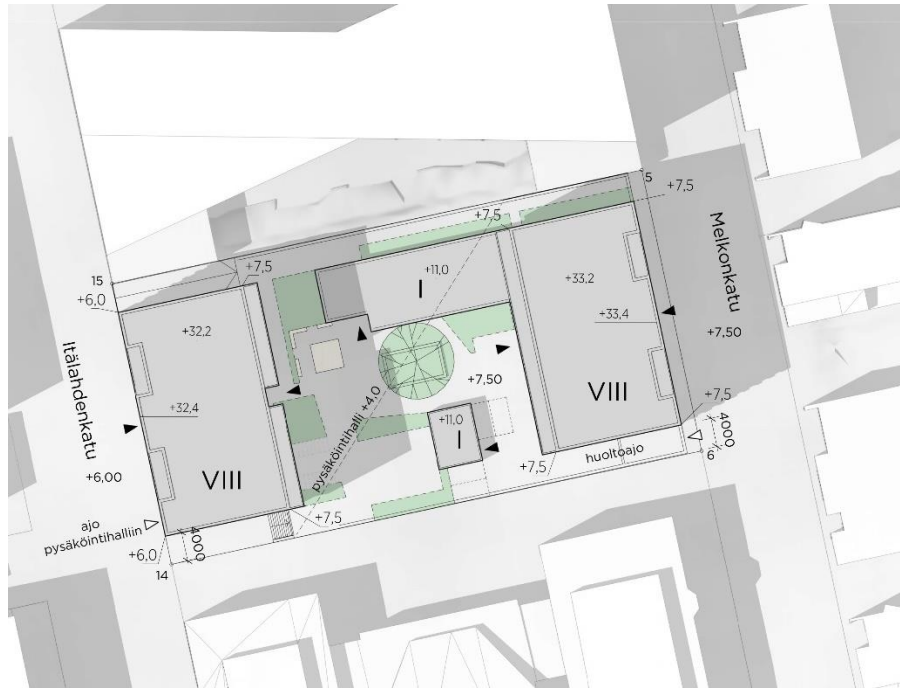
ketilaa. Rakennuksen muoto on yksinkertainen pistemäinen. Rakennuksen arkkitehtonisena vastaparina on 4-kerroksinen toimitilarakennus yhdistyksen naapuritontilla olemassa olevaan saman korkuiseen toimitilarakennukseen. Rakennuksen alimmassa kerroksessa on yksikerroksista liiketilaa. Maanalaiseen pysäköintiin ajo on sijoitettu rakennukseen tontin lounaiskulmaan. Tontin keskelle rakennusten väliin on suunniteltu Heikkilänaukiolta lähtevä jalankulku- ja pyöräilyreitti pohjoiseen kohti metroasemaa.

Tontin pinta-ala on 3 139,0 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 8 790,00 k-m<sup>2</sup> Asuinkerrosalaa 6 590,00 k-m<sup>2</sup>, toimisto- ja liiketilaa 2 200 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on e= 2.8.



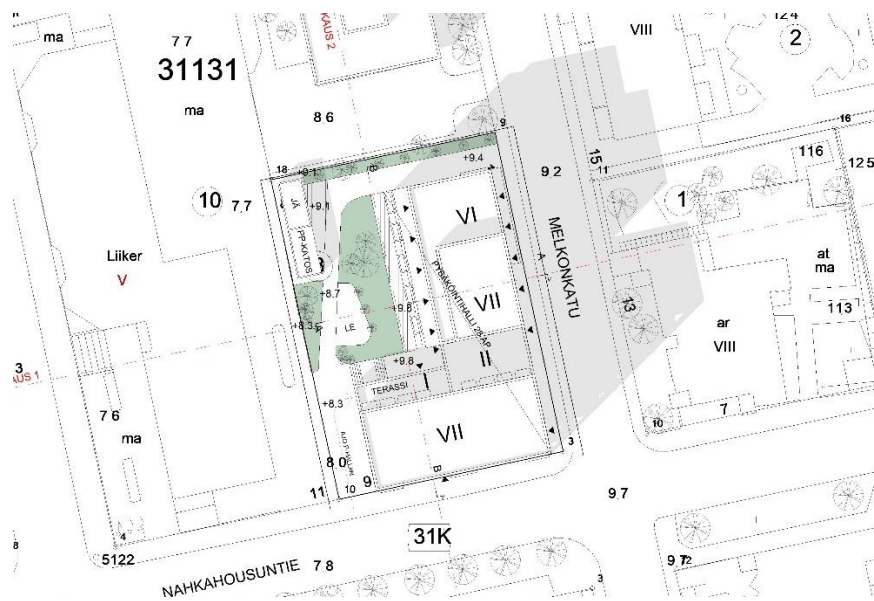
**Tontille 31131/ 13** Heikkilänaukiota rajaamaan Wavulinintien ja Itälahdenkadun kulmaan osoitteeseen Itälahdenkatu 27 on suunniteltu 7-kerroksinen asuinkerrostalo katua rajaamaan. Tämän pohjoispuolelle Itälahdenkatua ja tulevaa Kiviaidankatua ja aukiota rajamaan 3 - 9-kerroksinen asuinkerrostalo. Melkonkatua rajaamaan on sijoitettu pistemäinen 12-kerroksinen asuinkerrostalo. Näiden edellä mainittujen rakennusten kaduntasoon osittain kattopihan alle yksikerroksisena on suunniteltu liiketilaa. Toimitilalle osoitettua rakennusoikeutta on tarkoitus toteuttaa mm. päivittäistavarakaupan tarpeisiin. 12-kerroksinen rakennus muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukkaan vastaparin Wavulininkulun toisella puolella sijaitsevalle 4-kerroksiselle toimisto- ja liiketilarakennukselle. Rakennuskokonaisuus toimii myös näkymän päätteinä kaupunkitilassa Vattuniemenkujaa kuljettaessa. Maanalaisiin pysäköintitiloihin ajo on sijoitettu tontin lounaiskulmaan Itälahdenkadun varrelle. Tontin läpi Itälahdenkadulta Vattuniemenkujalle on suunniteltu jalankulku- ja pyöräilyreitti.

Tontin pinta-ala on 6 955,00 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 19 470,00 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 14 600,00 k-m<sup>2</sup>, ja toimisto- ja liiketilaa on 4 870,00 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on e= 2.8.



**Tontille 31131/ 5** osoitteeseen Itälahdenkatu 23 on suunniteltu 8-kerroksiset asuinrakennukset Itälahdenkatua ja Melkonkatua rajaamaan. Rakennusten kahdessa alimmassa kerroksessa sijaitsee toimisto- ja liiketilaa. Tontin pohjoisrajan suuntaisesti on suunniteltu Melkonkadun puoleiseen rakennukseen liittyväksi 1-kerroksiseen rakennukseen asumisen yhteistilaa, sekä toimisto- ja liiketilaa. Rakennusten väliseen pihakannen alaiseen pysäköintiin ajo on suunniteltu toteutettavaksi Itälahdenkadulta. Pihakannelle ajetaan Melkonkadulta. Pihalle on sijoitettu 4 autopaikkaa.

Tontin pinta-ala on 3 000,00 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 8 400 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 6 300 k-m<sup>2</sup>, ja toimisto- ja liiketilaa on 2 100 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on  $e= 2.8$ .





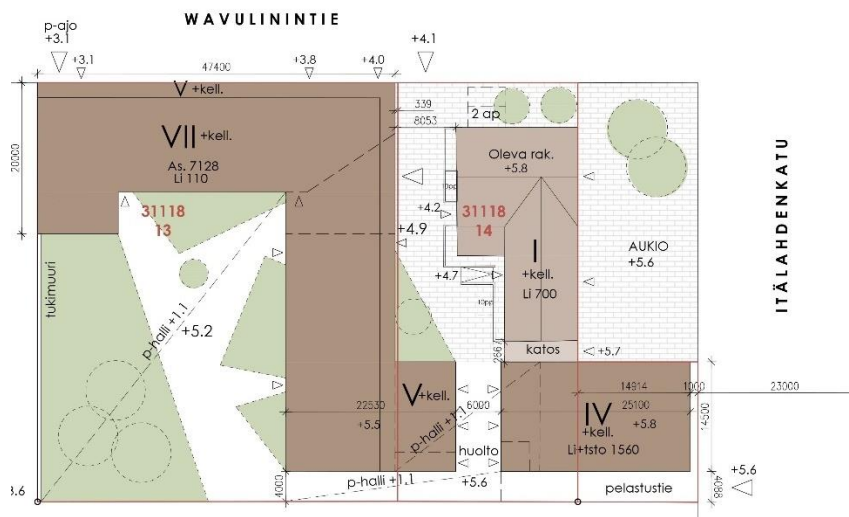
**Tontille 31131/8**, osoitteessa Melkonkatu 16, on suunniteltu asu-  
misen, toimisto- ja liiketilan hybridirakennus. Nahkahousuntien  
varrelle sijoittuva rakennus on suunniteltu kaikkiaan 7-kerroksi-  
sena ja Melkonkadun varrella 6–7-kerroksisena. Rakennusten  
kahteen alimpaan kerrokseen ja kolmanteen kerrokseen kadun  
kulmaan sijoittuu tiloja liiketoimintaa, yhteiskäyttöä ja työskentelyä  
varten. Melkonkadun varrelle sijoittuviin työtiloihin on suunniteltu  
omat sisäänkäynnit suoraan kadulta. Näiden yläpuolella olevat  
kerrokset on suunniteltu vaihtoehtoisesti asuin- tai yhteisölliseen  
asuinkäyttöön. Pysäköintiin ajo on sijoitettu Nahkahousuntien var-  
relle sijoittuvan rakennuksen länsipäättyyn.

Tontin pinta-ala on 2 028 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 4 464 k-m<sup>2</sup>,  
josta asuinkerrosalaa on 3 318 k-m<sup>2</sup>, ja toimisto- ja liiketilaa on  
1 148 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on e= 2.2.



**Tontille 31131/ 12**, osoitteessa Itälahdenkatu 19 on sijoitettu Itä-  
lahdenkadun varrelle 6-kerroksinen rakennus toimisto- ja liiketila-  
käyttöön. Pohjoisrajan suuntaisesti on sijoitettu yksikerroksinen  
saunarakennus ja tontin koilliskulmaan 8-kerroksinen asuinkerros-  
talo ja Melkonkadun varrelle 7 - 8-kerroksinen asuinkerrostalo.  
Maanalaiseen pysäköintiin ajo on sijoitettu Itälahdenkadulta tontin  
lounaiskulmasta.

Tontin pinta-ala on 4 530 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 9 966 k-m<sup>2</sup>,  
josta asuinkerrosalaa on 7 747 k-m<sup>2</sup>, ja toimisto- ja liiketilaa on  
2 492 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on e= 2.2.



**Tonteille 31118/14 ja 31118/13 (tuleva 31118/19)** osoitteissa Wavulinintie 4 ja 6 on katuja rajaamaan suunniteltu 7-kerroksinen asuinkerrostalo, joka kääntyy Itälahdenkadun suuntaiseksi suojelun matalan rakennuksen taakse. Tontin etelärajan suuntainen liike- ja toimistorakennus on 4-kerroksinen. Pysäköintiin ajo on suunniteltu Wavulinintieltä tontin luoteiskulmasta. Tontille on sijoitettu kaksi autopaikkaa suojellun rakennuksen pohjoispäättyyn. Itälahdenkadun varrella Heikkilänaukion kulmauksessa sijaitsee yksi matala Vattuniemen teollisen historian vanhimpia säilyneitä rakennuksia, joka on merkitty suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-2:” Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvalisestisesti arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.”

Tontin pinta-ala on 4 315 m<sup>2</sup>, aukion pinta-ala on 544 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 9 498 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 7 128 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liiketilaa kaduntasossa aukion ympärillä 2 370 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on e = 2.0–2.2.

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti 31118/17, osoitteessa Itälahdenkatu 22a, toimisto- ja liikerakennusten tontti 31118/18, osoitteessa Itälahdenkatu 22b, teollisuus- ja varastorakennusten tontti 31119/9, osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti 31119/1, 9 osoitteessa Itälahdenkatu 18, sekä liikerakennusten tontit 31111/1 ja 31111/2 muuttuvat asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Tuleville tonteille 31119/24, 31118/21 ja 31118/22 Itälahdenkadun varrelle kaduntasoon edellytetään sijoitettavaksi liiketiloja vähin-

tään yhteensä 2 000 k-m<sup>2</sup>. Näiden tonttien ja niiden edustalla sijaitsevien pysäköintialueiden suunnitteluperiaatteiden edellyttämä toimitilakerrosala sijoittuu pääosin tonteille 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25 ja 31131/10, osoitteessa Itälahdenkatu 15 - 17.

Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17, 18, 31119/9, 31119/19 ja niiden edustalla sijaitsevilta pysäköintialueilta siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä määrästä poikkeavia tonttikohtaisia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille.

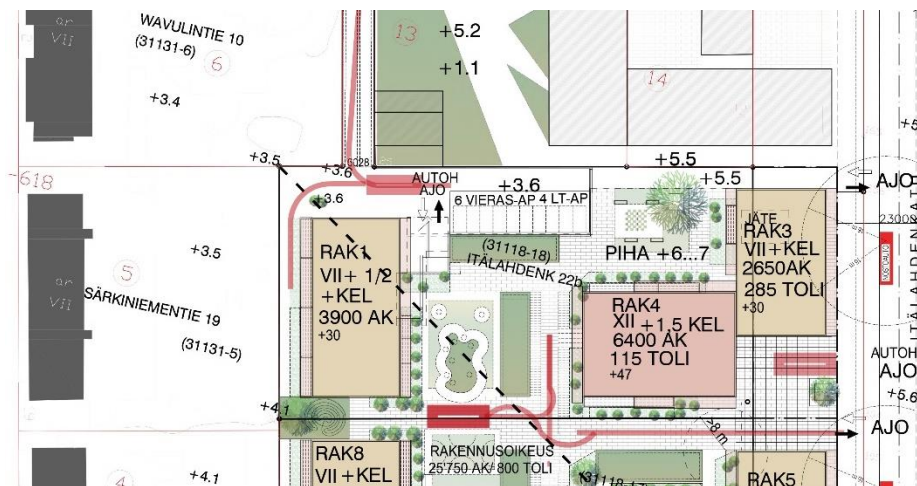
Kerrosalojen siirtämisessä ja toimitilakerrosalan keskittämisessä on noudatettu asuinkerrostalojen korttelialueella suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäistehokkuuksilla laskettua kerrosalojen kokonaismäärää, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä. Tavoitteena on rakennusoikeuksien jakaantuminen alueelle siten, että kaupunkirakenne ja alueen toiminnallisuus noudattaisivat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viitesuunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta. Tähän samaan tavoitteeseen pyritään määräyksellä rakennusten julkisivujen materiaalista, joka tulee olla pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä tai perinteisesti rappuja. Lämpörappausta eikä julkisivuelementtejä sallita.

Yhdistettynä suunnitelmien mukaiseen kaupunkirakenteeseen ja aukioille annettuihin viitesuunnitelman mukaisiin määräyksiin voidaan luoda urbaania ja viihtyisää kaupunkitilaa.

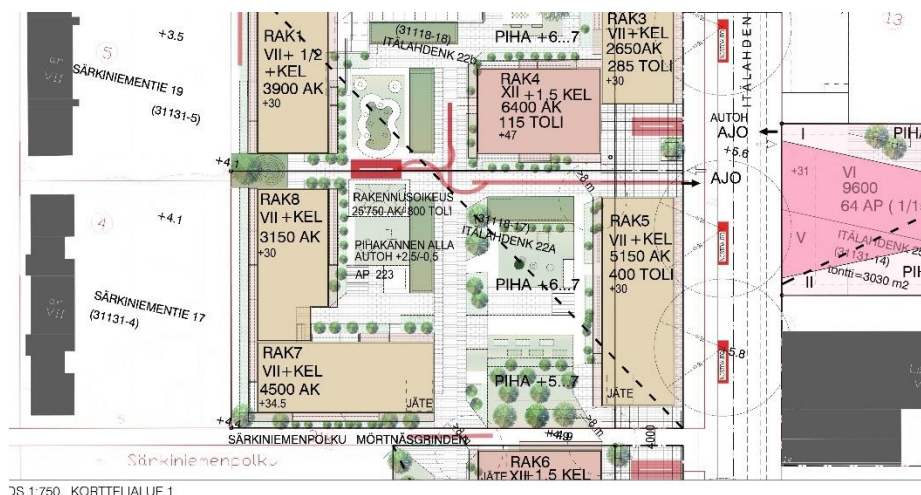
Kaavassa on määritelty muun muassa asukkaille rakennettavista yhteistiloista, perheasunnoista, teknisistä tiloista, huoltotiloista.

**Itälahdenkadun länsipuolella** 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu kadun linjasta sisemmälle Itälahdenkatuun liittyviä aukioita rajaten. Aukiot avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun katutilaa. Itälahdenkatua rajaavat ja sille mittakaavaa antavat rakennukset ovat länsireunalla 7-kerroksisia ja itäreunalla keskimäärin 8-kerroksisia. Rakennusten sijoittelu noudattaa Lauttasaarelle tyypillistä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavaratkaisun mukaisesti vaihtelevan korkuisessa korttelirakenteessa rakennusten väliin jää pihatilaa ja tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden luoden väljyyttä ja läpikuljettavuutta.



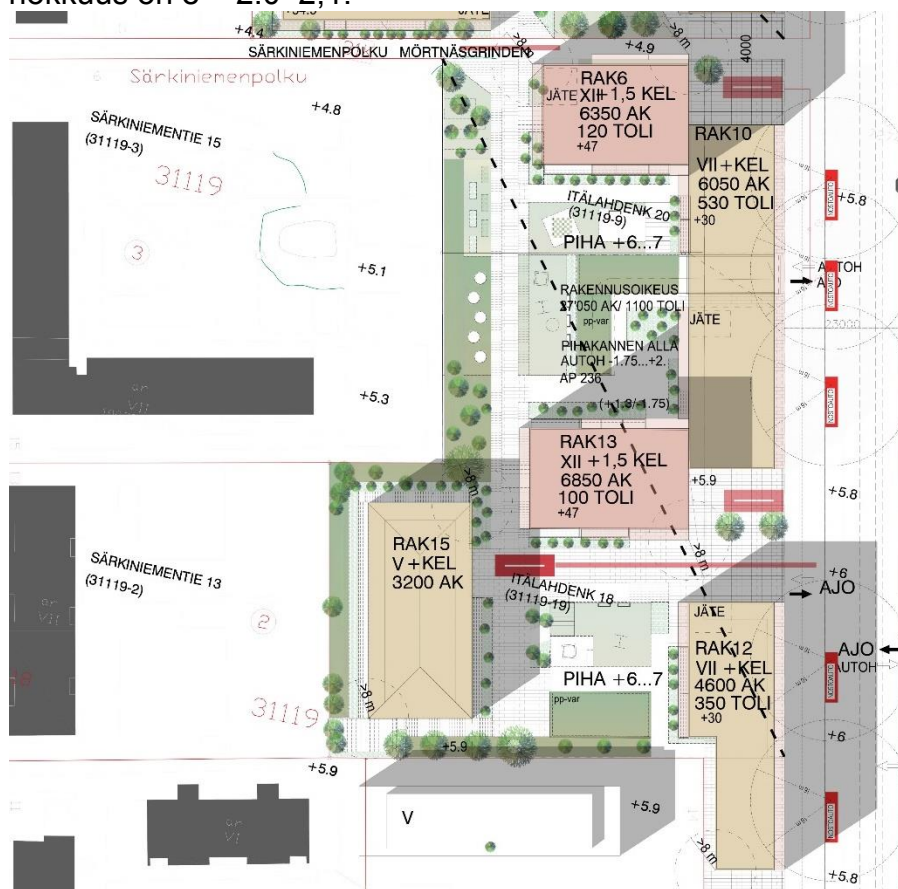
**Tontille 31118/18, (tuleva 31118/20)** osoitteessa Itälahdenkatu 22b ja sen edustalla sijaitsevalle pysäköintialueelle on suunniteltu kadun varrelle 7-kerroksinen asuinkerrostalo, johon liittyy tontin eteläosassa kadun linjasta sisäänvedetty aukiota rajaava 12-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusten kadun tasoon on suunniteltu sijoitettavaksi toimisto- ja liiketilaa. Tontin länsirajan suuntaisesti on suunniteltu lännen suuntaan 8-kerroksinen ja pihan suuntaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo. Maanalaisiin pysäköintitiloihin ajoyhteys on sijoitettu Wavulinintieltä kohti tontin luoteiskulmaa.

Tontin pinta-ala on 5 103 m<sup>2</sup>, aukion pinta-ala on 248 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 13 350 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 12 950 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa kaduntasossa aukion ympärillä 400 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on  $e = 2.5\text{--}2.6$ .



**Tontille 31118/17, (tuleva 31118/21)** osoitteessa Itälahdenkatu 22a ja sen edustalla olevalle pysäköintialueelle on suunniteltu Itälahdenkatua, Särkiniemenpolkua rajaamaan, sekä läntisen rajan suuntaisesti 7-kerroksiset asuinkerrostalot. Rakennusten kadun tasoon on suunniteltu sijoitettavaksi toimisto- ja liiketilaa. Maanalaisiin pysäköintitiloihin ajetaan Wavulinintieltä tontin 31118/21 kautta.

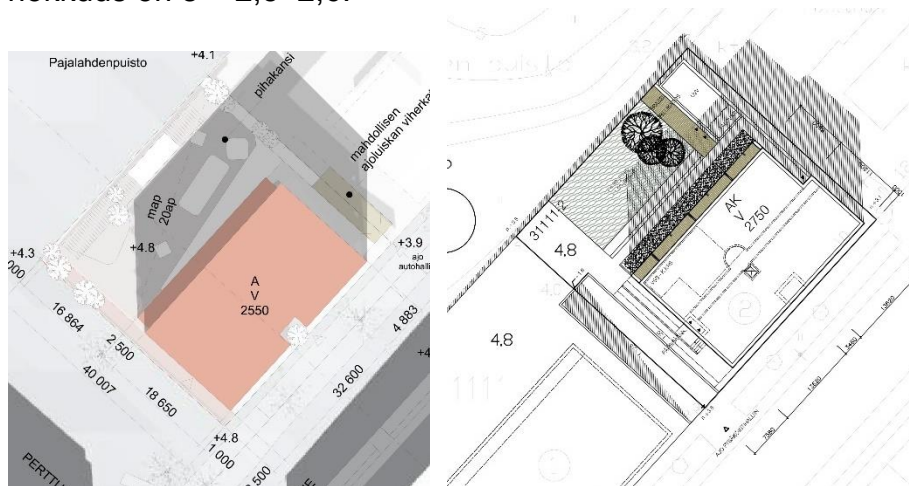
Tontin pinta-ala on 6 150 m<sup>2</sup>, aukioiden pinta-ala on 212 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 13 150 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 12 750 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa kaduntasossa aukioiden ympärillä 400 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on  $e = 2.0-2,1$ .



**Tontille 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24)** osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18 ja niiden edustalla oleville pysäköintialueille sekä tontin 31119/12 edustalla olevalle pysäköinti- ja puistoalueelle on suunniteltu Itälahdenkatua rajaamaan kaksi 7-kerroksista asuinkerrostaloa, johon liittyy tontin pohjoisosassa ja keskiosassa kadun linjasta sisäänvedetyt aukiota rajaavat 12-kerroksiset asuinkerrostalot. Kaduntasoon aukioiden ympärille on määrätty sijoitettavaksi liiketilaa. Pysäköintiloihin ajo on sijoitettu Itälahdenkadun varrelle pohjoisemman 7-kerroksisen asuinkerrostalon puoliväliin. Itälahdenkadun ja Nahkahousuntien kulmauksessa sijaitsevan katuaukion pohjoispuolelle on sijoitettu lisäksi 1-kerroksinen liikerakennus. Tontin lounaiskulmassa sijaitseva viisikerroksinen Vattuniemen teollisen historian kannalta arvokas toimistorakennus muutetaan asuinkäyttöön ja on kaavaan merkitty suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-2: "Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta

ei saa purkaa.” Olemassa olevan sr-2 suojellun rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa.

Tontin pinta-ala on 10 935 m<sup>2</sup>, aukioiden pinta-ala 1 059 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 28 250 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on 27 050 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa kaduntasossa aukioiden ympärillä 1 200 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on  $e = 2,5-2,6$ .



**Tonteille 31111/1 ja 31111/2**, osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10 on suunniteltu puiston reunalle kaksi erillistä 5-kerroksista asuinkerrostaloa. Kerroslukumäärä poikkeaa suunnitteluperiaatteiden enimmäisluvusta neljä, sillä tonttien rakennusoikeus on sijoitettu puiston laidalle kahtena erillisenä rakennuksena niin, että rakennusten väliin jää näkymät kadulta tontin läpi puistoon ja päinvas-toin. Maanalaisiin pysäköintitiloihin ajo on suunniteltu Heikkiläntieltä yhteisesti tonttien väliselle rajalle, sen suuntaisesti.

Tontin pinta-ala on 1 600 m<sup>2</sup>, asuinrakennusoikeus on 2 560 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on  $e = 1.6$ .

### **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)**

Toimitila- ja varastokäytössä olevat tontit 31131/14 ja 31131/10 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Kaikkiaan tonteille suunnitellaan 18 500 k-m<sup>2</sup> toimitilarakentamista.

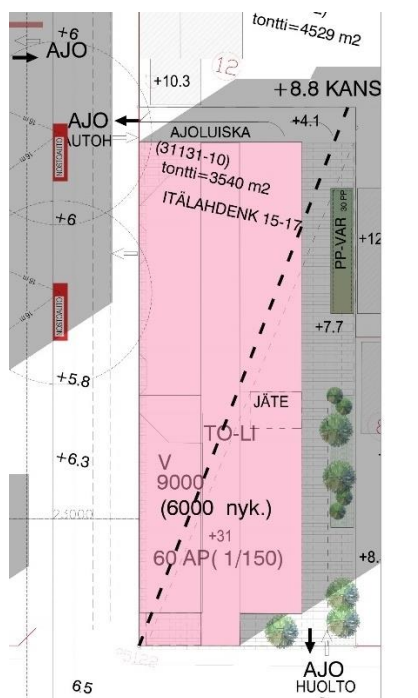
Yritystoiminnan turvaamiseksi edellytetään tälle Vattuniemen keskeiselle alueelle sijoittuvilla tonteilla rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Tonttien 31118/17, 18, 31119/9 ja 19 toimitilakerrosalasta pääosa keskitetään tontille 31131/14 ja 31131/10, joiden asuinkerrosala vastaavasti on sijoitettu edellä mainituille tonteille.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Tähän samaan tavoitteeseen pyritään määräyksellä rakennusten julkisivujen materiaalista, joka tulee olla pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausa eikä julkisivuelementtejä sallita.



**Tontti 31131/ 14** osoitteessa Itälahdenkatu 25 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Tontille on suunniteltu 5 - 6-kerroksinen toimitilarakennus.

Tontin pinta-ala on 3 020 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus, toimisto- ja liiketilaa on 9 500 k-m<sup>2</sup>, tehokkuus on  $e = 3,1$ .



**Tontti 31131/10** osoitteessa Itälahdenkatu 15 - 17 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Tontilla olemassa oleva 5-kerroksinen toimitilarakennus 6 000 k-m<sup>2</sup> on mahdollisuus säilyttää ja laajentaa rakennusta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Lisärakentaminen on suunniteltu olemassa olevan rakennuksen molemmin puolin. Mikäli olemassa oleva rakennus puretaan, on tontin rakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin pinta-ala on 3 540 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus, toimisto- ja liiketilaa on 6 000 k-m<sup>2</sup>. Mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään, on tontille merkitty 3 000 k-m<sup>2</sup> lisärakentamisen mahdollisuus, tehokkuus on  $e = 1,7-2,5$ .

Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17, 18, 31119/9, 31119/19 ja niiden edustalla sijaitsevilta pysäköintialueilta siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä määrästä poikkeavia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille.

Kerrosalojen siirtämisessä ja toimitilakerrosalan keskittämisessä on noudatettu asuinkerrostalojen korttelialueella suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäistehokkuuksilla laskettua kerrosalojen kokonaismäärää, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä. Tavoitteena on rakennusoikeuksien jakaantuminen alueelle siten, että kaupunkirakenne ja alueen toiminnallisuus noudattaisivat suunnitteluperiaatteiden kaupunkikuvallisia ja laadullisia tavoitteita.

### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Tontteja ja tiloja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin suunnitellaan kaupungin palveluverkkoselvityksen mukaisesti. Vattuniemen keskuksen uuden asukasmäärän on arvioitu lisäävän tarvetta yhdelle uudelle päiväkodille Lauttasaassa. Varhaiskasvatuksen linjauksen mukaan päiväkotien tilat tulee sijoittaa erilliseen rakennukseen omalle tontille, johon lisäksi tarvittavat ulkoleikkialueet voidaan sijoittaa.

**Tonttia 31116/2 (tuleva 31116/3)**, osoitteessa Särkiniementie 28 on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja muuttaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi koulua ja päiväkotia varten palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Tontin sijainti ja laajuus on arvioitu yhdessä kaupungin ympäristöpalveluiden, luonto ja ympäristötietoisuus kanssa suunnitteluperiaatteiden ja kaavan valmistelun yhteydessä. Muutoksella varaudutaan palveluverkon tavoitteisiin. Tontille on mahdollista sijoittaa



3-kerroksinen koulu- ja päiväkotirakennus tarvittavine piha-alueineen. Toiminta tuottaa palvelun tuottajan arvion mukaan noin 500 oppilaspaikkaa sekä noin 200 päivähoitopaikkaa 100 työpaikkaa. Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja sovitaa puisto-ympäristöön. Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee olla pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta eikä julkisivuelementtejä sallita.

Tontin pinta-ala on 7 765 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus on e= 1.0.

Suojeluarvoja omaavan metsäisen alueen ja arvokkaan luontoalueen ulkopuolelle sijoitettu liikerakennusten tontti 31211/1 (KL-1), kahvilaa ja / tai ravintolaa varten, osoitteessa Särkiniementie 30, on tulleiden mielipiteiden perusteella poistettu kaavasta.

### **Puisto (VP)**

Uusi Else Aropaltion polku toimii yhteytenä Pajalahden puiston läpi Heikkilänaukiolta pohjoiseen metroasemalle.

## **Liikenne**

### **Lähtökohdat**

#### Jalankulku

Vattuniemen teollisuustoimintojen historia näkyy katuverkossa suurina kortteleina, mistä on seurauksena muutamat poikittaiset yhteydet ja siten pitkät jalankulkumatkat. Pisin kortteli on 300 metriä, kun jalankulun kannalta sopiva olisi 50 - 100 metriä. Kapeimmat jalkakäytävät ovat n. 1,5 metriä leveitä. Tavoiteleveys on nykyään 2,5 - 3,5 metriä.

#### Pyöräliikenne

Polkupyöräliikenteen osalta tasaisen maaston sekä enimmillään 1,6 km:n metron liityntämatkojen vuoksi Vattuniemi on sopivaa pyöräilyaluetta, jota suunnitellaan pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisesti. Nykyiset pyörätiet Särkiniementiellä, Heikkiläntiellä, Itälahdenkadulla ja Vattuniemenkadun pohjoisosassa ovat kaksisuuntaisia. Vattuniemenkadun eteläosassa Vattuniemenkujasta alkaen pyöräily on ajoradalla.

#### Julkinen liikenne

Joukkoliikennedytydet ovat monipuoliset. Suunnittelualue on enintään 16 minuutin kävelymatkan päässä Lauttasaaren metroasemalta. Linja 21 (Lauttasaari M - Vattuniemi - Ruoholahti M - Kamppi M) liikennöi Lauttasaaren metrolta Vattuniemen kautta

Kamppiin. Vattuniemessä linja ajaa reittiä Särkiniementie - Wavulinintie - Itälahdenkatu - Melkonkuja - Vattuniemenkatu. Bussit kulkevat 10 minuutin välein ja ruuhka-aikana 6 minuutin välein. Yölinja on 21N.

### Autoliikenne

Helsingin katuluokituksen mukaan Vattuniemen paikalliset kokoojakadut ovat Särkiniementie - Wavulinintie - Heikkiläntien reitti ja Vattuniemenkadun pohjoisosa. Wavulinintie on kokoojakaduksi liian kapea. Vattuniemen liikennemäärä on nykyisin yhteensä noin 22 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Liittymät ovat tasa-arvoisia. Koko kaava-alueen katujen nopeusrajoitus on 30 km/h, paitsi Särkiniementien pohjoisosassa nopeusrajoitus on 40 km/h.

Nahkahousuntie välillä Itälahdenkatu - Särkiniementie on ollut suljettuna moottoriajoneuvoliikenteeltä vuodesta 1976 lähtien. Vattuniemen asuintonttien rakentumisen jälkeen on haluttu estää silloinen Länsiväylältä Särkiniementien kautta Vattuniemen teollisuusalueille suuntautunut raskas liikenne.

Lauttasaarella on ollut käytössä asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä syksystä 2015 lähtien.

### **Kaavaratkaisu**

Suunnittelun lähtökohtana on kaupungin strategia, joka painottaa kestävästä liikkumisesta edistämistä lisäämällä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuutta liikenteestä.

Heikkilänaukion katujärjestelyt muutetaan, jotta aukiota saadaan eheä kokonaisuus oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten. Heikkiläntie, joka jakaa nykyisin Heikkilänaukion kahtia, päättyy Heikkilänaukion koilliskulmaan. Heikkilänaukion reunoilla kulkevat uudet osat Melkonkatua ja Kiviaidankatua toteutetaan korotettuina koko aukion alueella. Aukiota ympäröiville tonteille aukion ja kadun tasoon rakennetaan kaupallisten palveluiden tilat. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaan jatkuen pohjoiseen Pajalahdenpuiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin metroaseman suuntaan.

Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus ja auto- ja pyöräliikenne kulkevat yhteisillä kaistoilla eikä pyöräliikenteelle toteuteta erottelua autoliikenteestä Itälahdenkatua, Heikkiläntietä ja Särkiniementietä (välillä Perttulantie - Wavulinintie) lukuun ottamatta.

Itälahdenkadulla on linja-autoliikennettä ja sen katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla, joiden katutasen kerroksiin sijoittuvat

---

liiketilat ja toimistotilat. Bulevardimaisen Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakentamista ja pieniä katuaukioita. Puiden väliin sijoitetaan lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeisiin. Kadunvarsipysäköintipaikkoja sijoitetaan myös Heikkiläntien varteen.

Nahkahousuntie välillä Itälahdenkatu-Särkiniementie on suunniteltu avattavaksi moottoriajoneuvoliikenteelle alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Sulun avaaminen helpottaa alueen omaa asukasliikennettä.

#### Jalankulku ja pyöräliikenne

Uusina poikittaisina yhteyksinä tontin 31131/ 13, osoitteessa Itälahdenkatu 27, läpi Itälahdenkadulta Vattuniemenkujalle on sijoitettu jalankulku- ja pyöräily-yhteys.

Heikkilänaukion pohjoispuolella sijaitsevalle tontille 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2, on sijoitettu yleinen jalankulku- ja pyöräilyreitti pohjoiseen Pajalahden puiston läpi Haahkapolulle kohti metroasemaa. Reitti muodostaa suoraan linjauksen Itälahdenkadulle.

Heikkilänaukio on jalankulkupainotteista, jolloin jalankulkijat ylittävät aukion reunoilla kulkevia katuja (Kiviaidankatu ja Melkonkatu) mistä kohdasta tahansa. Ylitysreittejä kuitenkin ohjataan mm. erilaisilla pintamateriaaleilla, viheristutuksilla, penkeillä.

Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveyttä pyritään lisäämään tavoiteleveyteen 2,5 - 3,5 metriin, yksisuuntaisten pyöräkaistojen/teiden yhteisleveyttä vähintään 3 metriin, jonka lisäksi tulee 0,75 - 1,0 metriä erotusleveyttä.

Pyöräliikenteen suunnittelussa pyritään yksisuuntaisiin pyöräliikennetkaisuun. Yksisuuntaisten pyöräliikennejärjestelyiden jatkuvuus kadulta toiselle parantaa turvallisuutta ja tekee risteyksistä selkeämpiä ja turvallisempia.

Pyöräily on ajoradalla Heikkilänaukiolla ja tonttikaduilla, mm. Särkiniementien eteläpäässä, Kiviaidankadulla, Melkonkadulla ja Wavulinintiellä. Wavulinintien kapean poikkileikkauksen takia erillinen pyöräliikennejärjestely ei onnistu. Lyhyellä matkalla (n. 170 metriä) sekaliikennetkaisu on hyväksyttävissä.

Heikkiläntielle ja Särkiniementielle välillä Perttulantie - Wavulinintie esitetään 1,5 metriä leveät pyöräkaistat. Itälahdenkadulla on 1,5 metriä leveät yksisuuntaiset pyörätiet jalkakäytävän vieressä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- vieraspaikat 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>
- päivittäistavarakauppa 1 pp / 70 k-m<sup>2</sup>
- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp / 15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp / 3 työntekijää
- päiväkodit 1 pp / 90 k-m<sup>2</sup> sekä 1 pp / 3 työntekijää
- koulut 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa. Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaupan suuryksiköiden asiakkaiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee olla katettu. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat tulee olla runkolukittavia.

Yleisen pyöräpysäköinnin sijoittelu tarkentuu katusuunnittelussa.

#### Julkinen liikenne

Joukkoliikenne tukeutuu nykyiseen linjaan 21, joka liikennöi Lautasaaren metroasemalta Vattuniemen kautta Kamppiin, ja yölinjaan 21N. Uudet pysäkit sijoitetaan Itälahdenkadulle Heikkilänaukion läheisyyteen.

#### Autoliikenne

Nahkahousuntien välillä Särkiniementie Itälahdenkatu moottoriajoneuvojen ajosulku poistuu.

Heikkiläntie, joka jakaa nykyisin Heikkilänaukion kahtia, päättyy Melkonkatuun. Heikkilänaukion reunoilla kulkevat Melkonkatu ja Kiviaidankatu ovat leveydeltään 6,5 - 8 metriä ja ne toteutetaan korotettuina koko aukion alueella. Aukion itäreunalle Melkonkadulle sijoitetaan taksiasema. Alue on jalankulkupainotteista, jolloin jalankulkijat ylittävät katuja mistä kohdasta tahansa. Ylitysreitit kuitenkin ohjataan erilaisilla pintamateriaaleilla.

Tontin 31112/ 28, Heikkiläntie 2, ajo pysäköintihalliin ja tontille sallitaan Wavulinintieltä Heikkilänaukion lounaiskulmasta.

Itälahdenkadun poikkileikkausta muutetaan kokonaan ns. boulevardityyppiseksi istuttamalla puut ajoradan reunoille. Kadulla on 3,5 metriä leveät jalkakäytävät, 1,5 metriä leveät yksisuuntaiset pyörätiet, 3 metriä leveä viherkaista/pysäköinti ja 7 metriä leveä ajorata.

Heikkiläntielle ja Särkiniementielle välillä Perttulantie - Wavulinentie esitetään 1,5 metriä leveät pyöräkaistat ja kadunvarsipysäköintiä. Ajouradan leveys on 6,5 - 7 metriä.

### Pysäköinti

Pysäköintipaikkojen keskittäminen, nimeämättömät paikat ja vuorottaispysäköinti tehostavat pysäköintipaikkojen käyttöä. Kaavoitettaessa uutta maankäyttöä lähtökohtana ovat autojen keskitetty pysäköinti ja nimeämättömät paikat. Asemakaavassa osoitetaan keskitettyjen pysäköintien sijainnit. Vuorottaispysäköinnissä samoja pysäköintipaikkoja voivat hyödyntää eri toiminnot eri vuorokaudenaikoina.

Vattuniemen asemakaavamuutoksien myötä asukas- ja liiketilojen autopysäköinti sijoitetaan tonteille pihakansien alle. Kadunvarsipysäköinti on tarkoitettu ensisijaisesti asiointi- ja vieraspysäköintiä varten. Suunnitelmat tarkentuvat katusuunnitelmien yhteydessä.

Asukkaiden pysäköinti järjestetään siten, että se mahdollistaa tiiviin tavoiteltavan kaupunkirakenteen toteuttamisen. Kaava mahdollistaa, että pyörä- tai autopaikkaa tarvitseva asukas saa pysäköintipaikan.

Asuntojen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.12.2015 hyväksyttyä autopaikkojen laskentaohjetta, mikä tarkoittaa Vattuniemessä vähintään 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup>.

Liiketiloiden osalta noudatetaan työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta, joka on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017.

Autopysäköintipaikkojen määrät ovat:

- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>
- erikoistavarakauppa/ liiketilat enintään 1 ap/ 100 k-m<sup>2</sup>
- toimistot enintään 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>
- päiväkotit ja koulut enintään 1 ap/ 320 k-m<sup>2</sup>
- opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja
- liikkumisesteisten autopaikat 1 ap/ 30 tavallista ap.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää

Vieraspaikkoja toteutetaan 1 ap / 1 000 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörien vieraspysäköintipaikkamäärä kerrostaloissa on 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikat tulee sijoittaa asemakaava-alueella kannenalaiseseen tilaan. Päiväkodin ja koulun autopaikat saa sijoittaa pihamaalle.

AK-korttelialueella pihalle saa sijoittaa enintään 5 % autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Tonttien 31118/18 ja 31119/24 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 31131/10.

Kortteliin 31131, Itälahdenkatu 27, saa tonttien autopaikkamäärien lisäksi toteuttaa 36 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat ovat tarvittaessa muunneltavissa tonttien yleiseen käyttöön.

Maanalaiseen pysäköintitilaan rakennettavan alueellista energia- tuotantoa palvelevan tilan alan verran saa vähentää autopaikkoja asemakaavamäärien mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80 %.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10 % asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamäärien mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Maanalaiseen pysäköintitilaan rakennettavan energianhuoltotilan alalla sijaitsevia pysäköintipaikkoja ei tarvitse rakentaa.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Aluetta palvelevat Heikkilänaukion ympärille sijoittuneet kaupalliset palvelut sekä 650 - 1 100 metrin etäisyydellä Lauttasaarentien varrella sijaitseva ostoskeskus Lauttis. Särkiniementien pohjoisosassa sijaitsee päiväkotia ja Vattuniemenkujalle on valmistunut vuonna 2020 uusi koulu- ja päiväkotirakennus. Lähin kirjasto sijaitsee Tallbergin puistotien varrella.

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Lähimmälle joukkoliikenteen pysäkillä kävelyetäisyys on katuja pitkin noin 250 - 300 metriä. Bussit kulkevat 10 minuutin välein ja ruuhka-aikana 6 minuutin välein. Lähin metroasema (Lauttasaari) sijaitsee n. 650 -

---

1 100 metrin etäisyydellä, jonne kävelyaika on Heikkilänaukiolta noin 10 - 13 min ja Nahkahousuntieltä noin 16 minuuttia.

### **Kaavaratkaisu**

Uusi asutus, noin 3 250 asukasta, tukeutuu Vattuniemen ja Lautasaaren olemassa oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin, sekä kaavan myötä Vattuniemen keskuksen alueelle rakentuviin palveluihin. Heikkilänaukion ympäristössä sijaitsevien nykyisten kaupallisten palveluiden lisäksi asemakaavan muutos sisältää vähintään 39 530 k-m<sup>2</sup> uutta toimitilaa, jotka tarjoavat lisää mahdollisuuksia kaupallisille palveluille.

Uusi asutus lisää varhaiskasvatuksen ja koulun tilojen tarvetta, joita helpottamaan on kaavassa Särkiniementielle varattu tontti 31116/2 noin 8 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle 3-kerroksiselle päiväkotija koulurakennukselle piha-alueineen. Rakennukseen sijoittuu mahdollisesti noin 500 oppilasmaikkaa sekä noin 200 päivähoitomaikkaa ja arviolta 100 työmaikkaa.

Heikkilänaukion läpi diagonaalisesti kulkevan Heikkiläntien katu-järjestelyiden muuttuessa kaavan myötä aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi voidaan aukion puoliskot yhdistää laajaksi asukkaiden yhteiseksi alueeksi. Aukiota reunustavat ympäröivien tonttien rakennuksissa sijaitsevat kaupallisten palveluiden- tai muut liiketilat sekä hotelli- ja toimistotilat. Itälahdenkadun katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla ja sen varrelle on sijoitettu pieniä aukioita katutasossa sijaitsevina liiketiloineen. Kadun reunaan on sijoitettu pysäköintipaikkoja palvelemaan lyhytaikaista asiointia esimerkiksi liiketiloissa.

Vattuniemen keskeiselle alueelle sijoittuvilla tonteilla 31114/9, 31112/28, 31131/13, 31131/5, 31131/8, 31131/12, 31118/14, 31118/13 rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön ja tontit 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15 - 17 ja 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketilakäyttöön, jotka tarjoavat lisää mahdollisuuksia kaupallisille palveluille.

### **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### **Luonnonympäristö**

#### **Lähtökohdat**

Vattuniemen keskuksen alue rajautuu lännessä Merikylypylän puistoon, pohjoisessa Pajalahden puistoon ja Itälahdenkatua pitkin on alueelta yhteys myös etelässä sijaitsevaan Särkiniemenpuistoon.

---

Heikkilänaukion on pääosin päällystettyä aluetta. Itälahdenkatua leimaa läntisellä puolella koko pituudella yritysten pysäköintialueeksi mielletty katutilan laajenema, joiden välissä sijaitsevat istutetut pylväshaaparivistöt.

Vattuniemen keskeisillä tonteilla sijaitsee tällä hetkellä toimisto-, varasto- ja teollisuuskäytössä olevia rakennuksia, joiden piha-alueet ovat pääosin asvaltoituja.

Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten päiväkotitontti 31116/2 osoitteessa Särkiniementie 28 rajautuu Merikylpylän puistoon. Tontin eteläpuolella oleva alue on viimeisimmät vuodet toiminut yksityisen alueurakoitsijan välivarastointipaikkana, jonka kaupungin kunnossapitoyksikkö on sille osoittanut. Maanpinta alueella on osin täytettyä ja muokattua.

### **Kaavaratkaisu**

Heikkilänaukiosta on tarkoitus suunnitella viihtyisä aukio monipuolisine istutuksineen, mikä tulee lisäämään viherpinta-alan määrää alueella. Aukioilla istutettavien pinta-alojen tavoitteet ovat Heikkilänaukion pinta-alasta vähintään 20 %, Wavulininaukion pinta-alasta vähintään 10 % ja Itälahdenkadun varrella sijaitsevien aukioiden pinta-alasta vähintään 5 %. Lisäksi Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu pieniä katuaukiota istutuksineen. Itälahdenkatu on mitoitettu niin, että sen molemmille puolille mahtuvat puurivit, ja katu muodostaa vihreän jatkumon Heikkilänaukiolta Vattuniemen eteläkärjen suuntaan. Vattuniemen keskeisillä tonteilla uuden rakentamisen myötä piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta, mikä myös lisää viherpinta-alan määrää alueella. Kaavassa on määrätty, että pihakansi ja sen ulkopuoliset osat tulee rakentaa ja istuttaa viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita ja puita.

Alueen eteläosassa sijaitseva Särkiniemen puisto ja lännessä sekä luoteessa sijaitseva Merikylpylän puisto sekä pohjoisessa Pajalahden puisto toimivat ulkoilualueina myös kaava-alueen tuleville asukkaille, ja niiden kulutus tulee kasvamaan. Viheralueiden sekä muiden julkisten oleskelualueiden riittävyttä on arvioitu asiantuntijayhteistyönä kaavan valmistelun yhteydessä.

Särkiniementien varren päiväkodin tonttia laajennetaan etelän ja pohjoisen suuntaan Merikylpylän puiston alueelle.



## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Vattuniemen keskeisimmät alueet ovat tiiviisti varasto- ja teollisuuskäyttöön rakennettuja. Luonnonpintaista kasvullista piha-alueita on vähän. Hulevesien viivytys tai imeytys nykyisessä käytössä on vähäistä. Rakennukset ovat osin heikkokuntoisia ja rakennetut käyttötarkoituksensa mukaisin rakentein ja tilaratkaisuin. Käyttötarkoituksen muuttaminen tai rakennusosien kierrätys alueen tulevaan käyttöön vaatii selvityksiä ja erillisiä suunnitelmia.

### Kaavaratkaisu

Ratkaisulla on välittömiä vaikutuksia liikenteen määrään ja laatuun. Alueelle on suunniteltu täydennysrakentamista pääosin asuinkäyttöön, mutta myös toimitilakäyttöön ympäristöönsä sopeuttaen mahdollisimman tehokkaasti. Ratkaisu laajentaa kanta-kaupunkimaista rakennetta.

Hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ja johtaa maanvaraisille pihan osille. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Kaavan yhteydessä Helen tutkii alueellisen maalämmön rakennettavuutta alueelle. Kaavassa on määräys kortteleiden energian valinnassa/ratkaisussa on tavoiteltava uusiutuvan energian tuotantoa tai liittymistä keksitetyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään. Uudisrakentamisessa on sovellettava matala-energiarakentamisen periaatteita.

Yleisille alueille saa sijoittaa energiantuotantoa alueellisesti palvelevia laitteita, rakenteita ja tiloja. Ne eivät saa aiheuttaa haittaa alueen käyttötarkoitukselle, ympäristölle tai maisemalle. Sijoittamisen tulee perustua ympäristöllisten ja maisemallisten vaikutusten arviointiin.

Kaupungin kiertotalous suunnitteluhankkeeseen liittyen purkukaritoitukset laaditaan kaavan valmistelun aikana ja pyritään yhteistyössä suunnittelemaan purettavien materiaalien ja rakennusosien uudelleen käyttämistä. Luvanhakijan tulee laatia purkukaritoitus viimeistään ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Vattuniemen pienteollisuushistoriaa pidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana muistumana olemassa olleesta yhdyskuntarakenteesta ja sen toiminnasta. Kaava-alue ja siihen kuuluvat kaksi arvokasta rakennusta kuuluvat osana tähän kokonaisuuteen ja

---

ajalle tyypilliseen arvokkaaseen rakentamiseen ja lisäksi ovat Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 määritelty säilytettäväksi ja asemakaavalla suojeltaviksi.

### **Kaavaratkaisu**

Vattuniemen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pienteollisuushistorian sovittamiseksi tulee AK-, K-korttelialueella rakennusten arkkitehtuuri sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan.

Y-korttelialueella rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja sovittaa puistoympäristöön.

AK-, K- ja Y-korttelialueella julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivuelementtejä ei sallita.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi teolliseen historiaan liittyen arvokasta rakennusta, jotka on tarkoitus säilyttää ja ne on merkitty kaavassa suojeltavaksi. Rakennukset voidaan muuttaa toiseen käyttöön, mikäli suojeluarvot tai toiminnallinen tarkoituksenmukaisuus säilyvät. Rakennukset on merkitty suojelumerkinnällä sr-2: ”Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.”



Wavulinintien ja Itälahdenkadun kulmassa tontilla (ent.31118/14) 31118/ 19 sijaitseva Vattuniemen teollisen historian vanhinta kerrostumaa edustava matala liikerakennus säilytetään liiketilana ja suojellaan asemakaavalla (sr-2). Kohteeseen liittyen on laadittu

tontin pohjaolosuhteista ja rakennuksen korjausvaihtoehdoista selvitys. Selvityksen perusteella kohteen korjaaminen olisi erittäin kallista sekä teknisesti riski.



Tontin (ent.31119/ 19) 31119/ 24 lounaiskulmassa, osoitteessa Itälahdenkatu 18 -20, sijaitseva viisikerroksinen suojeluarvoja omaava toimistorakennus, joka kuuluu teollisen historian vielä säilyneisiin vanhimpiin rakennuksiin, suojellaan asemakaavalla (sr-2) ja muutetaan asuinkäyttöön. Rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Osoitteessa Vattuniemenkatu 26 sijaitsee Helen Sähköverkon sähköasema. Itälahdenkadun ja Nahkahousuntien risteyksessä on Helen Sähköverkon puistomuuntamo.

### **Kaavaratkaisu**

Itälahdenkadun nykyiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot joudutaan uusimaan muuttuvan katupoikkileikkauksen vuoksi. Jätevesiviemäri siirretään nykyisiltä kadun länsipuolisilta puisto- ja pysäköintialueilta Itälahdenkadulle samaan vesihuoltokaivantoon uusittavien hulevesiviemäriin ja vesijohdon kanssa.

Uuden puurivin kohdalla sijaitseva kaukolämpölinja siirretään kadun toiseen reunaan esimerkiksi pysäköintikaistan alle. Myös sähkö- ja tietoliikennekaapeleita joudutaan siirtämään katualueen länsireunassa.

Heikkilänaukion ja sitä reunustavien katujen nykyiset yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat voidaan pääosin säilyttää nykyisillä paikoilla. Johtosiirrot, mm. pienet paikalliset tietoliikenne- ja sähkökaapeleiden muutokset suunnitellaan tarkemmin toteutussuunnitteluvaiheessa.

Heikkiläntie 7:n tontin eteläreunaan on merkitty aiemmin hyväksytyin voimassa olevan asemakaavan tapaan johtokuja viereisen Vattuniemenkatu 26:n sähköaseman sähkökaapeleita varten. Sähkö-aseman läheisyys on huomioitu Heikkiläntie 7:n kaavaratkaisun mukaisen maankäytön suunnittelussa. Itälahdenkadun puistomuuntamo puretaan ja sille etsitään jatko-suunnittelussa uusi sijainti rakennukseen integroituna.

Kaikkien asemakaavamuutoksessa mukana olevien tonttien maankäytön muutokset aiheuttavat todennäköisesti muutoksia tonttien yhdyskuntateknisen huollon liitosjohtoihin. Tonttijohtojen ja liitoskohtien tarkempi suunnittelu tulee tehdä toteutussuunnittelu-vaiheessa yhteistyössä verkostojen omistajien kanssa.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +1 - +10 (N2000). Alueen topografia on pääosin melko tasaista. Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin siltti-hiekkakerroksesta, jossa on täytemaata päällä. Täytemaakerroksen paksuus alueelle tehtyjen tutkimuspisteiden perusteella on noin 0,5-1 metrin paksuinen.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvä. Pääosin olemassa olevat rakennukset on perustettu maanvaraisesti. Alueen länsi-laidalla Särkiniementien länsipuolella maaperäolosuhteet ovat rakentamiselle haastavat.

Alueelta ei ole olemassa tuoreita pohjaveden pinnankorkeustietoja. Lähellä olevien pohjaveden havaintopisteiden perusteella pohjaveden pinta on alueella paikoin lähellä maanpinnan tasoa. Rannan läheisyydessä pohjaveden pinnan korkeusasema vaihtelee meriveden pinnan mukaan.

Joidenkin olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksesta teollisuuskäytössä voi mahdollisesti olla aiheutunut maaperän pi-

laantumista. Heikkilänaukion alueelle ja Itälahdentien länsipuolille viheralueille kohdistetussa ympäristöteknisessä tutkimuksessa alueella todettiin pilaantuneeksi luokiteltavia maa-aineksia maaperän täytekerroksessa (Vahanen Environment Oy, 2019). Lisäksi yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt ovat laatineet tonteistaan käyttöhistoriaselvitykset.

Heikkiläntiellä toimii polttonesteen jakeluasema, jonka toiminta ja rakenteiden sijoittuminen on tarkasteltu kaavoituksen yhteydessä. Jakeluasema täyttää asemille määritellyt sijoituspaikkaa ja rakenteita koskevat määräykset myös ulkopuoliseen toimintaan nähdessä. Jakeluaseman toiminta on luonteeltaan tavanomaista, eikä aiheuta erityisiä vaikutuksia asemakaava-alueelle.

Alueen korkeusaseman ja maaperän kantavuuden vuoksi haastavat perustamisolosuhteet ovat sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten päiväkotitontilla 31116/2 osoitteessa Särkiniementie 28 ja tontin eteläpuolella puistoalueella, jossa on sijainnut kaupungin yleisten alueiden ylläpidon toimintoja.

### **Kaavaratkaisu**

Olemassa olevien tietojen perusteella rakennukset pääosin voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Perustamistapaan ja muuhun pohjarakentamiseen liittyvät seikat tulee tarkentaa jatkosuunnittelun yhteydessä. Erityisesti tontin 31116 jatkosuunnittelussa tulee huomioida haastavat pohjarakennusolosuhteet sekä meren läheisyys. Suunnittelussa tulee huomioida pohjavedenpinnan taso. Rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei se aiheuta pohjaveden likaantumista tai sen pinnan alenemista tai vähennä sen virtausta.

Tonteista on laadittu käyttöhistoriaselvitykset sekä yleisten alueiden osalta tarvittavat selvitykset maaperän pilaantuneisuudesta. Näiden perusteella voidaan arvioida pilaantuneen maaperän kunnostamistarvetta. Kaavaehdotuksessa esitetään tarvittavat kaavamääräykset.

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Helsingin kaupungin liikennemeluselvityksessä 2017 tarkasteltu vain pää- ja kokoojakatujen liikennemelua. Selvityksen tulosten mukaan liikennemelu on voimakkainta alueen kokoojakatujen Wavulinintien, Heikkiläntien, Vattuniemenkadun ja Särkiniementien varrella. Pääsääntöisesti päiväajan keskiäänitasot tonteilla jäävät alle 65 dB, paikoin 65 dB keskiäänitaso ylittyy. Niillä kohdilla, joissa rakennukset eivät estä liikennemelun leviämistä, Vnp 993/1992 mukainen melutason ohjearvo päivällä ulkona, 55 dB, ylittyy noin 40 m etäisyydelle kadun reunasta.

---

Kaava-alueen katujen liikennemäärät ovat melko pieniä, joten liikenteestä ei aiheudu merkittäviä ilmanlaatuhaittoja. Ilmanlaadun vuosikartan mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuudet ovat koko alueelle selvästi alle  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Tällöin typpidioksidin vuorokausiohjearvon arvioidaan alittuvan, hengitettävien hiukkasten pitoisuuksien alittavan raja- ja ohjearvojen ja pienhiukkasten pitoisuuden alittavan myös WHO:n suositustenomaisen ohjearvon.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä hankkeet ovat laatineet viitesuunnitelmien perusteella laskennalliset meluselvitykset, joiden perusteella kaavaehdotuksessa on esitetty tarvittavat kaavamääräykset. Päiväaikaiset keskiäänitasot ovat kauttaaltaan mitoitettavia. Selostuksen liitteenä olevassa meluselvityskoosteessa on esitetty kunkin hankkeen selvityksistä liikennemelun leviäminen ja suurimmat julkisivumelutasot ennusteliikennetilanteessa.

Rakentamista on ohjattu reunustamaan katuja, mikä antaa hyvät edellytykset muodostaa liikennemelulta suojaisia piha-alueita. Meluselvitysten mukaan tonttien leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet ovat sijoitettavissa ilman erillistä meluntorjuntaa alueille, joilla melutasot ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä alittuvat.

Oleskeluparvekkeet tulee etenkin katujen puolella suojata liikennemelulta VNp 993/1992 mukaisten ohjearvojen saavuttamiseksi. Kaavaratkaisussa on annettu tästä määräys ohjaamaan jatko-suunnittelua. Tontin 31118/13 Wavulinintien suuntaiselle julkisivulle kohdistuu yli 65 dB päivämelutaso, joten sille ei suositella oleskeluparvekkeita. Mikäli kadun suuntaan halutaan suunnitella oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita, on niiden suunnitteluun ja meluntorjuntaan syytä kiinnittää erityistä huomiota viihtyisien olosuhteiden aikaansaamiseksi.

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot tontin 31118/13 Wavulinintien suuntaisella julkisivulla ovat 68 dB ja kaavassa on annettu kyseiselle kohdalle äänitasoerovaatimus. Rakennuksen ääniympäristöasetuksen mukaan uusien asuinrakennusten tulee melualueella täyttää vähintään 30 dB äänitasoerovaatimus. Selvitysten mukaan kaikilla muilla julkisivuilla sisämelun ohjearvojen toteutuvat rakennuksissa tämän vaatimuksen myötä.

Kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei aiheudu heijastusvaikutusten seurauksena merkittävää meluvaikutusta minäkään kohteen ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten ulko-oleskelualueille tai julkisivuille.

Särkiniementien varrella yleisten rakennusten korttelialueella rakennusala on sijoitettu kadun varteen sen suuntaisesti, jolloin rakennuksen muodostaman melukatveen puolelle voi vapaasti sijoittaa leikkialueita. Mikäli leikki- ja piha-alue sijoittuu rakennusalan eteläpuolelle lähelle Särkiniementietä, melutason ohjearvojen saavuttaminen vaatii melun leviämistä estävän aidan tms. Jatkosuunnittelua ohjaamaan on annettu määräys melutason ohjearvojen saavuttamisesta leikki- ja piha-alueilla. Vaikka Särkiniementien liikennemäärä on melko pieni, on rakennusalan kadun puoleiselle julkisivulle annettu määräys, joka ohjaa mitoittamaan ääneneristävyyden siten, että melutason ohjearvot saavutaan sisätiloissa.

Kaavamuutoksen aiheuttama liikenteen lisäys katuverkossa ja katu- ja järjestelyjen muutokset lisäävät paikoin liikennemääriä. Ennustetilanteessakin liikennemäärät ovat sen verran pieniä, ettei liikenteen aiheuttamista ilman epäpuhtauksista arvioida aiheutuvan ohjearvotason ylittäviä epäpuhtauspitoisuuksia kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle saakka.

### **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

Pelastusteiden ja paikkojen mitoituksessa noudatetaan pelastuslaitoksen ohjeistusta. Rakennusten varatiet ja pelastustiejärjestelyt suunnitellaan ottaen huomioon pelastuslaitoksen määräykset sekä pelastamista koskevat ohjeet.

### **Nimistö**

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.2.2019 § 14 esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Tontin 31131/4 läpi Itälahdenkadulta Melkonkadulle sijoittuva jalankulku- ja pyöräily-yhteys:  
Itälahdenkuja–Österviksgränden (Itälahdenkadun mukaan).

Tontin 31112/28 läpi Heikkilänaukiolta kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys, joka jatkuu Perttulantien pohjoispuolella Pajalahden puiston läpi Haahkapolulle:  
Perttulanpolku–Bertasstigen (Perttulantien mukaan).

Itälahdenkadun ja Wavulinintien kulmaan muodostuva aukio:  
Wavulininaukio–Wavulinsplatsen (Wavulinintien mukaan).

Tontin 311131/13 läpi Itälahdenkadulta Melkonkadulle kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys:  
Wavulininkulku–Wavulinsgängen (Wavulininaukion mukaan).

Lisäksi nimistötoimikunta esitti, että voimassa olevia kadunnimiä Kiviaidankatu–Murbacksgatan ja Melkonkatu–Melkögatan jatketaan siten, että Kiviaidankatu jatkuu länteen Wavulinintielle asti ja Melkonkatu jatkuu pohjoiseen Heikkiläntielle.

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 11.9.2019 § 68 esittää seuraavaa muutosta edelliseen esitykseen:  
 Perttulanpolku-nimen sijaan käytettäväksi nimeä Else Aropaltion polku–Else Aropaltios stig  
 Perustelu: Merkittävän lauttasaarelaisen arkkitehdin Else Aropaltion (o.s. Hannus, 1914–2008) mukaan, jonka tuotantoa on nähtävissä eri puolilla Lauttasaarta, lähimpänä osoitteessa Vattuniemenkuja 2 sijaitseva teollisuus- ja toimistorakennus. Aloite Else Aropaltion muistamiseen oli tullut Lauttasaari-seuralta. Nimistötoimikunta käsitteli seuran aloitetta 14.8.2019 § 58.

## Vaikutukset

### Yhteenveto laadituista selvityksistä

**Vattuniemen suunnitteluperiaatteita varten tehdyt kyselyt:** Kysely Vattuniemen yrittäjille 2017, 2.10.2017 ja Kysely Vattuniemen kiinteistönomistajille 2017, 12.10.2017, sekä työpajat asukkaille, yrittäjille ja kiinteistön omistajille vaikuttivat Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:n tavoitteiden sisältöön. Periaatteiden tavoitteita on tarkennettu asemakaavan muutoksen yhteydessä, jotta alue säilyisi sekoittuneena, asumiselle viihtyisänä tarjoten palveluita ja mahdollisuuksia työpaikkojen syntymiseen uudenaikaisissa toimitiloissa.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu tarvittavat **meluselvitykset, pilaantuneen maaperän selvitykset sekä rakennuksista käyttöhistoriaselvitykset ja varjotutkielmat.**

**Rakennushistoriaselvitykset** on laadittu suojeltavista rakennuksista osoitteissa:

**Itälahdenkatu 18 C:** Rakennus liittyy Vattuniemen teollisuusalueen historiaan yhtenä ensimmäisistä suurista teollisuustoimijoista alueella.

Arkkitehti Runar Finnilä suunnitteli 1948 uuden L.M.Ericssonin tehtaan Lauttasaaren Vattuniemeen, ja rakentaminen alkoi samana vuonna. Tehdas muutti Itälahdenkadulle alkuvuodesta 1949. Tehtaalla valmistettiin puhelinkoneita, hätä- ja rahapuhelimia, palohälytyskeskuksia, erilaisia kaapelipäätteitä ja verkkotarvikkeita.

Rakennus sijoitettiin tonttinsa lounaiskulmaan korttelin keskelle. Tontin itäreunaan tien viereen jäi piha-alue. Tehdasrakennuksen



pohjaratkaisu on suorakaiteen muotoinen, jona ylin kerros on sisäänvedetty. Rakennus on toteutettu teräsbetonirunkoisena paikalla valaen, siporexharkoista muuratut julkisivut ovat rapatut ja vesikatto terästä. Aumakaton yläpuolelle nousee porrastorni, joka korostuu julkisivussa korkeutensa ja ikkunajäsentelyn ansiosta. Ensimmäisestä neljänteen kerrokseen tehdassalien ikkunat rivit noudattavat samaa säännönmukaista rytmiä. Itäjulkisivulla sijaitsevaa pääsisäänkäyntiä on korostettu katoksella ja erkkeri-ikkunalla. Sisätiloissa 1.–4. kerroksessa on sijainnut porrashuoneen lisäksi lähes koko kerroksen laajuinen tehdassali, joita rytmittivät kantavat betonipalkit ja -pilarit. Kerrosten koillispuolella sijaitsevat saniteettitilat. Ylimmän kerroksen pohjoispuolella sijaitsevat tehdastyöntekijöiden ruokala, keittiö, ja pienempi ruokasali toimistotyöntekijöille ja eteläosissa keskikäytävän ympärillä toimistotiloja muun muassa suunnitteluosastolle ja johdolle. Ullakolla sijaitsevat hissikonehuone, tekniset tilat ja häkkikomeroita, ja kellarikerroksessa teknistä tilaa, varastoja sekä pukuhuoneita.

*Arkkitehtuuri:* Rakennus on ajalleen tyypillinen, laadukkaasti toteutettu tehdasrakennus. Rakennuksella on ollut imagoarvoa kasvavan yrityksen toimipaikkana, mikä näkyy niin huolellisessa massoittelussa kuin detaljisuunnittelussakin. Rakennuksen rapattuja julkisivuja rytmittää säännönmukainen ruudukko pystysuuntaisia ikkunoita. Levollisen järjestelmällisyyden rikkoo rakennuksen pohjoisosan tornimainen porrashuone ja umpinaisemmat seinäpinnat. Pääsisäänkäyntiä on korostettu kookkaalla katoksella. Viides kerros on sisäänvedetty, mikä pehmentää rakennuksen ulkohahmon suoraviivaista massoittelua. Rakennus edustaa 1940-luvun lopun modernismia, sotia seuranneina rakennustarvikkeiden säännöstelyn vuosina. Tuotantolaitoksen ulkoasua on pehmennetty yksityiskohdilla, kuten sisäänkäynnin pienellä erkkeri-ikkunalla sekä ulkohahmon ratkaisuilla, kuten aumakatolla ja sisäänvedetyllä viidennessä kerroksella.

*Säilyneisyys:* Rakennus on ulkohahmonsa ja julkisivujen osalta hyvin säilynyt. Neljän alimman kerroksen suuret avoimet tehdassalitilat on jaettu väliseinin pienemmiksi tiloiksi rakennuksen siirryttyä pääasiassa toimistokäyttöön. Alkuperäisen tyyppistä pilareiden jakamaa avointa tilaa on säilynyt paikoitellen eri osissa rakennusta. Vuonna 1990 valmistuneessa peruskorjauksessa rakennusta korjattiin ja muutettiin pitkälti säilyttävällä periaatteella. Julkisivut ovat säilyttäneet alkuperäisen luonteensa vuonna 1990 valmistuneessa peruskorjauksessa, jossa vesikate, ikkunat ja rappaus uusittiin sekä rakennuksen alkuperäiset pääovet kunnostettiin. Näkyvin muutos rakennuksen ulkohahmossa on vuonna 1972 valmistunut tornimainen poistumisporras.

**Wavulinintie 4:** Maitotaloustuotteiden vientiin erikoistunut yritys Reihold Smeds & Co, Reinhold Henrik Smeds (1886–1940) ra-

kennutti Lauttasaaren teollisuusalueelle pienimittakaavaisen teollisuusrakennuksen 1950-luvun alkupuolella. Vuonna 1953 valmistuneen yksikerroksisen teollisuus- ja varastorakennuksen suunnitelti arkkitehti Matti Finell.

*Arkkitehtuuri:* Rakennus sijaitsee nykyisen Wavulinintien eli entisen Kiviaidankadun ja Itälahdenkadun kulmassa. Teollisuusrakennusta laajennettiin heti sen valmistumisen jälkeen lisäsiivellä. Vuonna 1975 teollisuusrakennus muutettiin toimistotiloiksi ja samoihin aikoihin pihalla sijainnut talousrakennus purettiin. Arkisen oloisessa yksikerroksisessa rakennuksessa on korkea kellarikerros ja loiva harjakatto. Nykyinen katto on kourupeltiä.

*Säilyneisyys:* Materiaali ja kattomuoto ovat säilyneet 1955 asussa. Vaaleasta kalkkihiekkatiilestä juoksulimityksellä muuratut julkisivut ovat arkisen mutkattomia, ja ne ovat myös säilyttäneet luonteensa hyvin. Julkisivujen aukotus on pääosin säilynyt alkuperäisenä, mutta laajennuksessa on tehty ovimuutoksia ja talon kaikki ikkunat on uusittu. Siiven ovimuutosten kohdalla tiilten saumalaastina on käytetty muusta seinästä poikkeavaa sävyä. Myöhemmin toteutetun lastauslavan ja sen kohdalla sijaitsevan oven muotokieli ja materiaalimaailma ovat rakennuksen luonteelle vieraita. Sisäpuolella päätilojen tilahahmot ovat säilyneet ja porrashuone, yksi päätiloista, on säilyttänyt selkeän ja väljän luonteensa. Pihalla portti on pitänyt paikkansa ja pääosin vanhat rakenteensa.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisusta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäkökulmaa (03/2021) seuraavasti:

Kadut ja aukiot	5,0 milj. euroa
<u>Johtosiirrot</u>	<u>1,0 milj. euroa</u>
Yhteensä	n. 6 milj. euroa

Kadut ja aukiot pitää sisällään Itälahdenkadun sekä Heikkilänaukion ympäröivien katujen muutostöiden kustannukset. Lisäksi se sisältää Heikkilänaukion kustannukset ja Itälahdenkadun varren taskuaukioiden kustannukset. Heikkilänaukion esitetty kustannus perustuu aukiosta teetetyn viitesuunnitelman (Masu Planning Oy, 2019) yhteydessä laadittuun kustannusarvioon.

Johtosiirrot pitävät sisällään Itälahdenkadun muutosten vuoksi uudelleen rakennettavien kunnallisteknisten verkostojen kustannukset. Kustannukset jakautuvat seuraavasti; vesihuolto 0,6 milj. euroa ja kaukolämpö 0,4 milj. euroa.

Puistoihin ei esitetä muutostoimenpiteitä. On mahdollista, että kaavan mukainen rakentaminen aiheuttaa vähäisiä kustannuksia puistoihin.

Kaupungin omistuksessa olevalla maa-alueella on laadittu maa-perän pilaantuneisuustutkimukset. Kunnostamisesta aiheutuvat mahdolliset kustannukset tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Kaava mahdollistaa uuden koulu ja päiväkotirakennuksen rakentamisen. Alustava rakennuskustannus on noin 30 miljoonaa euroa. Koulu ja päiväkotirakennus palvelevat tätä kaava-aluetta laajempaa aluetta.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Lisäksi kaupunki saa tuloja Itälahdenkadun varrelle kaavoitettavan maan myynnistä.

Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön**

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä kaupunkirakennetta. Nykyisestä toimitala-teollisuus- ja varastoalue muuttuu pääosin asumiseen ja rakentamisen määrä kasvaa.

Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 on tonteilla, joilla edellytetään rakennettavaksi rakennusoikeudesta 25% toimitilaa, määritelty rakentaminen keskimäärin 8-kerroksiseksi ja pääosin asumiseen muutettavilla tonteilla kerrosluvun enimmäismäärä on 8-kerrosta kadun tasosta.

Heikkiläntien varren 3–5-kerroksinen rakenne kasvaa kaavan myötä 5–8-kerroksiseksi. Heikkilänaukion ympäristön 1–5-kerroksinen rakenne muuttuu 1–12-kerroksiseksi. Itälahdenkadun ja Melkonkadun varren nykyinen 4–6-kerroksinen rakenne muuttuu 4–12-kerroksiseksi. Syvärunkoiset varasto- ja teollisuusrakennukset täyttävät paikoin tonttien alan reunoja lukuun ottamatta lähes kokonaan. Uudet asuinrakennukset kapearunkoisina tonttien reuna-alueille sijoitettuna vapauttavat piha-aluetta rakentamiselta. Nykyistä korkeampi ja kapea tonttien reunoille sijoittuva asuinrakentaminen luo pidempiä varjoja.

Alueen palvelut, toimisto- ja liiketilat sijoittuvat uudistettavan Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun molemmille puolille sekä Heikkiläntielle, Nahkahousuntielle ja Melkonkadulle muodostaen

uuden Vattuniemen keskuksen alueen palveluineen. Heikkilänaukiota muutetaan toiminnalliseksi oleskeluaukioksi, jolla on myös tärkeän kokoontumisen ja tapaamispaikan ominaisuus ja osansa kävelyn sekä pyöräilyn pääreitit statuksesta. Itälahdenkatua kehitetään vehreäksi metron ja Särkiniemenpuiston välillä aina meren rantaan saakka ulottuvaksi pääväyläksi. Päiväkodin ja koulun rakennuksen rakentamisen mahdollisuus tiivistää Särkiniementien katutilaa ja tontin lähiympäristöä sekä aktivoi aluetta.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Vaikutukset luontoon ja maisemaan yleisillä alueilla ovat alueen kasvillisuutta ja viherpinta-alaa lisääviä. Heikkilänaukio on tarkoitus muuttaa vehreäksi saarekkeeksi, jolle toteutetaan monipuolisia istutuksia. Uudistuksessa poistuvat Itälahdenkadun pylväshaavat. Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutamaa pientä katuaukiota istutuksineen ja itse katua levennetty kahden puurivin istutuksin, luoden katutilasta vehreämpää kaupunkiympäristöä. Välillisiä vaikutuksia syntyy tulevien uusien asukkaiden käytön myötä, mikä lisää olemassa olevien viheralueiden käyttöä.

Särkiniementien varren päiväkodin tontin 31116/2 laajeneminen puistoalueelle vaikuttaa luonnonympäristöön maaston muokkauksen ja joidenkin puiden poistumisen myötä.

Vattuniemen keskeisillä tonteilla uuden rakentamisen myötä piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta, joten viherpinta-alan määrä alueella tulee lisääntymään. Piha-kansi ja sen ulkopuoliset osat tulee rakentaa ja istuttaa viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi. Istutuksissa on käytettävä myös pensaita ja puita. Puistoon rajautuville tonteille on suunniteltu nykyistä korkeampaa rakentamista.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavaratkaisu tukee merkittävästi kestäviä kulkumuotoja ja parantaa alueen saavutettavuutta niin joukkoliikenteellä, kävellen kuin pyöräillen.

Vaikka Lauttasaaren väkiluku on kasvanut 30 % vuosina 2000–2018, on liikennemäärä silti vähentynyt Lauttasaareissa. Tämä johtuu lauttasaarelaisten siirtymisestä kestäväen kehityksen kulkumuotoihin. Tulevaisuudessa kestäväen kehityksen kulkumuotojen %-osuus matkoista tulee kasvamaan, eli autoliikenteen %-osuus kaikista matkoista vähenemään. Etätyön uusien käytäntöjen vaikutusta liikennemääriin ei vielä tiedetä.

Alueen tiivistäminen lisää kaikkien kulkumuotojen määrää. Erityisesti kasvaa kestävien kulkumuotojen käyttäjämäärät. Autolii-

kenne jakautunee tasaisemmin koko päivälle koska työmatkavaltainen autoliikenne vähenee merkittävästi teollisuustonttien muutuksessa asuintonteiksi.

Asemakaavan tuottama täydennysrakentaminen lisää alueen autoliikennemäärää noin 9 %:lla nykyisestä. Vattuniemen katuverkon autoliikennemäärä kasvaa noin 22 000:sta ajon/vrk noin 24 000:een (ennuste v. 2040) ajoneuvoon vuorokaudessa.

Kadun nimi	Liikennemäärät		
	nykytilanne, ajon/vrk	ennuste v. 2040, ajon./vrk	muutos, %
Särkiniementie (Perttulantie-Wavulinintie)	7 300	8200	12 %
Särkiniementie (Wavulinintie-Nahkahousuntie)	1 400	2500	79 %
Heikkiläntie (välillä ympyrä-Melkonkatu)	5 900	6500	10 %
Vattuniemenkatu (välillä ympyrä-Vattuniemenkuja)	8 600	9200	7 %
Vattuniemenkatu (välillä Vattuniemenkuja-Nahkahousuntie)	1 800	2500	39 %
Wavulinintie	5 800	6900	19 %
Kiviaidankatu (välillä Melkonkatu-Vattuniemenkatu)	1 420	3100	118 %
Kiviaidankatu (Heikkilänaukio)	4 300	3600	-16 %
Itälahdenkatu	4 000	4900	23 %
Melkonkatu (Vattuniemenkuja - Nahkahousuntie)	2 000	2300	15 %
Nahkahousuntie (välillä Itälahdenkatu-Melkonkatu)	800	2000	150 %
Nahkahousuntie (Särkiniementie - Itälahdenkatu)	300	1100	267 %
Nahkahousuntie (Vattuniemenkatu -Melkonkatu)	2 000	2200	10 %
Perttulantie	1 200	1400	17 %

*Taulukko. Autoliikenteen liikennemäärät ajon./vrk, nykytilanne ja ennusteet v. 2040*

Liikennemääräennustetta ja liikenteen jakautumista katuverkossa on arvioitu ottamalla huomioon alueen maankäyttö- ja liikenneverkon muutoksia (mm. Nahkahousuntien sulun avaaminen ja Heikkilänaukion halkaisevan Heikkiläntien osuuden päättäminen Melkonkatuun).

Vattuniemen katuverkossa ei ole kapasiteettiongelmaa. Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee ja liikennemäärät jakaantuvat tasaisemmin katuverkossa, kun Nahkahousuntie välillä Särkiniementie-Itälahdenkatu avataan uudelleen moottoriajoneuvoliikenteelle. Sulun avaaminen helpottaa alueen omaa poikittaista asukasliikennettä. Suurin suhteellinen liikennemäärän lisäys tapahtuu Särkiniemenkadun eteläosassa, Nahkahousuntiella (välillä Särkiniementie - Melkonkatu) ja Kiviaidankadulla (välillä Vattuniemenkatu - Melkonkatu).

Yksisuuntaisten pyöräliikennejärjestelyiden jatkuvuus kadulta toiselle parantaa turvallisuutta ja tekee risteyksistä selkeämpiä ja turvallisempia. Pyöräily ajoradalla hillitsee luontaisesti ajoneuvoliikenteen nopeuksia. Kaavan toteutuessa jalkakäytävien leveys lisääntyy tavoiteleveyteen.

Merkittävimpiä vaikutuksia katu ympäristöön tapahtuu Heikkilänaukiolla ja Itälahdenkadulla. Heikkiläntien diagonaalisen linjauksen muuttaminen Heikkilänaukion kohdalla alueen reunoille selkeyttää liikenne- ja aukiotilaa. Heikkilänaukio rauhoittuu, kun busiliikenne keskittyy Itälahdenkadulle ja Vattuniemenkadulle. Itälahdenkadun nykyistä noin 18 metrin leveä katupoikkileikkausta muutetaan 23 metriseksi, jolloin kadun ilme muuttuu kokonaan ns. bulevardi-tyyppiseksi puistokaduksi istuttamalla puut ajoradan reunoille. Katupoikkileikkauksen muuttaminen vaikuttaa katutilan jäsentymiseen selkeämmäksi lisäten orientoituvuutta ja liikenneturvallisuutta.

Lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sijoitetaan Itälahdenkadun varteen sekä Heikkiläntielle palvelemaan toimitilojen asiakas- ja vieraspysäköintiä asukaspysäköinnin siirtyessä tonteille.

Asemakaava luo edellytykset korkeatasoisen teknisen huollon verkoston järjestämiseen.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kaavaratkaisun toteuttaminen parantaa ja tiivistää suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä kaupunkikuvaa ja –tilaa ja toimintojen tarkoituksenmukaista sijoittumista luoden julkiselle tilalle selvät rajat sekä muodostaen parhaimmillaan elävän Vattuniemen keskuksen.

Nykyinen toimitila-, teollisuus- ja varastorakennusten alue tiivistyy muutuessaan pääosin asumiseen ja alueen katutaso aktivoituu ja muuttuu myös kaupunkikuvallisesti monipuolisemmaksi ja mielenkiintoisemmaksi alueen palveluiden sijoituessa tiiviisti erityisesti uudistettavan Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun molemmille puolille kadun pohjoisella osuudella.

Heikkilänaukiota uudistetaan toiminnalliseksi ja vehreäksi oleskelualueeksi. Itälahdenkatua kehitetään puuistutuksin vehreäksi metron ja Särkiniemenpuiston välillä aina meren rantaan saakka ulottuvaksi pääväyläksi.

Nykyistä korkeampi tonttien reunoille sijoittuva asuinrakentaminen rajaa selvästi aukio ja katutilaa. Uudisrakentaminen avaa näkymiä kortteleiden sisään sekä piha-alueille ja luo rajattuja yksityisempiä laajoja pihatiloja tonteille ja korttelialueille leveärunkoisten teollisuus- ja varastorakennusten purkamisen myötä. Kerroslukumäärien vaihtelut rytmittävät osaltaan aukio- ja katutilaa. Vattuniemen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pienteollisuushistorian säilyttämiseksi alueen uudisrakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi teolliseen historiaan liittyen arvokasta rakennusta, jotka säilytetään ja suojellaan kaavalla. Rakennukset voidaan muuttaa toiseen käyttöön, mikäli suojeluarvot tai toiminnallinen tarkoituksenmukaisuus säilyvät.

### **Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen**

Suunnitteluratkaisussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomion rankkasateet, myrskyt ja helleaallot, sekä varautuminen merialueiden pinnannousuun. Hulevesisuunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesiohjelman periaatteita. Hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ja johtaa maanvaraisille pihan osille. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee.

Alueelle suunnitellaan Helenin kanssa yhteistyössä alueellista maalämpöjärjestelmää. Kortteleiden energian valinnassa/ratkaisussa on tavoiteltava uusiutuvan energian tuotantoa tai liittymistä keksitetyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita. Yleisille alueille saa sijoittaa energiantuotantoa alueellisesti palvelevia laitteita, rakenteita ja tiloja. Ne eivät saa aiheuttaa haittaa alueen käyttötarkoitukselle. Sijoittamisen tulee perustua ympäristövaikutusten arviointiin.

Alue kuuluu rakennusmateriaalien kiertotalous hankkeeseen, jota Helsingin kaupunki valmistele. Tonteille on laadittu purkukartoitukset asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä. Kaavassa on lisäksi määräys: Ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

### **Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin**

Pääosin ympäristön asuntovaltainen alue täydentyy alueen muuttuessa pääosin asuinkäyttöön. Alueen toimitilojen sijoituksessa tiiviimmin keskeisille alueille kunnostettavien julkisten ulkotilojen reunoille paranevat alueen mahdollisuudet sosiaalisille kohtaamisille ja aktiiviselle kaupunkielämälle. Palveluiden monipuolistumiselle muutos antaa hyvät mahdollisuudet. Rakentamista on ohjattu katuja reunustamaan, mikä luo hyvät edellytykset muodostaa liikennemelulta suojaisia piha-alueita.

Rakentamista on ohjattu katuja reunustamaan, mikä luo hyvät edellytykset muodostaa liikennemelulta suojaisia piha-alueita. Ympäristöhäiriöt on huomioitu julkisivujen eristävyysvaatimuksissa ja myös oleskeluparvekkeiden ja Y-korttelialueen pihan suo-

jaamisesta tarvittaessa melulta on annettu kaavamääräys. Kaavaratkaisun arvioidaan luovan edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön toteuttamiselle.

Kaavamuutoksen aiheuttama liikenteen lisäys katuverkossa ja katujärjestelyjen muutokset lisäävät paikoin liikennemelua vaikutusten ulottuessa myös kaava-alueen ulkopuolelle. Suurimmat muutokset liikennemäärissä kohdistuvat Särkiniementielle ja Nahkahousutielle. Särkiniementien varrella olemassa olevien asuinrakennusten piha-alueet jäävät rakennusten suojaan ja niillä melutason ohjearvot alittuvat myös tulevassa tilanteessa. Nahkahousutien avaaminen moottoriajoneuvoliikenteelle välillä Särkiniementie Itälahdenkatu lisää liikennemäärää, mutta ennusteliikennemäärä vuodelle 2040 on avaamisen jälkeenkin maltillinen, noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

### **Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset**

Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AI, TY) rakennettua kerrosalaa poistuu kaavan myötä 105 427 k-m<sup>2</sup>. Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) eli päiväkodin kerrosalaa poistuu 1 300 k-m<sup>2</sup> ja rakentamatonta yleisten rakennusten (Y) kerrosalaa 7198 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkoja poistuu näiltä toimialoilta laskentatavasta riippuen noin 1 800 – 2 300 työpaikkaa. Alueelta poistuu yleisiä pysäköintialueita (LPA) pääosin Itälahdenkadun länsipuolella.

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:n yhteydessä syksyllä 2017 teetettiin alueen yrittäjille ja kiinteistönomistajille kysely alueen muuttamisen tavoitteista ja nykytilanteesta. Periaatteet laadittiin ottaen huomioon alueelta tullut palaute.

Osan kiinteistöistä käyttöaste on tällä hetkellä hyvin pieni ja isoja toimijoita on muuttanut aivan lähiaikoina pois, joten tarkkaa käsitystä kaava-alueen työpaikkamäärästä ei ole. Lähteestä riippuen Vattuniemen osa-alueella on viidestä tuhannesta noin kuuteen tuhanteen työpaikkaa (Aluesarjat ja Seutudata). Kaava-alueella on noin 2 700 työpaikkaa ja 345 yritystä (Seutudata). Suurin osa yrityksistä on pieniä, alle 10 henkeä työllistäviä, mutta alueella on muutamia isompiakin toimijoita. Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen määrä on pysynyt kohtuullisen tasaisena vuodesta 2011 lähtien (Vattuniemen osa-alue muodostettiin 2011). Vattuniemen toimialajakauma on teollisuuden osuutta lukuun ottamatta kanta-kaupungille tyypillinen ns. asiantuntijatyöpaikkojen sekä kaupan osuuksien ollessa merkittävät. Oletettavasti myös uusiin toimitiloihin tulee hakeutumaan vastaavanlaisia toimijoita.



## Voimassa olevien kaavojen ja käytetyn rakennusoikeuden tontti-kohtaiset mitoitustiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontin pa	Kaava ro	Kaava e	
Itälähdenkatu 15-17	31131_10	Toimistorakennusten korttelialue	KT	3540	6382	6018	1,7
Itälähdenkatu 25	31131_14	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3020	6704	6644	2,2
Itälähdenkatu 18	31119_19	Toimisto jaymp.häir.aiheuttamattomien teoll.rak	KTY	6836	11503	12305	1,8
Itälähdenkatu 20	31119_9	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	1997	3422	4393	2,2
Itälähdenkatu 22A	31118_17	Ymp.häir.aiheuttamattomien teoll.rak	TY	5375	11390	11390	2,1
Itälähdenkatu 22b	31118_18	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	4600	6731	7200	1,57
Wavulinintie 4	31118_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	1324	762	2249	1,7
Wavulinintie 6	31118_13	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	2647	4000	4498	1,7
Itälähdenkatu 27	31131_13	Liike ja toimistorakennusten	K	6956	12888	11824	1,7
Itälähdenkatu 23	31131_5	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3000	7496	6600	2,2
Itälähdenkatu 19	31131_12	Liikerakennusten korttelialue	Al	4529	8637	8830	1,95
Melkonkatu 16	31131_8	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	2028	4779	4056	2
Heikkiläntie 7	31114_9	Toimistorakennusten korttelialue	KT	6630	11271	11270	1,7
Heikkiläntie 10	31111_2	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1748	1600	1
Heikkiläntie 8	31111_1	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1609	1600	1
Heikkiläntie 2	31112_28	Toimisto ja ymp.häiri.aiheuttamattomien teoll	KTY	3139	6150	6150	1,96
Särkiniementie 28	31116_2	Sosiaalista toimintaa pal.rak.korttelialue	YS	4665	1300	1300	0,28
YHTEENSÄ				63486	106772	107927	

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen käyttöön ja kaupunkikuvaan, sekä toiminnallisuuteen sen muuttuessa asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä, sekä erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi. Muutoksesta hyötyvät ensisijaisesti alueen kiinteistönomistajat, vaikka heille tuleekin kustannuksia kaavamuutoksesta ja toteuttamisesta. Kaava-alueella nykyisin toimivat yritykset eivät oletettavasti tule suurimmaksi osaksi sijoittumaan uusiin toimitiloihin, vaan joutuvat hakeutumaan muualle.

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa. Asuin-kerrosala lisääntyy 114 165 k-m<sup>2</sup>, 3 250 asukasta. Uutta toimitilaa syntyy 39 530 k-m<sup>2</sup>, noin 2 000–2 400 työpaikkaa. Uuden koulu- ja päiväkotia yhteiskerrosala lisääntyy 8 000 k-m<sup>2</sup>, noin 100 työpaikkaa. Yleisiä pysäköintipaikkoja sijoitetaan uudistuvien katujen varsille.

## Tonttikohdaiset suunnitelmien mitoitustiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontti pa	AK k-m <sup>2</sup>	K k-m <sup>2</sup>	Y k-m <sup>2</sup>	Ro k-m <sup>2</sup>	Teho e=
Itälähdenkatu 15-17	31131_10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3540		9000		9000	1,7 - 2,5
Itälähdenkatu 25	31131_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3020		9600		9600	3,2
Itälähdenkatu 18 - 20	31119_24	Asuinkeuhkalojen korttelialue	AK	10935	27050	1200		28250	2,5 - 2,6
Itälähdenkatu 22A	31118_21	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	6150	12800	400		13200	2,0 - 2,1
Itälähdenkatu 22b	31118_20	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	5103	12950	400		13350	2,5 - 2,6
Wavulinintie 4	31118_19	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	4315	7128	2370		9498	2,0 - 2,2
Itälähdenkatu 27	31131_13	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	6956	14600	4870		19470	2,8
Itälähdenkatu 23	31131_5	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	3000	6300	2100		8400	2,8
Itälähdenkatu 19	31131_12	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	4529	7474	2492		9966	2,2
Melkonkatu 16	31131_8	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	2028	3318	1148		4466	2,2
Heikkiläntie 7	31114_9	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	6630	10835	3750		14585	2,2
Heikkiläntie 10	31111_2	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			2560	1,6
Heikkiläntie 8	31111_1	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			2560	1,6
Heikkiläntie 2	31112_28	Asuinkeuhkalojen korttelialue korttelialue	AK	3139	6590	2200		8790	2,8
Särkiniementie 28	31116_3	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue	Y	7765			8000	8000	1
Yhteensä				70310	114165	39530	8000		161695
Kaavan ro yht. k-m <sup>2</sup>									

Alue voi houkuttaa uusia yrityksiä, koska asemakaava mahdollistaa uusien modernien ja nykyisiä työympäristöjen laatuvaatimuk-  
sia vastaavien toimitilojen toteuttamisen. Myös kadunvarsiliiketi-  
loista hyötyvien toimijoiden mahdollisuudet alueella paranevat  
huomattavasti paitsi uuden rakentamisen ja tilojen myötä, myös  
katuympäristön muutosten ansiosta. Kaupallisten toimijoiden nä-  
kökulmasta suurimmat muutokset liittyvät Heikkilänaukion kehittä-  
miseen ja uusiin kadunvarsiliiketiloihin. Kaupallisten tilojen koko-  
nais määrä alueella pysyy suunnilleen samalla tasolla. Kaupallis-

ten toimijoiden näkökulmasta asukasmäärän kasvu parantaa kysyntää, lounasravintoloille mahdollinen työpaikkamäärän väheneminen voi vaikuttaa heikentävästi kysyntään. Tätä voi kuitenkin jatkossa tasoittaa yleistyvä etätyö.

Asemakaavan muutoksen myötä toimitiloja sijoitetaan erityisesti Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle. Uusi toimitila ei jakaudu tonteille aivan tasaisesti, vaan se keskittyy muutamalle tontille Itälahdenkadun ja Melkonkadun rajaamalle korttelialueelle. Kaikille tonteille on kuitenkin osoitettu vähintään ensimmäiseen kerrokseen toimitilaa. Työpaikkojen toimialarakenne alueelle todennäköisesti muuttuu siten, että kaupan ja palveluiden osuus kasvaa.

Liikenteelliset muutokset eivät heikennä henkilöautolla liikkumisen mahdollisuuksia alueella (yritysten työntekijät, asiointi, huolto) ja kävelyn sekä pyöräilyn ja joukkoliikenteen osalta tilanne parantuu. Koettu saavutettavuus Lauttasaaren metroasemalta kohentuu selkeämpien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien myötä.

Kaavan muutos on yritystoiminnan näkökulmasta merkittävä. Kaavaratkaisu antaa hyvät mahdollisuudet toteutuessaan alueen myönteisille elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksille. Koko Lauttasaaren eteläosan keskeinen alue muuttuu kaupunkikuvaltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi. Toimitilakerrosalaa poistuu kaava-alueelta noin 100 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen toimitilakanta ja osin sen vaikutuksesta toimitilajakauma oletettavasti muuttuu siten, että uusiin, moderneihin toimitiloihin voi sijoittua suunnilleen sama määrä työpaikkoja, kuin alueella on viimeisimpien tietojen mukaan.

## **Toteutus**

### **Rakentamiskelpoiseksi saattaminen**

Kaavatyön yhteydessä on teetetty kaupungin sekä yksityisten maanomistajien taholta tarvittavat selvitykset. Paikoin rakentamistöiden yhteydessä suoritetaan pilaantuneen maaperän kunnostamistoimenpiteitä.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa tavoitteet, alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet, sekä vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### **Maakuntakaava**

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Helsingin seudun valmisteilla olevassa vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin eteläisiltä osiltaan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja pohjoiselta vähäiseltä osaltaan pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei näytä olevan merkintöjä.

Uusimaa 2050 -kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavan voimaantulosta 7.12.2020. Se ei kuitenkaan ole valituksista johtuvan toimeenpanokiellon takia voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

### **Yleiskaava**

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunki C2 aluetta:

"Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja

sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.”

Särkiniementien varren läntinen alue on asuntovaltaista aluetta A2:

”Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.”

*Kaikissa keskustoissa:*

Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan.

*Yleiskaavan Kantakaupunki -teemakartassa Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutos alueelle osoitetut merkinnät:*

Nykyisillä toimitilavaltaisilla alueilla merkintä:

Kaupunkirakenteelle on koko merkityllä alueella ominaista sekä katutilaan avautuvat, että kortteleiden sisäpihojen palvelu-, liike- ja toimitilat.

Heikkilänaukion ympäristössä:

Toiminnallisesti ja liikenteellisesti keskeinen kävelypainotteinen solmukohta reuna-alueineen sekä nykyisessä, että tulevassa kaupunkirakenteessa. Alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehitetään ja selkeytetään.

Metrolta Heikkilänaukiolle:

Keskeisiä nykyisiä ja tulevia alueiden sisäisiä yhteyksiä kehitetään ja selkeytetään. Niillä liitetään laajenevan ja täydentyvän kaupungin kävelypainotteiset solmukohdat toisiinsa.

Rannoilla:

Kantakaupungin rantareitti, jonka kävely-, pyöräily-yhteyksien tulee olla jatkuvat ja sujuvat sekä liittyä luontevasti muuhun kävely- ja pyöräilyverkostoon.

Puistoalue Heikkilänaukion ympäristön pohjoispuolella. Lisäksi merkittäviksi luokitellut arvokkaat suojellut puistoalueet suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella.

*Yleiskaavan Kantakaupungin ja ydinkeskustan kehittäminen:*

Lauttasaaren joukkoliikenneyhteydet kehittyvät voimakkaasti Länsimetron rakentumisen myötä. Merkittävimmät maankäytön muutokset tapahtuvat Koivusaassa ja Länsiväylän varrella sen mahdolliseen bulevardisointiin liittyen. Vattuniemeä kehitetään jatkossakin työpaikka- alueena.

Lauttasaaren Vattuniemen työpaikka-alue on tärkeä kaupungin osan toiminnallisuudelle. Se ylläpitää myös kaupallisia palveluja muutoin yksipuolistumassa olevassa Lauttasaassa, Vattuniemessä nykyistä työpaikka- aluetta vahvistetaan ympäröivän asuinalueen sallimissa puitteissa.

Kantakaupungin kehittämisessä on edistettävä aktiivisesti toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta. Tämä tarkoittaa sopivan toiminnallisen ”tavoitetasapainon” tunnistamista ja ylläpitämistä työpaikka-, liike-, asuin- ja palvelurakentamisen osalta alueen asemakaavoituksessa ja muussa tarkemmassa suunnittelussa. Tavoitetasapaino voidaan ilmaista alueittain esimerkiksi toimintojen tavoitteellisilla osuuksilla kerrosalasta (esim. 15% liiketiloja, 35% toimitiloja ja 50% asumista ja nämä tavoitteelliset prosentiosuudet tutkitaan aluekohtaisesti.)

Lisäksi yleisesti lisä- ja täydennysrakentamisen sekä mahdollisten käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä on huolehdittava, että:

- Sekä eteläisen että itäisen kantakaupungin ydinalueita kehitetään jatkossakin monipuolisina ja tehokkaasti rakennettuina
- liike- ja palvelukeskustojen alueilla työpaikkatiheys ja kaupallinen vetovoima eivät heikkene ja liike- ja toimitiloja ei muuteta asumiseen, jotta keskustojen vetovoima työpaikka-alueina ei heikkene
- asuntovaltaisemmilla alueilla liike- ja toimitilat eivät häviä alueelta
- joukkoliikenteen solmukohtissa pyritään asuntovaltaisten alueiden palvelutarjontaa ja kaupallista rakennetta vahvistamaan.

Kantakaupungin asemakaavojen uudistamistyön yhteydessä tutkitaan tarkemmin alueen nykytilanteen mukaiset alueiden toimintojen suhteelliset osuudet kerrosalasta sekä kadulle avautuvien liike- ja muiden toimitilojen tarjonta ja sijainti alueilla maantasokeroksissa, jotta alueiden rooli kaupunkirakenteessa sekä niiden vahvuudet ja potentiaalit voidaan huomioida aktiivisesti alueiden kehittämisessä. Maantasokeroksien liike- ja toimitilojen sijainnilla

on keskeinen merkitys kävely-ympäristön ja muun liikkumisen suunnittelussa. Liikkumisen kehittämisen lähtökohtana on liike-elämän ja asumisen toisiaan tukeva ja yhdessä kehittyvä toiminta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole merkintöjä. Nyt laadittu Vattuniemen keskuksen asemakaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 24.2.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950 - 2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike- ja toimistotila, teollisuus- ja varastotila, puisto, julkiset rakennukset, pysäköintialue, yhdyskuntateknisen huollon alue, satama ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Tonteilla 31111/ 1 ja 2, osoitteessa Heikkiläntie 8 ja 10 on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950). Kaavan mukaan tontit ovat liiketontteja (L), joille saa rakentaa 3-kerroksisia ja enintään 11 metriä korkeita paloapidättävää luokkaa olevia rakennuksia, joihin saadaan sijoittaa liikehuoneistoja ja asuinhuoneita kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Rakennettu kerros-pinta-ala saa olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 6 metriä.

Pajalahden puistossa on voimassa asemakaava nro 10337 (vahvistettu 10.4.1996). Kaavan mukaan alue on puistoa (VP), jossa suunnittelualue on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistoalueen osa (pp). Alue on edellisen pohjoispuolella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Haahkapolku), jolla huoltoajo ja ajo tontille 31109/10 on sallittu.

Tontilla 31114/ 9, osoitteessa Heikkiläntie 7 on voimassa asemakaava nro 10194 (vahvistettu 31.8.1994) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Tontin tehokkuus  $e=1.9$ . Heikkiläntien puoleisen rakennuksen osan julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauskohta saa enimmillään olla +15.5 metriä merenpinnasta ja Vattuniemenkadun + 19.6 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985) Kaavan mukaan tontti on

---

toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakennusoikeus on 6 151 k-m<sup>2</sup>, enintään 40 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto-, opetus- ja näyttelytiloihin. Tontin länsiosassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +25.5 metriä merenpinnasta ja itäpuolella +19.5 metriä merenpinnasta.

Tonteilla 31118/13 ja 14, osoitteessa Wavulinintie 4–6 on voimassa asemakaava nro 11173 (vahvistettu 16.1.2003). Kaavan mukaan tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien rakentamisen tehokkuus on  $e = 1.7$ . Tonteille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +20.5 metriä merenpinnasta. Teknisille tiloille on annettu erillinen rakennusala, jonka ylin korkeusasema on +23.6 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31118/ 18, osoitteessa Wavulinintie 8, tai Itälahdenkatu 22b, on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin rakennusoikeus on 7 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +17.0 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31118/17, osoitteessa Itälahdenkatu 22a, on voimassa asemakaava nro 10073 (vahvistettu 13.1.1993). Kaavan mukaan tontti on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Ullakolle saa sijoittaa sauna- ja muita sosiaalituloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömät henkilökunnan vaatimat asuintilat. Leikki- ja ulko-oleskelualue on varattava vähintään 30 m<sup>2</sup> asuntoa kohden. Tontin rakennusoikeus on 11 390 k-m<sup>2</sup>. 25 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +19.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31119/9, osoitteessa Itälahdenkatu 20 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e = 2.2$ . Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +20.7 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31119/ 19, osoitteessa Itälahdenkatu 18 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatto-

---

mien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e = 1.8$ . Enintään 50 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myynti- ja näyttelytiloihin. Tontin pohjoisosassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +13.0 metriä merenpinnasta ja länsi- ja itärajan suuntaisesti +22.5 metriä merenpinnasta, näiden kahden välillä +16.5 metriä merenpinnasta ja aivan kaakkoiskulmassa +15.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 10, osoitteessa Itälahdenkatu 15-17 on voimassa asemakaava nro 89791 (vahvistettu 12.9.1990). Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Ullakolle saa sijoittaa sauna- ja muita sosiaali-tiloja rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 120 m<sup>2</sup> sekä myynti- ja näyttelytiloja ensimmäiseen kerrokseen enintään 500 m<sup>2</sup>. Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e = 1.7$ . Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +22.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 8, osoitteessa Melkonkatu 16 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e = 2.0$ . Enintään 35 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +24.8 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/ 12, osoitteessa Itälahdenkatu 19 on voimassa asemakaava nro 7717 (vahvistettu 5.8.1977). Tontti on kaavassa liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin rakennusoikeus on 8 830 k-m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia.

Tontilla 31131/ 5, osoitteessa Itälahdenkatu 23 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e = 2.2$ . Enintään 25 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +22.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e = 2.2$ . Enintään 25 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +24.8 metriä merenpinnasta.

---



Tontilla 31131/ 13, osoitteessa Itälahdenkatu 27 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin rakentamisen tehokkuus on  $e= 1.7$ . Itälahdenkadun suuntaisen rakennusalan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +23.6, +21.8, +18.2 metriä merenpinnasta, Melkonkadun suuntaisen +24.6, +21.8, Heikkilänaukion suuntaisen +12.3, +15.3 ja +23.0 metriä merenpinnasta, etelärajan suuntaisesti on vähäiset rakennusalat molemmilla reunoilla, joilla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +20.8 ja +21.8 metriä merenpinnasta.

Heikkilänaukiolla ja sen läheisillä kaduilla sekä Itälahdenkadulla on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan alueet ovat katuaukiota tai katua.

Nahkahousuntiellä ja osittain Särkiniementiellä on voimassa asemakaava nro 10217 (vahvistettu 30.11.1994). Kaavassa on Nahkahousuntien länsipäähän merkitty pätkä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Särkiniementien itäreunassa on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950), jossa alue on katua.

Tontilla 31116/2, osoitteessa Särkiniementie 28 on voimassa asemakaava nro 7585 (vahvistettu 27.4.1977) Kaavan mukaan tontti on sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys). Tontille saa rakentaa yksikerroksisen 1 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen.

Tontin 31116/ 2 etelä- ja pohjoispuolella olevalla alueella on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950), jossa alue on merkitty puistoksi.

### **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### **Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vattuniemen alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 24.4.2018.

### **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

---

## **Maanomistus**

Helsingin kaupunki omistaa julkiset ulkotilat, kuten puistot, kadut ja aukiot, Itälahdenkadun pysäköintikäytössä olevat alueet ja tontit 31116/1 ja 2, osoitteessa Särkiniementie 28 ja 30. Muut kortteli-alueet ovat yksityisomistuksessa.

## **Muut lähtökohdat**

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuosina 2016 - 2019 tonttien omistajien hakemuksesta ja osittain kaupungin aloitteesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

### **Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo**

Suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 5.3.–19.3.2018.

### **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 nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaarilehdessä.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 21.10.–8.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10A
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Asukastilaisuus pidettiin Lauttasaariseuran järjestämänä 22.10.2019 Lauttasaaren yhteiskoululla.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallisteknisiin linjoihin ja niiden siirtoihin, julkisen liikenteen reitteihin ja kadunkalusteisiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen, suojelun ja säilyttämisen periaatteisiin alueellisesti ja rakennuskohtaisesti sekä uuden rakenteen sovittamiseen alueen arvoihin.

### **Kunnallistekniset kannanotot kohdistuivat tarkempaa huomiota vaativiin seikkoihin kuten:**

Alueella sijaitseviin vesihuoltolinjoihin ja uusien linjojen rakentamiseen sekä mahdollisiin johtosiirtoihin, jotka edellyttävät alustavan vesihuollon yleissuunnitelman laatimista kustannusarvioineen selostuksen liitteenä.

### **Kannanotot julkiseen liikenteeseen liittyen kohdistuivat erityisesti:**

Hyviksi tavoitteiksi suunnitelmissa koettuihin yhdyskuntarakenteen tiivistämistarpeeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, kävely- ja pyöräily-yhteyksien kehittämiseen ja selkeyttämiseen ja etenkin Heikkilänaukion pohjoispuolelta kävely-yhteyksien kehittämiseen metrolle. Joukkoliikenteen bussilinjaston kehittämiseen liityntäliikenteen nopeuttamiseksi Vattuniemen alueella, Heikkilänaukion rauhoittamiseen bussiliikenteeltä, ja joukkoliikenteen keskittämiseen Itälahdenkadulle ja Vattuniemenkadulle, sekä yhteistyössä HSL:n kanssa suunniteltaviin pysäkkijärjestelyihin, ja edelleen Särkiniementien päiväkodin laajennuksen ja koulun tontin liittämiseen sujuvasti liikenneverkkoon.

### **Kannanotot alueen arvojen suojeluun ja säilyttämiseen kohdistuivat yksityiskohtaisemmin:**

Osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10 suunnitteluperiaatteista poikkeavat korkeammat rakennukset katsottiin mahdollisiksi, sillä ratkaisulla saataisiin säilymään nykyisen kaltainen avoin korttelirakenne ja näkymät kadulta puistoon ja päinvastoin, jotka matalammalla tonttien rajalla yhteen liitettyllä lamelliratkaisulla poistuisivat.

Wavulinintien ja Itälahdenkadun kulmassa sijaitsevan arkkitehti Matti Finellin vuonna 1953 suunnitteleman yksikerroksisen teolli-

suusrakennuksen ja Itälahdenkatu 16-18 tontin takaosassa sijaitsevan arkkitehti Runar Finnilän suunnitteleman, vuonna 1949 valmistuneen tehdasrakennuksen säilymistä ja suojelemista asemakaavan suojelumerkinnöin ja uudisrakentamisen harkituilla hienovaraisilla sijoittamisilla niiden läheisyydessä pidettiin erityisen tärkeänä.

Korkeita, pohjakaavaltaan mutkikkaita tai säännöttömiä monikulmaisia tornimaisia rakennuksia, pidettiin alueelle sopimattomina ja siten esitettiin kerrosluvun rajaamista nykyiseen kahdeksaan. Samoin tontista toiseen yhtenäisenä seinämänä katulinjassa jatkuvia jalustaosia pidettiin sopimattomina avoimen korttelirakenteen omaavaan Vattuniemeen. Suunnittelua edellytetään jatkossakin ohjaamaan vaihteleviin materiaalivalintoihin, joka osaltaan luo erilaisia identiteettejä eri osa-alueille. Kestävän kehityksen periaatteella edellytetään selvitettäväksi mahdollisimman laajalti olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen mahdollisuuksia, jolla saataisiin rakennusmateriaalien lisäksi luontevasti säilymään myös Vattuniemelle ominaista kaupunkirakennetta ja rakennuksia.

**Kunnallisteknisiin asioihin liittyvät kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä siten, että** uusien vesihuoltolinjojen rakentamiseksi sekä mahdollisten johtosiirtojen toteuttamiseksi laaditaan asemakaavan selostuksen liitteeksi alustava vesihuollon yleisuunnitelma.

**Kannanotoissa esitetyt julkiseen liikenteeseen liittyvät asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että** joukkoliikenteen bussilinjaston palvelutason kehittäminen toteutetaan yhteistyössä HSL:n kanssa. Elokuusta 2020 alkaen uusi bussilinja 21 tarjoaa Vattuniemestä yhteyden Lauttasaaren metroasemalle ja kauppakeskukseen sekä lisäksi suoran bussiyhteyden Vattuniemestä Ruoholahteen ja Kamppiin.

**Kannanotoissa esitetyt alueen arvojen suojeluun ja säilyttämiseen kohdistuvat asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että** mainitut arvokkaat rakennukset osoitteissa Wavulinintie 4 ja Itälahdenkatu 18 tontin länsirajalla on suojeltu asemakaavassa suunnitteluperiaatteiden mukaisesti suojelumerkinnällä sr-2. Muiden olemassa olevien varasto-, toimisto-, ja teollisuusrakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on rakenteellisesti sekä teknisesti liian haastavaa. Osoitteessa Itälahdenkatu 15-17 sijaitseva toimistotalo on tavoitteena säilyttää siten että olemassa olevaa rakennusta on mahdollista laajentaa. Uudisrakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan.

Kaupunkirakenteen korkeammat osat suunnittelualueen keskeisillä alueilla on sijoitettu kortteleiden sisempiin osiin siten, että ne

liittyvät OAS-vaiheen suunnittelua matalampiin katuja rajaaviin 7-kerroksisiin rakennuksiin. Itälahdenkatua on levennetty molemminpuolisin puuistutuksin ja kadun varrelle muodostuu useita pieniä kaupunkiaukioita avartamaan katutilaa. Tonttien rakennuksia rajoilla kadunvarsilla yhdistäviä matalia osia on poistettu, jotta syntyy näkymiä kortteleiden läpi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikaneistosta kohdistuivat aihepiireittäin:

**Suunnitelmiin vaikuttamiseen, rakentamiseen, sen määrään ja kaupunkikuvaan, joiden osalla mielipiteet ovat osittain vastakkaisia. Vaikutusten arviointiin, asemakaavan muutosalueen laajentamiseen, Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin, toimitiloihin ja palveluihin, puistoihin ja katuvihreän määrään, kulttuurin ja liikunnan keskuksen tilatarpeisiin, rakennusten arkkitehtuuriin ja alueen suunnitelmiin yksityiskohtaisemmin, päiväkodin ja koulun sijoittamiseen, sekä liikennesuunnitteluun ja pysäköintiin. Mielipiteiden sisältöä aihepiireittäin ja tonttikohtaisia mielipiteitä on kerrottu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.**

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla asemakaavaan ja sen viitesuunnitelmiin kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty. Asemakaavaehdotuksesta voi valmistelun aikana jättää mielipiteen ja muistutuksen kaavan ollessa nähtävillä.

Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu Itälahden- ja Kiviaidankadun linjasta sisemmälle vähemmän katuja tai aukiota varjostaville tontin osille Heikkiläntie 2 osoitteessa sijaitsevaa 12-kerroksista rakennusta on osittain matallettu ja muotoa muutettu. Heikkilänaukiota rajaavat rakennukset ovat 4–9-kerroksisia ja yksi rakennus 12-kerroksinen. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat suunnitelmissa länsireunalla pääosin 7-kerroksisia ja itäreunalla 4–9-kerroksisia.

Suunnitelmaa on muutettu siten, että korkea rakentaminen Heikkilänaukion ympärillä sijoittuu niin, että aukiolle aiheutuu vähemmän varjostusta. Tonteille on laadittu varjoisuustutkimukset.

Asemakaava antaa mahdollisuuden toteuttaa alueen uusi rakentaminen siten, että voidaan saavuttaa tavoitteet elävästä, urbaanista alueesta ja kaupallisten palvelujen kysynnän riittävydestä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Melkonkadun puolelle jäisi Wavulininkulun eteläpuoleisilla tonteilla enimmillään kahden metrin levyinen tontin rajasta sisäänvedetty lumitilavyöhyke, joka voidaan istuttaa ottaen huomioon.

Mielipiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutamaa pientä katuaukiota istutuksineen ja itse katu levennetty kahden puurivin istutuksin, luoden katutilasta avarampaa ja vehreämpää kaupunkiympäristöä. Vattuniemen keskeisillä tonteilla sijaitsee tällä hetkellä toimisto-, varasto- ja teollisuuskäytössä olevia rakennuksia, joiden piha-alueet ovat pääosin asfaltoituja. Uuden rakentamisen myötä piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta.

Tulevan muutoksen vaikutukset ranta-alueiden virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin, varjostukseen on arvioitu asemakaavan laadinnan asiantuntijoiden välisen yhteistyön yhteydessä ja tarvittavat määräykset on lisätty asemakaavan muutokseen.

Asemakaavan muutokseen on sisällytetty määräyksiä rakennusten julkisivuista.

Tulleiden keskenään vastakkaisten mielipiteiden perusteella tontin 31116/1 luoteisnurkka (tuleva tontti 131211/ 1), osoitteessa Särkiniementie 30, on merkitty liikerakennusten tontiksi kahvilaa ja/tai ravintolaa varten.

Mielipiteiden perusteella **tontin 31116/2 (tuleva 31116/3) osoitteessa Särkiniementie 28** päiväkodille ja koululle suunniteltua rakennusoikeutta on pienennetty. Tontin kerrosala on 8 000 k-m<sup>2</sup>, tehokkuuden ollessa tällöin  $e=0,95$ . Mielipiteissä esille tuotujen alueen metsäisen luonteen säilyttämisen tavoitteita muutoin on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavan määräyksissä. Rakennusten korkeutta, laajuutta ja sijaintia on suunniteltu palveluverkon tavoitteiden pohjalta.

Suunnitelmaa tontilla **31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), osoitteessa Wavulinintie 4 ja 6** on muutettu siten, että 12-kerroksinen asuinkerrostalon sijaan Itälahdenkadun ja Wavulinintien kulmassa sijaitsevan suojellun rakennuksen taustalle ja Wavulinintien varrelle on sijoitettu kaikkiaan 7-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus muodostaa rauhallisen taustan matalalle suojellulle 1-kerroksiselle toimitilarakennukselle. Tontille on teetetty meluselvitys ja varjoisuustutkielma.

---

Mielipiteiden vaikutuksesta rakennusten kerroslukuja tonteille **31111/1 ja 2 osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10** on vähennetty viiteen. Puistoon rajautuvilla tonteilla Heikkiläntien varrella sijaitsevat olemassa olevat rakennukset ovat erillisiä lamellirakennuksia, joiden välistä jää selkeitä näkymiä puistosta Heikkiläntielle ja päinvastoin. Suunnitteluperiaatteista poikkeavat korkeammat rakennukset katsottiin mahdollisiksi, sillä samanlaisella vapaasti tontilleen sijoitetuilla erillisillä asuinkerrostaloilla saataisiin säilymään nykyisen kaltainen avoin korttelirakenne ja näkymät kadulta puistoon ja päinvastoin, jotka suunnitteluperiaatteiden mukaisilla 4-kerroksisella tonttien rajalla yhteen liitetyllä lamelliratkaisulla poistuisivat. Piha-alueen reunoille sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan maanvaraisia istutuksia.

Suunnitelmaa tontilla **31114/ 9 osoitteessa Heikkiläntie 7** on muutettu siten, että pohjoisen suunnasta rakennukset rajaavat laajemmin tontin reunaa. Rakennukset ovat yksinkertaisia ja matalampia 1 - 8-kerroksisia. Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu korkean rakennusosan sijainnin osalta ja rakennusten muotoja on yksinkertaistettu. Tontille tulee 25 % kerrosalasta rakentaa toimitiloina. Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Heikkiläntien puolelle on merkitty sijoitettavaksi liiketiloja.

Suunnitelmaa tontilla **31131/8 osoitteessa Melkonkatu 16** on muutettu siten, että kattosauna on sijoitettu Melkonkadun varrella sijaitsevan rakennusosan kattokerrokseen.

Suunnitelmaa tontilla **310031/5, osoitteessa Itälahdenkatu 25** on muutettu rakennuksen osalta monimuotoisemmaksi ja kerrosalaa vähennetty 1 900 k-m<sup>2</sup>.

Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Heikkilänaukion taksiasema on siirretty Melkonkadun itäpuolelta länsipuolelle ja Särkiniementien pysäköinti säilyy nykyisellään.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 76 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa aihepiireittäin ja tonttikohtaisesti.

### **Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo**

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

---

Luonnosaineisto oli nähtävillä 28.5. - 17.6.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat kunnallisteknisiin linjoihin ja niiden siirtoihin, parantuviin kävely- ja pyöräyhteyksiin ja niiden kehittämiseen, pysäkkien sijainnin suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa, katutiloihin ja niitä rajaavien rakennusten enimmäiskorkeuksiin, avoimiin katu- ja korttelinäköymiin, päiväkodin ja Vattunien teolliseen historiaan kuuluvien nuorempien rakennusten säilyttämisen ja uudelleen käytön tavoitteisiin ja niiden esitettyyn ominaisluonteen ja kulttuuriperinnön säilyttämisen näkökulmasta sekä kestävän kehityksen ja hiilineutraaliustavoitteiden kannalta liian mittavaan purkamiseen.

**Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä** siten, että tarvittavien johtosiirtojen suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin katuhankkeen yhteydessä. Pysäkkien sijainti suunnitellaan yhteistyössä HSL:n kanssa.

**Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Lauttasaa-  
relle tyypillistä väljää puoliavoointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavan mukaisesti rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden.** Kaavan sisältämät muuttamat 12-kerroksiset pistemäiset rakennukset, joista kolme sijaiten Itälahdenkadun länsipuolella kadunlinjasta sisäänvedettynä katuun liittyviä aukioita rajaten ovat osa vaihtelevan korkuista korttelirakennetta. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat länsireunalla 7-kerroksisia. Aukiot puolestaan luovat lisää väljyyttä ja rytmittävät puurivein istutettua Itälahdenkadun katutilaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut muuttamat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein sisällöltään kokonaisuudessaan onnistuneeseen ja hyvin valmisteltuun asemakaavan muutokseen.

Useimmat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein kaavaluonnoksen valmistelun ja sisällön perustus- maankäyttö- ja rakennuslain, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden vastaisuuteen, liiteaineiston vanhentuneisuuteen ja puutteellisuuteen ja vuorovaikutusraportin myönteisten arviointien pe-



rustumiseen OAS-vaiheen maltillisempaan rakentamiseen, koulutontin palveluverkkoselvityksellä perustellun luontoarvojen vastaisen toiminnan lainvastaisuuteen.

Edelleen mielipiteistä ilmenevin perustein yleiskaavan vastaiseen ja liian suureen määrään: rakentamistehokkuutta, kerroslukuja, korkeuksia, varjostusta, näkymien menetystä (vrt. Jätkäsaaren rakentamistapa), sekä uusia asukkaita, jotka uhkaavat rauhallista asuinympäristöä, alueen luontoarvoja ja virkistysalueiden käyttöä, joita muualta tulevat ihmiset (esim. Jätkäsaaren asukkaat, tulevaisuudessa Koivusaaren asukkaat) jo nyt liiaksi rasittavat.

Edelleen mielipiteistä ilmenevin perustein liian vähäisiin: selvityksiin, vaikutusten arviointiin, luonto- ja virkistysarvojen huomioon ottamiseen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun, virkistysalueisiin, väljiin piha- ja katutiloihin, leikkipuistoihin, liikunta-alueisiin, edullisiin kokoontumistiloihin, sosiaalipalveluihin, ikäihmisten tiloihin, vehreyteen, paikallisten olojen huomioon ottamiseen.

Kaavan mielipiteissä ilmenevin perustein tonttien suunnitelmiin, katujen ja liikenteen suunnitelmiin, pihakansiin, kestävän kehityksen mukaisiin toimenpiteisiin, hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Kaavan todetaan nyky muodossaan toteutuessaan mielipiteistä ilmenevin perustein alentavan alueen arvon kehitystä, asuntojen ansiotonta arvonnousua ja Lauttasaaren omaleimaisuutta, huonontavan esteettömyyttä, heikentävän asumisturvallisuutta- ja viihtyvyyttä rasittaen ympäröivän alueen luontoa, Heikkilänaukion aluetta nykyisestä.

**Vuorovaikutusraportissa esitetään mielipiteissä esille tulleet teemat ja aiheet. Kirjatut mielipiteet ovat sellaisenaan oheismateriaalina asian käsittelyssä ja päätöksenteossa ja siten luettavissa kokonaisuudessaan.**

**Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vaikka tontti 31211/1, osoitteessa Särkiniementie 30 kahvilaa- ja/tai ravintolaa varten oli sijoitettu luontoarvoja omaavan alueen ulkopuolelle nurmialueelle, on tontti poistettu kaavasta ja tontille etsitään jatkosuunnittelussa uutta paikkaa. Lauttasaaren rantoja kiertävällä puistoalueella on runsaasti yli nykyisen tarjonnan kysyntää kahvila-ravintolapalveluille. Palvelulle varattava tontti vastaa tähän kysyntään ja tarjoaa paremman maankäytöllisen mahdollisuuden ohjata ja valvoa toimintaa puisto-ympäristössä.**

**Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon siten, että tontin 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28 laajennuksen**

---

mahdollisuudet, sijainti ja laajuus on arvioitu yhdessä ympäristökeskuksen luontoasiantuntijoiden kanssa suunnitteluperiaatteiden ja kaavan valmistelun yhteydessä. Mielenpitojen perusteella päiväkodin ja koulun tontin eteläpuolella sijaitsevan laajennuksen rajasta on pienennetty koskemaan puistoaluetta, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja. Tonttia on lisäksi laajennettu nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja rakennusala siirretty nykyisen päiväkotin Särjen tontille kokonaisuudessaan. Rakennusosalalle saa sijoittaa 3-kerroksisen koulu- ja päiväkotirakennuskokonaisuuden. Päiväkodin ja koulun yksikkökoko noudattelee palveluverkkoselvityksen mukaisia määrällisiä tavoitteita.

**Mielenpiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon siten, että** Itälahdenkadulla on linja-autoliikennettä ja kadun suunnittelussa bussiliikenteen sujuvuus on otettu huomioon. Itälahdenkadulle esitetään ajoratapysäkit Heikkilänaukion läheisyyteen ja puurivit molemmille puolille katua. Katupuiden väliin sijoitetaan lyhytkaista kadunvarsipysäköintiä asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeisiin. Bulevardimaisen Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakentamista ja pieniä katuaukioita. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet.

Kirjallisia mielenpiteitä saapui 88 kpl.

Vastineet mielenpiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillälöön jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle  
Helsingissä, 9.11.2021

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	05.10.2021
Kaavan nimi	Vattuniemen keskus	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	07.10.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112701
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,9684	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	2,2214	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]9,9684

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>9,9684</b>	<b>100,0</b>	<b>161710</b>	<b>1,62</b>	<b>0,0000</b>	<b>65605</b>
A yhteensä	5,5988	56,2	135095	2,41	4,8259	123065
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7765	7,8	8000	1,03	0,3100	6700
C yhteensä						
K yhteensä	0,6560	6,6	18600	2,84	-2,9108	-31092
T yhteensä	0,0000		0		-1,5419	-33083
V yhteensä	0,0589	0,6	0		-0,4658	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,8782	28,9	15	0,00	-0,2174	15
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2214</b>	<b>22,3</b>	<b>0</b>	<b>1,1845</b>	<b>0</b>

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

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>9,9684</b>	<b>100,0</b>	<b>161710</b>	<b>1,62</b>	<b>0,0000</b>	<b>65605</b>
<b>A yhteensä</b>	5,5988	56,2	135095	2,41	4,8259	123065
AK	5,5988	100,0	135095	2,41	5,5988	135095
AL	0,0000		0		-0,7729	-12030
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,7765	7,8	8000	1,03	0,3100	6700
Y	0,7765	100,0	8000	1,03	0,7765	8000
YS	0,0000		0		-0,4665	-1300
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,6560	6,6	18600	2,84	-2,9108	-31092
K	0,6560	100,0	18600	2,84	-0,8964	4651
KT	0,0000		0		-1,0170	-17289
KTY	0,0000		0		-0,9974	-18454
<b>T yhteensä</b>	0,0000		0		-1,5419	-33083
T	0,0000		0		-1,0045	-21693
TY	0,0000		0		-0,5374	-11390
<b>V yhteensä</b>	0,0589	0,6	0		-0,4658	0
VP	0,0589	100,0	0		-0,4658	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	2,8782	28,9	15	0,00	-0,2174	15
Kadut	2,0682	71,9	0		-0,0584	0
Katuauk./torit	0,7652	26,6	15	0,00	0,5262	15
Kev.liik.kadut	0,0448	1,6	0		-0,0764	0
LP	0,0000		0		-0,6088	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,2214</b>	<b>22,3</b>	<b>0</b>	<b>1,1845</b>	<b>0</b>
ma	2,2214	100,0	0	1,5948	0
ma-ajo	0,0000		0	-0,0142	0
maa	0,0000		0	-0,3771	0
map	0,0000		0	-0,0190	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>		<b>2</b>	
Asemakaava	2		2	

## VATTUNIEMEN KESKUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

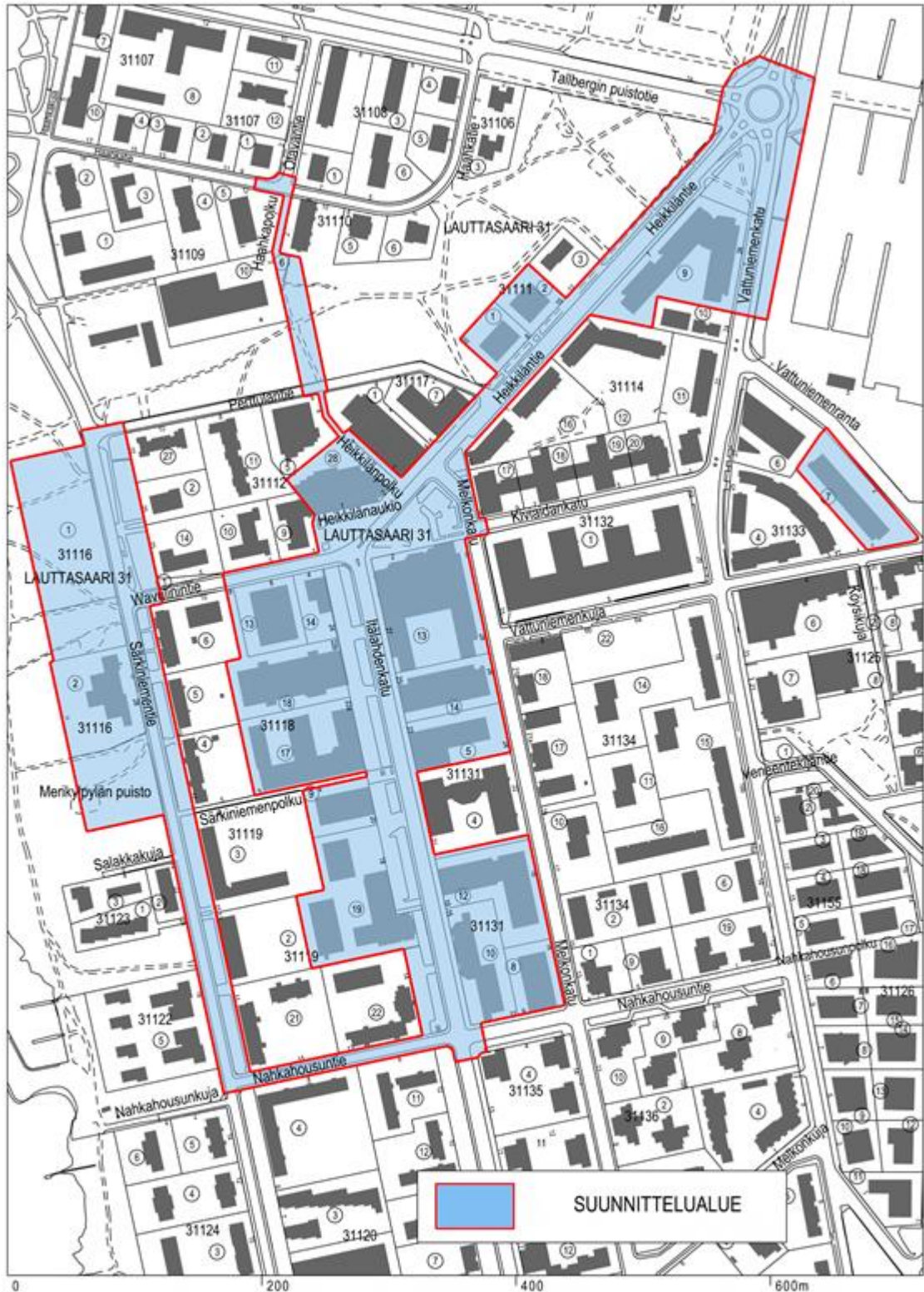
### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Vattuniemen keskeisimmät alueet ovat muuttumassa Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 mukaisesti pääosin asuinkäyttöön. Alueelle suunnitellusta rakennettavasta kerrosalasta tulee noin neljäsosa rakennettavaksi toimitilana toimisto- ja liiketilakäyttöön.**

**Muuttuvat tontit sijaitsevat Itälahdenkadun varrella ja Heikkilänaukion ympärillä. Heikkiläntien pohjoisreunalla ja Vattuniemenkadun risteyksessä, ja Vattuniemenranta 2:ssa sijaitsevat neljä tonttia ovat mukana muutosalueessa. Muutosalueeseen kuuluvat myös Heikkilänaukio, tärkeä jalankulku- ja pyöräily-yhteys Heikkilänaukiolta puiston läpi Haahkapolulle ja edelleen pohjoiseen metroasemalle. Lisäksi Särkiniementielle sijaitsevan päiväkodin tontin laajentamista etelään ja sen pohjoispuoleisen tontin liittämistä osaksi Merikylpylän puistoa suunnitellaan. Hankkeen lähtökohdista tietoa ja alustavia suunnitelmia on tulossa kaupungin verkkosivuille.**

#### Suunnittelun tavoitteet ja alue

Alue sijaitsee Vattuniemessä, sen keskeisimmissä osissa. Alue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylänpuistoon, Koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun ja Vattuniemenrantaan, ja etelässä Nahkahousuntiehen.



Vattuniemen keskus  
31. kaupunginosa Lauttasaari, Vattuniemi  
OAS 9/2019

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö/ Koivusaari- Lauttasaari tiimi

Asemakaavan muutos koskee Vattuniemen keskuksen aluetta, useita tontteja, joiden käyttötarkoitus on muuttumassa periaatteiden mukaisesti teollisuus- varasto- ja toimitiloista pääosin asumiseen. Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa tulee alueelle vähintään 100 000 k-m<sup>2</sup>.

Toimitiloja, joihin lasketaan toimisto-, liike- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat teollisuustilat, on tarkoitus sijoittaa alueelle 25 % rakennettavaa kerrosalan määrästä. Kaikkiaan tätä toimitilaa tulee rakennettavaksi kaava-alueelle vähintään 30 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakentamisen määrä noudattaa pääosin suunnitteluperiaatteiden enimmäismääriä. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun varrelle.

Heikkilänaukion katujärjestelyt on tarkoitus muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi ja yhdistää aukion alueet oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat erityisesti kaupallisten palveluiden tilat.

Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen metrolle on suunniteltu kulkeväksi aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaisesti puiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin. Kadun järjestelyjä on samalla tarkoitus selkeyttää.

Itälahdenkadun katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla ja sen varrelle sijoittuu liiketilaa, toimistotilaa ja mahdollisesti pieniä aukioita. Itälahdenkadun länsireunalle suunnitellaan puuriviä ja itäreunalle kadunvarsipysäköintiä.

Nahkahousuntie, joka suljettiin aikanaan teollisuuden liikenteen vuoksi, suunnitellaan avattavaksi uudelleen Särkiniementielle. Alueen teollisen historian vuoksi alueen korttelit ovat suuria, ja poikittaisia yhteyksiä on niukasti. Sulun avaaminen auttaa asukasliikennettä jakaantumaan tasaistemmin koko Vattuniemen alueelle.

Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan. Tontille on mahdollista tarpeen tullen rakentaa saman suuruiset noin 10 000 k-m<sup>2</sup> tilat yhdistetylle koululle ja päiväkodille kuin Vattuniemenkujalle on parhaillaan rakenteilla. Päiväkodin ja koulun voi rakentaa enimmillään kolmikerroksisena suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja tontille on mahdollista järjestää riittävät oleskelu- ja leikkialueet näille toiminnoille. Samassa yhteydessä pohjoispuolella sijaitseva luonto-arvoiltaan merkittävä rakentamaton tontti suunnitellaan yhdistettäväksi osaksi Merikyöpylän puistoa.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelmaluonnokset ovat esillä 21.10.– 8.11.2019 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10A
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 8.11.2019**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15 – 16) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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
    - Helsingin Yrittäjät
    - Helsingin yrittäjät/Lauttasaari
    - Särkiniemen mökkiläiset ry
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
    - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
    - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
    - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-



## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa tarvittaessa yritysten toimintaedellytyksiin ja asuin- ympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

## Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa puistot, kadut, aukiot, Itälahdenkadun pysäköintikäytössä olevat alueet ja muut yleiset alueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksesta sekä osin kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijoiden ja tontinomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

**Alueella on voimassa useita asemakaavoja** (vuosilta 1950–2003). Heikkilänaukion ympärillä ja Itälahdenkadun varrella tontit on merkitty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY) ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Itälahdenkadun länsipuolella sijaitsevat kapeat alueet on merkitty yleiselle pysäköinnille (LP). Heikkilänaukio jakautuu diagonaalisesti kahdeksi aukioksi Heikkiläntien molemmille puolille. Osoitteessa Heikkiläntie 8–10 sijaitsevat tontit ovat voimassa olevassa asemakaavassa (1950) merkitty liiketonteiksi (L) ja Särkiniementien varrella oleva tontti 31116/1 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Osoitteessa Heikkiläntie 7 tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Päiväkoti Särjen tontti osoitteessa Särkiniementie 28 on 1977 vuoden asemakaavassa merkitty sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Ys).

**Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016)** alueella on useita merkintöjä: Pääosin alue on merkitty keskustaksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Py-

säköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Särkiniementie 28 osoitteessa oleva tontti ja puisto on merkitty Asuntovaltaiseksi alueeksi A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Tontti 31116/1 ja sen lähiympäristö on merkitty pääosin virkistys- ja viheralueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne. Sekä virkistys- ja viheralueilla että merellisen virkistykseen ja matkailun alueilla. Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet.

Lahnalahdenpuisto, Hevosenkäpuisto ja Merikympylänpuiston pohjoisosa kuuluvat maakunnallisesti arvokkaaseen Lauttasaaren kokonaisuuteen (Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012). (Helsingin yleiskaava 2050 (Teemakartta: kulttuuriympäristöt 14.6.2016) ja RKY-merkinnät)

Puiston alue kuuluu luokkaan II, jonka perustelu: Kerroksellinen ja moni-ilmeinen puistokokonaisuus, joka muodostaa Lauttasaaren eri osat koostavan vihreän selkärangan Särkiniementien tammikujanteen kanssa. Jokaisen puiston sisältö on säilynyt alkuperäisen rakentamisajankohdan kaltaisena, vaikka ulkoasua on muokattu peruskorjauksissa. Vetovoimaisen puistoketjun muotoutumiseen eri vuosikymmeninä on vaikuttaneet useat suunnittelijat.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja päätöksiä:

- Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 24.4.2018 alueen asemakaavan muuttamiseksi Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Paula Kinnunen, arkkitehti,  
p. (09) 310 37141, paula.a.kinnunen@hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti,  
p. (09) 310 37206, mikko.reinikainen@hel.fi

### **Liikenne**

Olga Veikkolainen, diplomi-insinööri, p. 310 37280,  
olga.veikkolainen@hel.fi

### **Teknistoloudelliset asiat**

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347,  
karri.kyllastinen@hel.fi

### **Julkiset ulkotilat, maisema**

Paula Hurme, maisema-arkkitehti p. (09) 31026093  
paula.hurme@hel.fi

### **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 3721, sakari.mentu@hel.fi

### **Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit**

Kirsi Federley, tiimipäällikkö, p. (09) 310 336451  
kirsi.federley@hel.fi



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

Helsingissä 7.10.2019

Mikko Reinikainen  
tiimipäällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 21.10.–8.11.2019
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat)
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat)
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [www.hel.fi/kaavakuu-lutukset](http://www.hel.fi/kaavakuu-lutukset)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



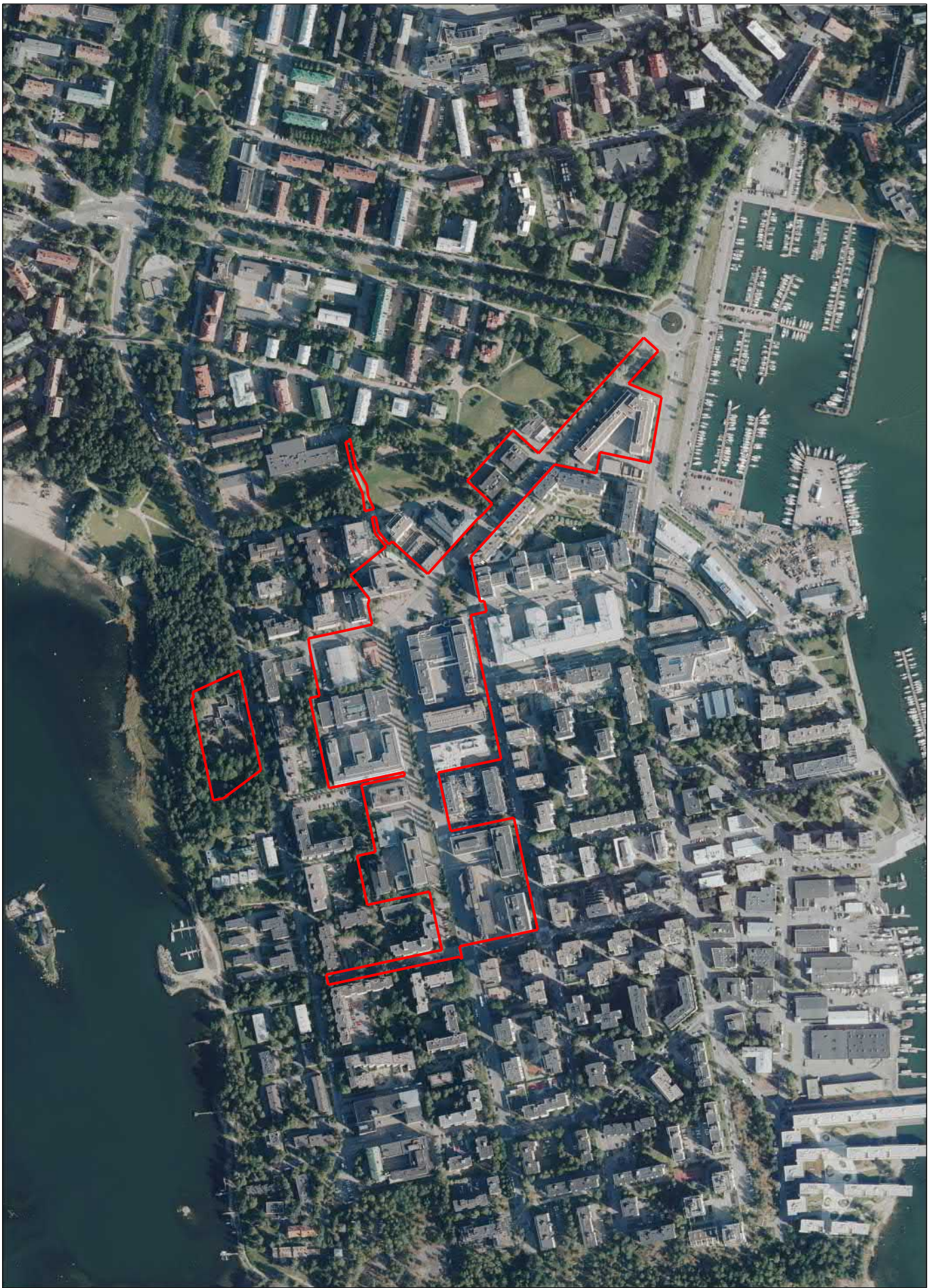
### Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- 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.



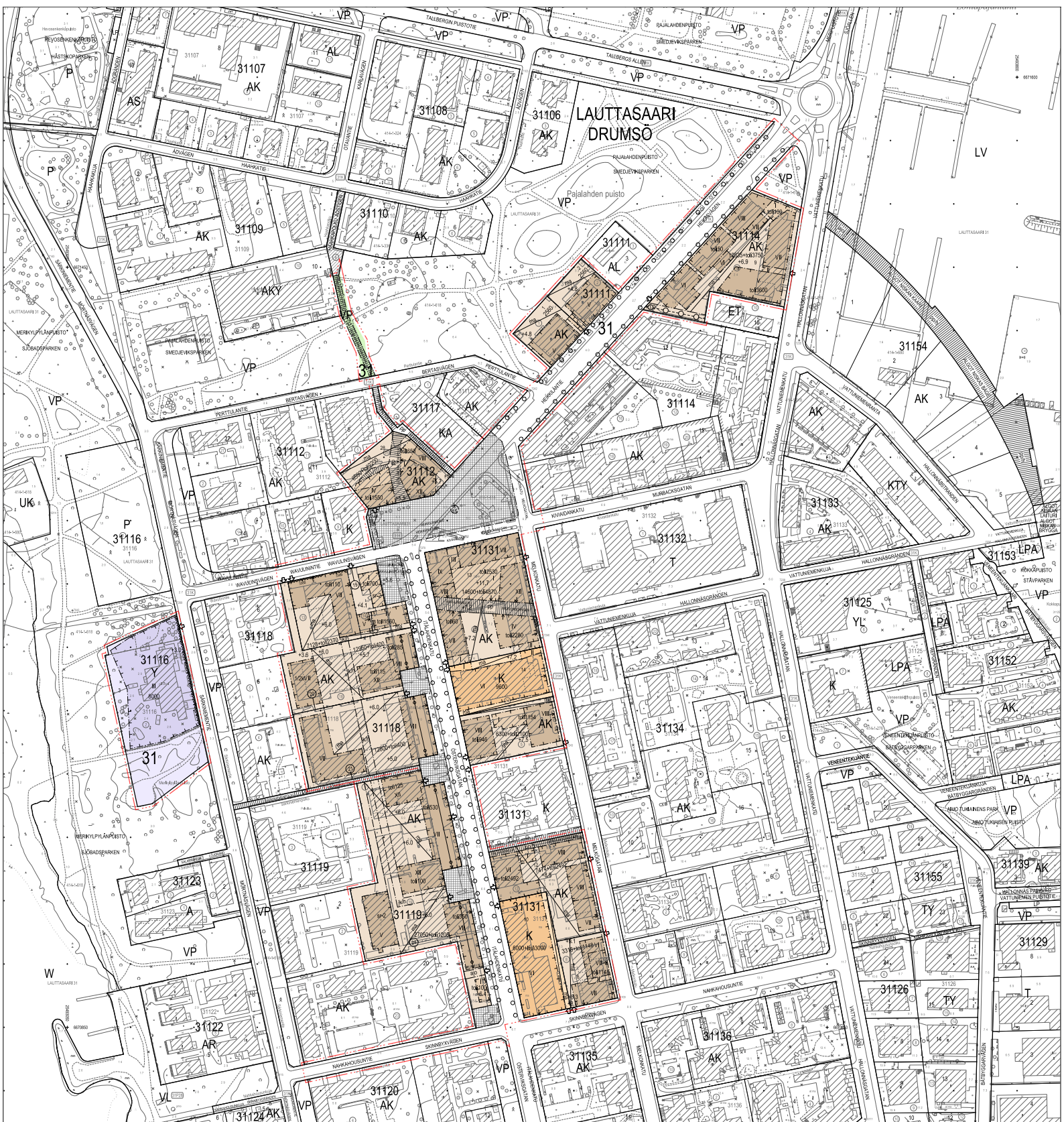
Sijaintikartta  
Vattuniemen keskus

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



Ilmakuva  
Vattuniemen keskus

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



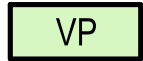
Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Puisto.

Park.



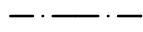
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

31

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

31131

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

HEIKASPLATSEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

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

9600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

14600+tolli4870

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku kerrosalan vähimmäismäärän, joka on rakennettava toimisto- ja liiketilaksi.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för kontors- och affärslokaler.

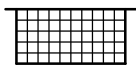
6000+lisä3000

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen uudisrakennuksen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku lisärakentamisen kerrosalan enimmäismäärän, mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger nybyggnads maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger tillbyggnads maximivåningsytan, ifall befintlig byggnad bevaras.

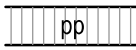


toli1560	Merkintä osoittaa toimisto- ja liiketilan kerrosalan vähimmäismäärän, joka on sijoitettava rakennus- alalle. Kerrosala sisältyy yhteenlaskettuun raken- nusoikeuden määrään.	Beteckningen anger den minimivåningsyta för kontors- och affärslokaler som ska placeras på byggnadsytan. Våningsytan ingår i den sammanräknade byggrätten.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1/2kVII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
+4.1	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Kioskin rakennusala, sijainti ohjeellinen.	Byggnadsyta för kiosk, riktgivande läge.
	Maanalainen tila.	Underjordiskt utrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.	Fasadernas ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så att riktvärden för buller- nivå uppnås inomhus.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla raken- nuksen julkisivun kokonaisääneneristävyys lii- kennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.
	Rakennusala tulee rakentaa koko pituudeltaan.	Byggnadsytan ska byggas till hela sin längd.
	Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.	Trädrad som ska planteras och vid behov förnyas.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunki- kuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät kor- jaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.	Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas. Bygg- nadens fasader och yttertak och dess offent- liga interiörer skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess sär- drag. Byggnaden får inte rivas.
	Katu.	Gata.



Katuaukio/Tori.

Öppen plats/Torg.



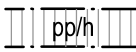
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



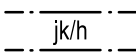
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



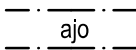
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

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



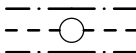
Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sallittu. Alue tulee olla avoin ja läpikuljettava kortteleiden 31118 ja 31119 välillä.

För gångtrafik reserverad del av område, där servicetrafiken är tillåten. Området ska vara öppen och genomgångbart mellan kvarter 31118 och 31119.



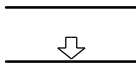
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

In- och utfart, riktgivande läge.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Yhdyskuntateknisen huollon tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamot tulee sijoittaa integroituina rakennuksiin.

Kaikissa asuinrakennushankeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huolto-tiloja ja vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajan tila.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat, ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> kokoisen viihtyisän valoisin ensimmäisen kerroksen porrasaulan sekä tekniset tilat, samoin kuin kantat tai maanalaiset tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 2600 k-m<sup>2</sup> suuremmissa asuinrakennushankeissa on tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutettava asuintoimaa, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennukseen saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Energiahuollolle varattavat tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

## BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Samhällstekniska utrymmen får byggas utöver den i plankartan angivna våningsytan.

Transformatorer ska placeras integrerade i byggnaderna.

I alla bostadsbyggnadsprojekt ska förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Gemensamma utrymmen för de boende såsom förråd, fritidslokal, tvättstuga och en trivsamt trappaula på högst 30 m<sup>2</sup> vy i första våningen samt service- och tekniska utrymmen får byggas utöver den i plankartan angivna våningsytan.

I alla bostadsprojekt som överstiger 2600 m<sup>2</sup> ska på tomterna minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

I byggnaden får byggas två källarvåningar.

Soprum ska placeras i byggnaderna.

Utrymmen för energiförsörjning får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK- ja K-korttelialueella rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Julkisivujen tulee olla materiaaliltaan paikalla muurattua tiiltä tai rapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivuelementtejä ei sallita.

Y-korttelialueella rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja sovittaa puisto-ympäristöön. Julkisivujen tulee olla materiaaliltaan pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivuelementtejä ei sallita.

Pihakansien korkeusaseman tulee pyrkiä noudattamaan nykyisiä maanpinnan korkoja ja muurimaisia pihakannen seinämiä tulee välttää.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta kadun puolella luu-  
kuunottamatta tontin 31131/13 arkadeja.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa rakentaa katolle erillisiiin rakennusosiin vesikaton yläpuolelle.

Tontille 31119/24 olemassa olevan sr-2 suojellun rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa.

Kannenalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi.

Kannenalaisiin tiloihin johtava ajoaukko tulee sijoittaa rakennukseen.

Tontin 31118/22 maanalaisiin pysäköintiloihin ajo-yhteyden saa toteuttaa tontin 31118/21 kautta.

## STADSBILD OCH BYGGANDE

På AK- och K-kvartersområde ska byggnadernas arkitektur var av hög kvalitet beträffande stadsbild och konstruktion och arkitekturen ska anpassas till områdets lokala industriella historia. Fasaderna ska vara platsbytt tegel eller tegel med putsyta. Värmeisolerings med putsyta är inte tillåten. Fasadelement är inte tillåtna.

På Y-kvartersområde ska byggnadernas arkitektur vara av hög kvalitet beträffande stadsbild och konstruktion och arkitekturen ska anpassas till parkmiljön. Fasaderna ska huvudsakligen vara platsbytt tegel eller tegel med traditionell putsyta. Värmeisolerings med putsyta är inte tillåten. Fasadelement är inte tillåtna.

Höjdnivån på gårdsdäcken ska eftersträvas att motsvara nuvarande marknivåer och murliknande väggar för gårdsdäck ska undvikas.

På gatusidan får balkonger ej stödjas från marken, utan arkad av tomten 31131/13.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

På tomt 31119/24 får byggas små upphängda, oglasade utskifts- eller franska balkonger på den med sr-2 -beteckning skyddade byggnadens fasader. Byggnadens ändringsarbeten ska göras med användning av byggnadens bärande konstruktioner och rumsindelning.

I utrymmen under däck behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man behandla tomterna som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

In- och utfart till utrymmen under däck ska placeras i byggnad.

Körförbindelse till underjordiska utrymmen på tomt 31118/22 får byggas via tomt 31118/21.

## PIHAT JA ULKOALUEET

Pihakansi ja sen ulkopuoliset osat tulee rakentaa ja istuttaa viihtyisäksi leikki- ja oleskelualueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi. Istutuksissa on käytävä myös pensaita ja puita. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihakannen kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa huomioon pihan istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino.

Maanvaraiset tontinosat tulee istuttaa puin ja pensain.

Pihatasolla saa asuntoihin rakentaa oleskeluterassit.

Katualueen tai aukion ja rakennuksen välinen tontin osa tulee rakentaa viereisen kadun tai aukion laatutasoon.

Puisto- ja katualueita vasten olevat tukimuurit tulee rakentaa muotoilultaan viimeistelyinä ja ympäristöön luontevasti sopivina luonnonkivipintaisina tai muutoin korkealaatuisina muureina.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katole saakka.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Y-korttelialueella leikkipihat tulee sijoittaa tai tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

## ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Kortteleiden energian valinnassa/ratkaisussa on tavoiteltava uusiutuvan energian tuotantoa tai liittymistä keksityn paikallisen uusiutuvan energian tuotantojärjestelmään. Uudisrakentamisessa on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita.

Ennen rakennus- tai purkuluvan hyväksymistä on luvanhakijan laadittava purkukartoitus.

Yleisille alueille saa sijoittaa energiantuotantoa alueellisesti palvelevia laitteita, rakenteita ja tiloja. Ne eivät saa aiheuttaa haittaa alueen käyttötarkoitukselle. Sijoittamisen tulee perustua ympäristövaikutusten arviointiin.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi.

## GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsdäcket och delarna utanför det ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården. I planteringarna ska ingå även buskar och träd. Tomterna får inte inhägnas.

Vid planering av gårdsdäckets bärighet och höjdnivå ska tjocklek och tyngd för det växtunderlag som gårdsplanteringarna förutsätter beaktas.

På obebyggda tomtdelar ska planteras med trä och buskar.

På gårdsnivån får byggas terrasser i anslutning till bostäder.

Del av tomt mellan byggnad och gatuområde eller öppen plats ska byggas i samma kvalitetsklass som intilliggande gata eller öppen plats.

Stödmurar mot park- och gatuområden ska ha gedigen formgivning, vara murade i natursten eller annars av högkvalitativt material och de ska anpassas naturligt till sin omgivning.

## MILJÖTEKNIK

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Balkongerna ska placeras och vid behov skyddas så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

På Y-kvartersområde gårdar för lek ska placeras eller vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

## BEGRÄNSNING AV ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minska genom att undvika material som inte släpper igenom vatten.

I valet av energiform/-lösningar för kvarteren ska eftersträvas produktion av förnybar energi eller anslutning till ett centralt produktionssystem för lokal förnybar energi. För nybyggnader ska principerna för lågenergibyggande tillämpas.

Innan bygg- eller rivningslov beviljas ska den som ansöker om lov uppgöra en rivningsinventering.

På allmänna områden får placeras anordningar, konstruktioner och lokaler för lokal energiproduktion. Dessa får inte förorsaka olägenhet för områdets användningsändamål. Placeringen ska basera sig på en utredning av miljökonsekvenserna.

Nivån för grundvatten får inte sänkas bestående.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 135 k-m<sup>2</sup> asuin-kerrosalaa,
  - päivittäistavarakauppa enintään 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup>,
  - erikoistavarakauppa/liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>,
  - toimistot enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>,
  - päiväkotit ja koulut enintään 1 ap / 320 k-m<sup>2</sup>,
  - vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>,
  - liikkumisesteisten autopaikat 1 ap / 30 tavallista ap.
- Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Autopaikat tulee sijoittaa asemakaava-alueella kannenalaisen tilaan. Päiväkodin ja koulun autopaikat saa sijoittaa pihamaalle.

AK-korttelialueella pihalle saa sijoittaa enintään 5 % autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Tonttien 31118/18 ja 31119/24 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 31131/10.

Kortteliin 31131, Itälahdenkatu 27, saa tonttien autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 36 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat ovat tarvittaessa muunneltavissa tonttien yleiseen käyttöön.

Maanalaiseen pysäköintitilaan rakennettavan alueellista energiatuotantoa palvelevan tilan alan verran saa vähentää autopaikkoja asemakaavamääräysten mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Kaupungin vuokra-asuntojen ja ARA-vuokra-asuntojen tonteilla autopaikkojen vähimmäismäärästä täytyy rakentaa 80 %.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10 % asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10 % ja yli 200 nimeämättömästä autopaikasta 15 % autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tuetussa vuokra-asunto-tuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>,
- päivittäistavarakauppa 1 pp / 70 k-m<sup>2</sup>,
- toimistot, liiketilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>,
- päiväkodit 1 pp / 90 k-m<sup>2</sup>,
- koulu 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa pihatasossa tai maanalaisessa tilassa (ma). Toimistojen ja liiketilojen asiakas- ja vierailijaliikennettä varten tulee sijoittaa pyöräpaikkoja pääovien lähelle. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkoluokituksen mahdollistavina.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentahajonnan määrämistä autopaikkojen kokonaismäärästä. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

## TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:

- flervåningshus minst 1 bp / 135 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta,
  - dagligvaruhandel högst 1 bp / 90 m<sup>2</sup> vy,
  - specialvaruhandel/affärslokaler högst 1 bp / 100 m<sup>2</sup> vy,
  - kontor högst 1 bp / 150 m<sup>2</sup> vy,
  - daghem och skola högst 1 bp / 320 m<sup>2</sup> vy,
  - gästparkering 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> vy,
  - bilplatser för rörelsehindrade 1 bp / 30 vanliga bp.
- Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

Bilplatserna ska på detaljplaneområdet placeras i utrymmen under däck. Daghemmets och skolans bilplatser får placeras på gården i markplan.

På AK-kvartersområde får 5 % av bilplatsernas minimiantal placeras på gården.

Bilplatser på tomten 31118/21 och 31119/24 får placeras på tomten 31131/10.

I kvarter 31131, Österviksgatan 27, får utöver bilplatsbestämelse byggnas 36 bilplatser, ifall platserna vid behov kan omvändas för tomternas allmänna bruk.

Ifall det byggs ett utrymme för lokal energiförsörjning i ett underjordiskt parkeringsutrymme, får man minska antalet minimibilplatser som detaljplanen kräver i den omfattning som motsvarar utrymmets areal.

På tomter med stadens hyresbostäder eller ARA-bostäder ska minst 80 % av bilplatsernas minimiantal byggas.

För varje sambruksbilplats får 5 bilplatser avdras, dock högst 10 % från det i detaljplanebestämelse angivna minimiantalet bilplatser. För 50 som en helhet byggda icke namngivna bilplatser får avdras 10 % och för över 200 icke namngivna bilplatser 15 % från bilplatsernas minimiantal. I understödd hyresbostadsproduktion får sammanlagt avdras högst 40 % och i övrig produktion högst 25 % från de i detaljplanen angivna bilplatsernas minimiantal.

Minimiantal cykelplatser:

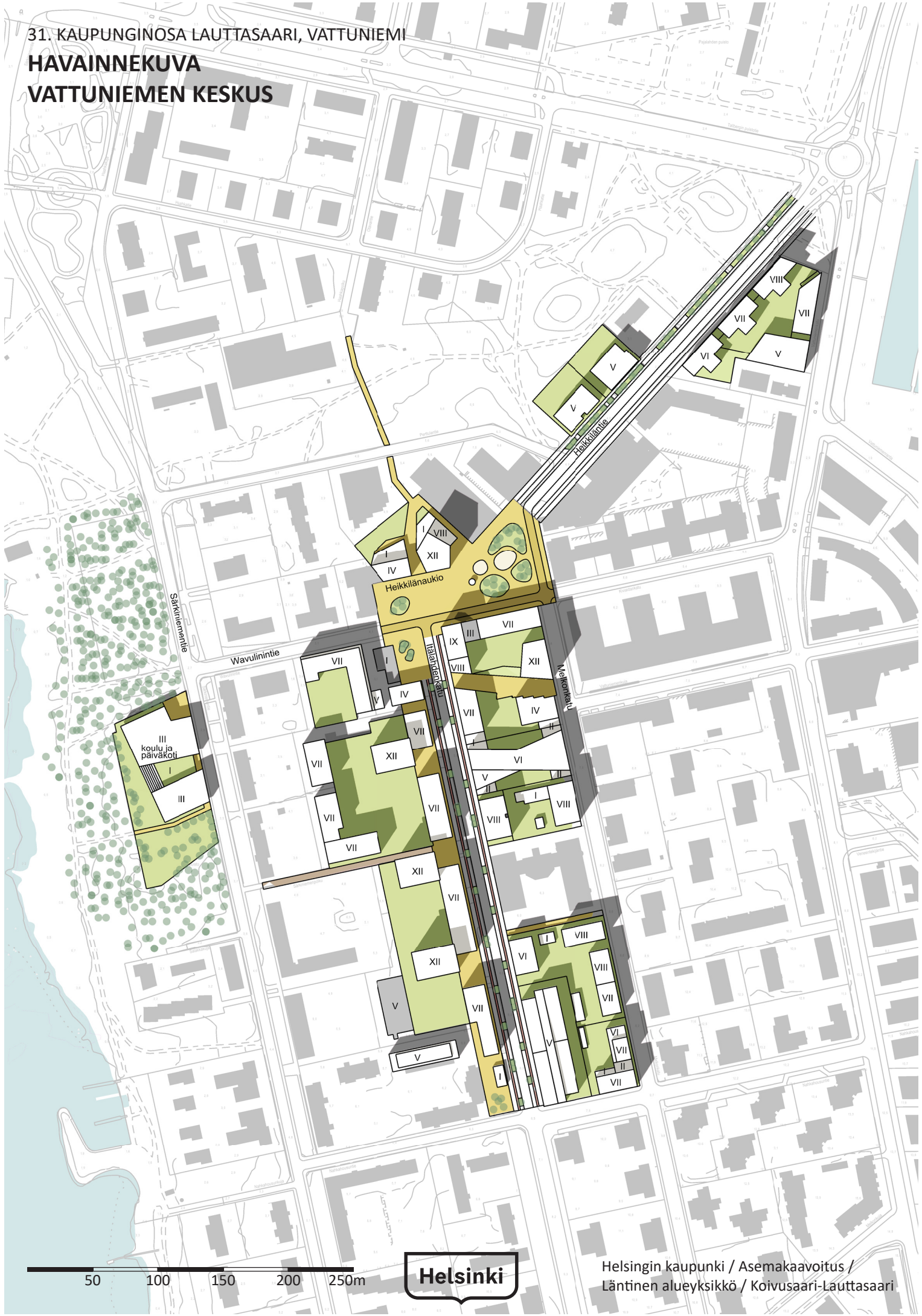
- flerbostadshus 1 cp / 30 m<sup>2</sup> vy,
- dagligvaruhandel 1 cp / 70 m<sup>2</sup> vy,
- kontor, affärsutrymmen 1 cp / 50 m<sup>2</sup> vy,
- daghem 1 cp / 90 m<sup>2</sup> vy,
- skola 1 cp / 40 m<sup>2</sup> vy.

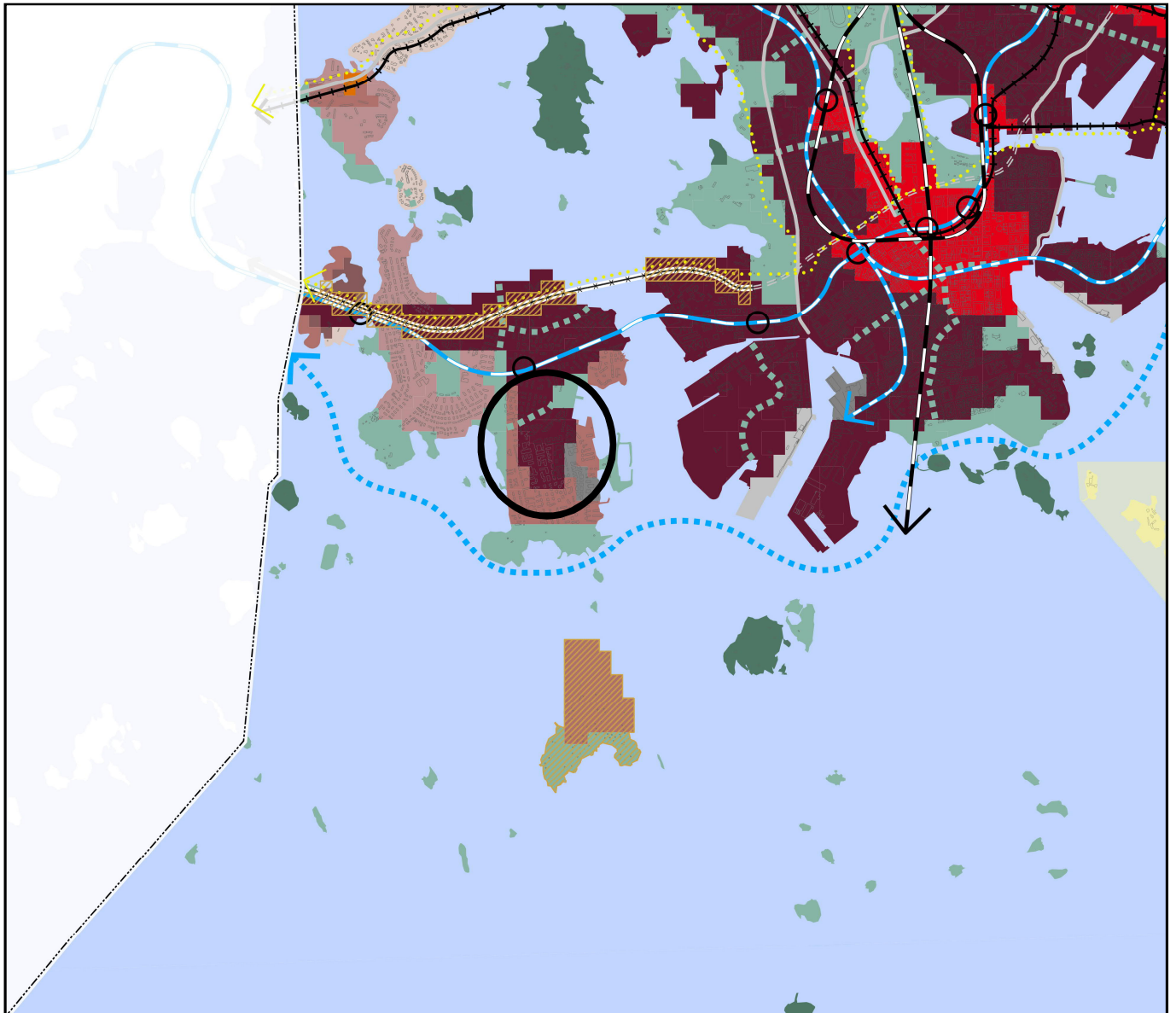
Av de boendes cykelplatser ska minst 75% placeras i uteredsförråd i gårdsplan eller i underjordiska utrymmen. För kontorens och affärernas kunder och gäster ska cykelplatser placeras nära huvudingångarna. Av cykelplatserna för kontor och andra arbetsplatser ska minst 50% placeras i täkta och låsbara utrymmen. Cykelplatserna i alla projekt rekommenderas ha stom-låsningsmöjlighet.






















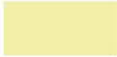

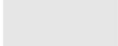





För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredsförråd.

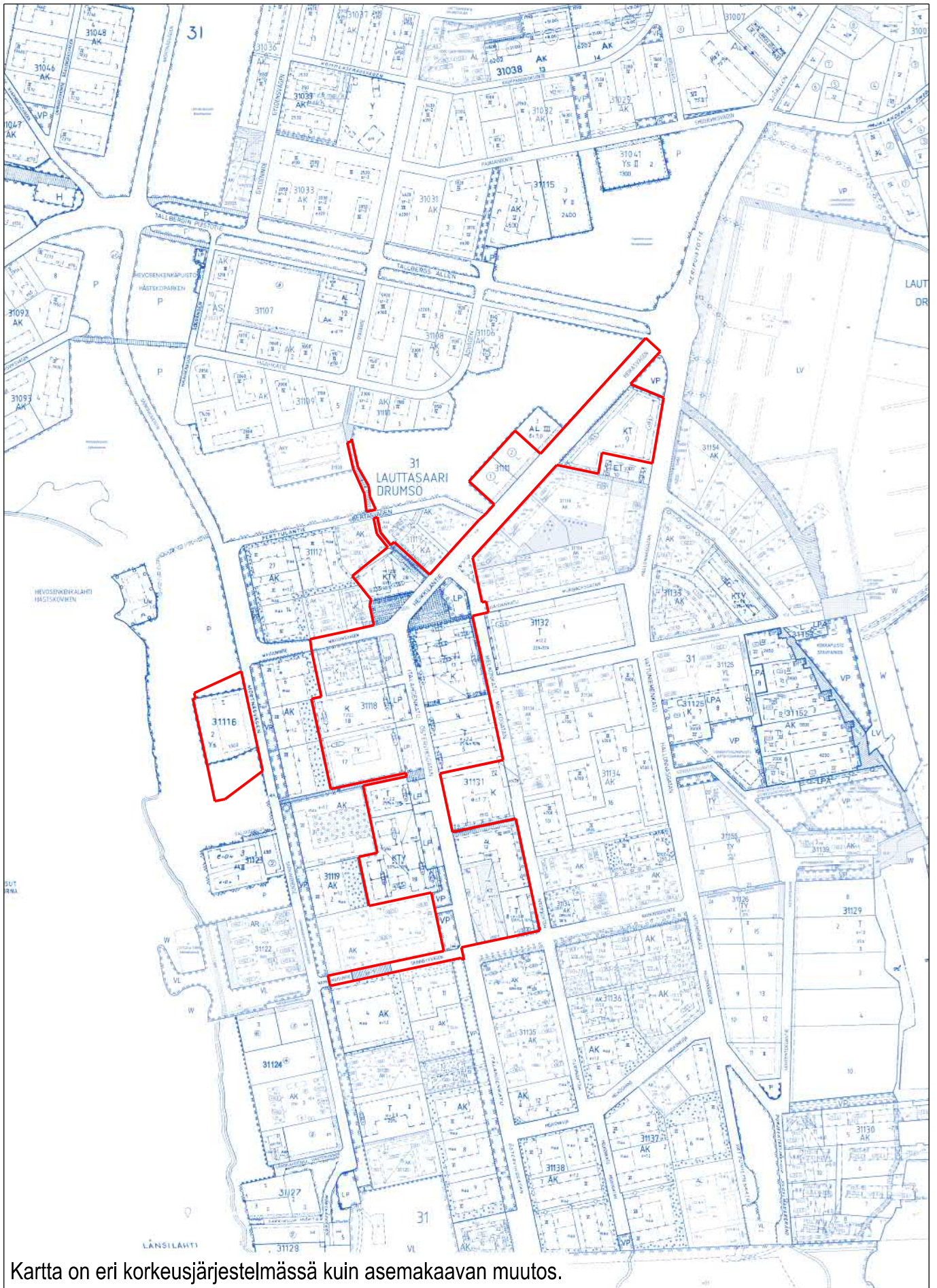
# HAVAINNEKUVA

## VATTUNIEMEN KESKUS





	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asetakaavasta  
Vattuniemen keskus

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



## Liite 2.1

### Heikkiläntie 7 meluselvitys asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

#### Melulaskentatilanne:

Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset

Rakennusten värit:

Harmaa = nykyinen rakennus  
Ruskea = suunniteltu asuinrakennus  
Violetti = suunniteltu KT-rakennus



#### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 3.12.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

### Liite 3.1

## Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

### Heikkiläntie 8

**Melulaskentatilanne:**  
Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset,  
kattokorkeus merkitty kuvaan.

Rakennusten värit:  
Ruskea = tarkasteltu asuinrakennus  
Tumma harmaa = muu kaavan uusi rakennus  
Vaalea harmaa = nykyinen rakennus



**Päiväajan keskiäänitaso**  
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 18.12.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

## Liite 4.1

### Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

#### Wavulinentie 4-6

**Melulaskentatilanne:**  
Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset,  
kattokorkeudet kartalla

Rakennusten värit:  
Ruskea = tarkasteltu asuinrakennus  
Violetti = uusi toimistorakennus  
Tumma harmaa = kaavan muu uusi rakennus  
Vaalea harmaa = nykyinen rakennus



**Päiväajan keskiäänitaso**  
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 18.12.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

### Liite 3.1

## Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluserelvitys

### Heikkiläntie 2

#### Melulaskentatilanne:

Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset



#### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 29.10.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

## Liite 4.1

### Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

#### Itälahdenkatu 27

**Melulaskentatilanne:**  
Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset



**Päiväajan keskiäänitaso**  
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 29.10.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

Itälahdenkatu 19  
00210 HELSINKI

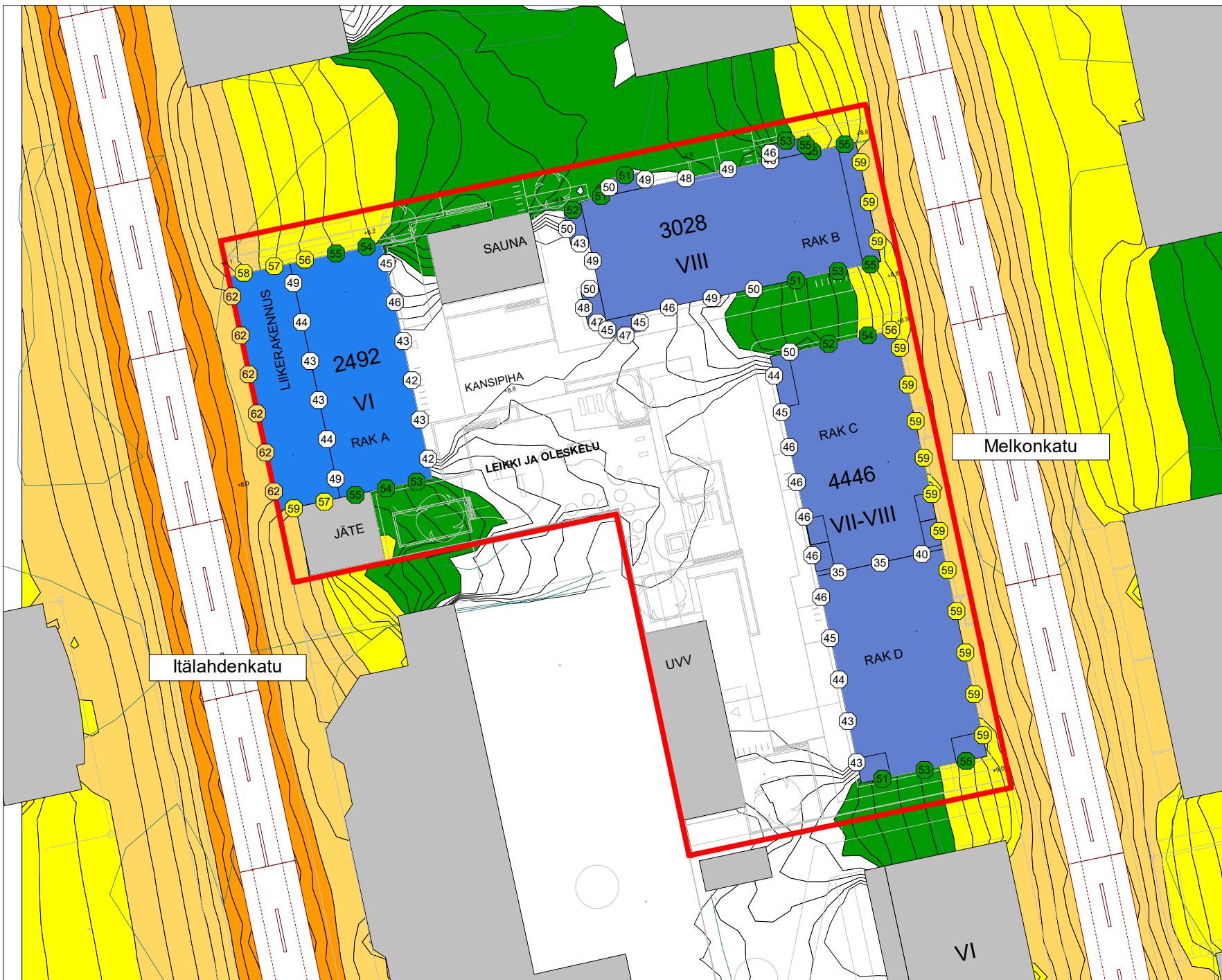
**ENNUSTE V. 2040**  
**päiväaikaan LA,eq,7-22**

Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m maanpinnan yläpuolella  
julkisivuheitastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä  
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat  
korkeussuunnassa suurimmat  
tieliikenteen melutasot  
ilman julkisivuheitastusta



Suunnitelukohteen rakennukset:

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso  
päiväaikaan LA,eq,7-22

- < 50 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## Liite 2.1

### Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

#### Itälahdenkatu 23

**Melulaskentatilanne:**  
Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset,  
kattokorkeudet kartalla

Rakennusten värit:  
Ruskea = tarkasteltu asuinrakennus  
Oranssi = piharakennus  
Tumma harmaa = muu uusi rakennus  
Vaalea harmaa = nykyinen rakennus



**Päiväajan keskiäänitaso**  
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 18.12.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPA

## Liite 2.1

### Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Itälahdenkatu 15, 18, 20, 22, 25

**Melulaskentatilanne:**  
Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset



#### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:1200 (A3)  
Päivämäärä: 29.10.2020  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa



Kiint. Oy Melkonkatu 16  
Melkonkatu 16  
00210 HELSINKI

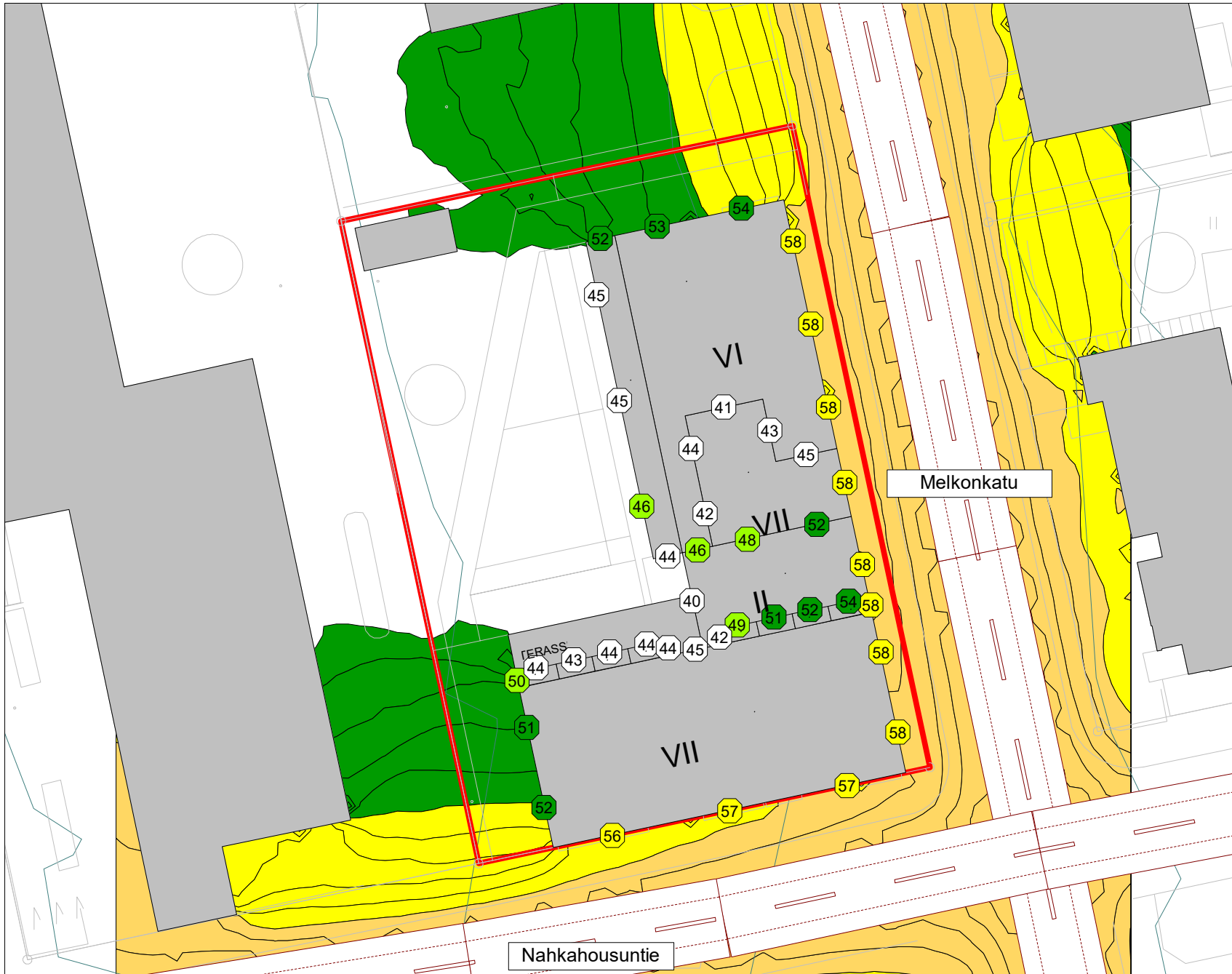
**ENNUSTE V. 2040  
päiväaikaan LA,eq,7-22**

Melukartta

Tieliikenteen melutasot  
2 m maanpinnan yläpuolella  
julkisivuheijastuksen kanssa

Kahdeksankulmioiden sisällä  
olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat  
korkeussuunnassa suurimmat  
tieliikenteen melutasot  
ilman julkisivuheijastusta



A-painotettu keskiäänitaso  
päiväaikaan LA,eq,7-22

- < 45 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## Liite 2.1

### Heikkiläntie 10 meluselvitys asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

#### Melulaskentatilanne:

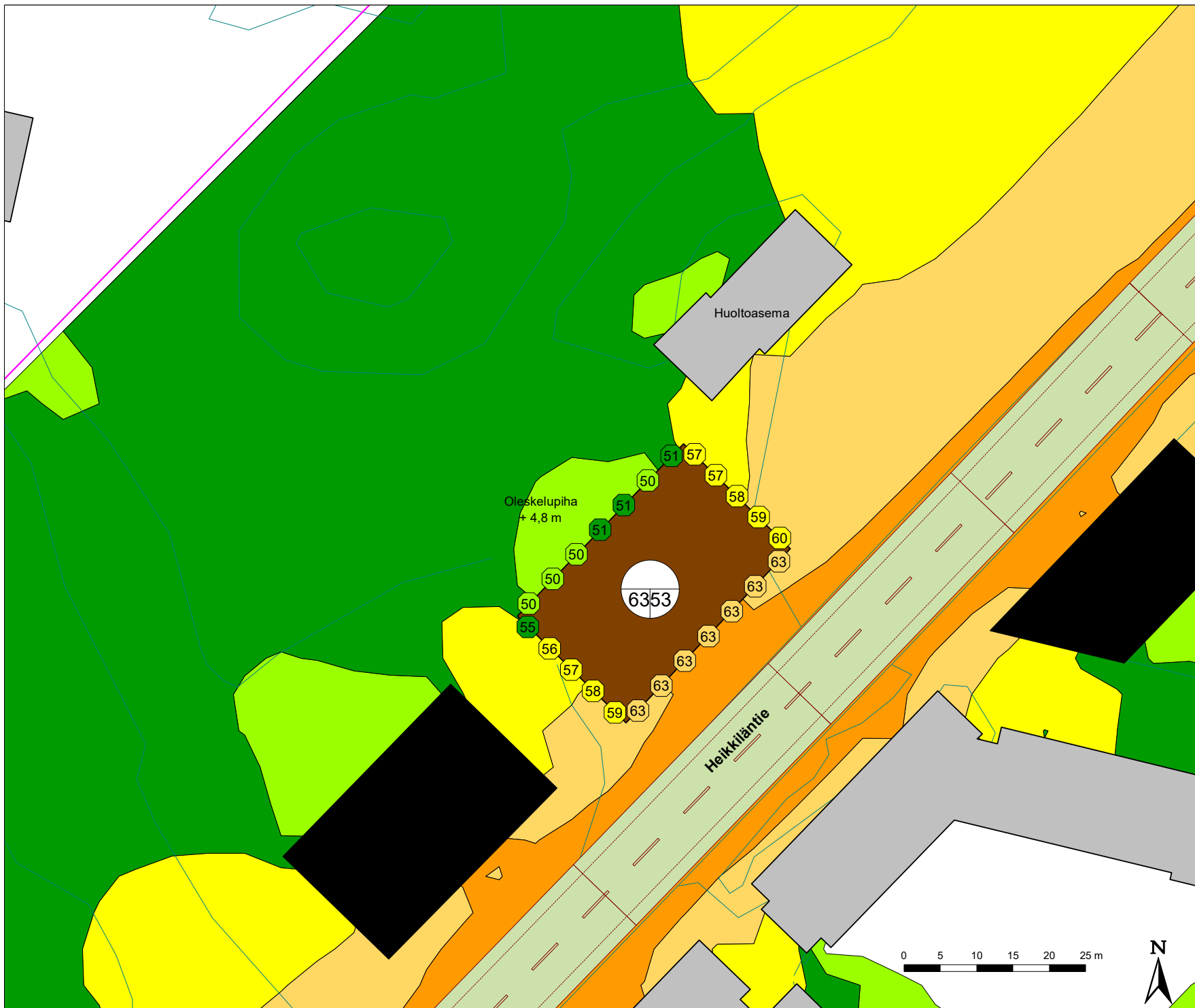
Katuliikenteen melu  
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset

Rakennusten värit:

Harmaa = nykyinen rakennus  
Ruskea = suunniteltu asuinrakennus  
Musta = kaavan mukainen uusi rakennus



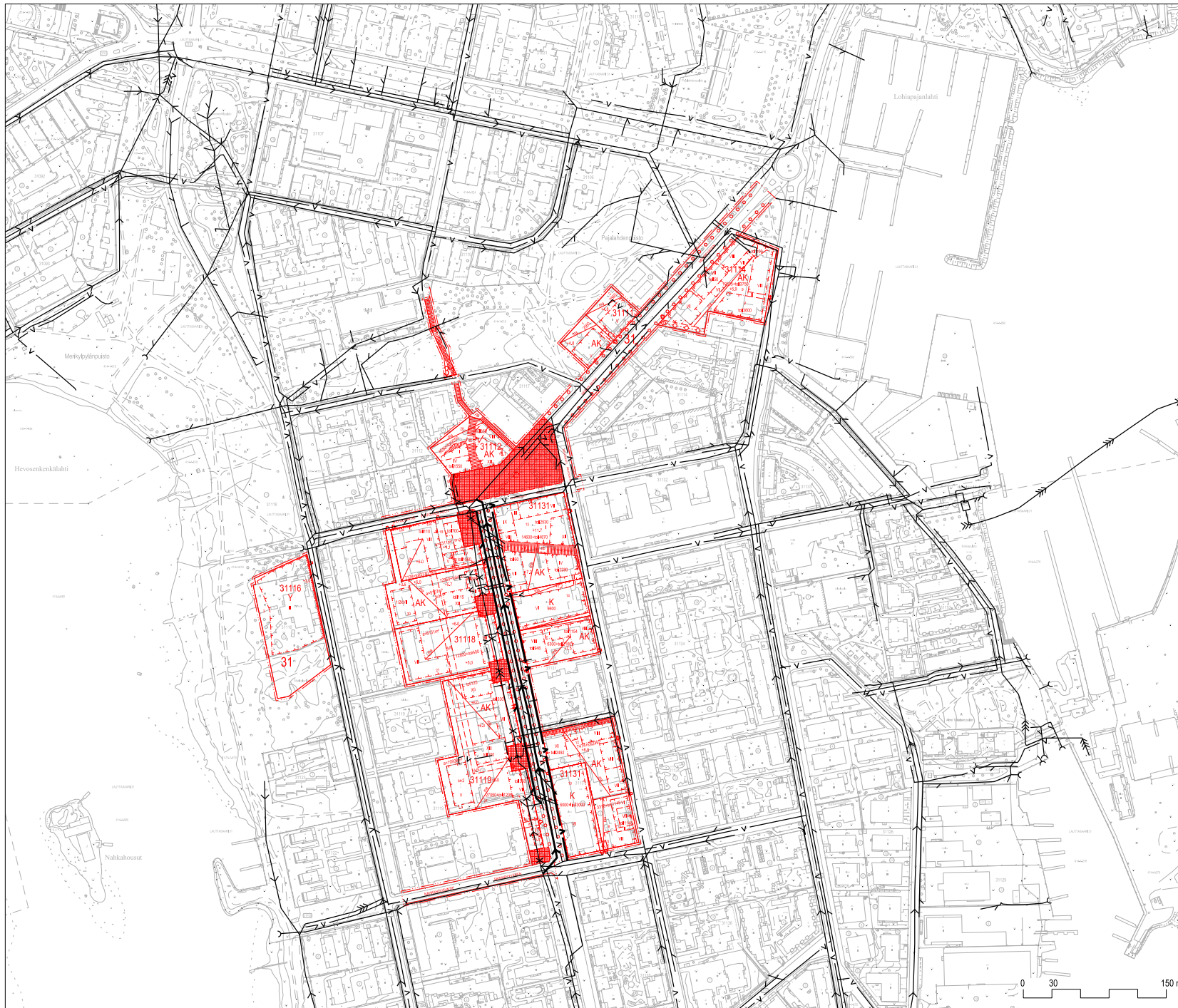
#### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

## SITOWISE

Mittakaava 1:500 (A3)  
Päivämäärä: 11.1.2021  
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy / SPa



# Vattuniemen keskus Vesihuolto

1 : 4000

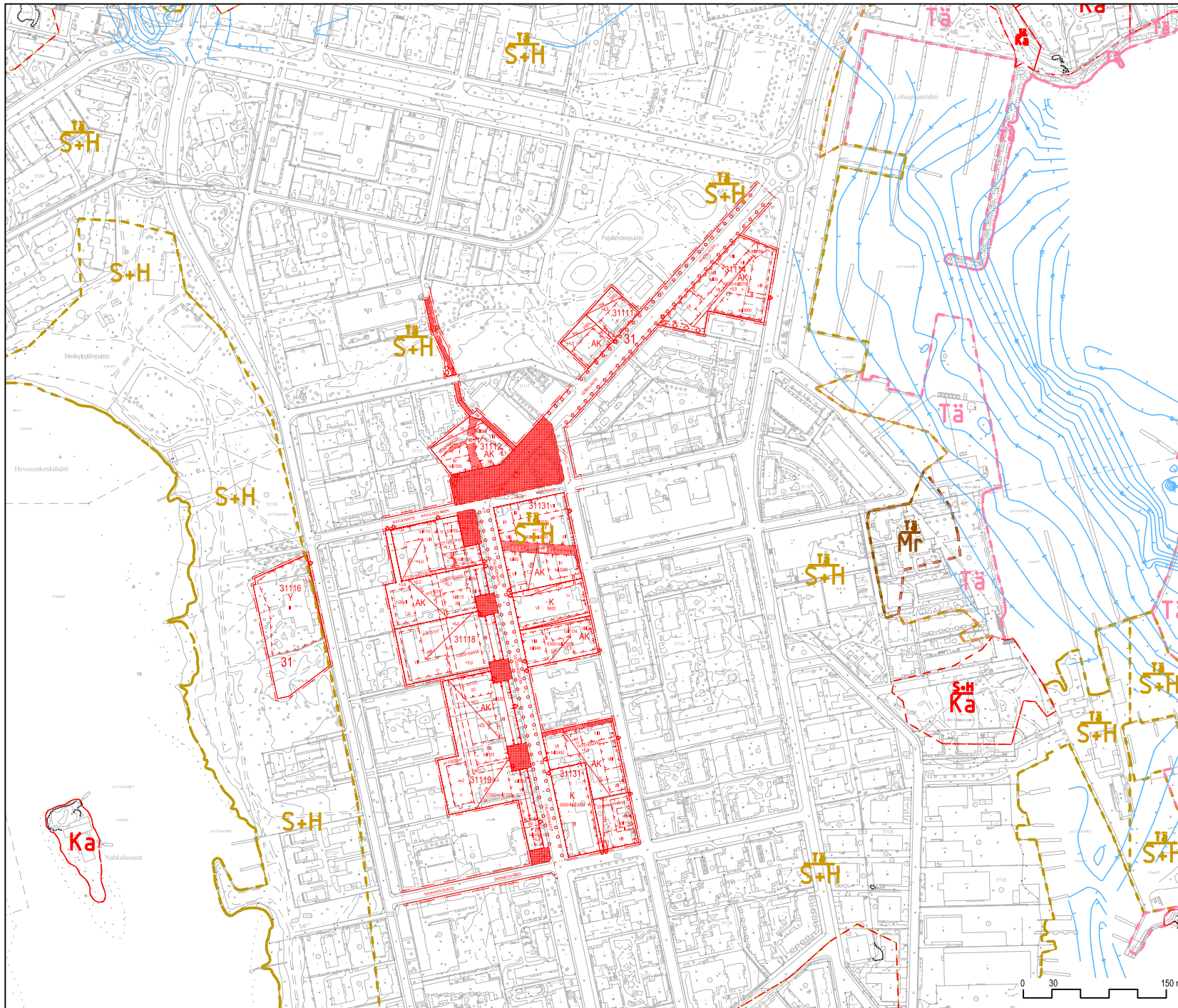
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- > UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- > NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- > UUSI HULEVESIEMÄRI
- >> NYKYINEN PAINESIEMÄRI
- >> NYKYINEN SEKAVESIEMÄRIN YLIVUOTO
- X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA



# Vattuniemen keskus Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

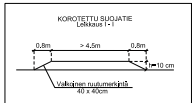
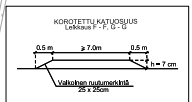
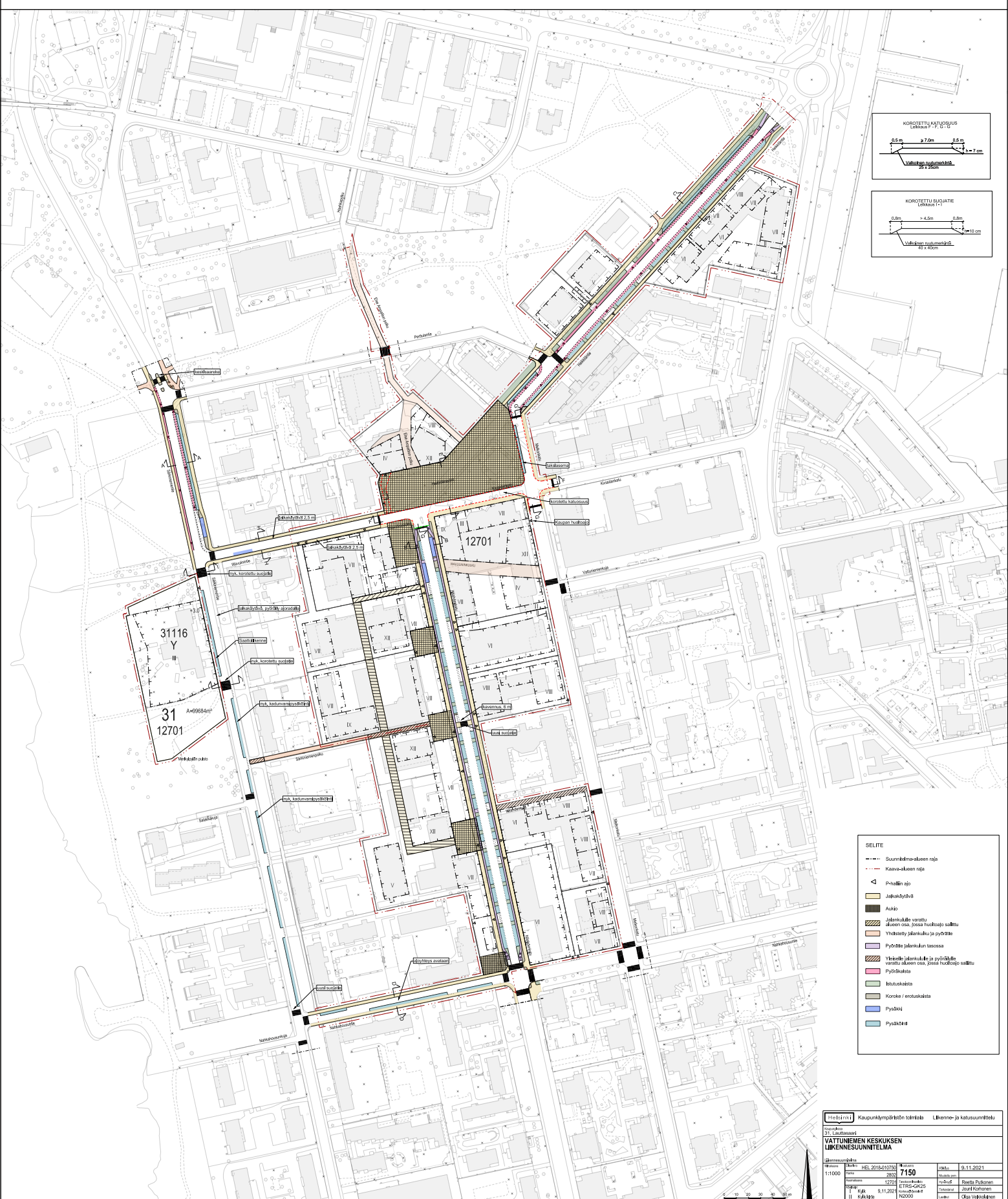
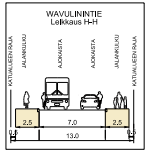
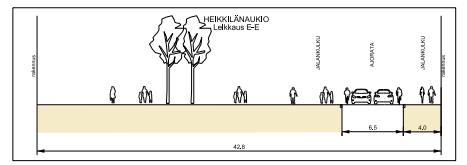
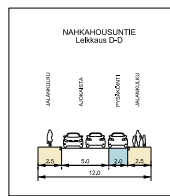
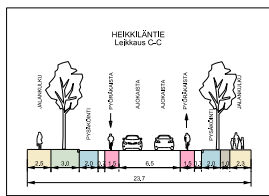
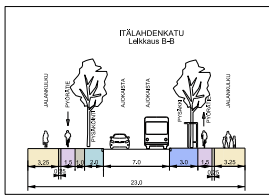
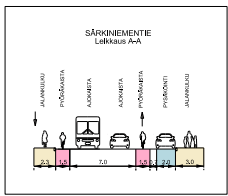
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- 210 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- 220 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- 220 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- ✕ NYKYINEN KÄYTÖSTÄ POISTUVA MUUNTAMO
- ✕ ✕ KÄYTÖSTÄ POISTUVA



# Vattuniemen keskus Maaperä

1 : 4000

- Kallioalustuma
- Maalajaluoen raja
- Saven alapinnan arvioitu taso
- Ka** Kallionen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.
- S+H** Silti+hiekkakerroksen paksuus on 2-3m ja se ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä** Täytekerroksen paksuus 2-3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**  
**Ka** Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**  
**Mr** Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on 2-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.
- Tä**  
**S+H** Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiekkakerroksen paksuus on 2-3m. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.



**SELITE**

- Suunnittelun alueen raja
- Kaava-alueen raja
- Puhallin ajo
- Jätkäkytköt
- Auki
- Jätkäkytköille varattu alueen osa, jossa huoltotie sallittu
- Yhteistyö jätinkiikun ja pyöräily
- Pyöräily jätinkiikun tasossa
- Yhteistyö jätinkiikun ja pyöräily varattu alueen osa, jossa huoltotie sallittu
- Pyöräilykatu
- Bussikäytävä
- Korkeus / erotuskäytävä
- Pysäköinti
- Pysäköinti

Yhteistyö Kaupunkiympäristön toiminta Liikenne- ja katusuunnittelu	
VATTUNEEMEN KESKUSKUISEN LIIKENNESUUNNITELMA	
Projekti: HEL 2016-2017	1:1000
Maastokuva: 2016	7150
ETRS-GK25	ETRS-GK25
9.11.2021	9.11.2021
Kalle Vakkari	Kalle Vakkari
9.11.2021	9.11.2021
9.11.2021	9.11.2021

# Liikennekaavio



Vattuniemen liikenteen nykytilanne, syksy 2021

- Kaksisuuntainen pyörätie
- Bussilinja 21 ja 21N
- Pysäkki



Vattuniemen liikennemuutokset

Liikennemääräennuste  
v.2040

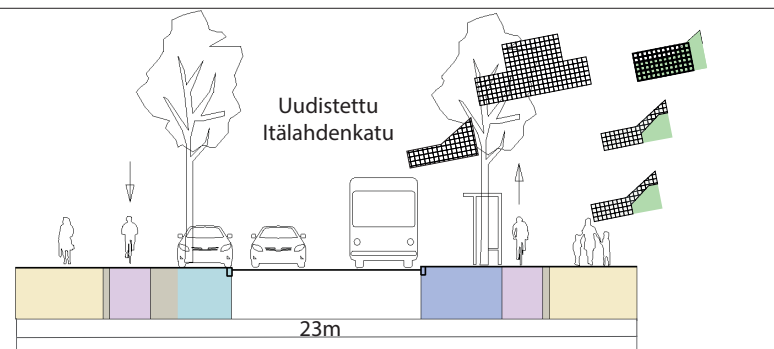
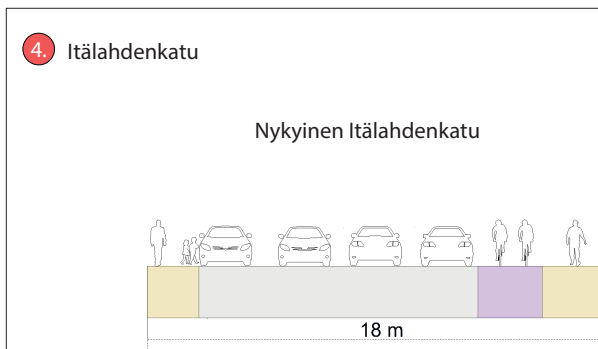
- Heikkilänaukio
- Uudistettu Itälahdenkatu
- Yksisuuntaiset pyörätiet tai -kaistat
- Bussilinja 21 ja 21N
- Pysäkki
- Jalankulku- ja pyöräilyreitti

1. Pääsuunnat, mistä tullaan alueelle autolla.
2. Koko Vattuniemen katuverkko on tarkoitettu ajoneuvoliikenteelle, mikä edellyttää Nahkahousuntien sulun avaamista.
3. Heikkilänaukio ja sen ympäristö

Uusia katuja rakennetaan Heikkilänaukion ympärille siten, että Heikkiläntien lounaispää käännetään Melkonkadun jatkeeksi ja Wavulinintietä jatketaan suoraan Kiviaidankadulle.

4. Itälahdenkatu

Nykyinen 18 metriä leveä katualue levennetään 23 metriseksi. Itälahdenkadulle on mahdollista istuttaa kaksi puurivää.



## KUVALIITE SUOJELUKOHTEESTA

### Vattuniemen keskus

#### Kaavan suojelukohteet

Kaava-alueella sijaitsee kaksi Vattuniemen teolliseen historiaan liittyvää arvokasta rakennusta, jotka on tarkoitus säilyttää ja suojella asemakaavalla. Rakennukset sijaitsevat osoitteissa Wavulinintie 4 ja Itälahdenkatu 18.

Rakennukset voidaan muuttaa toiseen käyttöön, mikäli suojeluarvot tai toiminnallinen tarkoituksenmukaisuus säilyvät. Wavulinintie 4 osoitteessa sijaitseva yksi teollisen historian varhaisimpia rakennuksia on tarkoitus muuttaa liiketilaksi ja osoitteessa Itälahdenkatu 18 sijaitseva teollisuusrakennus on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön.

#### Asemakaava

Rakennukset on merkitty suojelumerkinnällä sr-2: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Lisäksi:

Vattuniemen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pienteollisuushistorian sovittamiseksi tulee AK-, K- korttelialueella rakennusten arkkitehtuuri sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. AK-, K- ja Y-korttelialueella julkisivujen tulee olla materiaaliiltaan pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä, tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivuelementtejä ei sallita.



**Molemmista kohteista on laadittu rakennushistoriaselvitykset.**



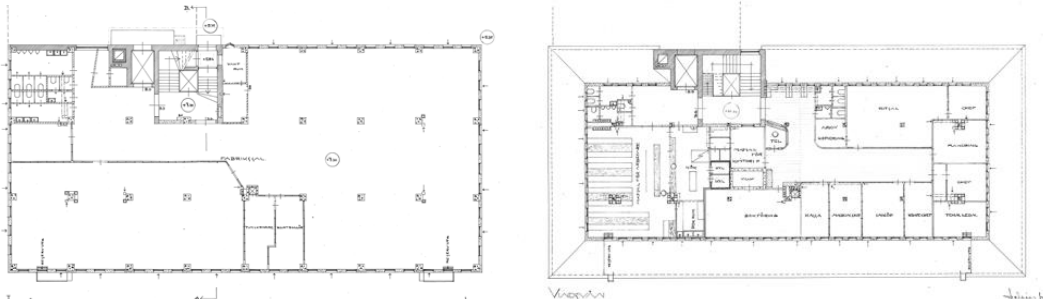


**Rakennuksen suunnittelu ja käyttötarkoitus:**

**Itälahdenkatu 18 C:** Rakennus liittyy Vattuniemen teollisuusalueen historiaan yhtenä ensimmäisistä suurista teollisuustoimijoista alueella.



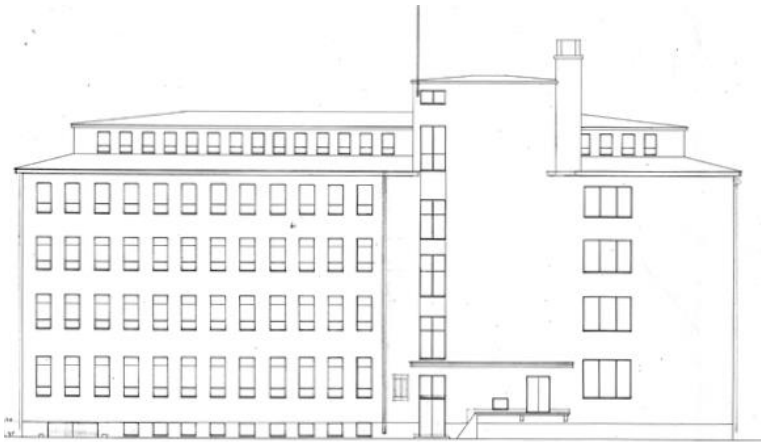
**Arkkitehti Runar Finnilä suunnitteli 1948 uuden L.M.Ericssonin tehtaan** Lauttasaaren Vattuniemeen, ja rakentaminen alkoi samana vuonna. Tehtas muutti Itälahdenkadulle alkuvuodesta 1949. Tehtaalla valmistettiin puhelinkoneita, hätä- ja rahapuhelimia, palohälytyskeskuksia, erilaisia kaapelipäätteitä ja verkkotarvikkeita. Rakennus sijoitettiin tonttinsa lounaiskulmaan korttelin keskelle. Tontin itäreunaan tien viereen jäi piha-alue.



Tehtasrakennuksen pohjaratkaisu on suorakaiteen muotoinen, jonka ylin kerros on sisäänvedetty. Sisätiloissa 1.–4. kerroksessa on sijainnut porrashuoneen lisäksi lähes koko kerroksen laajuinen tehdassali, joita rytmittivät kantavat betonipalkit ja –pilarit. Kerrosten koillispäädyissä sijaitsivat saniteettitilat. Ylimmän kerroksen pohjoispäädyssä sijaitsivat tehdastyöntekijöiden ruokala, keittiö, ja pienempi ruokasali toimistotyöntekijöille ja eteläosissa keskikäytävän ympärillä toimistotiloja muun muassa suunnitteluosastolle ja johdolle. Ullakolla sijaitsivat hissikonehuone, tekniset tilat ja häkkikomeroita, ja kellarikerroksessa teknistä tilaa, varastoja sekä pukuhuoneita.



**1. Kerros: Mickey's oy** Tila on korkea teollisuustila rakennuksen kulmassa. Alkuperäiset betonirakenteet ovat näkyvissä. Lattia on ruudutettua vinyylilaattalattiaa. Seinät ovat maalatut ja rapatut. Uusitut ikkunat ovat kaksipuitteiset puu-alumiini-ikkunat. LVIS-asennukset ovat pinnassa ja tilassa on koneellinen ilmanvaihto. **3. Kerros: Indav oy** Tila on vanha teollista tilaa, missä on alkuperäinen kattokorkeus ja katon betonipalkit näkyvillä. Lattia on harmaanvaaleaa vinyylilaattaaja osin linoleum-mattoa marmoleum-kuviolla. Lattiassa on nähtävissä äskettäin purettujen väliseinien jäljet.



Itäjäulkisivu.



Länsijulkisivu.



Pääsisäänkäynnissä on alkuperäinen tammiovi. Pääsisäänkäynti johtaa porrashuoneeseen. Tuulikaapissa on säilynyt kaksi alkuperäistä puu-lasiovea. Ovet on kunnostettu 1990.

Rakennus on toteutettu teräsbetonirunkoisena paikalla valaen, siporex harkoista muuratut julkisivut ovat rapatut ja vesikatto terästä. Aumakaton yläpuolelle nousee porrastorni, joka korostuu julkisivussa korkeutensa ja ikkunajäsentelyn ansiosta. Ensimmäisestä neljanteen kerrokseen tehdassalien ikkunat rivit noudattavat samaa säännönmukaista rytmiä. Itäjulkisivulla sijaitsevaa pääsisäänkäyntiä on korostettu katoksella ja erkkeri-ikkunalla.



Pääsisäänkäynnin ja tavarahissin katos itäjulkisivulla. Julkisivussa on erkeri-ikkuna pääsisäänkäynnin vieressä. Tavarahissin edustalla ollut lastauslava purettiin 1965. Nyt siinä on betonikoroke.



1. Päähissin kuilu on porrashuoneen keskellä. Alkuperäinen metalliverkkoseinä kiertää kuilua, jossa on alkuperäinen, koivusta valmistettu, lakattu käsijohde. Hississä on veräjä. 2. Hissi on Koneen valmistama vuodelta 1949. Hissikori on alkuperäinen se on mitoitettu kuudelle henkilölle tai 480 kilolle. Katto on valkoiseksi maalattua levyä ja kattolista on mustaksi maalattua kulmalistaa. Seinät ovat tummanruskeaksi petsattua tammiviilupuuta. Lattiassa on musta teollinen kumimatto, jossa on prässättyjä ympyräkuvioita. Jalkalista on ruostumatonta terästä. Hissin sivulla on ikkuna pyöristetyillä kulmilla. Hississä on myös peili, jossa on ikkunan tavoin pyöristetyt kulmat. Sisäseinää kiertää tamminen käsijohde. Katossa on lasikupuvalaisin.

**Arkkitehtuuri:** Rakennus on ajalleen tyypillinen, laadukkaasti toteutettu tehdasrakennus. Rakennuksella on ollut imagoarvoa kasvavan yrityksen toimipaikkana, mikä näkyy niin huolellisessa massoittelussa kuin detaljisuunnittelussakin. Rakennuksen rapattu ja julkisivuja rytmittävä säännönmukainen ruudukko pystysuuntaisia ikkunoita. Levollisen järjestelmällisyyden rikkoo rakennuksen pohjoisosan tornimainen porrashuone ja umpinaisemmat seinäpinnat. Pääsisäänkäyntiä on korostettu kookkaalla katoksella. Viides kerros on sisäänvedetty, mikä pehmentää rakennuksen ulkohahmon suoraviivaista massoittelua.



Itäjulkisivu. Pääjulkisivussa on alkuperäinen lippakatos, jossa on uusittu vesikattorakenne ja alapinta.

Rakennus edustaa 1940-luvun lopun modernismia, sotia seuranneina rakennustarvikkeiden säännöstelyn vuosina. Tuotantolaitoksen ulkoasua on pehmennetty yksityiskohtilla, kuten sisäänkäynnin pienellä erkkeri-ikkunalla sekä ulkohahmon ratkaisuilla, kuten aumakatolla ja sisäänvedetyllä viidennellä kerroksella.

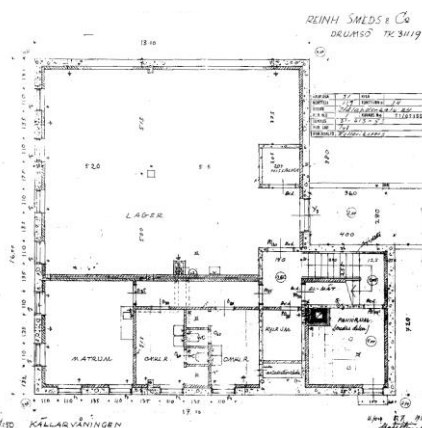
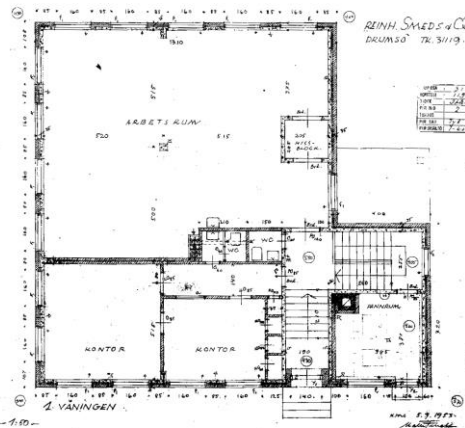
*Säilyneisyys:* Rakennus on ulkohahmonsa ja julkisivujen osalta hyvin säilynyt. Neljän alimman kerroksen suuret avoimet tehdassalitilat on jaettu väliseinin pienemmiksi tiloiksi rakennuksen siirryttyä pääasiassa toimistokäyttöön. Alkuperäisen tyyppistä pilareiden jakamaa avointa tilaa on säilynyt paikoitellen eri osissa rakennusta. Vuonna 1990 valmistuneessa peruskorjauksessa rakennusta korjattiin ja muutettiin pitkälti säilyttävällä periaatteella. Julkisivut ovat säilyttäneet alkuperäisen luonteensa vuonna 1990 valmistuneessa peruskorjauksessa, jossa vesikate, ikkunat ja rappaus uusittiin sekä rakennuksen alkuperäiset pääovet kunnostettiin. Näkyvin muutos rakennuksen ulkohahmossa on vuonna 1972 valmistunut tornimainen poistumisporras.



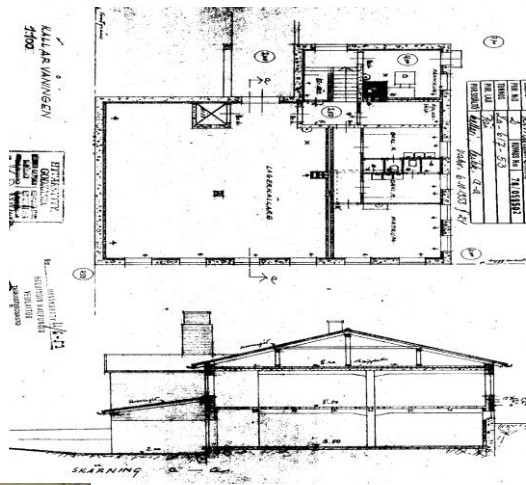
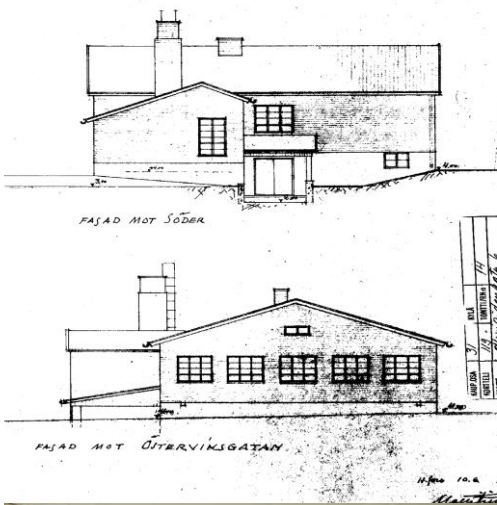
**Rakennuksen suunnittelu ja käyttötarkoitus:**

**Wavulinentie 4: Maitotaloustuotteiden vientiin erikoistunut yritys Reihold Smeds & Co, Reinhold Henrik Smeds (1886–1940) rakennutti Lauttasaaren teollisuusalueelle pienimittakaavaisen teollisuusrakennuksen 1950-luvun alkupuolella.**

**Vuonna 1953 valmistuneen yksikerroksisen teollisuus- ja varastorakennuksen suunnitteli arkkitehti Matti Finell.**



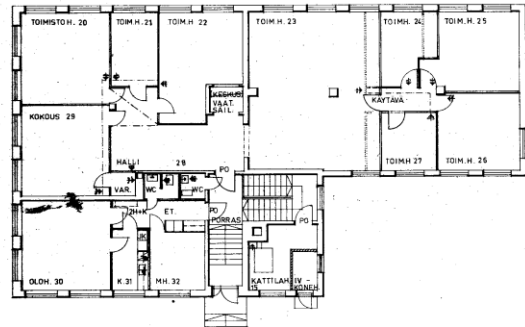
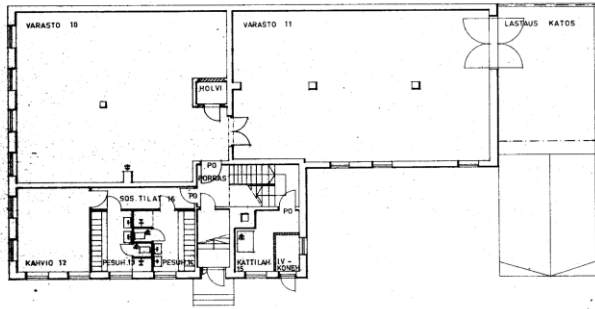
Rakennuksen työpiirustukseen vuodelta 1953 Pohjapiirustus 1. kerros. RakVV.  
Rakennuksen kellarikerroksen vuodelta 1953. RakVV.



Ensimmäisen kerroksen konttori ja vanha tehdasvarasto on yhdistetty. Sähköt on asennettu pintaan. Valaisimina on loisteputkia ja kiskovalaisimia. Vuoden 1955 laajennuksen ilme on karkea. Katossa on raakavalupintapinta. Laajennuksen yhteyteen on arviolta 1990-luvulla rakennettu lastauslava. Kuvassa näkyy sen metallirakenteinen tuplasiovi. Tulo- ja poistoilmastointiputket on asennettu näkyviin.

**Arkkitehtuuri:** Rakennus sijaitsee nykyisen Wavulinintien eli entisen Kiviaidankadun ja Itälahdenkadun kulmassa. Teollisuusrakennusta laajennettiin heti sen valmistumisen jälkeen lisäksiivellä. Vuonna 1975 teollisuusrakennus muutettiin toimistotiloiksi ja samoihin aikoihin pihalla sijainnut talousrakennus purettiin. Arkisen oloisessa yksikerroksisessa rakennuksessa on korkea

kellarikerros ja loiva harjakatto. Nykyinen katto on kourupeltiä.



**Säilyneisyys:** Materiaali ja kattomuoto ovat säilyneet 1955 asussa. Vaaleasta kalkkihiekkatiilestä juoksulimityksellä muuratut julkisivut ovat arkisen mutkattomia, ja ne ovat myös säilyttäneet luonteensa hyvin. Julkisivujen aukotus on pääosin säilynyt alkuperäisenä, mutta laajennuksessa on tehty ovimuutoksia ja kaikki ikkunat on uusittu. Siiven ovimuutosten kohdalla tiilten saumalaastina on käytetty muusta seinästä poikkeavaa sävyä.



1955 valmistuneessa laajennuksessa on metallinen lastauslava 1990-luvulta. Seinässä on saumapaikkausta ruskealla laastilla kohdassa, jossa aiempi lastauslavan ovi on muutettu ikkunaksi. Katon päätymuuri on korkeampi kuin vesikatto.

Myöhemmin toteutetun lastauslavan ja sen kohdalla sijaitsevan oven muotokieli ja materiaalimaailma ovat rakennuksen luonteelle vieraita. Sisäpuolella päätilojen tilahahmot ovat säilyneet ja porrashuone, yksi päätiloista, on säilyttänyt selkeän ja väljän luonteensa. Pihalla portti on pitänyt paikkansa ja pääosin vanhat rakenteensa.



Länsijulkisivu. Villiviini on näkyvä elementti ulkoseinällä. Seinä on vaaleaa kalkkihiekkatiiltä vaalein saumoin. Betonisoskelissa onikkuna-aukkoja. Ikkunat on uusittu arviolta 1990-luvulla. Aidassa on alkuperäiset terästoplat ja verkko-osa on uusittu. Pohjoisjulkisivulla on sisäänkäyntiportti ja istutusalue. Matala betonimuuri reunustaa tontin länsi-, pohjois- ja itäreunoja.



Katselusuunta pohjoisesta Wavulinintieltä. Sisäänkäynnillä on alkuperäinen portti. Näkymä Wavulinintien ja Heikkiläntien risteyksestä kohti rakennusta.



Itälahdenkadulta.

Ensimmäisen kerroksen WC-tilat ovat alkuperäisillä paikoillaan. Kahdessa wc-tila lattiassa on kuusikulmaisilla klinkkereillä toteutettu alkuperäinen koristekuvio.



Elina Luukkonen  
Iiris Karvinen  
Anne Karlsson

18.2.2021

# Vattuniemen keskustan asemakaava

## Yritysvaikutusten arviointi



### Arvioinnin lähtökohtia

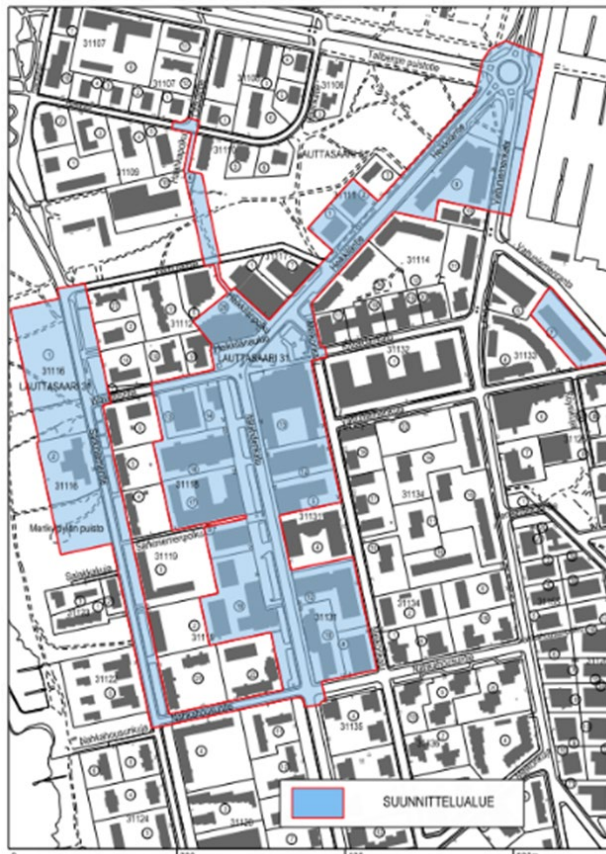
Vattuniemen asemakaavan yritysvaikutuksia on arvioitu kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksen mukaisen ohjeistuksen ja kysymyksenasettelun avulla:

- Miten vaikutukset ajoittuvat
- Mitä välillisiä vaikutuksia
- Mitä muita vaikutuksia
- Myönteiset
- Kielteiset
- Työnaikaset
- Miten vaikutuksia voi lieventää

18.2.2021

Vattuniemen keskustan asemakaavan mahdollistama muutos tulee tapahtumaan vähitellen hankkeiden edetessä, tässä yhteydessä on arvoitu nimenomaan tilannetta asemakaavan mahdollistaman muutoksen kautta. Vaikutukset koskevat suunnittelualueella ja sen ympäristössä tällä hetkellä toimivia yrityksiä ja toimijoita, sekä välillisesti muita yrityksiä, joiden nykyiseen tai tulevaan toimintaan alueen muutoksilla on vaikutuksia. Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia esimerkiksi myös asukkaiden ja alueella työssäkäyvien palvelutarjontaan, liikkumiseen ja viihtymiseen.

Vattuniemen keskustan aluetta kaavoitetaan suunnitteluperiaatteiden 2018 mukaisesti pääosin asuinkäyttöön. Muutos nykytilaan, erityisesti kaupunkikuvaan ja toimintoihin, tulee olemaan merkittävä. Katu- ja muita julkisia alueita lukuun ottamatta yksityisessä maanomistuksessa olevalle alueelle suunnitellusta rakennettavasta kerrosalasta tulee noin neljäsosa rakennettavaksi toimitilana toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Muutosalueeseen kuuluu myös Heikkilänaukio ja katu- ja yleisiä alueita, sekä palvelutarpeen kasvun vuoksi tontti koulua ja päiväkotia varten.



### Suunnittelutilanne ja suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia tontteja. Vattuniemen keskeisimmässä osassa sijaitseva suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatien, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylän puistoon, koillisessa Vattuniemenkatuun, idässä Melkonkatuun ja Vattuniemenrantaan, ja etelässä Nahkahousuntiehen.

Vattuniemen keskuksen asemakaavanmuutos pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia. Tonttien rakentamisen määrät noudattavat pääosin tehokkuuksiltaan Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä. Kaavan myötä kaava-alu-

18.2.2021

eelle on mahdollista rakentaa toimitilaa 36 700 – 39 190 k-m<sup>2</sup>, johon on mahdollista sijoittaa laskentatapaan ja toimitilojen laatuun perustuen noin 2 000 työpaikkaa. Asukasmäärä lisääntyy noin 3 000 – 3 300 asukkaalla.

Asemakaavan muuttuessa toimitiloja on suunniteltu sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille ja keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle. Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on Vattuniemen alueen toiminnallisen kokonaisuuden eheyttäminen ja monipuolistaminen. Vattuniemen keskustan asemakaavan mahdollistama muutos tulee tapahtumaan vähitellen hankkeiden edetessä, tässä yhteydessä on arvoitu nimenomaan tilannetta asemakaavan mahdollistaman muutoksen kautta.



Näkymäkuva suunnitelmien mukaisesta tilanteesta, kun asemakaava olisi kokonaan toteutunut.

### Vattuniemi työpaikka-alueena

Lauttasaari ja Vattuniemi tarjoavat kohtuullisemman vuokratason sijainnin keskustan tuntumassa. Alueen toimitilojen voidaan katsoa täydentävän keskustan tarjontaa. Vattuniemessä on muuttunut useita toimitilakohteita jo aiemmin pääosin asumiseen, näissä kohteissa ei ole juurikaan ollut toimitilaa yksittäisiä liiketiloja lukuun ottamatta. Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat saaneet aikaan toiminnallista jäsentymättömyyttä, sekä alueelle hajanaisen kaupunkitilan ja -kuvan. Vuosien 2005 ja 2019 välillä koko Lauttasaaren asuinrakennusten kerrosala kasvoi n 190 000. Samalla aikavälillä toimistorakennusten kerrosala väheni n 30 000 ja

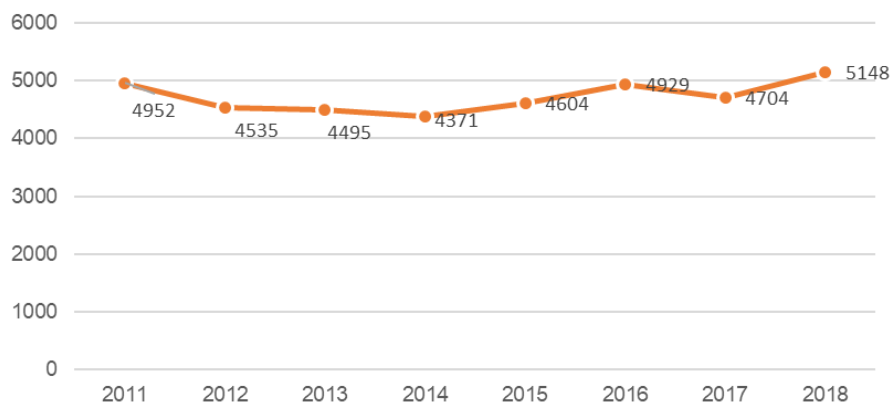
18.2.2021

teollisuus- sekä varastorakennusten n 78 000. (Aluesarjat, rakennusten pääkäyttötarkoitus) Toimitilakannan saneerauksella ja uudisrakentamisella on mahdollista saada alueelle myös ”kurantimpaa” tilaa.

Vattuniemen vajaakäytössä olevan toimistotilan määrä on Catella Oy:n Helsingin kaupungille toimittamien tietojen mukaan ollut laskusuunnassa viimeisen kymmenen vuoden ajan. Samaan aikaan toimistotilan kokonaismäärä on kuitenkin myös vähentynyt. Vajaakäyttö kaikissa toimistotiloissa loppuvuodesta 2020 oli kuitenkin 27% eli korkealla suhteessa lähialueisiin.

Vattuniemen varsinaisella, yleiskaavassa toimitila-alueeksi merkityllä yritysalueella, on varsin selkeä imago venealan- ja siihen liittyvien toimintojen keskittymänä. Muutamien viime vuosien aikana alueelle on avattu myös useita lounasravintoloita, jotka palvelevat Lauttasaaren asukkaita ja alueella työssäkäyviä.

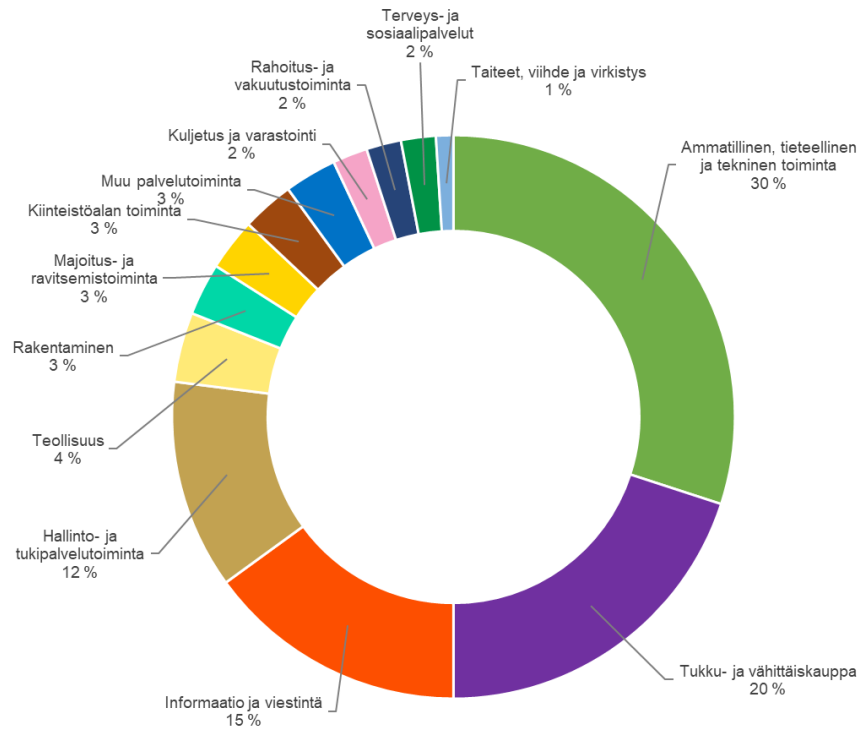
Vattuniemen osa-alueen työpaikat 2011- 2018



Koko Lauttasaaren peruspiirin alueella oli vuonna 2018 noin 7 400 työpaikkaa, joista merkittävä osa Vattuniemen osa-alueella. Lähteestä riippuen Vattuniemen osa-alueella on viidestä tuhannesta noin kuuteen tuhanteen työpaikkaa (Aluesarjat ja Seutudata). Kaava-alueella on noin 2 700 työpaikkaa ja 345 yritystä (Seutudata). Suurin osa yrityksistä on pieniä, alle 10 henkeä työllistäviä, mutta alueella on muutamia isompiakin toimijoita. Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen määrä on pysynyt kohtuullisen tasaisena vuodesta 2011 lähtien (Vattuniemen osa-alue muodostettiin 2011). Vattuniemen toimialajakauma on teollisuuden osuutta lukuun ottamatta kantakaupungille tyypillinen ns. asiantuntijatyöpaikkojen sekä kaupan osuuksien ollessa merkittävät. Oletettavasti myös uusiin toimitiloihin tulee hakeutumaan vastaavanlaisia toimijoita.

18.2.2021

Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen toimialajakauma 2017 (aluesarjat)



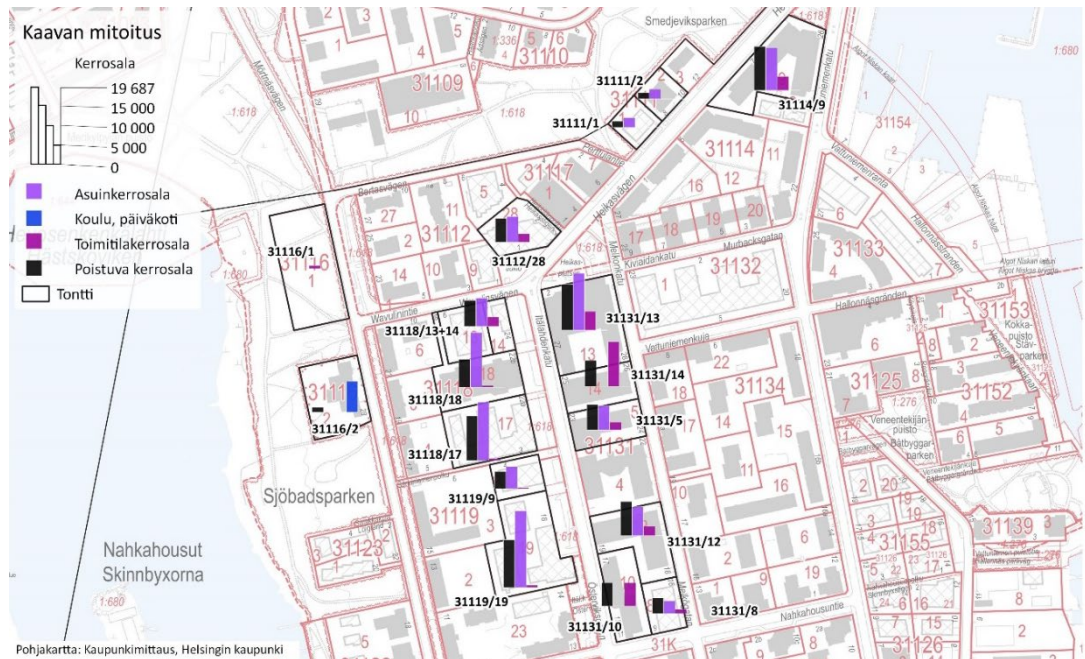
## Muutokset ja vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen käyttöön ja kaupunkikuvaan, sekä toiminnallisuuteen sen muuttuessa nykyisestä teollisuus-, toimisto- ja varastopainotteisesta työpaikka-alueesta yleiskaavan mukaisesti asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä, sekä erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Muutoksesta hyötyvät ensisijaisesti alueen kiinteistönomistajat, vaikka heille tuleekin kustannuksia kaavamutoksesta ja toteuttamisesta. Kaava-alueella nykyisin toimivat yritykset eivät oletettavasti tule suurimmaksi osaksi sijoittumaan uusiin toimitiloihin, vaan joutuvat hakeutumaan muualle. Alueen profiili muuttuu, kun nykyinen toimitilakeskittymä muuttuu sekoittuneeksi, asumispainotteiseksi alueeksi. Alue voi kuitenkin jatkossa houkutella uusia yrityksiä, koska asemakaava mahdollistaa uusien modernien ja nykyisiä työympäristöjen laatuvaatimuksia vastaavien toimitilojen toteuttamisen. Myös kadunvarsiliiketoimintaa hyötyvien toimijoiden mahdollisuudet alueella paranevat huomattavasti paitsi uuden rakentamisen ja tilojen myötä, myös katu ympäristön muutosten ansiosta. Kaupallisten toimijoiden näkökulmasta suurimmat muutokset liittyvät Heikki-

18.2.2021

länaukion kehittämiseen ja uusiin kadunvarsiliiketiloihin. Kaupallisten tilojen kokonaismäärä alueella pysyy suunnilleen samalla tasolla. Heikkilänaukion kaupunkitilaa, liikenejärjestelyjä ja toiminnallisuutta on tarkoitus kehittää siten, että siitä muodostuisi eteläisen Lauttasaaren keskeinen ja kokoava aukio. Kaupallisten toimijoiden näkökulmasta asukasmäärän kasvu parantaa kysyntää, lounasravintoloille mahdollinen työpaikkamäärän väheneminen voi vaikuttaa heikentävästi kysyntään. Tätä voi kuitenkin jatkossa tasoittaa yleistyvä etätyö.



Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AI, TY) kerrosalaa poistuu kaavan myötä noin 100 000k-m<sup>2</sup>. Työpaikkoja poistuu muuttuvista toimitiloista laskentatavasta riippuen noin 1 800 – 2 300 työpaikkaa. Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollisuus sijoittaa toiminta- ja tilaratkaisuista ja laskentatavasta riippuen suunnilleen saman verran kuin alueella on tällä hetkellä eli noin 2 000 työpaikkaa. Monet alueen toimitilakiinteistöt ovat olleet lähivuosina vajaakäytössä ja isoja toimijoita on muuttanut aivan lähiaikoina pois, joten tarkkaa käsitystä kaava-alueen työpaikkamäärästä ei ole.

Asemakaavan muutoksen myötä toimitiloja sijoitetaan erityisesti Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle. Uusi toimitila ei jakaudu tonteille aivan tasaisesti, vaan se keskittyy muutamalle tontille Itälahdenkadun ja Melkonkadun rajamalle korttelialueelle. Kaikille tonteille on kuitenkin osoitettu vähintään ensimmäiseen kerrokseen toimitilaa. Työpaikkojen toimialarakenne alueelle todennäköisesti muuttuu siten, että kaupan ja palveluiden osuus kasvaa.

Liikenteellisesti eniten vaikutuksia tulee Heikkilänaukion ja Itälahdenkadun alueille. Itälahdenkatu muuttuu selkeämmin jäsenellyksi katu ympäristöksi, jossa tonteille kohdistuva pysäköinti toteutetaan rakenteellisesti. Heikkilänaukion katujärjestelyt on tarkoitus

18.2.2021

muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi yhdistäen aukion alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat ympäröiville tonteille aukion ja kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat. Heikkilänaukion kaupallisten palvelujen pysäköinti tulee sijoittumaan kokonaisuudessaan kiinteistöjen alle. Kävely- ja pyöräily-yhteyttä Vattuniemestä metroasemalle selkeytetään. Alueelta poistuu yleisiä pysäköintialueita (LPA) pääosin Itälahdenkadun länsipuolella. Yleisiä pysäköintipaikkoja sijoitetaan uudistuvien katujen varalle. Liikenteelliset muutokset eivät heikennä henkilöautolla liikkumisen mahdollisuuksia alueella (yritysten työntekijät, asiointi, huolto) ja kävelyn sekä pyöräilyn ja joukkoliikenteen osalta tilanne parantuu. Koettu saavutettavuus Lauttasaaren metroasemalta kohentuu selkeämpien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien myötä.

Asemakaavan toteuttaminen aiheuttaa alueella merkittävää tilapäistä haittaa, johtuen esimerkiksi muuttuvista liikennejärjestelyistä. Yksityisten toimijoiden omistamilla tonteilla hankkeet toteutuvat markkinatilanteen mukaan, tämä saattaa johtaa siihen, että alue on muutoksessa pitkään ja osa tonteista säilyy nykyisessä käytössä vielä useita vuosia.

### **Yhteenveto**

Vattuniemen keskustan asemakaavan mahdollistama muutos on yritystoiminnan näkökulmasta merkittävä. Koko Lauttasaaren eteläosan keskeinen alue muuttuu kaupunkikuvaltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi. Toimitilakerrosalaa poistuu kaava-alueelta noin 100 000k-m<sup>2</sup>. Alueen toimitilakanta ja osin sen vaikutuksesta toimitilajakauma oletettavasti muuttuu siten, että uusiin, moderneihin toimitiloihin voi sijoittua suunnilleen sama määrä työpaikkoja, kuin alueella on viimeisimpien tietojen mukaan eli noin 2 000 työpaikkaa.

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Kaupunkiympäristöpalvelut, Asemakaavaosasto, Läntinen alueyksikkö, Koivusaari-Lauttasaari-tiimi







Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus  
Aluerajaus

# Vattuniemen keskus alueelliset tarkastelut

Elina Luukkonen



Vajaikäyttö kaikissa toimistotiloissa on korkealla suhteessa lähialueisiin. Tällä aikavälillä on ollut merkittävästi käyttötarkoituksen muutoksia, jotka ovat yksipuolistaneet Vattuniemeä työpaikka-alueena.

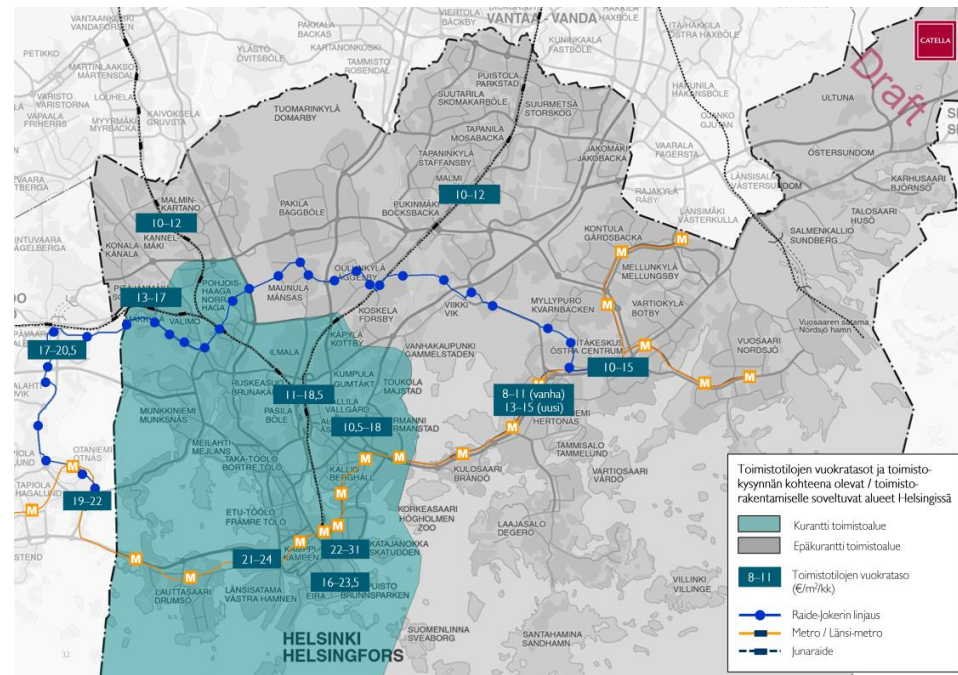
Lauttasaari ja Vattuniemi tarjoavat kohtuullisemman vuokratason sijainnin keskustan tuntumassa. Alueen toimitilojen voidaan katsoa täydentävän keskustan tarjontaa. Vattuniemessä on muuttunut useita toimitilakohteita jo aiemmin pääosin asumiseen, näissä kohteissa ei ole juurikaan ollut toimitilaa yksittäisiä liiketiloja lukuun ottamatta.

Vuosien 2005 ja 2019 välillä koko Lauttasaaren asuinrakennusten kerrosala kasvoi n 190 000. Samalla aikavälillä toimistorakennusten kerrosala väheni n 30 000 ja teollisuus- sekä varastorakennusten n 78 000. (Aluesarjat, rakennusten pääkäyttötarkoitus) Toimitilakannan saneerauksella ja uudisrakentamisella on mahdollista saada alueelle myös ”kurantimpaa” tilaa.

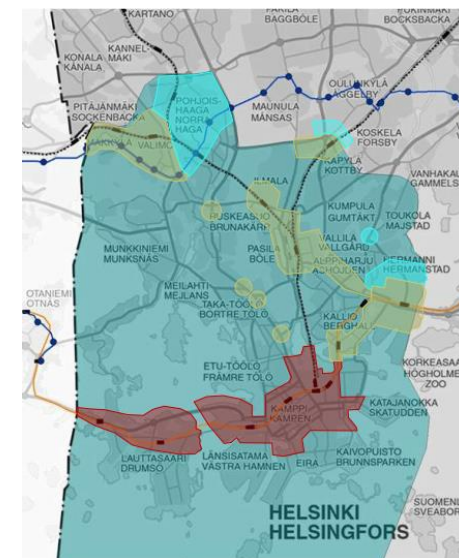
## Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

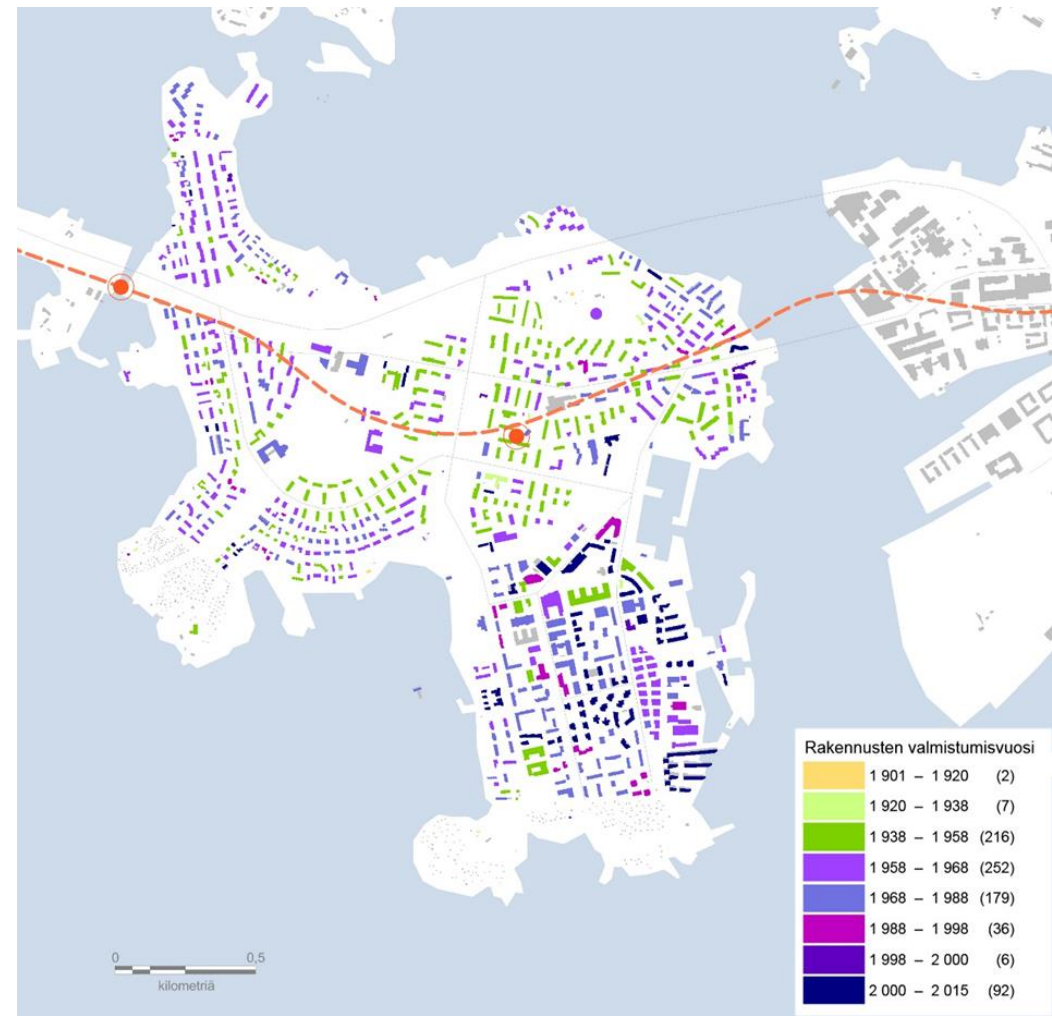
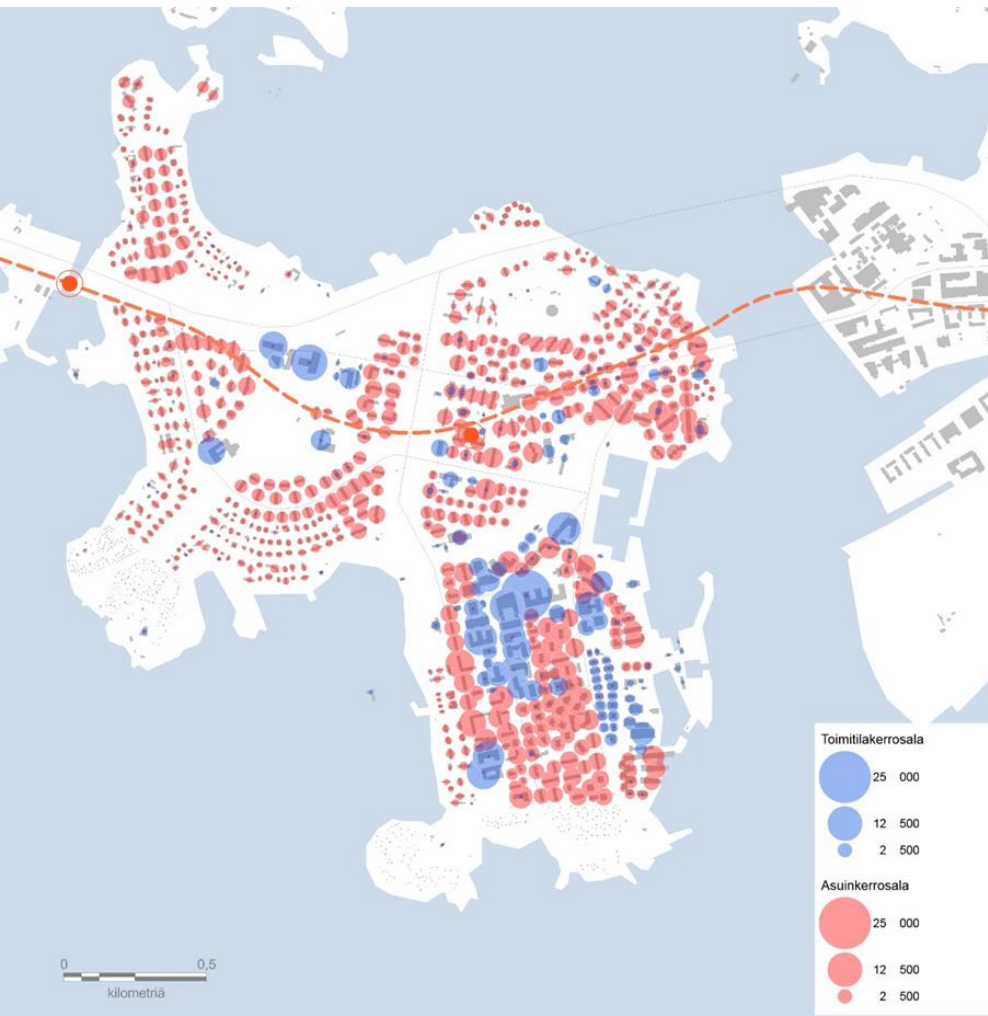
Vattuniemi työpaikka-alueena, Elina Luukkonen

Helsinki



Vattuniemen varsinaisella teollisuusalueella on varsin selkeä imago venealan- ja siihen liittyvien toimintojen keskittymänä. Muutamien viime vuosien aikana alueelle on avattu myös useita lounasravintoloita



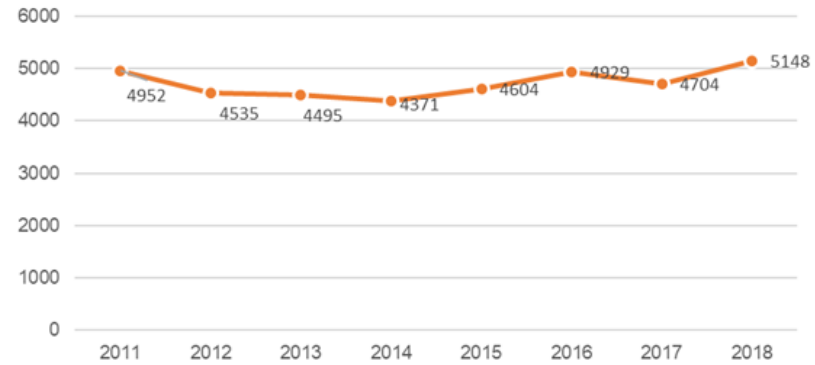


## Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

Toimitila ja asuinkerrosala vuonna 2016, sekä rakennusten valmistumisaika, Elina Luukkonen

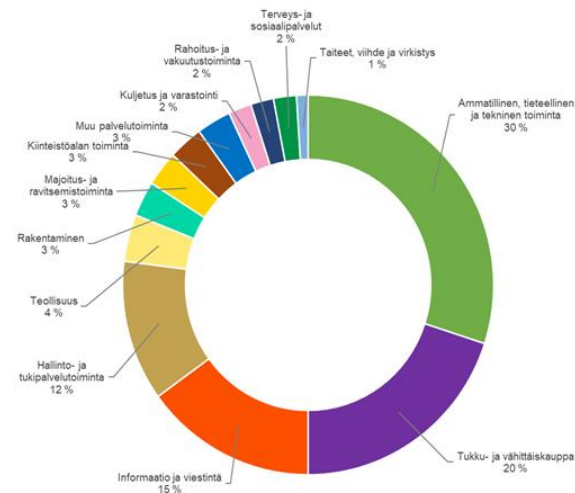


Vattuniemen osa-alueen työpaikat 2011-2018



Koko Lauttasaaren peruspiirin alueella oli vuonna 2018 noin 7 400 työpaikkaa, joista merkittävä osa Vattuniemen osa-alueella. Lähteestä riippuen Vattuniemen osa-alueella on viidestä tuhannesta noin kuuteen tuhanteen työpaikkaa (Aluesarjat ja Seutudata).

Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen toimialajakauma 2017 (aluesarjat)

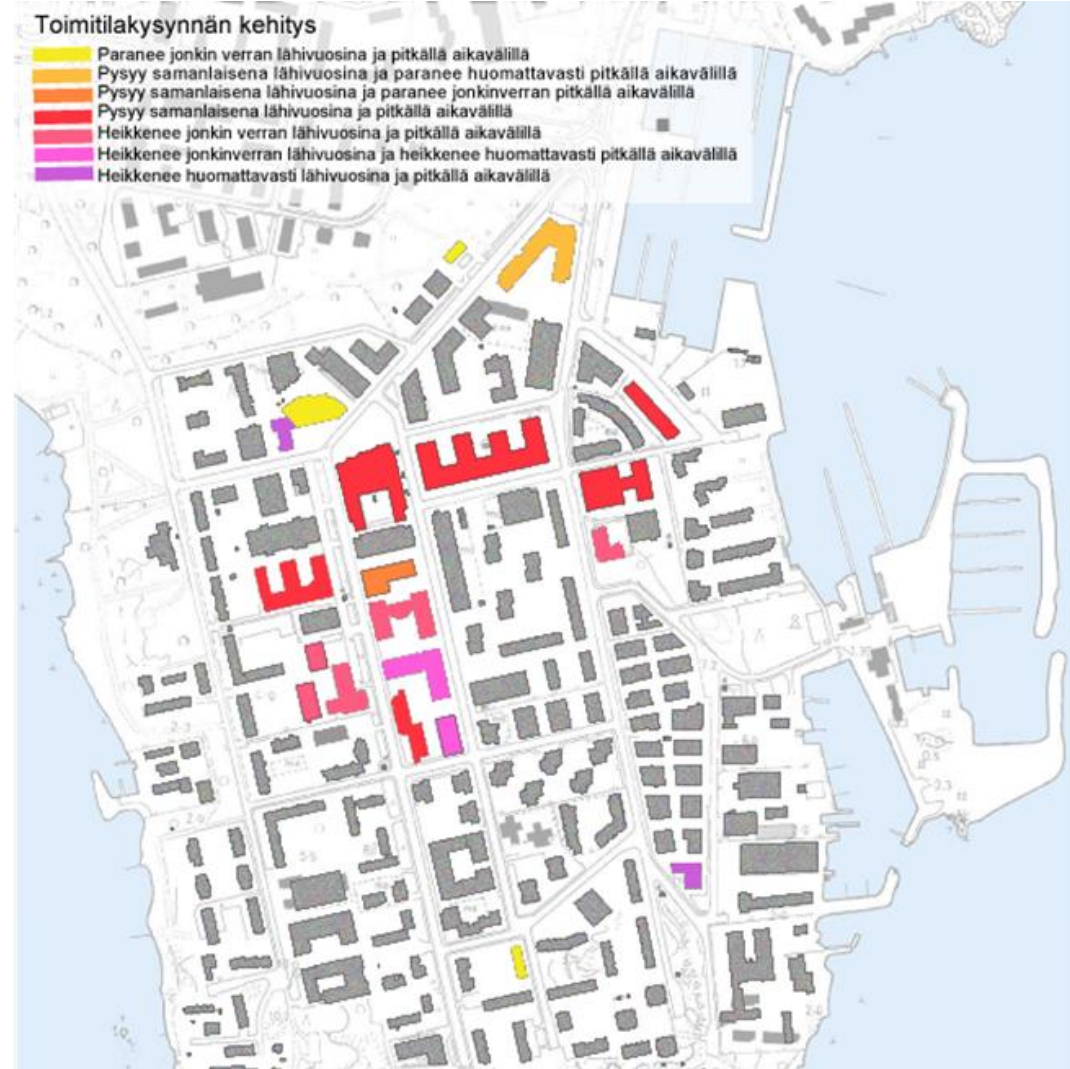
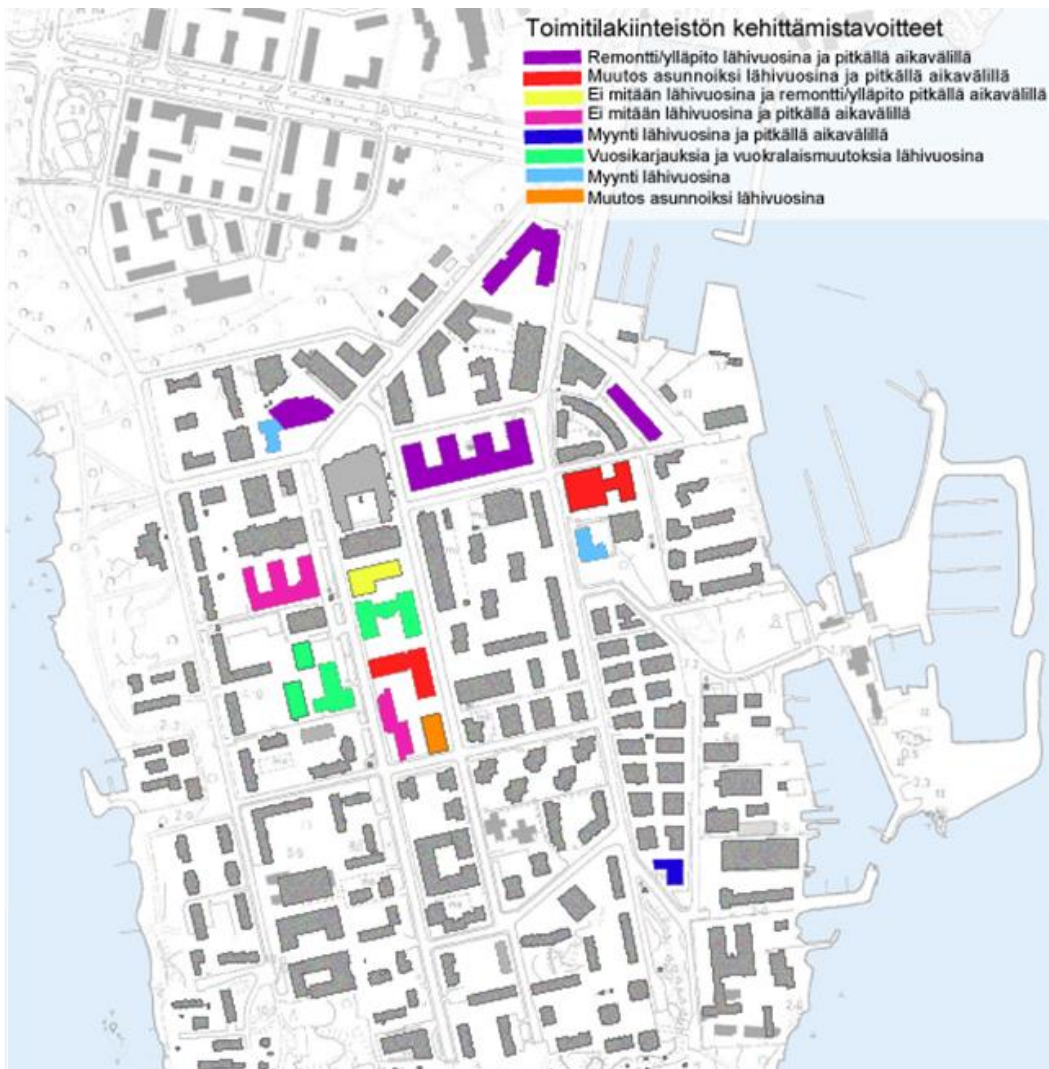


Kaava-alueella on noin 2 700 työpaikkaa ja 345 yritystä (Seutudata). Suurin osa yrityksistä on pieniä, alle 10 henkeä työllistäviä, mutta alueella on muutamia isompiakin toimijoita. Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen määrä on pysynyt kohtuullisen tasaisena vuodesta 2011 lähtien (Vattuniemen osa-alue muodostettiin 2011).

# Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

Rakennusten käyttötarkoitus, työpaikat, Elina Luukkonen





## Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

Kehittämistavoitteet, toimitilakysynnän kehitys, Elina Luukkonen

Yleiskaava 2016



# Yleiskaava 2016



Helsinki

## Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

## Asuntovaltainen alue A1

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerroksiin tulee varata liike- ja muita toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

## Toimitila-alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto–Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavara-kaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.



# Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018

Poimintoja



## KYSELY VATTUNIEMEN YRITTÄJILLE (103 kpl)

Yritysten sitoutuneisuus toimintaan Vattuniemen alueella?

### Ovat sitoutuneita alueeseen.

Toimenpiteet, joilla sitoutuneisuutta voitaisiin lisätä?

### Julkisen liikenteen parantaminen.

30 % yrityksistä on voimakkaasti kasvuhakuisia.

74 % yrityksistä ovat tyytyväisiä alueeseen, eivätkä ole aikeissa muuttaa

- Sitouttavana tekijänä alueeseen koettiin logistiset edut ja merkittävä asiakaskunta alueella.
- Keskeinen kehitystarve on julkinen liikenne.

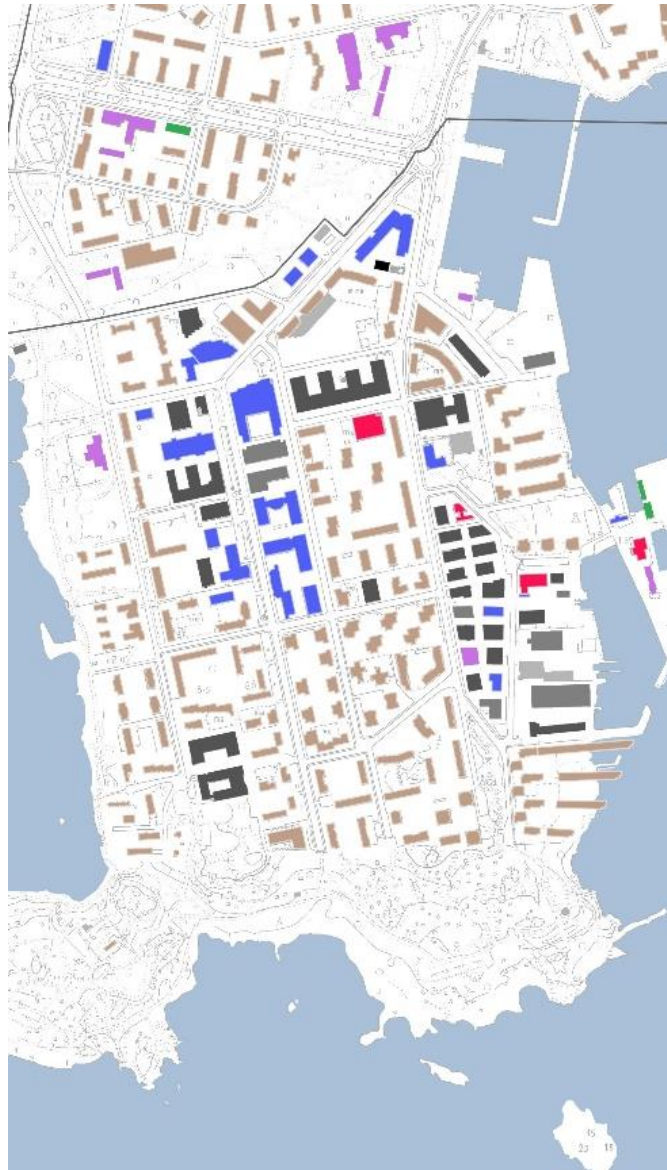
## Rakennusten pääkäyttötarkoitus 01/2016

- Toimistorakennukset
- Julkiset rakennukset
- Liike- ja ravintolarakennukset
- Hotelli- ja majoitusrakennukset
- Teollisuusrakennukset
- Varastorakennukset
- Asuinrakennukset
- Kokoontumis- ja urheilurakennukset
- Muut rakennukset

## Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018

Helsinki

24.4.2018



## TOIMITILAKIINTEISTÖN OMISTAJILLE (50 kpl) SYKSY 2017

Toimitilakiinteistöjen omistajien sitoutuneisuus tilojen säilyttämiseen toimitilakäytössä?

### Pääosin ei kiinnostusta säilyttää.

Investointihalukkuus uusien toimitilojen rakentamiseen?

### Pääosin ei olla valmiita investoimaan.

Toimenpiteet, joilla sitoutuneisuutta voitaisiin lisätä?

### Kulkuyhteyksien parantaminen ja sopiva määrä toimitilaa ja asumista.

80 % vastaajista toimitilan käyttöaste on yli 90 %.

18 % vastanneista kiinteistönomistajista ilmoitti toimitilansa sijaitsevan Itälahdenkadun varrella.

86 % ei ollut valmis investoimaan uuteen toimitilarakennukseen Vattuniemessä.

62 % ei pitänyt kiinnostavana korkeampaa kokonaistehokkuutta, jossa edellytetään toimitilojen rakennusoikeuden säilymistä asuinrakennusoikeuden lisäksi.

- Kiinteistönomistajat pitivät melko tärkeinä metroasemaa yritysten kannalta sekä hyviä yhteyksiä Helsingin keskustaan ja Keilaniemeen Vattuniemen houkuttelevuuden lisäämisessä.
- Vattuniemen toimitila-alueen kehittämisessä nousi esille muun muassa julkisen liikenteen ja liikennejärjestelyjen parantaminen.
- Kiinteistönomistajat kokivat Vattuniemen olevan ihanteellisin toimintaympäristö yrityksille kun kulkuyhteydet ovat kunnossa, toimitiloja ja asuntoja on oikeassa suhteessa sekä alueesta tehtäisiin viihtyisiä ja kaupunkimainen

## VATTUNIEMEN SUUNNITTELUPERIAATTEET 2018



Helsinki

24.4.2018



## Suunnitteluperiaatteiden merkkien selitykset

**Toimitila-alueet (T+K): toimistotilaa, liiketila ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustilaa Vattuniemen itäisillä alueilla**

Tavoitteena on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen, nykyisen rakennuskannan säilyttäminen ja tarvittaessa pienimuotoinen kehittäminen, sekä uuden yritystoiminnan tukeminen nykyisenlaisen kaupunkirakenteen puitteissa. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti laadukkaita. Aluetta ei voi muuttaa asumiseen.

**Sekoittuneiden toimintojen alueet (A+T+K I-III): asumista, toimistotilaa, liiketila ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuustilaa Vattuniemen keskusta-alueella**

**Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A+T+K I), e= 2.8**

**Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A+T+K II), e= 2.4**

**Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A+T+K III), e= 2.2**

Asumista saa rakentaa enintään 75% kokonaistehokkuudesta ja toimistotilaa tulee rakentaa vähintään 25% kokonaistehokkuudesta. Korttelien rakentamisessa tavoitteena on kerroslukumääräin vaihtelevuus. Keskimääräinen kerrosluku on kahdeksan. Toimitilat tulee sijoittaa pääasiassa Itälahdenkadun varrelle ja Heikkilänaukion ympäristöön tai keskeisten katujen varsille. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti laadukkaita. Toimitiloiksi luetaan liiketilat, toimistotilat ja palvelutilat, ja lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta pienteollisuus. Määräykset koskevat kaikkia kolmea vyöhykettä.

Aluetta kehitetään eläväksi toiminnalliseksi ympäristöksi asukkaalle, merkittäväksi työpaikka-alueeksi, täydentäen asuinkäyttöön ja tiiviisti toimivaksi Vattuniemen keskukseksi Heikkilän aukion ympäristössä ja Itälahdenkadun varrella.

Tavoitteena on kaupunkikuvan parantaminen ja katujen selkeämpi rajaaminen kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Itälahdenkadun levennyksellä sijaitsevat tontit muutetaan sekoittuneiden toimintojen alueeksi ja ne voidaan liittää takana oleviin kiinteistöihin lunastamalla alueet maankäyttöneuvottelujen yhteydessä. Itälahdenkatua tulee rajata toimitiloilla alimmissa kerroksissa siten, että kadunvarren rakentaminen lisäksi rytmittyä toiminnallista aukioita, katutilan laajennuksin tai matalammilla rakennusosilla.

Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet määritellään yksityiskohtaisemmin asemakaavan muutoksen yhteydessä.

**Asuintonttien korotukset, täydentävä ja kokonaan uudelleen rakentaminen, uudistuvat tontit etelässä ja lännessä (A I-III)**

**Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A I), e= 1.9, enimmäiskerrosluku kadun tasosta 8 kerrosta.**

**Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A II), e= 1.6, enimmäiskerrosluku kadun tasosta 4 kerrosta.**

**Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A III), e= 0.6, enimmäiskerrosluku kadun tasosta 3 kerrosta.**

Vajaasti rakennetuilla tonteilla saa rakentaa vyöhykkeelle merkittyyn kokonaistehokkuuteen saakka. Rakennusten kerrosluvun enimmäismäärä tulee olla vyöhykkeelle sallitun enimmäiskerrosluvun mukainen. Tonteille saa rakentaa täydentäen, ja rakentaa kokonaan uudelleen purkamalla olemassa olevia rakennuksia, mikäli muutoin täydentävä rakentaminen ei osoittaudu toteutuskelpoiseksi ratkaisuksi.

Uuden ja täydentävän rakentamisen tulee sopeutua ympäristönsä. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti laadukkaita. Tavoitteena on kaupunkikuvan parantaminen ja katujen selkeämpi rajaaminen kaupunkimaiseksi ympäristöksi. Kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet määritellään yksityiskohtaisemmin asemakaavan muutoksen yhteydessä.

**Asuntovaltaiset alueet (A): asumista keskusta-alueen ympärillä**

Alueelle ei kohdistu periaatetasoisia kehitystarpeita, alue säilyy ja mahdollisia asemakaavan muutoksia tarkastellaan hankekohtaisesti.

**Yleisten rakennusten alueet (Y)**

Alueet tulee varata yleisten rakennusten tontteja varten vastaamaan tulevaisuudessa kasvavan asukasmäärän koulu- ja päiväkotitarpeisiin.

**Säilytettävät ja suojeltavat rakennukset ja rakenteet Vattuniemessä.**

**Lisäksi: Uudisrakentamisessa pyritään tuomaan esille Vattuniemen teollinen historia kaupunkikuvallisilla keinoilla.**

Vattuniemen teollisen historian merkittävimpien rakennusten säilyttäminen ja suojeleminen on tavoitteena asemakaavaa laadittaessa. Periaatekartalle on erikseen merkitty rakennukset ja rakenteet, joilla on em. suojeluarvoja. Vattuniemelle tyypilliset suurikokoiset korttelit, jotka osaltaan luovat alueelle sen teollisen luonteen, on tavoitteena säilyttää. Liikenteellisesti tulee löytää yhteyksiä läpi korttelien hävittämättä tätä alueelle tyypillistä korttelirakennetta. Lisäksi tavoitteena on kehittää aluetta siten, että teollinen historia tuodaan kaupunkikuvallisiin keinoihin myös uutta suunnitella ja rakennettaessa.

kuvallisiin keinoihin esiin myös uutta suunnitella ja rakennettaessa.

Jäljempänä kohdassa suojelukoortit ovat yksityiskohtaisemmat selitykset ja tavoitteet kohteista, joilla on suojeluarvoja.

**Heikkilänaukio**

Heikkilänaukion läpi kulkeva Heikkiläntie on tavoitteena siirtää aukion lyhyelle itäreunalle, jossa se tulee yhtymään Wavulinintien jatkeeseen, aukion pitkällä eteläreunalla. Yhtenäiseksi muodostuvan Heikkilänaukion itäinen puoli varataan puistoalueeksi. Aukiolle tulee suunnitella paikka matalalle liikerakennukselle esimerkiksi kahvilaa tai ruokaravintolaa varten. Heikkilänaukiota tulee kehittää toiminnalliseksi alueeksi ja kohtaamispaikaksi. Aukion pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee tutkia suurempaa Itälahdenkadun kanssa linjassa kulkevaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä pohjoiseen metroasemalle.

**Itälahdenkatu**

Itälahdenkatu tulee rakentaa uudelleen puuistutuksen reunustetuksi kaduksi. Kadun varrelle sijoitetaan myös pysäköintiä. Itälahdenkadusta erotetaan lännen puolelle jäävä pysäköinnin kaistale tonttialueeksi täydentävää rakentamista varten. Muodostuva tonttialue voidaan liittää takana oleviin kiinteistöihin lunastamalla alueet maankäyttöneuvottelujen yhteydessä. Itälahdenkatua tulee rajata toimitiloilla alimmissa kerroksissa siten, että kadunvarren rakentaminen lisäksi rytmittyä toiminnallista aukioita, katutilan laajennuksin tai matalammilla rakennusosilla, jättäen puuistutuksen reunustetun Itälahdenkadun avarammaksi ja valoisammaksi eläväksi keskukseksi.

**Puisto tai virkistysalue**

Alue tulee varata puistoksi tai monipuoliseksi luonnonvaraiseksi virkistysalueeksi. Yksityiskohtaisemmat tavoitteet määritellään asemakaavamuutoksen yhteydessä.

**Yhteydet**

Periaatekarttaan merkityt olemassa olevien reittien yhtenäiset nuolivivat ja uusien reittien katkoviivanuolet osoittavat paikat rakennettaville yhteyksille, jotka tulee varata asemakaavamuutoksen yhteydessä ajoneuvo-, pyöräily- ja/tai jalankulun käyttöön. Heikkilänaukion pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee tutkia suurempaa Itälahdenkadun kanssa linjassa kulkevaa kävely- ja pyöräily-yhteyttä pohjoiseen metroasemalle.

Tarkemmat liikenteen periaatteet on esitetty kohdassa Liikenteelliset tavoitteet.

Helsinki

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018

24.4.2018

## SUOJELUKOhteet

1. Asuinkerrostalot, Siren, **sr-2**  
Kiinteistö-Uuttera Oy  
Tehdasrakennus 1956 (Helkama)
2. Teollisuuden tuotantolaitos, Aropaltio,  
Kiinteistö Oy Lauttasaaaren Horisontti,  
Teollisuusrakennus 1950
3. Teollisuuden tuotantolaitos, Palmqvist  
Kiinteistö Oy Helsingin Kiviäidankatu 2,  
Teollisuusrakennus ja pannuhuone 1950
4. Asuinkerrostalo, Leka & Arajärvi, **sr-2**  
Asunto Oy Isopurje, Helsingin Merenkävijä ja  
Helsingin Nautilus,  
Teollisuusrakennus 1939, PAHU 1950



5. Asuinkerrostalo, Aropaltio, **sr-2, s-pr**  
Holvi Oy Tehdaskiinteistö Metallitehdas Oy,  
Tehdasrakennus 1947

6. Huoneistohotelli, Fahlenius  
Kiinteistö Oy Wavulinentie 1,  
Tehdasrakennus 1954.

7. Teollisuushalli, Finell, Kiinteistö Oy  
Itälahdenkatu 24,  
Teollisuusrakennus 1953

8. Teollisuuden tuotantorakennus, Finnilä  
Kiinteistö Oy Lauttaneva,  
Tehdasrakennus 1949

9. Teollisuuden tuotantorakennus, Sysimetsä  
Sähkötarkastuslaitos,  
Tarkastuslaitos 1955



Helsinki

Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Kaupunkiympäristöpalvelut, Asemakaavaosasto, Läntinen alueyksikkö, Koivusaari-Lauttasaari-tiimi



**KYMP Maankäyttö ja kaupunkirakenne:**

**Asemakaavoitus:** Paula Kinnunen, arkkitehti, Mikko Reinikainen Mikko, tiimipäällikkö

**Teknistaloudelliset asiat:** Kyllästinen Karri, diplomi-insinööri, Jarkko Nyman insinööri,  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Tomi Varjus, diplomi-insinööri

**Liikennesuunnittelu:** Veikkolainen Olga, liikenneinsinööri

**Maisemasuunnittelu:** Hurme Paula, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Mentu Sakari, arkkitehti

**Yritysvaikutusten arviointi:** Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

**Hankkeet:**

**Wavulinintie 4-6 ja Heikkiläntie 8:**

Markku Kemppainen, Suvi Lepistö, JM Suomi Oy, Santeri Lipasti, Huttunen-Lipasti, Jukka Kähkönen, Jukka Linko, a6oy

**Itälahdenkatu 15-17, 18, 20 ,22a, 22b ja 25:**

Joachim Berner, JMB, Antti –Matti Siikala, Annukka Pietilä, SARC

**Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27:**

Hille Kaukonen, Jussi Järvelä Skanska, Tuukka Vuori, Paya

**Heikkiläntie 7:**

Petri Reunanen Auratum, Sallinen Emma, Hartela, Jukka Kähkönen, Jukka Linko, a6oy

**Heikkiläntie 10:**

Kirsi Ojala, SATO, Matti Vänskä, SARC

**Itälahdenkatu 23:**

Jere Hanttu, Mirelco, Santeri Lipasti, Huttunen-Lipasti

**Itälahdenkatu 19:**

Pekka Vehniäinen, Juha Seppälä Bonava

**Melkonkatu 16:**

Jaakob Solla, Riikka-Maija Pihlaja, Konkret, Peter Karlsson, Veritas

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Yhteyshenkilöt





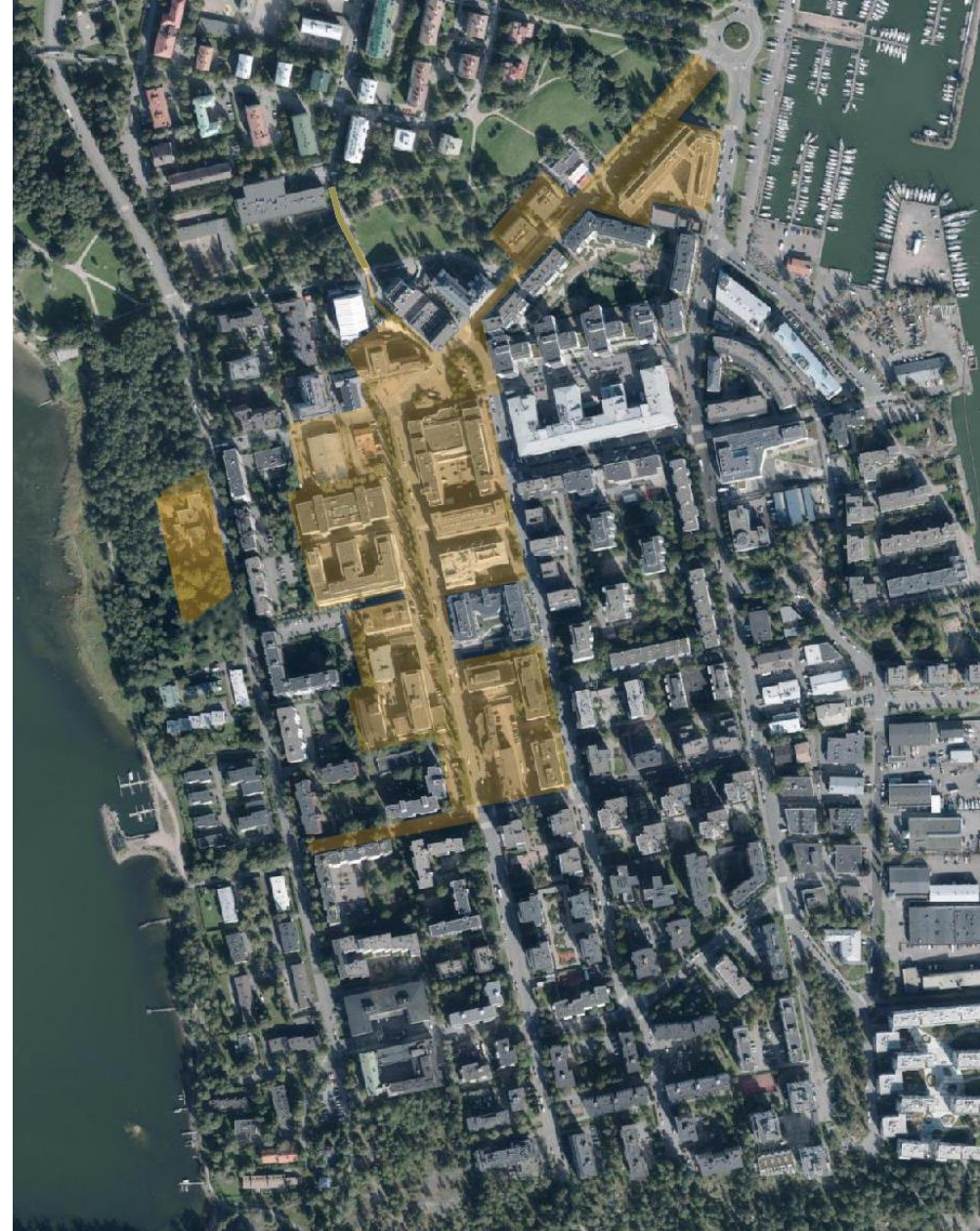
Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Pajalahdenpuistoon ja Haahkatiehen, luoteessa Merikylpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikylpylän puistoon, koillisessa Vattuniemenkatuun, Idässä Melkonkatuun, ja etelässä Nahkahousuntiehen. Suunnittelualueeseen kuuluu yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita (16) yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimisto käytössä olevia tontteja.

Vattuniemen keskuksen asemakaavanmuutos perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Kaava alueen rakentamisen määrät noudattavat Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä. Varhaisempien yksittäisten kaavamuutosten aikaansaamaa hajanaista kaupunkirakennetta on pyritty eheyttämään ja yksittäisten tonttien yhteisellä kaavamuutoksella aikaansaamaan yhtenäinen kaupunkirakenne ja selkeä keskusta palveluineen Vattuniemeen.

Alueen toteuttaminen muuttaa nykyisen teollisuus- ja varastopainotteisen työpaikka-alueen asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi, jolla tavoitellaan elävää kaupunkiympäristöä, sekä erityisesti kaupallisten palveluiden kysynnän riittävyttä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi. Heikkilänaukio yhdistetään oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustavat ympäröiville tonteille kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat.

Rakentamisen tavoitteena on kaupunkikuvallinen ja rakenteellinen laadukkuus yhdistettynä paikallisen teollisen historian muistumien säilyttämiseen urbaanin ja viihtyisän kaupunkitilan luomiseksi.

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Lähtökohdat ja sijainti





Tavoitteena on asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa pääosin asuinkäyttöön. Alueen keskeisissä osissa tavoitteena on yritystoiminnan turvaaminen siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Kaavan myötä kaava-alueelle on mahdollista rakentaa uutta modernia toimitilaa.

Heikkilänaukion katujärjestelyt on tarkoitus muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi kaduiksi yhdistäen alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi aukioksi, jota reunustavat ympäröiville tonteille kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaa jatkaen pohjoiseen, ja edelleen metroasemalle.

Puuistutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita. Itälahdenkadun katutilaa rajataan nykyistä selvemmin rakennuksilla, joiden katutaso kerroksiin sijoittuvat liiketilät.

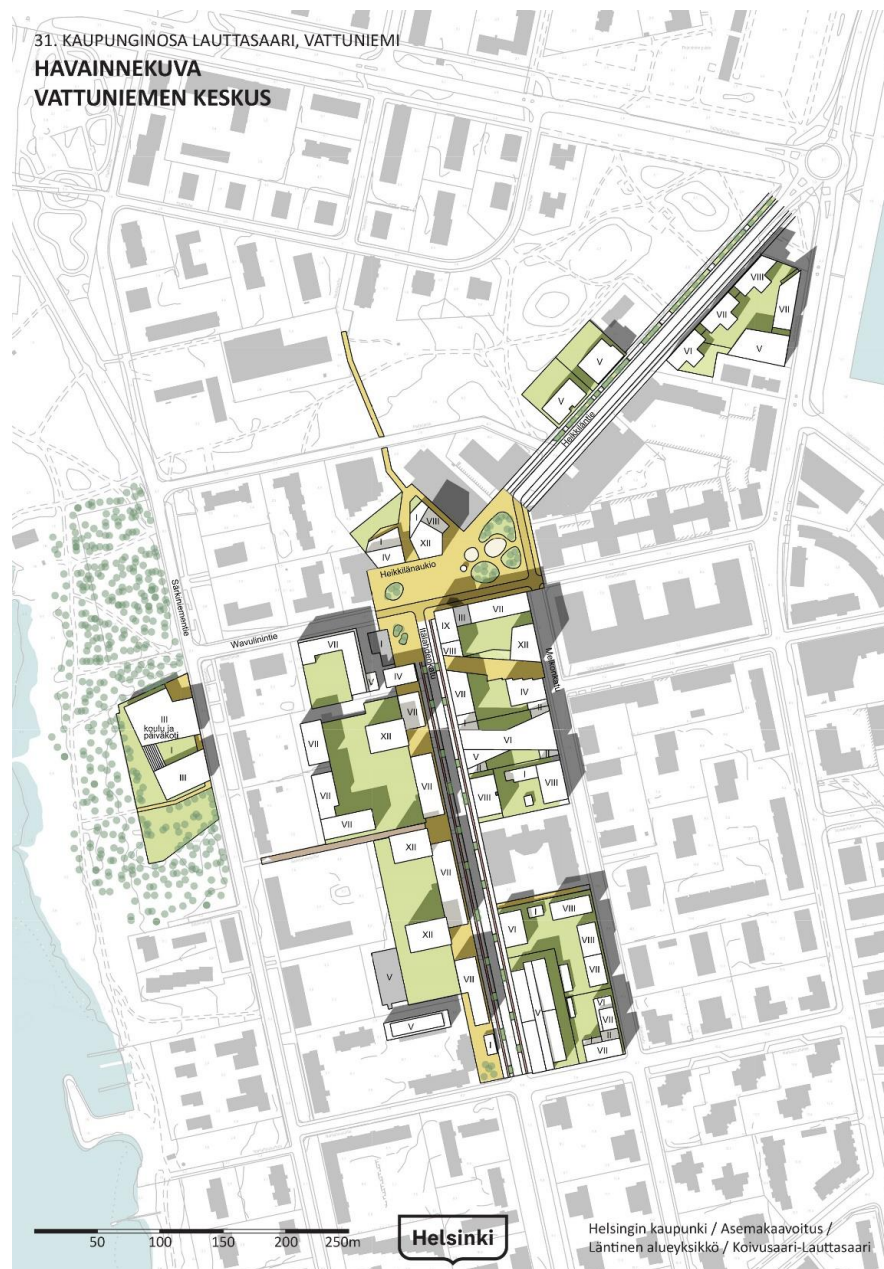
Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan päiväkotia ja koulua varten palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää palveluverkon tavoitteiden mukaisesti. Edellisen tontin pohjoispuolella sijaitseva vielä rakentamattoman tontin luoteisin nurkka muutetaan liikerakennusten tontiksi kahvilaa ja tai ravintolaa varten. Nahkahousutie välillä Särkiniementien Itälahdenkatu avataan moottoriajoneuvoliikenteelle.

Vattuniemen pienteollisuushistoriaa pidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana muistumana olemassa olleesta yhdyskuntarakenteesta ja sen toiminnasta. Kaava-alue ja siihen kuuluvat kaksi arvokasta rakennusta suojellaan osana tätä kokonaisuutta.

Toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta, selkeyttää julkisia kaupunkitiloja luoden mahdollisuuksia oleskeluun, kohtaamisiin ja liiketoimintaan. Toteuttaminen luo potentiaalia palveluverkon tarjontaan.

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

### Suunnitelmasta, Havainnekuva



#### Voimassa olevien kaavojen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontin pa	Kaava ro	Kaava e	
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Toimistorakennusten korttelialue	KT	3540	6382	<b>6018</b>	1,7
Itälahdenkatu 25	31131_14	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3020	6704	<b>6644</b>	2,2
Itälahdenkatu 18	31119_19	Toimisto jaymp.häir.aiheuttamattomien teoll.rak	KTY	6836	11503	<b>12305</b>	1,8
Itälahdenkatu 20	31119_9	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	1997	3422	<b>4393</b>	2,2
Itälahdenkatu 22A	31118_17	Ymp.häir.aiheuttamattomien teoll.rak	TY	5375	11390	<b>11390</b>	2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_18	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	4600	6731	<b>7200</b>	1,57
Wavulinintie 4	31118_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	1324	762	<b>2249</b>	1,7
Wavulinintie 6	31118_13	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	2647	4000	<b>4498</b>	1,7
Itälahdenkatu 27	31131_13	Liike ja toimistorakennusten	K	6956	12888	<b>11824</b>	1,7
Itälahdenkatu 23	31131_5	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3000	7496	<b>6600</b>	2,2
Itälahdenkatu 19	31131_12	Liikerakennusten korttelialue	AI	4529	8637	<b>8830</b>	1,95
Melkonkatu 16	31131_8	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	2028	4779	<b>4056</b>	2
Heikkiläntie 7	31114_9	Toimistorakennusten korttelialue	KT	6630	11271	<b>11270</b>	1,7
Heikkiläntie 10	31111_2	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1748	<b>1600</b>	1
Heikkiläntie 8	31111_1	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1609	<b>1600</b>	1
Heikkiläntie 2	31112_28	Toimisto ja ymp.häiri.aiheuttamattomien teoll	KTY	3139	6150	<b>6150</b>	1,96
Särkiniementie 28	31116_2	Sosiaalista toimintaa pal.rak.korttelialue	YS	4665	1300	<b>1300</b>	0,28
<b>YHTEENSÄ</b>				<b>63486</b>	<b>106772</b>	<b>107927</b>	

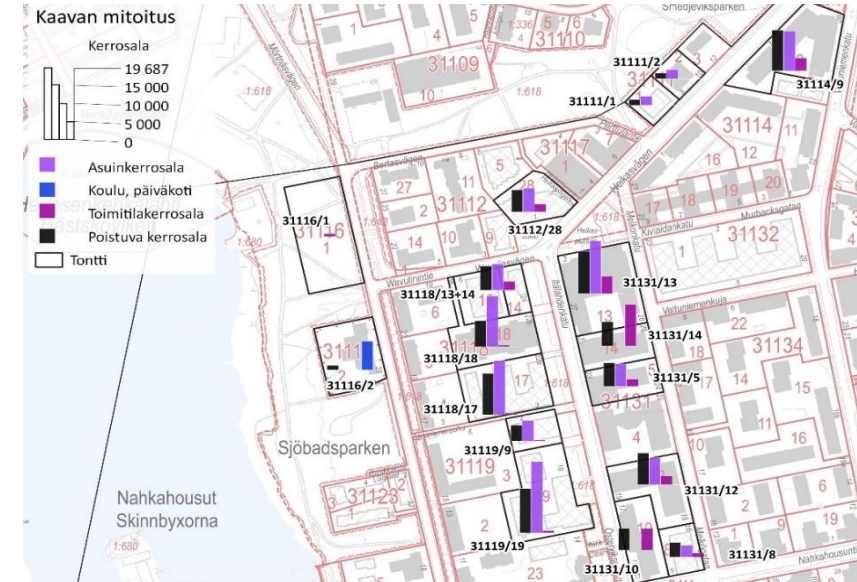
#### Kaavamuutoksen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontti pa	AK k-m2	K k-m2	Y k-m2	Ro k-m2	Teho e=
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3540		9000		<b>9000</b>	1,7 - 2,5
Itälahdenkatu 25	31131_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3020		9600		<b>9600</b>	3,2
Itälahdenkatu 18 - 20	31119_24	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	10935	27050	1200		<b>28250</b>	2,5 - 2,6
Itälahdenkatu 22A	31118_21	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6150	12800	400		<b>13200</b>	2,0 - 2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_20	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	5103	12950	400		<b>13350</b>	2,5 - 2,6
Wavulinintie 4	31118_19	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4315	7128	2370		<b>9498</b>	2,0 - 2,2
Itälahdenkatu 27	31131_13	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6956	14600	4870		<b>19470</b>	2,8
Itälahdenkatu 23	31131_5	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3000	6300	2100		<b>8400</b>	2,8
Itälahdenkatu 19	31131_12	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4529	7474	2492		<b>9966</b>	2,2
Melkonkatu 16	31131_8	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	2028	3318	1148		<b>4466</b>	2,2
Heikkiläntie 7	31114_9	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6630	10835	3750		<b>14585</b>	2,2
Heikkiläntie 10	31111_2	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			<b>2560</b>	1,6
Heikkiläntie 8	31111_1	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			<b>2560</b>	1,6
Heikkiläntie 2	31112_28	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3139	6590	2200		<b>8790</b>	2,8
Särkiniementie 28	31116_3	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue	Y	7765			8000	<b>8000</b>	1
<b>Yhteensä</b>				<b>70310</b>	<b>114165</b>	<b>39530</b>	<b>8000</b>		
<b>Kaavan ro yht. k-m2</b>								<b>161695</b>	

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

### Mitoitus

Helsinki



Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa. Alueen rakentamisen tehokkuus noudattaa yleiskaava 2016:ta ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:ta.

Asuinkerrosala lisääntyy 114 165 k-m2, 3 250 asukasta.

Uutta toimitilaa syntyy 39 530 k-m2, noin 2 000 – 2 400 työpaikkaa.

Tonttien 31118/ 20, 21, 31119/ 24 toimitilakerrosalasta sijoittuu pääosa tonteille 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 ja tontille 31131/ 10 osoitteessa Itälahdenkatu 15 - 17 ja vastaavasti tontin suunnitteluperiaatteiden mukainen asuinkerrosala siirtyy ensiksi mainituille tonteille. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja on suunniteltu sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille sekä Itälahdenkadun, Wavulinintien ja Heikkiläntien varrelle. Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollisuus sijoittaa toiminta- ja tilaratkaisuista ja laskentatavasta riippuen saman verran kuin alueella on tällä hetkellä.

Uudelle koulu- ja päiväkotitontille kerrosalaa syntyy 8 000 k-m2, noin 100 työpaikkaa.





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Helsinki



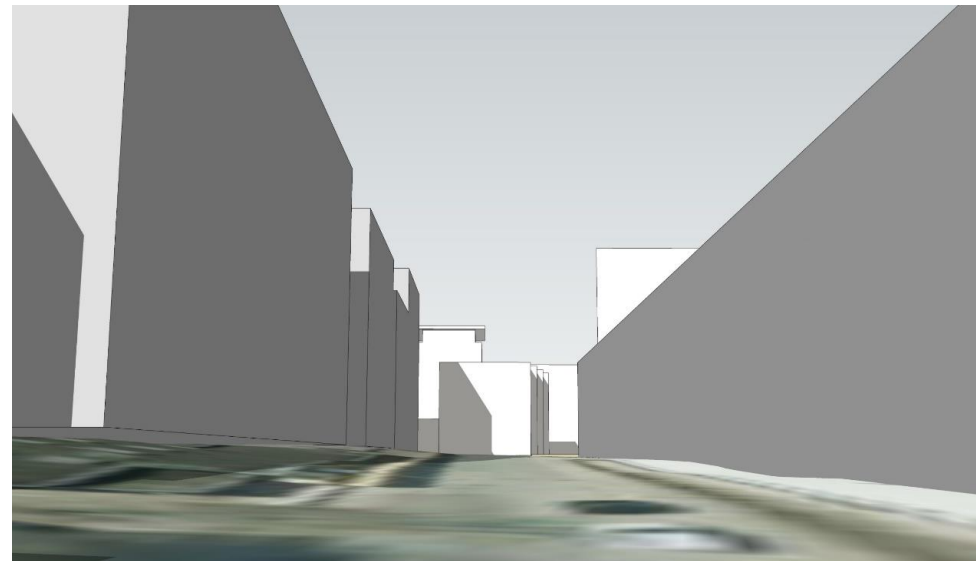
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021





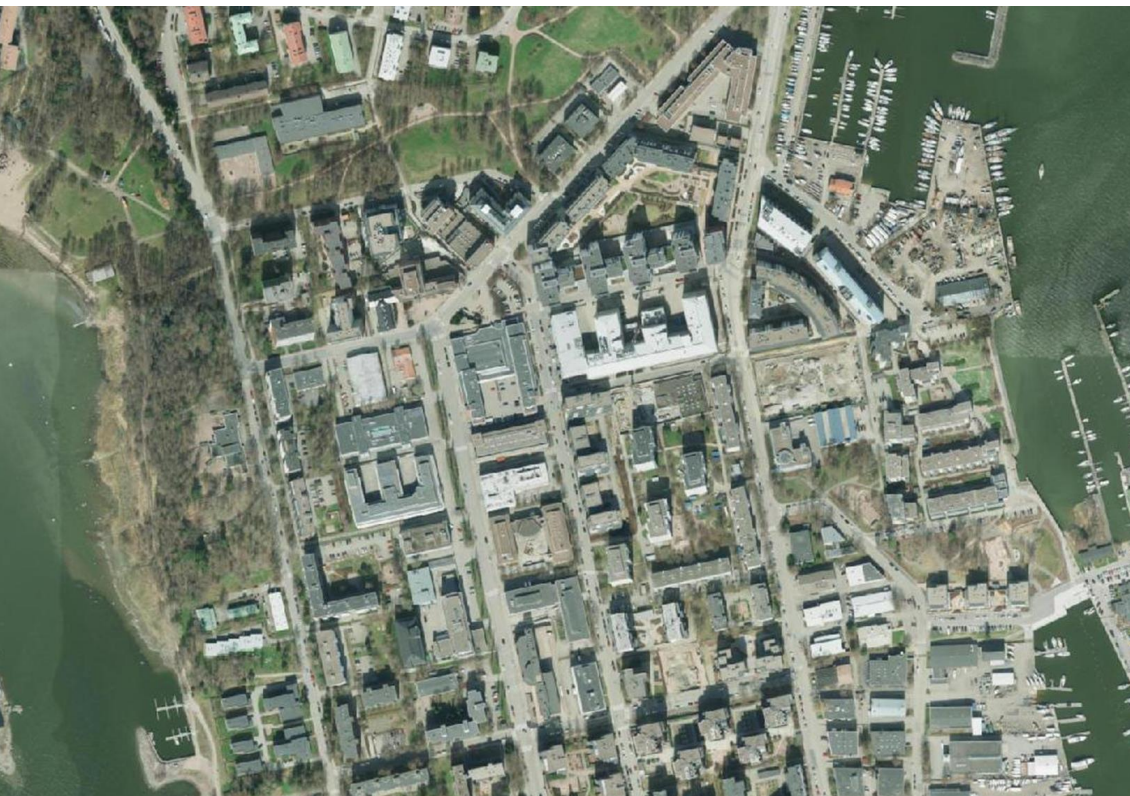
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Itälahdenkatu pohjoiseen, Heikkiläntie lounaaseen, Vattuniemenkuja länteen





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemissa olevat rakennukset

Suunnitellut rakennukset





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemissa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio, Wavulininaukio ja Itälahdenkatu etelään



Heikkilänaukio ja Wavulininaukio



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Itälahdenkatu etelään

Itälahdenkatu pohjoiseen

Heikkiläntie lounaaseen







## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Kaupunkimallisovitus lounaaseen

Helsinki

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Kaupunkiympäristöpalvelut, Asemakaavaosasto, Läntinen alueyksikkö, Koivusaari-Lauttasaari-tiimi





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus  
Aluerajaus

**KYMP Maankäyttö ja kaupunkirakenne:**

**Asemakaavoitus:** Paula Kinnunen, arkkitehti, Mikko Reinikainen Mikko, tiimipäällikkö

**Teknistaloudelliset asiat:** Kyllästinen Karri, diplomi-insinööri, Jarkko Nyman insinööri,  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Tomi Varjus, diplomi-insinööri

**Liikennesuunnittelu:** Veikkolainen Olga, liikenneinsinööri

**Maisemasuunnittelu:** Hurme Paula, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Mentu Sakari, arkkitehti

**Yritysvaikutusten arviointi:** Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

**Hankkeet:**

**Wavulinintie 4-6 ja Heikkiläntie 8:**

Markku Kemppainen, Suvi Lepistö, JM Suomi Oy, Santeri Lipasti, Huttunen-Lipasti, Jukka Kähkönen, Jukka Linko, a6oy

**Itälahdenkatu 15-17, 18, 20 ,22a, 22b ja 25:**

Joachim Berner, JMB, Antti –Matti Siikala, Annukka Pietilä, SARC

**Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27:**

Hille Kaukonen, Jussi Järvelä Skanska, Tuukka Vuori, Paya

**Heikkiläntie 7:**

Petri Reunanen Auratum, Sallinen Emma, Hartela, Jukka Kähkönen, Jukka Linko, a6oy

**Heikkiläntie 10:**

Kirsi Ojala, SATO, Matti Vänskä, SARC

**Itälahdenkatu 23:**

Jere Hanttu, Mirelco, Santeri Lipasti, Huttunen-Lipasti

**Itälahdenkatu 19:**

Pekka Vehniäinen, Juha Seppälä Bonava

**Melkonkatu 16:**

Jaakob Solla, Riikka-Maija Pihlaja, Konkret, Peter Karlsson, Veritas

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Yhteyshenkilöt



#### Voimassa olevien kaavojen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontin pa	Kaava ro	Kaava e	
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Toimistorakennusten korttelialue	KT	3540	6382	<b>6018</b>	1,7
Itälahdenkatu 25	31131_14	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3020	6704	<b>6644</b>	2,2
Itälahdenkatu 18	31119_19	Toimisto jaymp.häir.aiheuttamattomien teoll.rak	KTY	6836	11503	<b>12305</b>	1,8
Itälahdenkatu 20	31119_9	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	1997	3422	<b>4393</b>	2,2
Itälahdenkatu 22A	31118_17	Ymp.häir.aiheuttamattomien teoll.rak	TY	5375	11390	<b>11390</b>	2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_18	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	4600	6731	<b>7200</b>	1,57
Wavulinintie 4	31118_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	1324	762	<b>2249</b>	1,7
Wavulinintie 6	31118_13	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	2647	4000	<b>4498</b>	1,7
Itälahdenkatu 27	31131_13	Liike- ja toimistorakennusten	K	6956	12888	<b>11824</b>	1,7
Itälahdenkatu 23	31131_5	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3000	7496	<b>6600</b>	2,2
Itälahdenkatu 19	31131_12	Liikerakennusten korttelialue	AI	4529	8637	<b>8830</b>	1,95
Melkonkatu 16	31131_8	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	2028	4779	<b>4056</b>	2
Heikkiläntie 7	31114_9	Toimistorakennusten korttelialue	KT	6630	11271	<b>11270</b>	1,7
Heikkiläntie 10	31111_2	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1748	<b>1600</b>	1
Heikkiläntie 8	31111_1	Liikerakennusten korttelialue	L	1600	1609	<b>1600</b>	1
Heikkiläntie 2	31112_28	Toimisto ja ymp.häiri.aiheuttamattomien teoll	KTY	3139	6150	<b>6150</b>	1,96
Särkiniementie 28	31116_2	Sosiaalista toimintaa pal.rak.korttelialue	YS	4665	1300	<b>1300</b>	0,28
<b>YHTEENSÄ</b>				<b>63486</b>	<b>106772</b>	<b>107927</b>	

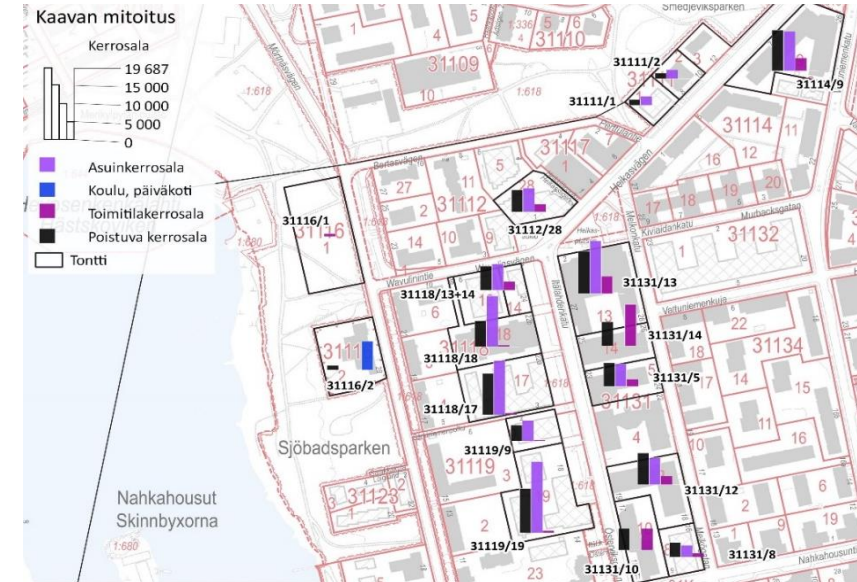
#### Kaavamuutoksen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontti pa	AK k-m2	K k-m2	Y k-m2	Ro k-m2	Teho e=
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3540		9000		<b>9000</b>	1,7 - 2,5
Itälahdenkatu 25	31131_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3020		9600		<b>9600</b>	3,2
Itälahdenkatu 18 - 20	31119_24	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	10935	27050	1200		<b>28250</b>	2,5 - 2,6
Itälahdenkatu 22A	31118_21	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6150	12800	400		<b>13200</b>	2,0 - 2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_20	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	5103	12950	400		<b>13350</b>	2,5 - 2,6
Wavulinintie 4	31118_19	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4315	7128	2370		<b>9498</b>	2,0 - 2,2
Itälahdenkatu 27	31131_13	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6956	14600	4870		<b>19470</b>	2,8
Itälahdenkatu 23	31131_5	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3000	6300	2100		<b>8400</b>	2,8
Itälahdenkatu 19	31131_12	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4529	7474	2492		<b>9966</b>	2,2
Melkonkatu 16	31131_8	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	2028	3318	1148		<b>4466</b>	2,2
Heikkiläntie 7	31114_9	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6630	10835	3750		<b>14585</b>	2,2
Heikkiläntie 10	31111_2	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			<b>2560</b>	1,6
Heikkiläntie 8	31111_1	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	1600	2560			<b>2560</b>	1,6
Heikkiläntie 2	31112_28	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	3139	6590	2200		<b>8790</b>	2,8
Särkiniementie 28	31116_3	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue	Y	7765			8000	<b>8000</b>	1
<b>Yhteensä</b>				<b>70310</b>	<b>114165</b>	<b>39530</b>	<b>8000</b>		
<b>Kaavan ro yht. k-m2</b>								<b>161695</b>	

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

### Mitoitus

Helsinki



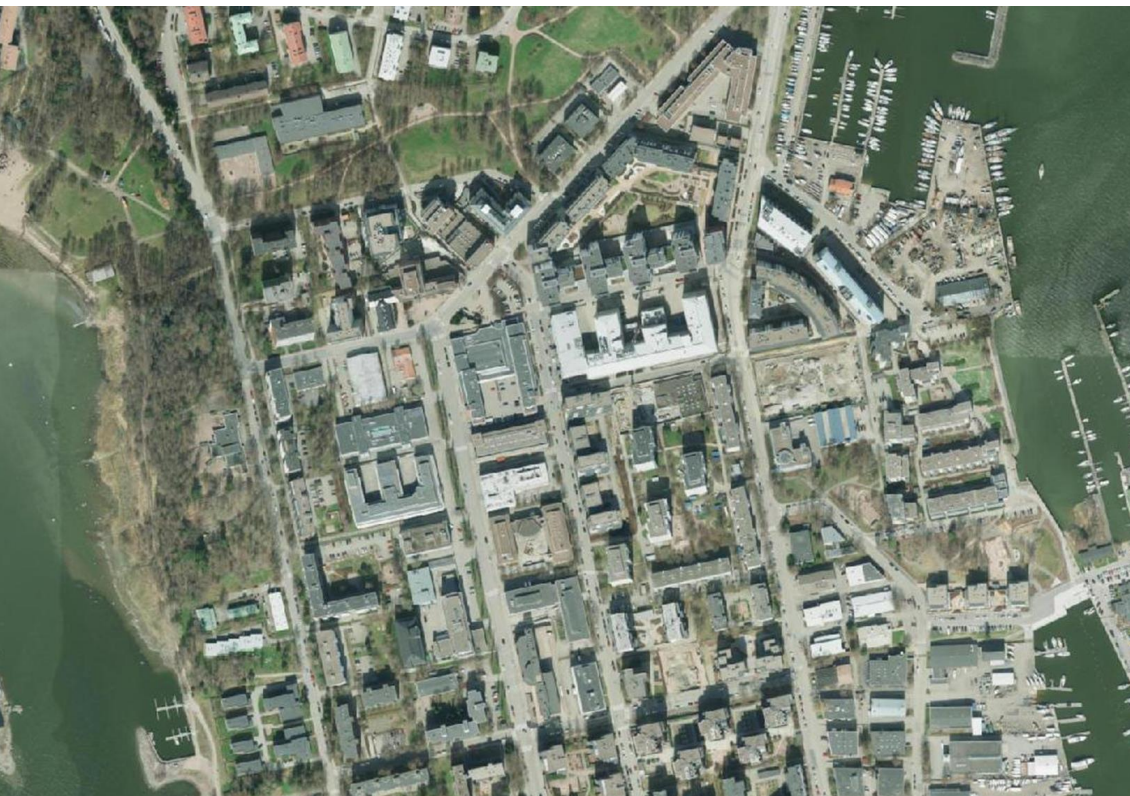
Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa. Alueen rakentamisen tehokkuus noudattaa yleiskaava 2016:ta ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018:ta.

Asuinkerrosala lisääntyy 114 165 k-m2, 3 250 asukasta.

Uutta toimitilaa syntyy 39 530 k-m2, noin 2 000 – 2 400 työpaikkaa.

Tonttien 31118/ 20, 21, 31119/ 24 toimitilakerrosalasta sijoittuu pääosa tonteille 31131/ 14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 ja tontille 31131/ 10 osoitteessa Itälahdenkatu 15 - 17 ja vastaavasti tontin suunnitteluperiaatteiden mukainen asuinkerrosala siirtyy ensiksi mainituille tonteille. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja on suunniteltu sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille sekä Itälahdenkadun, Wavulinintien ja Heikkiläntien varrelle. Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollisuus sijoittaa toiminta- ja tilaratkaisuista ja laskentatavasta riippuen saman verran kuin alueella on tällä hetkellä.

Uudelle koulu- ja päiväkotitontille kerrosalaa syntyy 8 000 k-m2, noin 100 työpaikkaa.



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset

Suunnitellut rakennukset





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemissa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Helsinki

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkilänaukio





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio nykytilanne







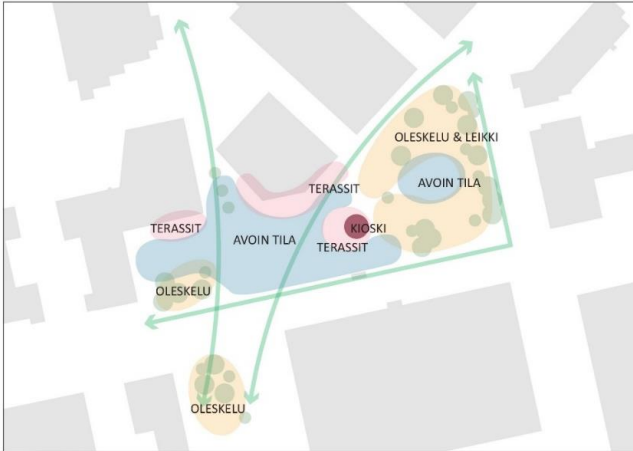
## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio nykytilanne



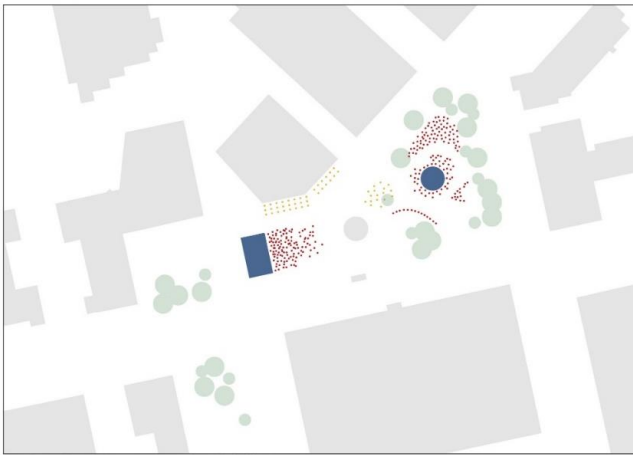
Heikkilänaukio suunnitelma

TOIMINNOT



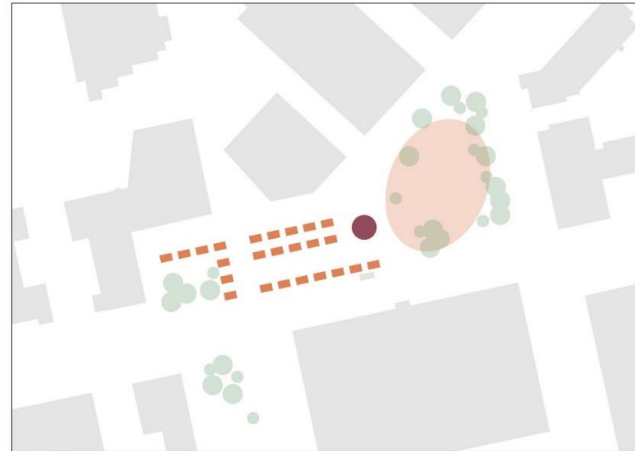
Limittyvät toiminnot ja joustavat tilat luovat lähtökohdat elävälle kaupunkiaukiolle.

KULTTUURITAPAHTUMA



Tapahtumalavat voivat sijoittua aukion keskelle tai itäosaan.

TORIPÄIVÄ + SIIVOUSPÄIVÄ TMS.



Torimyynti sijoittuu aukion keskelle, itäosaan voidaan osoittaa vapaamuotoisempaa kirppis-menoa.

URHEILUTAPAHTUMA



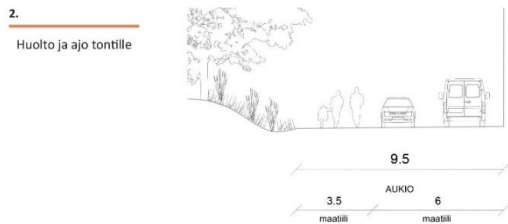
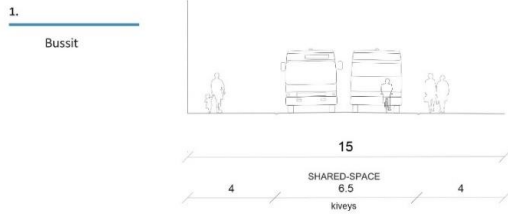
Koripallo tms. urheilutapahtuma (esim. väliaikainen pieni luistelukenttä) sijoittuu parhaiten aukion keskelle. Itäosan kivituuhkaringissä mahtuu hyvin järjestämään petankki-turnauksen.

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio toiminnot



AJONEUVOT HEIKKILÄNAUKIOLLA



ESIMERKKEJÄ SHARED SPACE -KADUISTA

SOUTHAMPTON CENTRAL



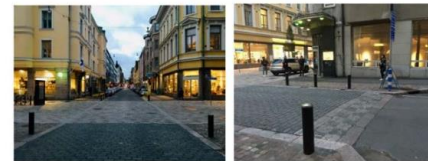
Vaalea kiveys erottuu selkeästi asfaltista. Liikennöidyn alueen kiveys pienempi, muutoin yhtenäinen väripaletti. Pieni korankoero.

EXHIBITION ROAD, LONTOO



Huomiota herättävä kiveys viestii autoilijalle, ettei olla tavanomaisessa katu-tilassa.

ISO ROOBERTINKATU, HELSINKI



Shared space -kadun ylityksessä tilojen hierarkia vaikuttaa selkeältä, korankoero herättää autoilijan tilaan saavuttaessa, pollarit lisäävät turvallisuutta.

LEONKATU, HELSINKI



Erot melko hienovaraisia, liikennemuotojen hierarkioiden hahmottuminen ehkä hieman ongelmallinen, ei koroketta normaalitietä shared space-kadulle saavuttaessa.

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkilänaukio shared space kadut





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio nykytilanne



Heikkilänaukio suunnitelma

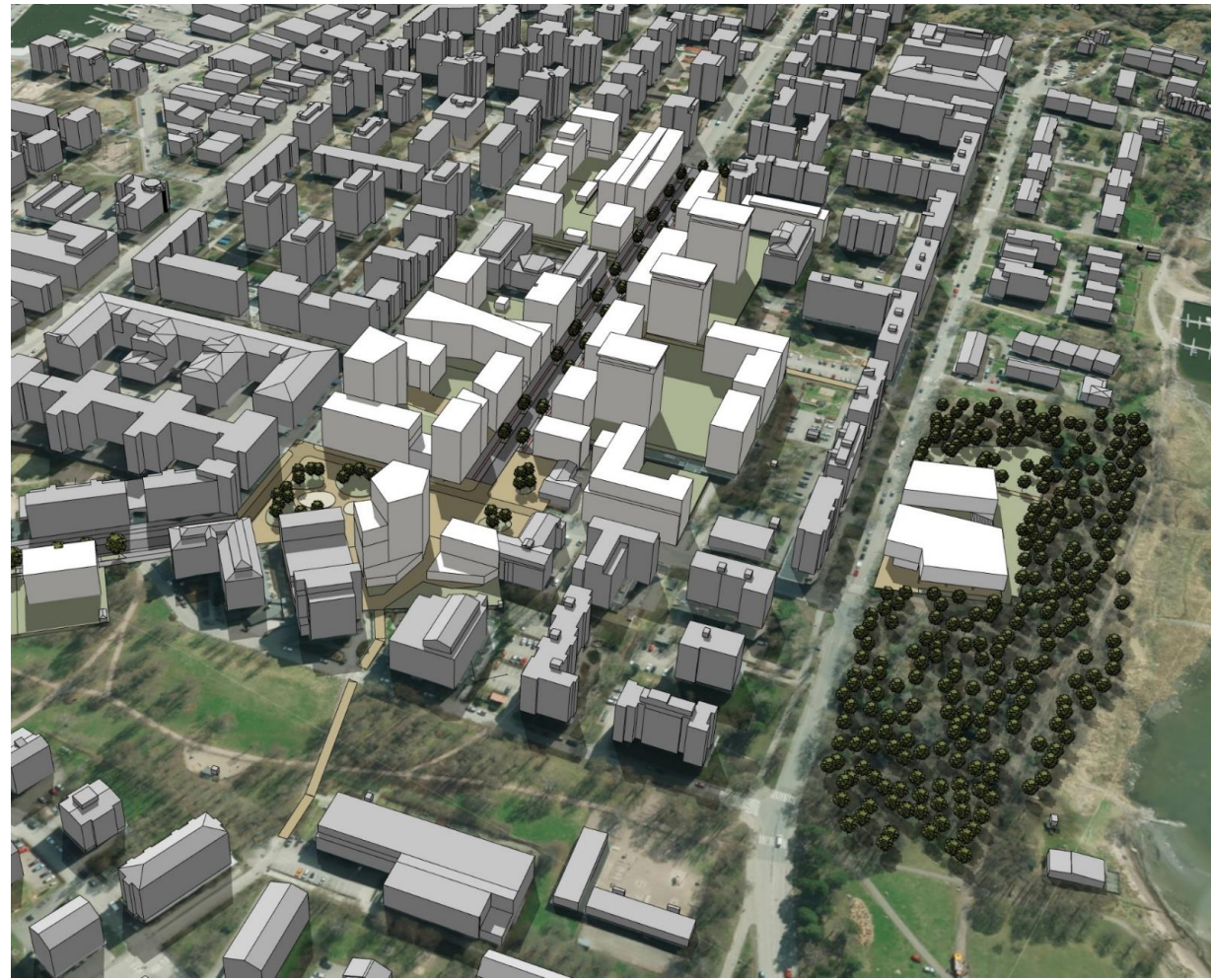




## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio suunnitelma

Helsinki



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Koulu ja päiväkoti





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Koulu ja päiväkoti nykytilanne

Helsinki



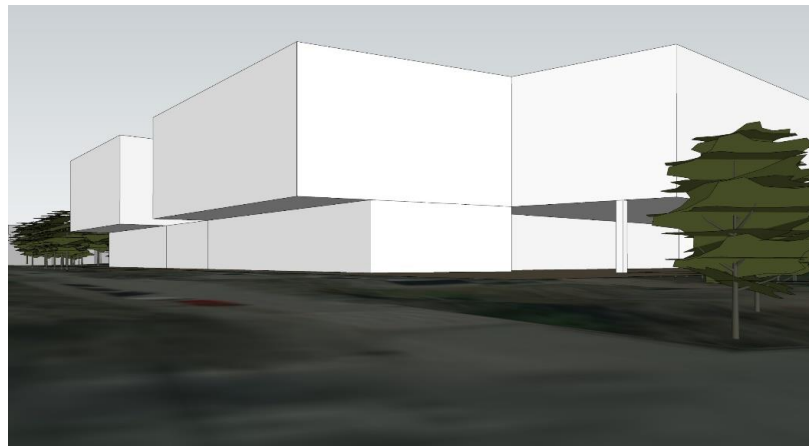
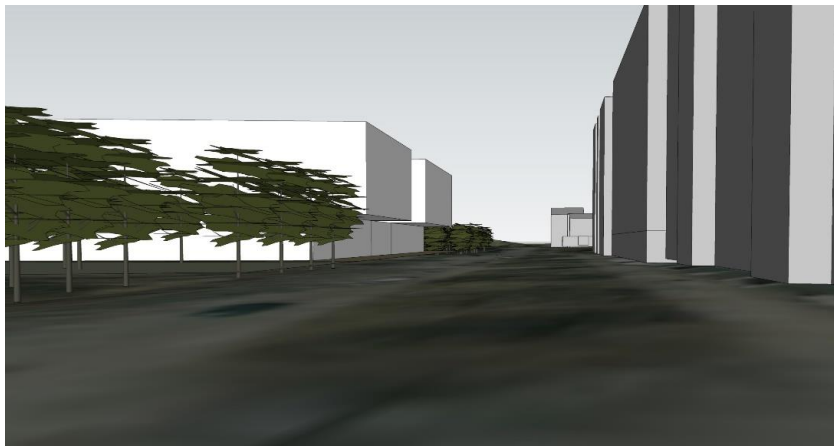
Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tarkoitus laajentaa pohjoisen ja etelän suuntaan palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Muutoksella varaudutaan palveluverkon tavoitteisiin. Tontille on mahdollista rakentaa 3-kerroksiseen rakennukseen tilat koululle ja päiväkodille. Toiminta tuottaa noin 100 työpaikkaa. Tontin pinta-ala on 7 765 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeus on 8 000 k-m<sup>2</sup> ja tehokkuus on e= 1.

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Koulu ja päiväkotii

Helsinki





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Koulu ja päiväkoti



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Päiväkoti nykytilanne



Koulu ja päiväkoti suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Päiväkoti nykytilanne



Koulu ja Päiväkoti suunnitelma



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkiläntie 7, 8 ja 10





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7, 8 ja 10 nykytilanne



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkiläntie 7

Petri Reunanen Auratum, Sallinen Emma, Hartela, Jukka Kähkönen a6oy, Jukka Linko, a6oy



## Kortteli 31114, tontti 9

### Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden korttelimerkintä (A+T+K III).

Asumista saa rakentaa enintään 75% kokonaistehokkuudesta ja toimitilaa tulee rakentaa vähintään 25 % kokonaistehokkuudesta. Korttelien rakentamisessa tavoitteena on kerroslukumäärien vaihtelevuus. Keskimääräinen kerrosluku on kahdeksan. Toimitilat tulee sijoittaa pääasiassa Itälahdenkadun varrelle ja Heikkilänaukion ympäristöön tai keskeisten katujen varsille. Rakennusten tulee olla kaupunkikuvallisesti ja rakenteellisesti laadukkaista. Toimitiloiksi luetaan liiketilat, toimistotilat ja palvelutilat, ja lisäksi ympäristöhäiriötä aiheuttamaton pienteollisuus. Määräykset koskevat kaikkia kolmea vyöhykettä.

### Sijainti kaupunkirakenteessa

Kiinteistö sijaitsee Heikkiläntie ja Vattuniemenkadun risteysessä aivan Lohiapajanlahden rannan tuntumassa. Vanha 80-luvulla rakennettu toimitilarakennus puretaan ja tilalle rakennetaan viisi kuusi- kahdeksan kerroksista kerrostaloa.

### Liittyminen olemassa olevaan

Uudet kerrostalot ovat räystäskorkeuksiltaan sopeutettu olemassa olevaan rakennuskantaan. Heikkiläntiellä korttelimassoittelu nousee vähitellen Meripuistontien liikenneympyrää lähestyttäessä, niin että Heikkilänaukion puoleisin rakennus vastaa korkeudeltaan olemassa olevien asuinkerrostalojen korkeutta. Heikkiläntien puoleinen rakennuslinja avautuu lasisen parvekejulkisivun kautta Tallbergin puiston suuntaan. Vattuniemenkadulla räystäslinjat noudattavat vielä toteutumattoman Lohiapajanlahden kaava-alueen asuinkerrostalojen asemakaavassa osoitettua räystään korkeusasemaa. Pohjoisessa kiinteistö rajautuu pieneen puistikkoon, jonka yhteyteen on ajateltu sijoitettavaksi liiketila.

Tontin eteläosaa rajaa kaupungin alumuuntamo, josta aiheutuvaa melu- ja esteettistä haittaa suojaamaan on sijoitettu kansipihaa rajaamaan viisikerroksinen toimitilarakennus. Suunnittelun lähtökohdiana on ollut, että tonttien rajalle ei tarvitse rakentaa palomuuria, mikäli rakennusten välinen etäisyys on vähintään 8 metriä.

### Toiminnot

Asumisen lisäksi korttelialueille tulee toteuttaa toimitilaa, joka sijoittuu pääosin tontin eteläosaan. Tontin edustalla pohjoisessa on pieni puistikko ja siihen liittyvä kevyen liikenteen väylä, jota voi hyödyntää esimerkiksi liike-/ korttelitilan terassikäytössä. Lisäksi Heikkiläntien varteen on sijoitettu pieni liiketila.

### Palotekniset ratkaisut

Korttelissa toteutuvat riittävät sisäiset suojaetäisyydet. Poistuminen rakennuksesta korttelin sisäpihan puolella toteutetaan onomatimisesti parvekeluukkujen kautta. Vattuniemenkadun ja Heikkiläntien puolelta pelastautuminen voidaan toteuttaa pelastuslaitoksen tikasautolla.

### Julkisivut

Julkisivut sovitaan olemassa olevaan ympäristöön korostaen laadukasta, avointa ja viihtyisää jalankulkuympäristöä. Suunnitelmassa on huomioitu meren läheisyys avaamalla kortteliä kiertävää rakennusmassoittelua, jotta mahdollisimman monesta asunnosta avautuisi merinäköala. Korttelin julkisivut ovat pääosin vaalea tiiltä ja lasia.

### Pihatoiminnot

Korttelipiha sijaitsee kansipiharatkaisuna korttelin sisällä sijaitsevan pysäköintilaitoksen päällä. Kaduntasosta on ulkoinen porrasyhteys sekä Heikkiläntien, että Vattuniemen kadun puolelta. Toimitilarakennukselle on osoitettu oma ulkoalue. Kansipihan etelä osassa on esteetön luiskaus Heikkiläntieltä tapahtuvaa kulkua varten.

### Pysäköinti

Korttelialueiden autopaikat rakennetaan keskitettynä, tonttia palvelemaan pysäköintilaitokseen, joka toteutetaan pihakanen alle. Pysäköinnin mitoituksessa on käytetty asuintonttien- ja työpaikka-alueiden pysäköintimäärien laskentaohjetta. Vieras- ja asiointipysäköintiä on ympäröivillä kaduilla. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Vattuniemenkadun kautta.

### Rakennusoikeuslaskelma :

e = 2.2  
tontti m2 6 629,50

(suluissa kaavan mukainen enimmäis-/ vähimmäismäärä):

asuminen	10 835	(max 75%)	10 940
toimitilaa	3 750	(min 25%)	3 645
yht.	14 585	(	14 585)

### Pysäköintilaskelma:

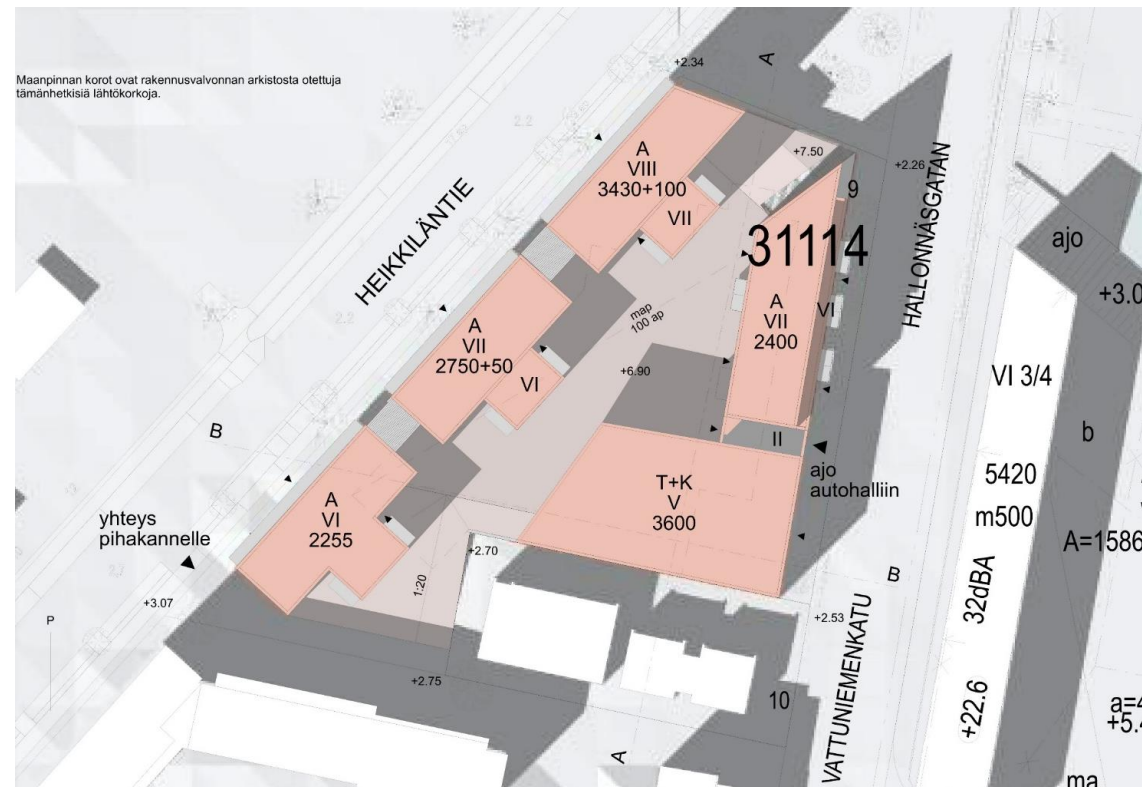
asuminen	10 835	81 ap (1/135)
yhteiskäyttöautot 2 ap autopaikoista)		-8 ap (10 % asuntojen)
toimitila	3 600	24 ap (1/150)
liiketila	150	2 ap (1/90)
yht.	14 585	99 ap



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7 tiedot





# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7 nykytilanne

Suunnitelma





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7 viistolimakuvat





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 7 Vattuniemenkadun ja Heikkiläntien kulmauksesta

Helsinki



20032020 klo09



20032020 klo12



20032020 klo15



20032020 klo18



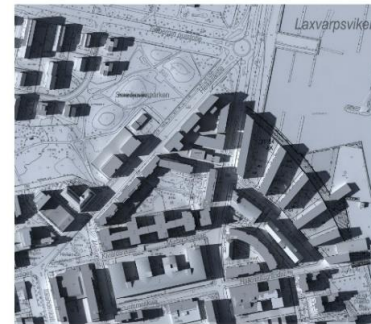
20062020 klo09



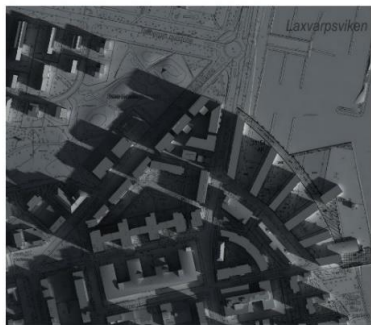
20062020 klo12



20062020 klo15



20062020 klo18



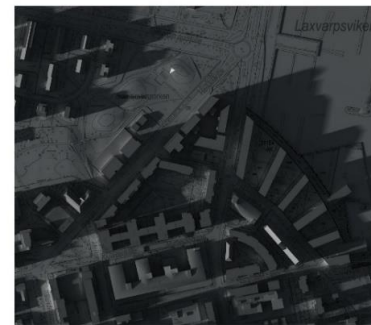
22092020 klo09



22092020 klo12



22092020 klo15



22092020 klo18

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosluonnos 2021 Heikkiläntie 7 varjotarkastelu

Helsinki



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkiläntie 8

Markku Kemppainen, Suvi Lepistö, JM Suomi Oy, Jukka Kähkönen, Jukka Linko, a6oy



## Kortteli 31111, tontti 1

### Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden kortteli merkintä (A II),

Asuintonttien korotukset, täydentävä ja kokonaan uudelleen rakentaminen, uudistuvat tontit etelässä ja lännessä.

### Sijainti kaupunkirakenteessa

Uusi viisi kerroksinen asuinkerrostalo sijaitsee Heikkiläntien varrella jatkaen Heikkiläntietä reunustavien rakennusten linjaa. Pertulantien toisella puolella naapurina on korkeampi vanha asuinrakennukseksi muutettu teollisuusrakennus. Heikkiläntien toisella puolella sijaitsevat 2010 rakennetut kuusikerroksiset asuinkerrostalot. Rakennuksen lähinaapuriksi rannan suuntaan on tulossa viisikerroksinen, massaltaan vastaa asuinkerrostalo. Pohjoisessa rakennus rajautuu Pajalahden puistoon.

### Liittyminen olemassa olevaan

Rakennus on muuhun rakennettuun ympäristöön verrattuna matalampi, jotta naapurirakennusten puistoon avautuvat näkymät pysyvät mahdollisimman esteettöminä.

Rakennukseen ja puiston puolella olevalle kansipihalle on esteettömät yhteydet rakennuksen Heikkilänaukion puoleiselta kulmalta.

### Toiminnot

Asumisen lisäksi kivijalkaan rakennetaan mahdollisesti liiketilaa, sekä asumiseen liittyvää työtilaa. Asumisen aputilat ovat pääsääntöisesti sijoitettu kellarikerrokseen. Ajoyhteys autohalliin sijaitsee tonttien välissä ja on tonttien 1 ja 2 kanssa yhteinen.

### Palotekniset ratkaisut

Poistuminen rakennuksesta puiston puolella toteutetaan omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Heikkiläntien puolelta pelastautuminen voidaan toteuttaa pelastuslaitoksen tikasautolla.

Autohalli on tonttien 1 ja 2 välillä avoin ja samaa palo-osastoa, ilman paloteknistä seinärakennetta.

### Julkisivut

Julkisivut ovat vaaleaa, puhtaaksi muurattua tiiltä. Julkisivun aukotus on pyritty sovittamaan vanhemman rakennuskannan rytmiiin. Massoittelu Heikkiläntien suuntaan on katkaistu sisäänvedolla, jolla pitkän sivun mittakaavaa on kevennetty. Puiston puolelle avautuvat rakennusmassasta irti olevat lasiset parvekkeet, jolla asukkaana henkilökohtainen ulkotila on saatu liitettyä puiston tilamaailmaan.

### Pihatoiminnot

Piha sijaitsee kansipiharatkaisuna pysäköintihallin päällä. Heikkiläntieltä on esteetön käynti pihalle Pertulantien puoleisen rakennuksen päädyn kautta. Piha sijaitsee hieman Pajalahden puistoa ylempänä. Puiston puoleiselle rajalle rakennetaan pergola tuomaan näkösuojaa puistoon päin. Rakennusten ja autohallin sisäänajoluiskan väliin rakennetaan seinäke suojaamaan piha-aluetta Heikkiläntieltä tulevaa melua vastaan. Seinäkkeen koko ja rakenteellinen periaate tarkentuu meluselvityksen valmistuttua.

### Pysäköinti

Autopaikat rakennetaan keskitettynä tonttia palvelevaan pysäköintilaitokseen, joka toteutetaan pihakannen alle. Pysäköinnin mitoituksessa on käytetty asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjetta. Vieras- ja asiointipysäköintiä on ympäröivillä kaduilla. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Heikkiläntien kautta.

### Rakennusoikeuslaskelma :

e = 1.6	
tontti m <sup>2</sup>	1 600 m <sup>2</sup>
asuminen	2 560 k-m <sup>2</sup>

<b>Pysäköintilaskelma:</b>		
asuminen	2 560	19 ap (1/135)



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosluonnos 2021

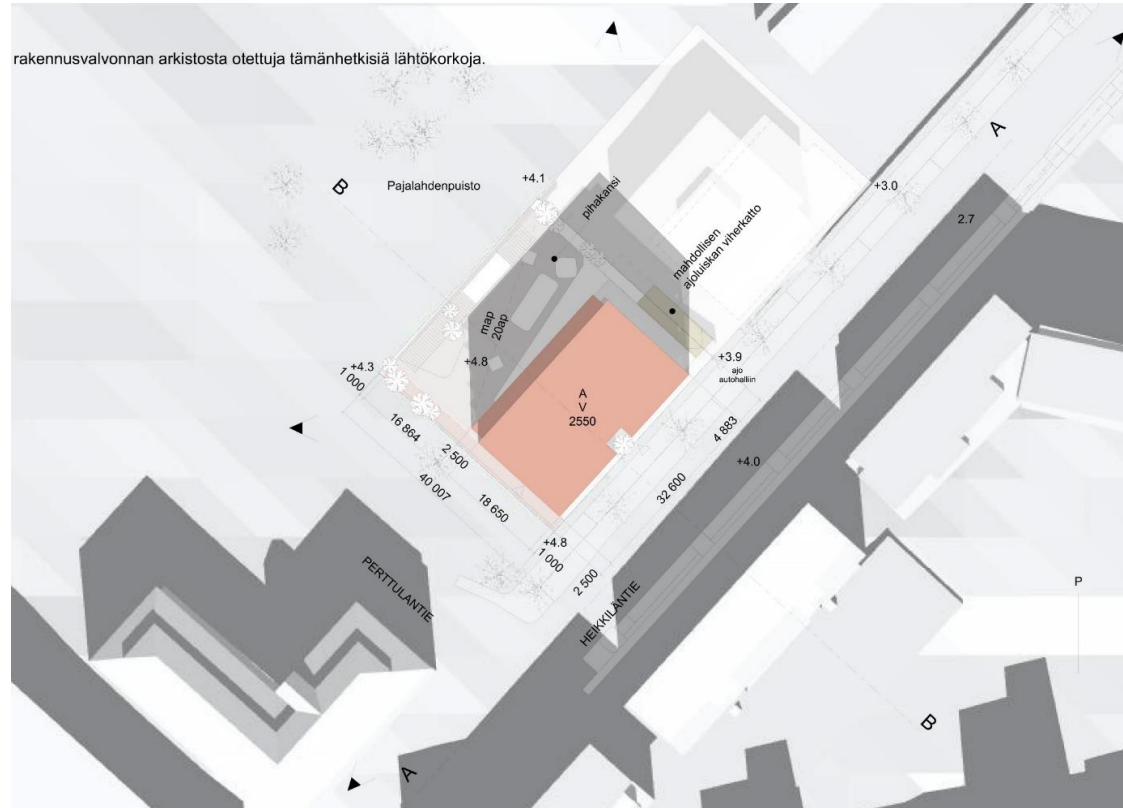
Heikkiläntie 8 tiedot





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 8 nykytilanne



Suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 8 viistoilmakuvat

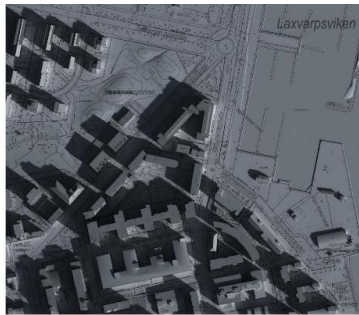




## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 8, näkymä Heikkiläntieltä lounaaseen

Helsinki



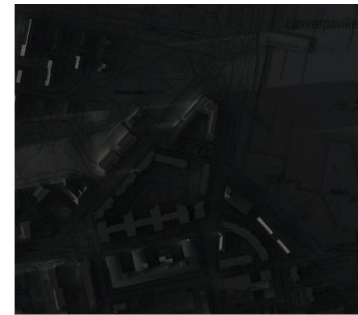
20032020 klo09



20032020 klo12



20032020 klo15



20032020 klo18



20062020 klo09



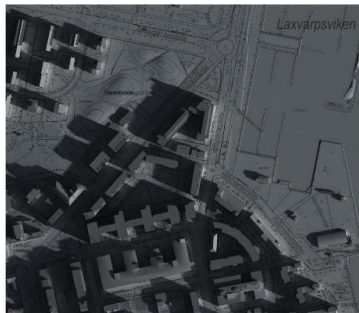
20062020 klo12



20062020 klo15



20062020 klo18



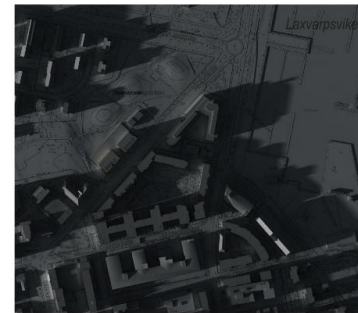
22092020 klo09



22092020 klo12



22092020 klo15



22092020 klo18

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 8 varjotutkielma



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkiläntie 10

Kirsi Ojala, Sato, Matti Vänskä, SARC

Helsinki

## Viitesuunnitelma - kortteli 31111, tontti 2

Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden kortteli merkintä (A II),

### Kaupunkirakenne

Uusi viisi kerrosta korkea asuinkerrostalo sijaitsee Heikkiläntie 6:ssa. Kortteliin suunnitellaan vastaavan kokoista ja korkuista toista kerrostaloa (tontti 1). Talot muodostavat yhdessä kaupunkikuvallisesti ehjän kokonaisuuden.

Heikkiläntien eteläpuolella sijaitsevat 2010 rakennetut kuusikerroksiset asuinkerrostalot. Pohjoispuolella kohde rajautuu Pajalahden puistoon, itäpuolella huoltoasemaan.

### Liittyminen ympäristöön

Heikkiläntien harmaatiliset uudet kerrostalot, ja samassa linjassa oleva Perttulantien teollisuusrakennus, muodostavat yhtenäisen ja rauhallisen katujulkisivun Heikkiläntien pohjoispuolelle.

Uudet asuinkerrostalot ovat Heikkiläntien ympäröiviä taloja matalampia, sallien näin ilmavan kaupunkirakenteen ja avoimet näkymät puistoon.

Rakennuksen ensimmäinen kerros ja pihakansi ovat korotettu itäpuolella sijaitsevan huoltoaseman tasosta noin puolella kerroksella. Tämä yhdessä muurimaisen itäjulkisivun kanssa rajaa asumisen toiminnot irti huoltoasemasta, mikä parantaa asumisviihtyvyyttä sekä asunnoissa että sisäpihalla.

### Toiminnot

Kerrostalossa on asuntoja 46 kpl, keskipinta-ala 45,7m<sup>2</sup>. 1-2h+k pienasunnoissa on ranskalainen parveke Heikkiläntielle, suuremmissa asunnoissa 3h+k parveke avautuu puistoon. Asumisen lisäksi rakennetaan asukkaiden yhteinen sauna, kerho ja viihteelliset tilat. Asumisen aputilat ovat pääsääntöisesti ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa. Pihakannelle rakennetaan puinen oleskeluterassi grillikatoksineen sekä ulkovalinevarasto polkupyörille ja talovarasto. Kaikkiin sisä- ja ulkotiloihin on esteetön kulku. Ajoyhteys pihakannen alapuoliseen autohalliin sijaitsee keskeisesti tonttien välissä ja ramppi on tonttien 1 ja 2 kanssa yhteinen.

### Julkisivut ja arkkitehtuuri

Rakennuksessa on yhtenäinen julkisivuteema viereisen uudisrakennuksen kanssa, harjakorkeus on sama. Molemmat talot on "halkaistu" keskeisesti, näin katukuvaan Heikkiläntielle muodostuu "neljän" pienemmän kaupunkihuvilan sarja.

Julkisivun aukotus on sovitettu alkamaan Perttulantien teollisuuskiinteistöstä, ja samaa ruututeemaa varioidaan eri muodoissa molemmissa uusissa kerrostaloissa. Kerrostaloissa on oma yksilöllinen iimeensä, yhdistävänä tekijänä rajalliset laadukkaat materiaalit sekä korotettu pihakansi.

Elävät julkisivut ovat vaalean harmaata, käsin lyötyä tiiltä. Tiiltä käsitellään sekä perinteisesti puhtaaksi muurattuna, että erikoisladotana, jolloin muuraukseen saadaan elävä pitsimäinen rasteripinta. Piharakennus toimii pimeällä valaisevana lyhtynä avoimen rasterimuurauksen ansiosta.

Molemmat uudisrakennukset ovat pääosin lasisia Pajalahden puistoon, tarjoten näin asukkaille viihtyisät ja avarat vihernäkymät.

### Palotekniset ratkaisut

Asunnot ovat palo-osastoitu luokkaan EI60. Poistuminen asunnoista toteutetaan puiston puolella omatoimisesti parvekeluukkujen kautta. Heikkiläntien puolelta pelastautuminen toteutetaan pelastuslaitoksen puomitikasautolla, ranskalaisten parvekkeiden kautta. Autohalli on tonttien 1 ja 2 välillä avoin ja samaa palo-osastoa, ilman paloteknisiä seinärakennetta.

### Pysäköinti

Autopaikat rakennetaan keskitettyinä molempia asuintonttia palvelemaan pysäköintilaitokseen, joka toteutetaan pihakannen alle. Pysäköinnin mitoituksessa on käytetty Helsingin kaupungin asuintonttien pysäköintimäärien laskentaohjetta. Vieras- ja asiointipysäköintiä on ympäröivillä kaduilla. Ajo pysäköintilaitokseen tapahtuu Heikkiläntien kautta.

### Tehokkuus :

tontti 1600 m<sup>2</sup>

asuminen/ rakennusoikeudellinen kerrosala 2750 k-m<sup>2</sup>

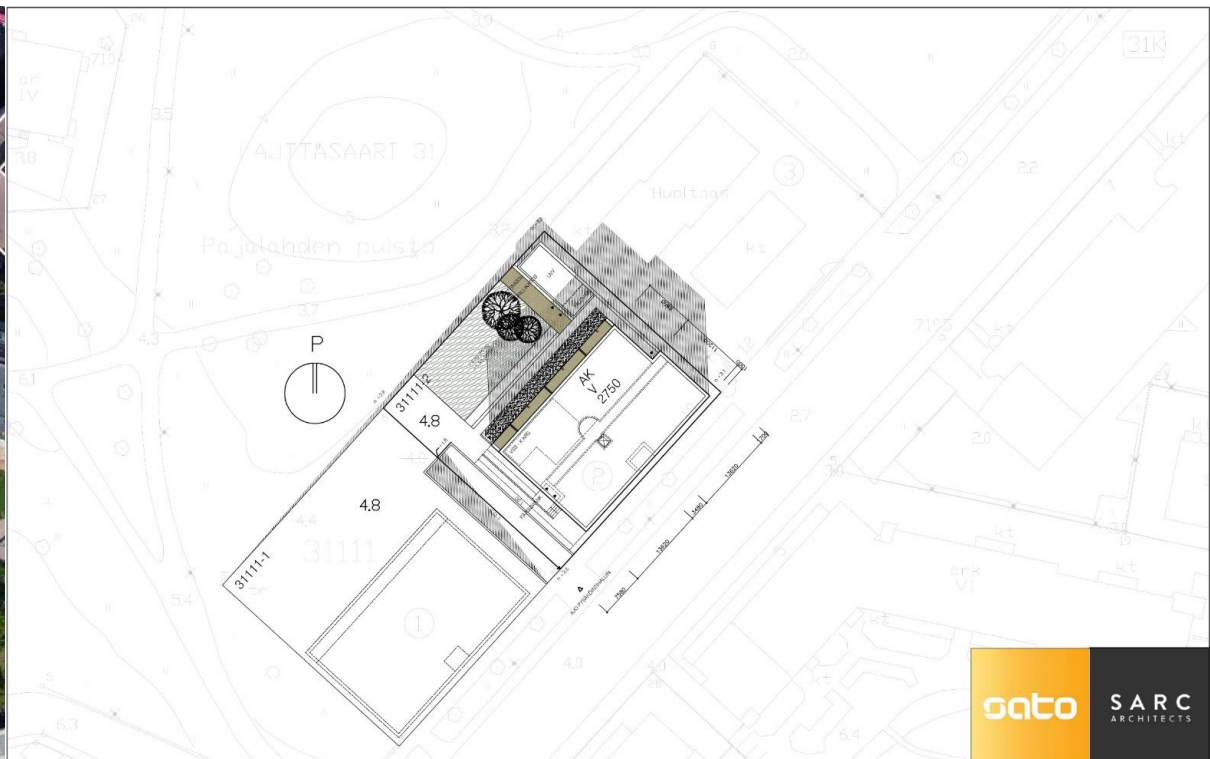
e = 1.72

Pysäköintilaskelma: asuminen 2750kem<sup>2</sup> > 21 ap (1ap/135kem<sup>2</sup>)

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 10 tiedot







## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 10 nykytilanne



Suunnitelma



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 10 viistoilmakuva pohjoiseen

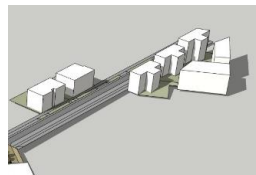
Helsinki



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7 perspektiivikuva Heikkiläntieltä lounaaseen

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 7, 8 ja 10

Helsinki

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27, Wavulinintie 4 - 6





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27, Wavulinintie 4 – 6 nykytilanne

Helsinki

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27

Hille Kaukonen, Jussi Järvelä, Skanska, Tuukka Vuori, Paya



## TAUSTA

Viitesuunnitelman on tilannut Skanska Taionrakennus Oy ja se on laadittu yhteistyössä Helsingin kaupungin asemakaavoituksen kanssa.

Helsingin kaupunki on laatinut vuonna 2018 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet alueen asemakaavan muutoksen pohjaksi.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti Vattuniemen aluetta kehitetään (asumisen ja toimitilojen) sekoittuneiden toimintojen alueena. Tarkoituksena on saada Vattuniemestä urbaania viihtyisää kaupunkitilaa.

Viitesuunnitelman tonttitehokkuudet sekä toimitilan ja asumisen suhdeluvut noudattavat laadittuja Vattuniemen suunnitteluperiaatteita.

## NYKYTILANNE

Heikkiläntie 2 tontilla (KTY) sijaitsee nykyisin Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo suunnittelema vuonna 1988 valmistunut kuusikerroksinen toimisto- ja teollisuusrakennus. Maantasokerroksessa on pääosin liiketilaa ja ylemissä kerroksissa toimisto- ja teollisuustilaa. Autopaikat sijaitsevat pääosin kellarissa ja osin pihalla. Rakennuksen julkisivut ovat punaista tiililaattaa. Rakennus sijaitsee seinät vastakkain kiinni läntisen naapuritontin, Wavulinintie 9, rajassa ja rakennuksessa. Wavulinintie 9 on vuonna 1954 valmistunut entinen teollisuusrakennus, joka toimii nykyisellään huoneistohotellina. Wavulinintie 9 rakennusta on muokattu useaan otteeseen vuosikymmenien aikana. Tälle alun perin, rakenneteknikko Eino Fahlienuksen suunnittelema rakennukselle on esitetty alueen suunnitteluperiaatteissa (2018) suojelumerkintää.

Itälahdenkatu 27 tontilla (K) sijaisee nykyisin Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo suunnittelema arviolta vuonna 1985 valmistunut viisikerroksinen liikerakennus. Maantasokerroksessa on liiketilaa ja ylemissä kerroksissa toimistotilaa. Autopaikat sijaitsevat sekä kellarissa että sisäpihalla. Rakennuksen julkisivut ovat punaista tiililaattaa ja luonnonväristä anodisoitua alumiinia.

Heikkilänaukio on nykyisellään liikenteen halkoma ilmeiltään jäsentymätön ja lähiomainen aukio. MASU Planning on laatinut 2019 aukion viitesuunnitelman Helsingin kaupungille. Viitesuunnitelmassamme aukio ja liikennejärjestelyt on esitetty aukion viitesuunnitelman mukaisina.

## TOIMINNALLISUUS, KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

Molemmat tontit kuuluvat suunnitteluperiaatteiden mukaisesti keskeisimpiin sekoittuneiden toimintojen alueisiin ja niiden rakentamisen tehokkuudeksi on esitetty e=2,8. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asumista on esitetty 75% kokonaistehokkuudesta ja toimitilaa 25% kokonaistehokkuudesta.

Molempien tonttien kehittämisen lähtökohtana on ollut katu- ja aukiotilan selkeä ja selvä rajaaminen sekä uusien kuikureittien avaaminen Vattuniemelle tyypillisten suurten korttelikokonaisuuksien läpi.

Heikkiläntie 2 tontin halkaisee uusi kävely- ja pyöräily-yhteys metron suunnasta Pajalahden puolesta etelään Heikkilänaukiolle. Kuja myös jakaa uudisrakentamisen kahteen rakennukseen, joista matalampi nelikerroksinen toimittilarakennus jatkaa rajanaapurinsa (Wavulinintie 9) mittakaavaa. Loput toimitilasta sijaitsee korkeamman asuinrakennuksen maantasokerroksessa. Korkeampi asuinrakennus on suunnattu niin, että asunnot eivät avaudu suoraan kohti naapurirakennuksia vaan suuntautuvat hieman näistä ohi. Rakennus porrastuu korkeussuunnassa, siten että matalampi osa liittyy sen luontevammin matalampiin naapurirakennuksiin. Porrastusta on lisäksi korostettu jakamalla rakennus myös julkisivumateriaaleilla tiilipintaiseen jalustaosaan sekä metalliverhoiluun yläosaan.

Itälahdenkatu 27 tontin taas jakaa kahteen osaan uusi kuja, joka yhdistää Vattuniemenkujan päätteen ja Itälahdenkadun. Kujan päätteinä ovat Itälahdenkadun päässä suojeltavaksi esitetty 1953 valmistunut arkkitehti Matti Finelin suunnittelema matala teollisuusmakasiini ja idässä taas 1951 valmistunut arkkitehti W.G. Palmqvistin suunnittelema vanha villakehräämön rakennus. Tontin uudisrakentaminen on jaettu mittakaavaltaan pienempiin osiin vaihtelevalla kerrosluvulla. Asuinrakennuksia yhdistävät matalammat rakennusosat avaavat näkymä asunnoista ja lisäksi vähentävät huonommin asunnoiksi sopivia rakennusten sisänurkkia. Lisäksi matalat rakennusosat liittävät tontin eteläiseen naapurirakennukseen (tontti 14). Toimitilat sijaitsevat asuinrakennusten maantasokerroksissa sekä erillisessä kolmikerroksisessa toimistorakennuksessa. Pihat sijaitsevat kahdessa tasossa sekä pysäköintihallin päällä että liiketilan vesikatolla. Alempi pihataso jatkuu samassa tasossa tontin 14 puolelle.

Rakennusten julkisivut ovat olemassa olevan ympäristön tavoin pääosin muurattuja ja korkeampia osia on osin kevennetty metalliverhouksella.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikat sijaitsevat tonteilla kellarikerrosten pysäköintitiloissa.

Heikkiläntie 2 pysäköinnin sisäänajo on Heikkiläntien jatkeena Heikkilänaukiota pitkin. Sisäänajoluiska on yksikaistainen.

Itälahdenkatu 27 pysäköinnin sisäänajo on kaksisuuntaista luiskaa pitkin tontin etelärajalta Itälahdenkadun puolelta.

Itälahdenkatu 27 päivittäistavarakaupan huolto on sijoitettu Melkonkadun puolelle huoltosyvyyteen, johon perustetaan kadulta.

Polkupyöräpaikkoja on pihalla, maantasokerrosten tiloissa sekä kellankerroksissa autopaikkojen yhteydessä.

## LAAJUUS JA AUTOPAIKAT

**Heikkiläntie 2**  
kortteli 31112, tontti 28

Tontin pinta-ala	3139 m <sup>2</sup>
Tehokkuus	e=2,8 (8790 m <sup>2</sup> )
Asuinkerrosala	6590 m <sup>2</sup> (75%)
Toimitilakerrosala	2200 m <sup>2</sup> (25%)
Kerrosala yhteensä	8790 m <sup>2</sup>

Autopaikat	
Asuminen (1/135 k-m <sup>2</sup> )	49 kpl *
Toimitilat (1/150 k-m <sup>2</sup> )	15 kpl **
Yhteensä	64 kpl

\* Ei ole huomioitu mahdollista nimeämättömyysvähennystä (-10%).

\*\* Toimitilojen tarkat autopaikat toteutetaan Helsingin kaupungin ohjeen "Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (2017)" mukaan.

**Itälahdenkatu 27**  
kortteli 31131, tontti 13

Tontin pinta-ala	6955 m <sup>2</sup>
Tehokkuus	e=2,8 (19474 m <sup>2</sup> )
Asuinkerrosala	14600 m <sup>2</sup>
Toimitilakerrosala	4870 m <sup>2</sup>
Kerrosala yhteensä	19470 m <sup>2</sup>

Autopaikat	
Asuminen (1/135 k-m <sup>2</sup> )	89 kpl *
Myymlät (2580 k-m <sup>2</sup> , 1/100 k-m <sup>2</sup> )	26 kpl **
Toimistot (2290 k-m <sup>2</sup> , 1/220 k-m <sup>2</sup> )	11 kpl **
Yhteensä	126 kpl

\* Asuntojen autopaikoista tehty -10% vähennys nimeämättömyydestä sekä -10% vähennys yhteiskäyttöautoista.

\*\* Toimitilojen tarkat autopaikat toteutetaan Helsingin kaupungin ohjeen "Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (2017)" mukaan.

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 tiedot









Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 viistoilmakuva luoteeseen

Helsinki



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27, näkymä Melkonkadulta Heikkilänaukiolle,



Else Aropaltionpolulta Heikkilänaukiolle ja Itälahdenkadulle

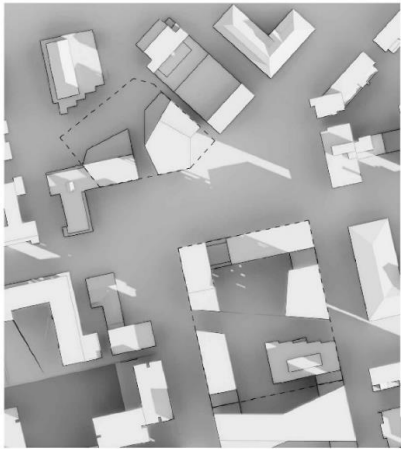


## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

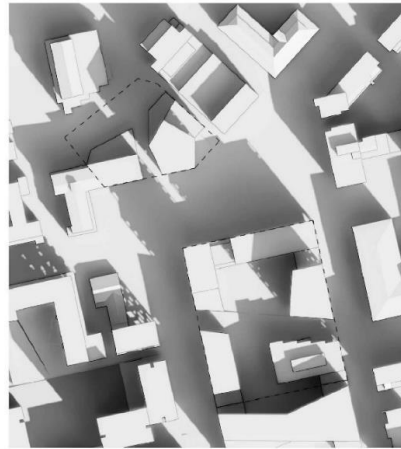
Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 näkymä Vattuniemenkujalta Wavulininkululle



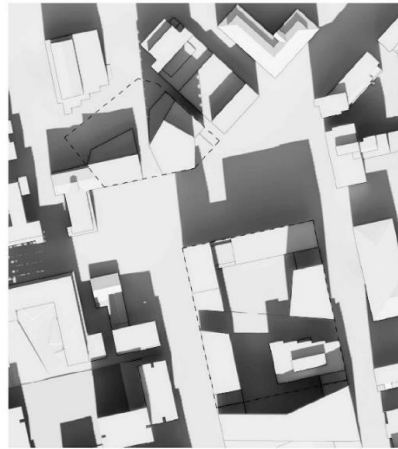
Pajalahdenpuistosta etelään



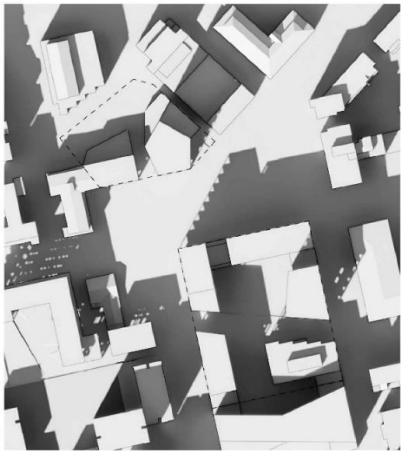
klo 8:00



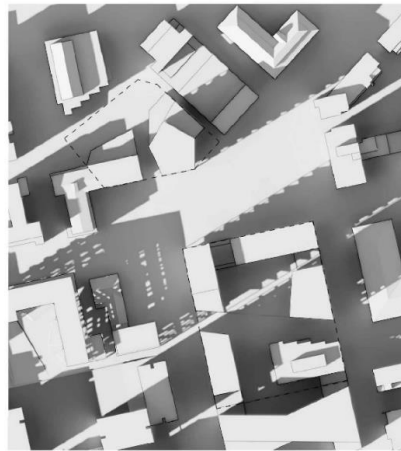
klo 10:00



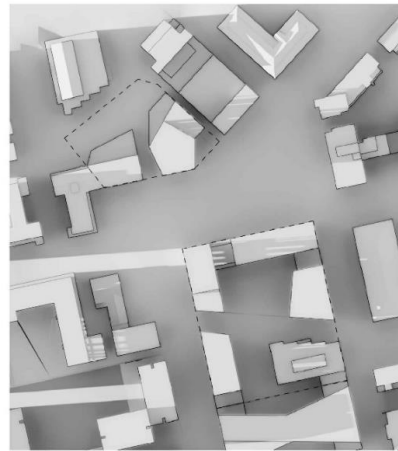
klo 12:00



klo 14:00



klo 16:00



klo 18:00



20.3. KEVÄTPÄIVÄNTASAUUS

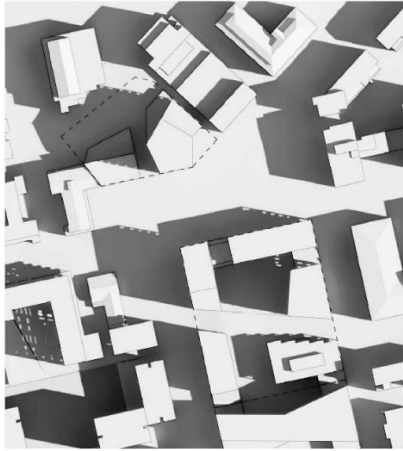
auringonnousu: 06:24

auringonlasku: 18:35

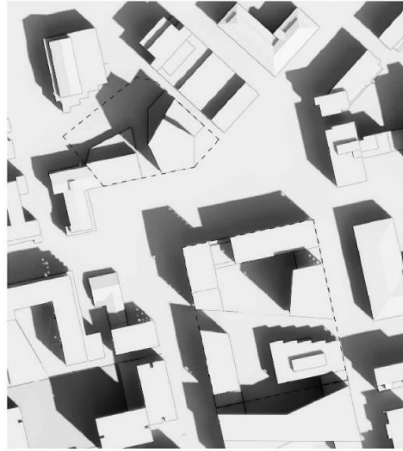
## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 varjotutkielma





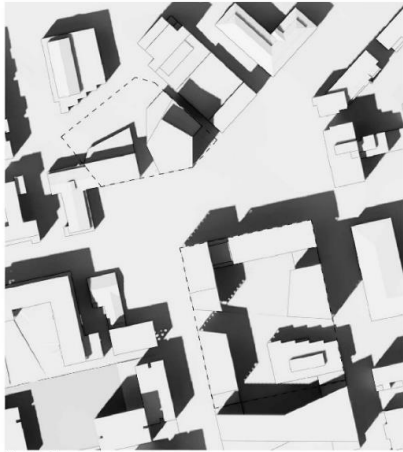
klo 8:00



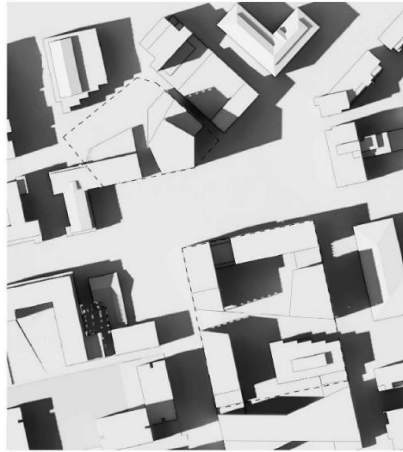
klo 10:00



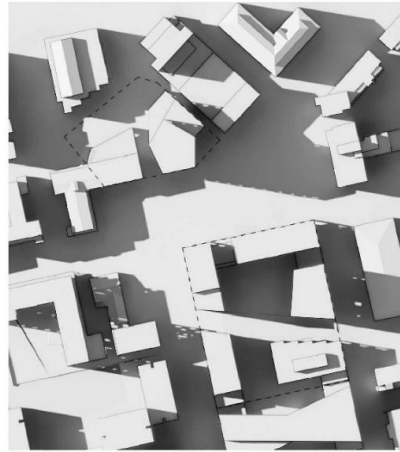
klo 12:00



klo 14:00



klo 16:00



klo 18:00

21.6. KESÄPÄIVÄNSEISAUS  
auringonnous: 03:55  
auringonlasku: 22:52

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 varjotutkielma



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Wavulinintie 4 – 6

Markku Kemppainen, Suvi Lepistö, JM Suomi Oy, Santeri Lipasti, Huttunen-Lipasti



## LAAJUUSLASKELMA

<b>Kerrosala</b>		<b>9 498 k-m<sup>2</sup></b>	
<b>Aluetehokkuus</b>	9 498 / 4 265	<b>n.2.23</b>	
<b>Asunnot</b>			
1.krs (314+334)		648 m <sup>2</sup>	
2.krs (588+492)		1 080 m <sup>2</sup>	
3.-5.krs (3 x 1192)		3 576 m <sup>2</sup>	
6.-7.krs (2 x 933)		1 866 m <sup>2</sup>	
		<b>7 170 m<sup>2</sup></b>	
tekn kullut 0.5m <sup>2</sup> /asunto, 83 asuntoa		-42 m <sup>2</sup>	
<b>yhteensä</b>		<b>7 128 m<sup>2</sup></b>	-> 75 % kerrosalasta

<b>Liiketilat</b>			
oleva rakennus		700 m <sup>2</sup>	
K1.krs 335 + 1.krs 365			
Wavulinintien liiketila		110 m <sup>2</sup>	
K1.krs 84 + parvi 25			
Itälähdenkadun toimitila		546 m <sup>2</sup>	
K1.krs 223 +1.krs 323			
		1 356 m <sup>2</sup>	

<b>Toimistot</b>			
Itälähdenkadun toimisto		1 014 m <sup>2</sup>	
2.-4.krs (3 x 338)			

<b>Liiketilat + toimistot</b>	<b>1 356 + 1014</b>	<b>2 370 m<sup>2</sup></b>	-> 25 % kerrosalasta
-------------------------------	---------------------	----------------------------	----------------------

## PYSÄKÖINTI

<b>Autopaikat</b>			
Asunnot	1ap / 135 k-m <sup>2</sup>	7128 / 135	52.8 ap
Asuntojen vierasysäköinti	1ap / 1000 k-m <sup>2</sup>	7128 / 1000	7.3 ap
Liiketilat	1ap/100 k-m <sup>2</sup>	1356 / 100	13.6 ap
Toimistot	1ap/150 k-m <sup>2</sup>	1014 / 150	6.8 ap
Liiketoimien ja toimistojen asiointipysäköinti on kadulla.			
		80.5 ap	-> 81 ap
<b>Vähennykset</b>			
- Yhteiskäyttöautot 2 kpl, 1 yhteiskäyttöauto vähentää 5 ap (enintään 10%)			-8 ap
- Keskitetyt nimeämättömät autopaikat 50 ap -> vähennys 10 %			-8 ap
- Laadukkaampi pyöräpysäköintiratkaisu, 40 lisäpyöräpaikkaa (enintään 5%)			-4 ap
<b>Yhteensä</b>		81.20 = 61 ap	
Suunnitelmassa		61 ap (59 ap p-hallissa + 2 ap maan päällä)	

<b>Polkupyöräpaikat</b>			
Asunnot	1pp/ 30 k-m <sup>2</sup>	7128/ 30	238 pp rakennuksessa >75%
Asuntojen vierasysäköinti	1pp / 1000 k-m <sup>2</sup>	7100 / 1000	8 pp pihatasossa ulko-ovien läheisyydessä
Lisäpyöräpaikat asunnot	(75% lisäpyöräpaikoista)		30 pp pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa
Työpaikat	1pp / 50 k-m <sup>2</sup>	2370 / 50	48 pp rakennuksessa >50%
Työpaikkojen vierasysäköinti	1pp / 1000 k-m <sup>2</sup>	2370 / 1000	3 pp pihatasossa ulko-ovien läheisyydessä
Lisäpyöräpaikat työpaikat	(25% lisäpyöräpaikoista)		10 pp pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa



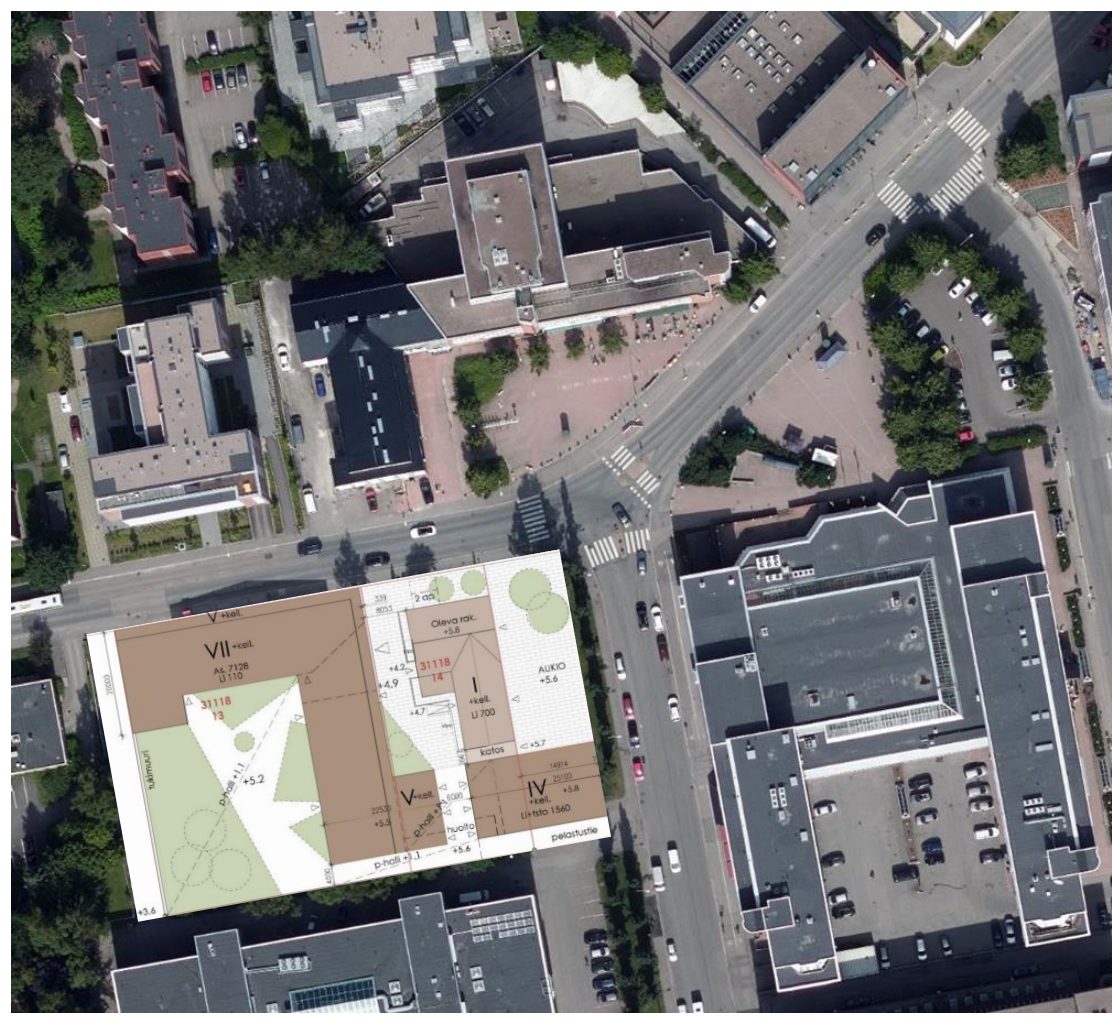
# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Wavulinintie 4 – 6 tiedot

Helsinki

Näkymä etelään Wavulininaukiolle





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Wavulinintie 4 – 6 nykytilanne



Suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Wavulinentie 4 – 6 viistoilmakuva luoteeseen





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Wavulinentie 4 – 6 näkymä Heikkiläntieltä Wavulininaukiolle

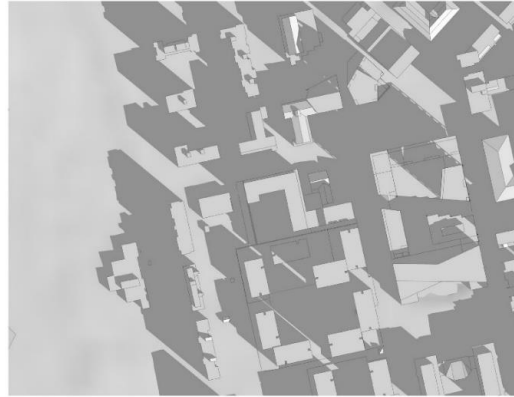
Helsinki

Syys- / kevätpäiväntasaus

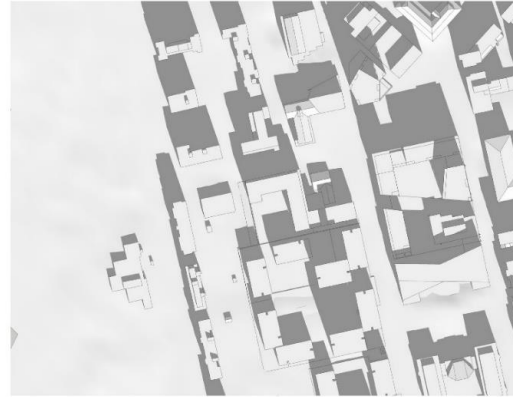
07:00



09:00



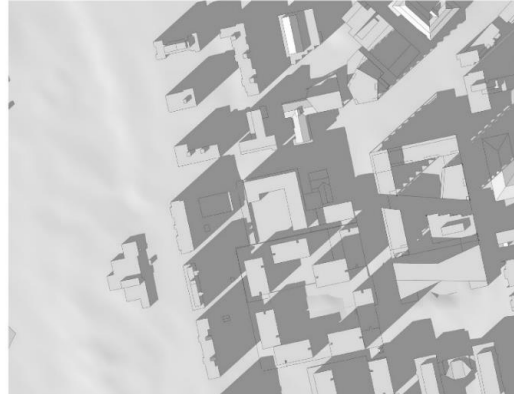
11:00



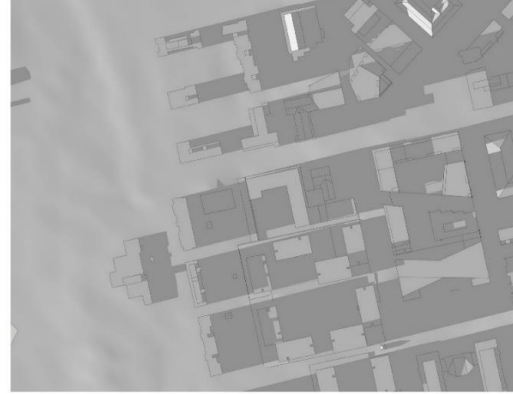
13:00



15:00



17:00



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Wavulinintie 4 – 6 varjotutkielma





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

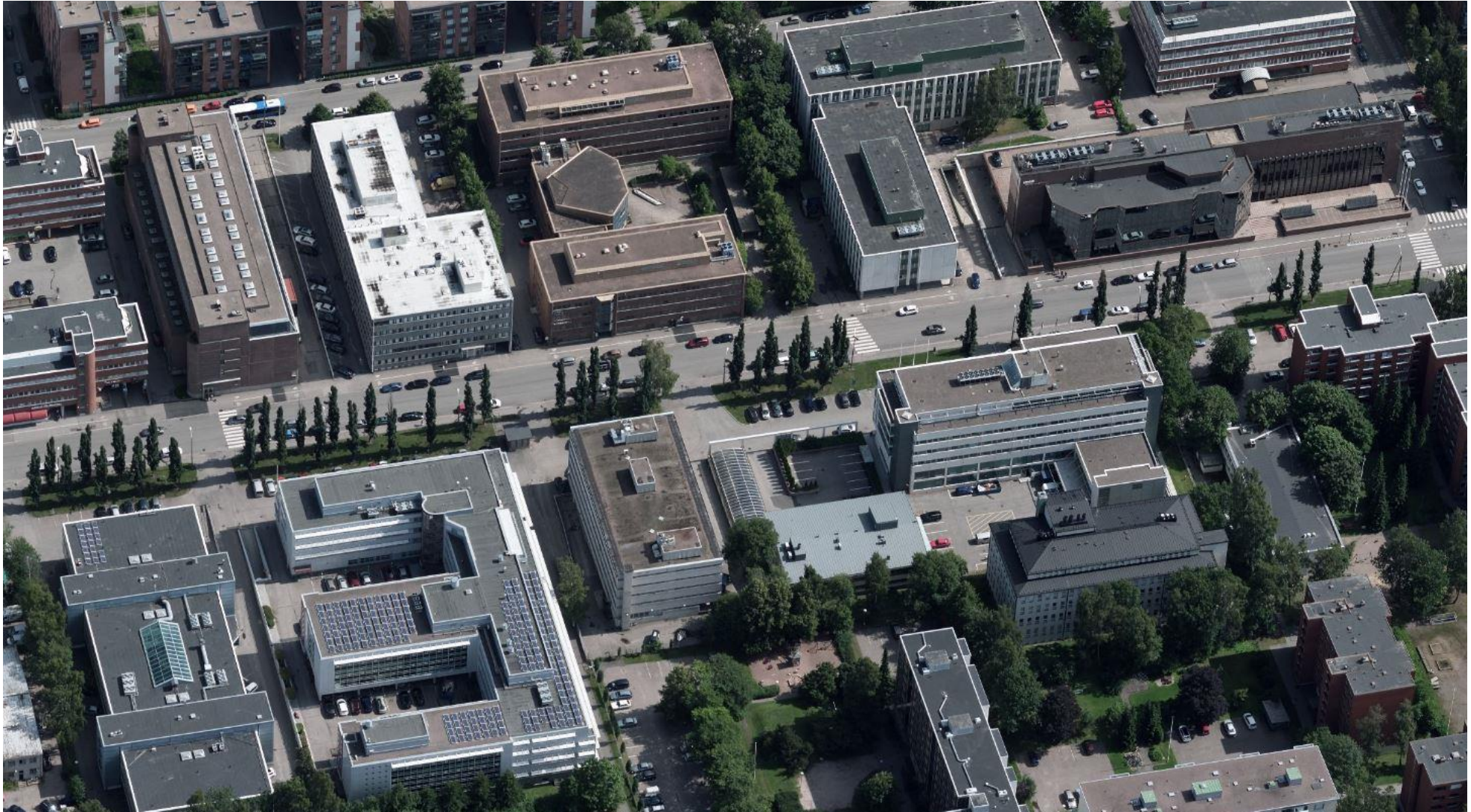
Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27, Wavulinintie 4 – 6

**Helsinki**

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25

Joachim Berner, JMB, Antti –Matti Siikala, Annukka Pietilä, SARC





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 nykytilanne

Helsinki

## SELOSTUS

Asemakaavan muutoksen viitesuunnitelman on tilaajana on JMB Kiinteistö Oy. Viitesuunnitelma laadittu yhteistyössä Helsingin kaupungin asemakaavoituksen kanssa, ja se noudattaa vuonna 2018 laadittuja Vattuniemen alueellisia suunnitteluperiaatteita, joiden mukaan Vattuniemen alueelle sijoitetaan asumista, liiketiloja ja toimiltoja uusittavan Itälahdenkadun molemmin puolin.

### SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET

JMB kiinteistöt OY:n tontit alueella ovat nykytilanteessa toimintakiinteistöjä, jotka esitetään purettaviksi lukuun ottamatta 31119-19 Itälahdenkatu 18C sijaitsevaa nk. Lauttatevan entistä tehdasrakennusta. Säilytettävästä kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Säilytettävä rakennus on esitetty muutettavaksi asuinkäyttöön, ja parvekkeiden osalta on pyydetty museovirastolta lausunto. Viitesuunnitelmassa on lisäksi esitetty tontilla 31131-10 Itälahdenkatu 15-17 nk. Thomeston talon laajennus ja uudet julkisivut. Tontilla 31119-9 Itälahdenkatu 20 ja 31119-19 Itälahdenkatu 18 olevan autohallin ja kellarin aputilojen osittainen säilytys on mahdollista ja tarkitavana jatkosuunnittelussa. Tässä viitesuunnitelmassa autohalli kellareineen on esitetty purettuna johtuen olemassa olevien autopaikkojen mitoituksesta (leveys <2300) sekä kannen kantavuudesta. Autohallista on tehty rakenteiden osalta alustava selvitys.

### TOIMINNALLISUUS, KAUPUNKIKUVA JA ARKKITEHTUURI

Viitesuunnitelman alueeseen kuuluu yhteensä kuusi nykyistä korttelia, joiden itäpuoleisiin korttelialueisiin tullaan liittämään kaupunkintaloudeeseen kuuluva kaista. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asemakaavan lopullisen toteutumisen esitellyt tehokkuudeksi on esitetty e=2,48 ja rakennusoikeus jakautuu: asuminen 75% ja toimilat (liike- ja toimistolat) 25%.

Itälahdenkatuun rajautuvien rakennusten osalta kehittämisen lähtökohdaksi on ollut muodostaa rakennusten väliin pieniä kaupunkiaukioita, Itälahdenkadun länsipuolen asuinkorttelien valjia sisäpihoja yhdistää pohjois-eteisäuntainen Särkiniemen polun kanssa risteävä kulku- ja näkymäakseli, johon rajautuvat asuinrakennusten pihojen oleskelu-, istutus- ja leikkialueet.

Asuinkortteleissa Itälahdenkadulla on katutasossa liike- ja toimistoltoja. Rakennukset ovat pääosin 7-kerroksisia lamellitaloja, em. Itälahdenkadun varren kaupunkiaukioiden kohdalle on sijoitettu 12-kerroksiset korkeammat rakennukset.

Toimistokorttelien 31131-10 Itälahdenkatu 15-17 ja 31131-14 Itälahdenkatu 25 on vaalea keraaminen/tiililäpäästä julkisivu. Itälahdenkadun länsipuolen asuinkorttelien katu- ja päätyjen julkisivumateriaalina erisävyisiä vaaleita tiilipintoja, sisäpihoilla on vaalea rappaus. Katuvien materiaalina tiili soveltuu uudet asuinkorttelit yhteen ympäristön nykyisiin tiilipintaisiin julkisivuihin ja tämän asemakaavamutoksen uudisrakennusten tiililäpäästä. Tämän vastapainoksi korttelien sisäpihoilla on tavoiteltu valoisuutta ja yhtenäistä ilmettä ja tunnistettavuutta. Pihan puolella julkisivujen yleisväritys on vaalea ja parvekkeet ovat ilmeeltään keveitä.

### HUOLTO- JA PELASTUS

Hankkeesta on laadittu asuinrakennusten osalta alustava palotekninen lausunto, Asuinrakennusten pihanpuolen parvekkeilta on omatoiminen luukkupelastautuminen ( h max 24 m ylimmän lattian sisäänkäynnin korkeusero), 12- kerroksissa rakennuksissa on sprinkaus (tai kaksi osastoitua poistumisporrastaa). Kadunpuolen parvekkeilta on pelastus nostoautolla. Itälahdenkadulta ja Wavulinin kadulta on sammutusreitittyyhteys ja pääsy sammutusveden syöttöpisteille.

### AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄT

Tonttien autopaikat sijaitsevat asuinkortteleissa pihakansien alle toteutettavissa 1-2-kerroksissa autohallissa. Toimistokortteleissa pysäköinti sijoittuu 4 tontilla 31131-14 Itälahdenkatu 25 kellarikerroksen pysäköintilaitokseen; 31131-10 Itälahdenkatu 15-17 pysäköinti sijoittuu olemassa olevaan pysäköintilaitokseen. Korttelien 31118 ja 31119 osalta esitetään autopaikkojen sijoitusmahdollisuutta tontin 31131-10 olemassa olevaan pysäköintilaitokseen, mikäli tontilla toteutetaan asemakaavan mahdollistaman laajennus.

Autopaikkalaskelmassa ei ole käytetty tässä viitesuunnitelmassa nimeämättömyys- tai yhteisautopaikkavähennystä.

Polkupyöräpaikat sijaitsevat asuinkortteleissa on sääsuojassa lukittavissa pihan talousrakennuksissa pyöräsuojaissa, maantasokerrosten tiloissa sekä kellarikerroksissa.

Asuntojen polkupyöräpaikkaa tarve vieraspaikkoineen on korttelissa 31118 (-18,-17) 884 pp, josta 644 pp (75%) sijaitsee rakennuksissa/talousrakennuksissa korttelissa 31119 (-9,-19) 929 pp, josta 696 pp (75%) sijaitsee rakennuksissa/talousrakennuksissa

Toimisto- ja liiketilojen tarkat autopaikat toteutetaan Helsingin kaupungin ohjeen "Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeet (2017)" mukaan.

## LAAJUUS- JA AUTOPAIKKALASKELMA

Itälahdenkatu 22b (31118-18)  
Itälahdenkatu 22A (31118-17)

Tontin pinta-ala	11 682
Tehokkuus	2,2
Asuinkerrosala	25 750
Toimisto/ liiketila	800
Kerrosala yhteensä	26 550

Autopaikat	
Asuminen 1ap/135 k-m2	197 ap
Toimisto 1ap/150/ liiketila (1/100 k-m2)	6 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m2	26 ap
Autopaikat yhteensä	223 ap

Polkupyöräpaikat	
Asuminen 1pp/30 k-m2	858 pp
Vieras 1pp/1000 k-m2	26 pp
PP-paikat yhteensä	884 pp

Itälahdenkatu 20 (31119-9)  
Itälahdenkatu 18 (31119-19)

Tontin pinta-ala	10 692
Tehokkuus	(*)
Asuinkerrosala	27 050
Toimisto/ liiketila	1 100
Kerrosala yhteensä	28 150

Autopaikat	
Asuminen 1ap/135 k-m2	200 ap
Toimisto 1ap/150/ liiketila (1/100 k-m2)	9 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m2	27 ap
Autopaikat yhteensä	236 ap

Polkupyöräpaikat	
Asuminen 1pp/1000 k-m2	902 pp
Vieras 1pp/1000 k-m2	27 pp
PP-paikat yhteensä	929 pp

Itälahdenkatu/Nahkahousunkatu (414-1-618) katukaista

Tontin pinta-ala	1 112
Tehokkuus	(*)
Asuinkerrosala	0
Toimisto/ liiketila	100
Kerrosala yhteensä	100

Autopaikat	
Asuminen 1ap/135 k-m2	
Toimisto 1ap/150/ liiketila (1/100 k-m2)	1 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m2	0 ap
Autopaikat yhteensä	1 ap

Itälahdenkatu 25 (31131-14)

Tontin pinta-ala	3 030
Tehokkuus	3,2
Asuinkerrosala	0
Toimisto	9 600
Kerrosala yhteensä	9 600

Autopaikat	
Asuminen 1ap/135 k-m2	0 ap
Toimisto 1ap/150	64 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m2	0 ap
Autopaikat yhteensä	64 ap

Itälahdenkatu 15-17 (31131-10)

Tontin pinta-ala	3 540
Tehokkuus	2,5 (1,7 nyk.rak)
Asuinkerrosala	0
Toimisto 1ap/150 (1/60 ap nyk.rak)	9 000 (6 000 nyk.rak)
Kerrosala yhteensä	9 000

Autopaikat	
Asuminen 1ap/135 k-m2	0 ap
Toimisto 1ap/150	64 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m2	64 ap
Autopaikat yhteensä	64 ap

Itälahdenkatu 20 (31119-9)  
Itälahdenkatu 18 (31119-19)  
Itälahdenkatu/Nahkahousunkatu (414-1-618) katukaista

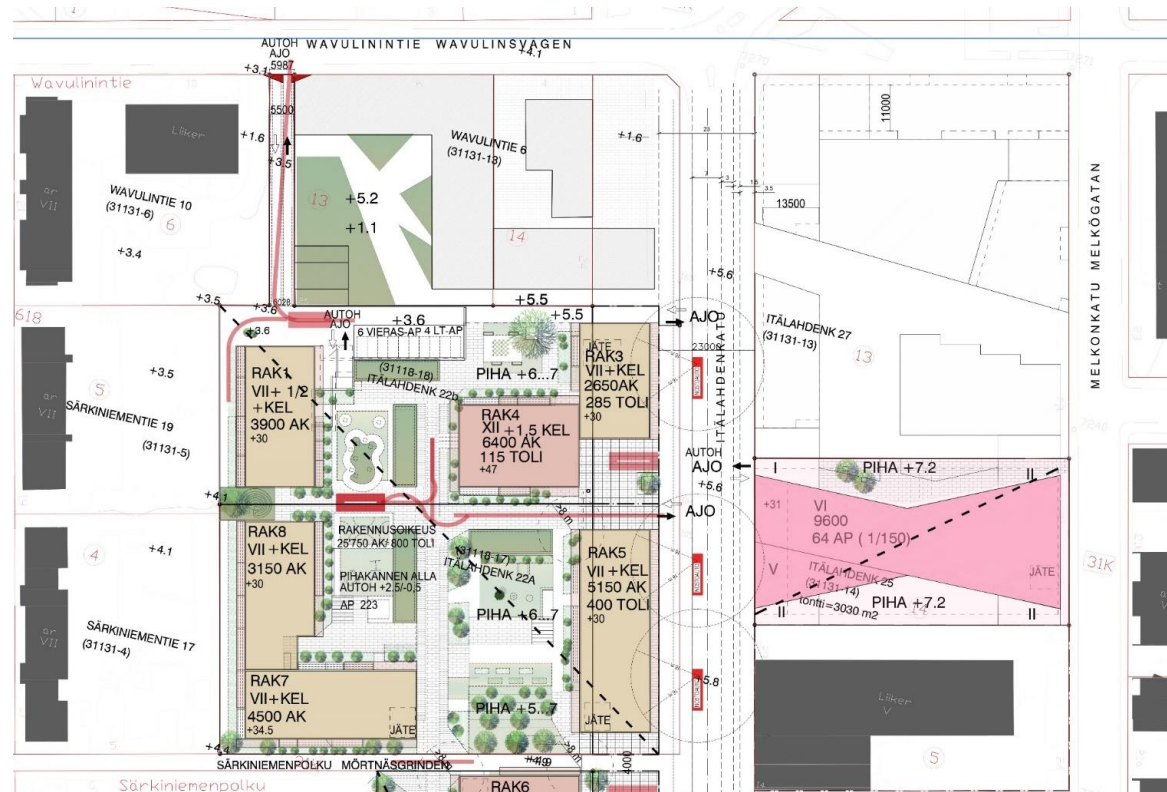
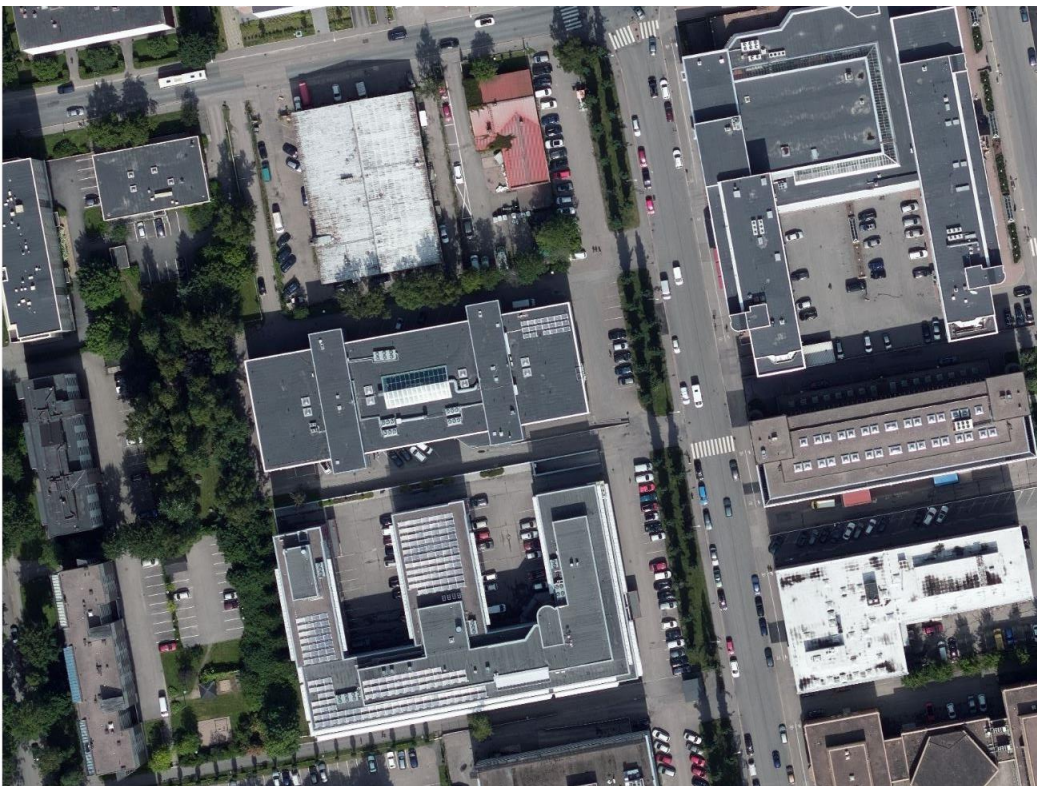
\*) tonttien tehokkuus tarkasteltu yhtenä kokonaisuutena

Tonttien pinta-ala yht	11 804
Tehokkuus yhteensä	2,4

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 tiedot





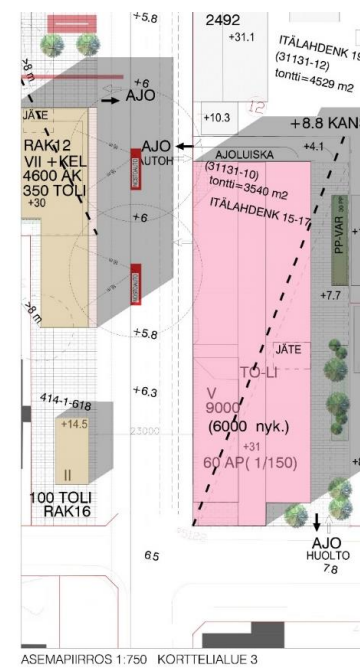


# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus

Itälahdenkatu 22A, 22b ja 25 Nykytilanne



Suunnitelma



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Itälahdenkatu 15 - 17, 18, 20 nykytilanne



Suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 kaakkoon

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 koilliseen

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 18, 20, 22A, 22b Itälahdenkatu pohjoiseen

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 18, 20, 22A, 22b, aukio

Helsinki

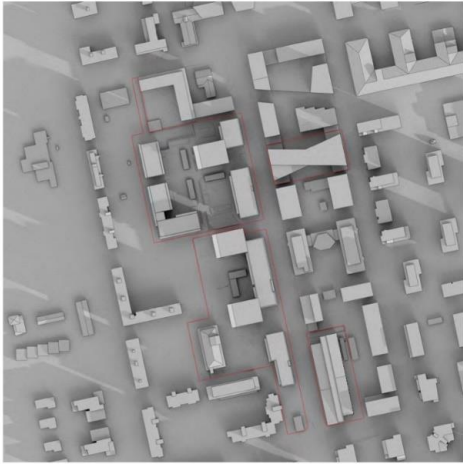


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Itälahdenkatu 18, 20, 22A, 22b sisäpiha

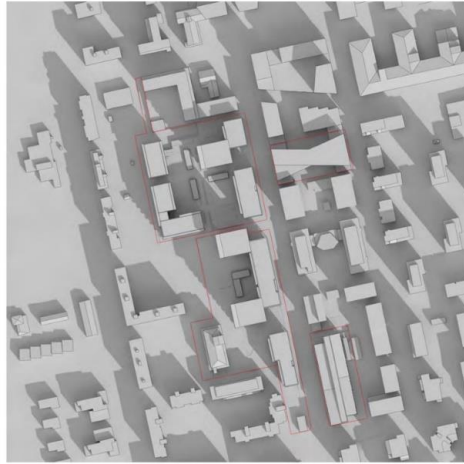


Piharaitti

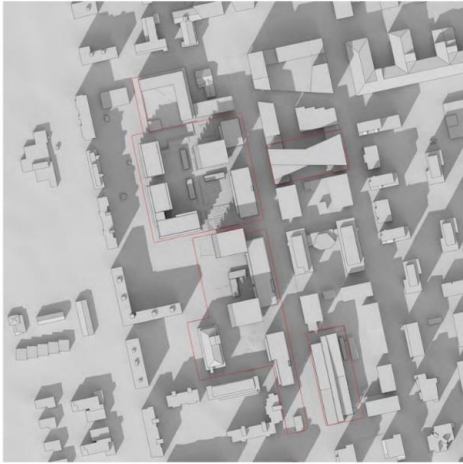
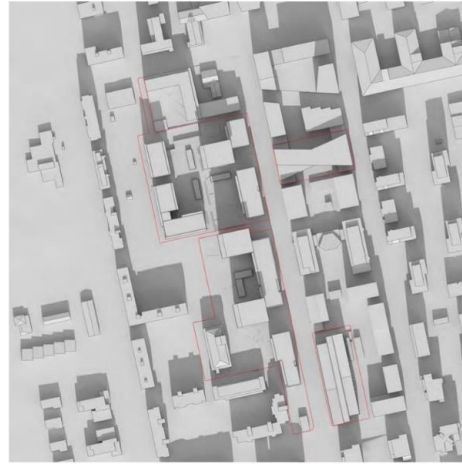
klo 8 (talviika)



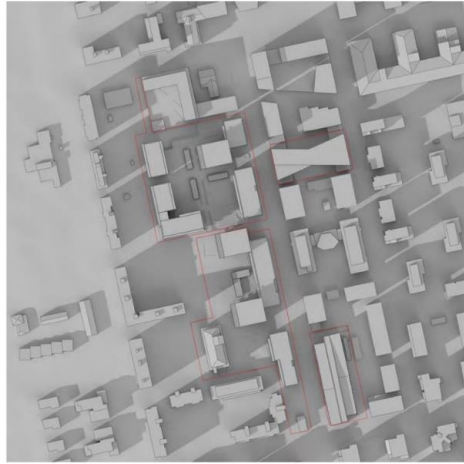
klo 10 (talviika)



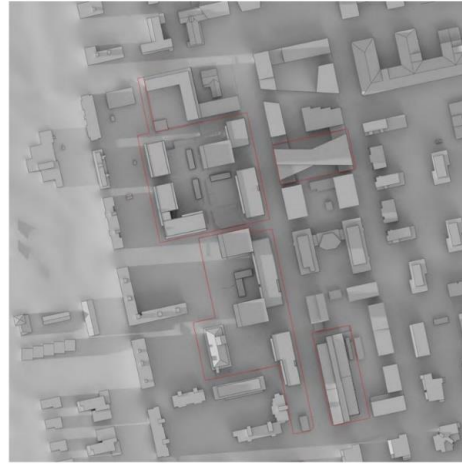
klo 12 (talviika)



klo 14 (talviika)



klo 16 (talviika)



klo 18 (talviika)

S A R C

Arkkitehtitoimisto

Varjotuskaavio / KEVÄTPÄIVÄNTASALUS 20.3. 5.3.2021

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 varjotutkielma







klo 9 (kesäaika)



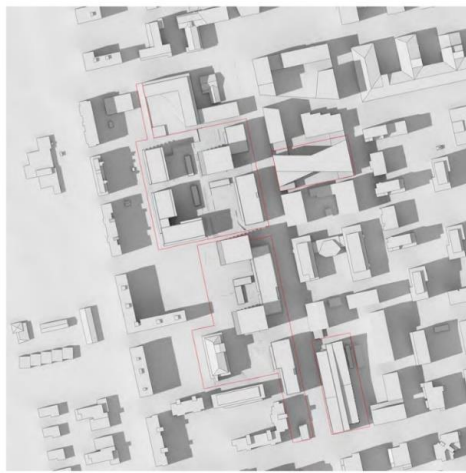
klo 11 (kesäaika)



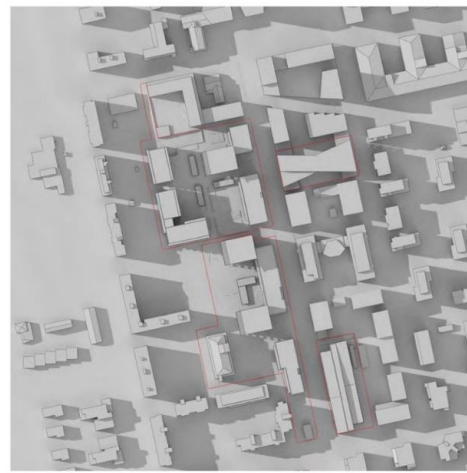
klo 13 (kesäaika)



klo 15 (kesäaika)



klo 17 (kesäaika)



klo 19 (kesäaika)

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 varjotutkielma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15 – 17, 18, 20, 22A, 22b ja 25

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15 – 17, 18, 20, 22A, 22b ja 25

Helsinki

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Itälahdenkatu 19, 23 ja Melkonkatu 16





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19, 23 ja Melkonkatu 16 nykytilanne



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Itälahdenkatu 23

Jere Hanttu, Mirelco, Santeri Lipasti, Huttunen-Lipasti





## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Itälahdenkatu 23 näkymä Itälahdenkadulta



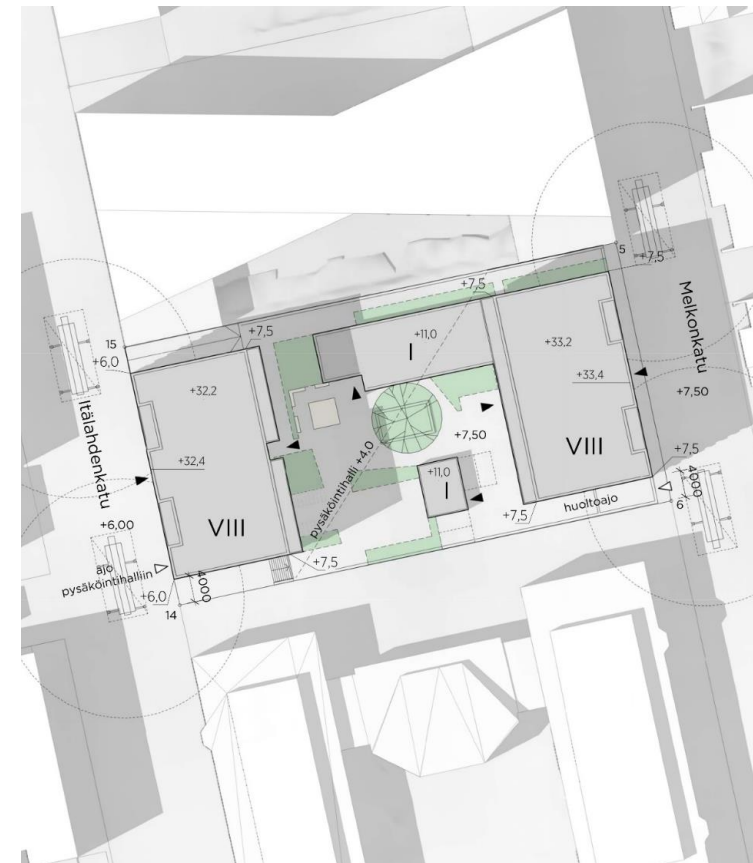
Kerrosalat Itälahdenkatu		Kerrosalat Melkonkatu	
Kerros	Kerrosala	Kerros	Kerrosala
<b>Asunto kem. Itälahdenkatu</b>			
05 3. krs	521,0 m <sup>2</sup>	05 3. krs	522,0 m <sup>2</sup>
06 4. krs	521,0 m <sup>2</sup>	06 4. krs	522,0 m <sup>2</sup>
07 5. krs	521,0 m <sup>2</sup>	07 5. krs	522,0 m <sup>2</sup>
08 6. krs	521,0 m <sup>2</sup>	08 6. krs	522,0 m <sup>2</sup>
09 7. krs	521,0 m <sup>2</sup>	09 7. krs	522,0 m <sup>2</sup>
10 8. krs	521,0 m <sup>2</sup>	10 8. krs	522,0 m <sup>2</sup>
	3125,0 m <sup>2</sup>		3133,5 m <sup>2</sup>
<b>Toimitila kem. Itälahdenkatu</b>			
03 1. krs	335,0 m <sup>2</sup>	03 1. krs	605,5 m <sup>2</sup>
04 2. krs	548,5 m <sup>2</sup>	04 2. krs	548,5 m <sup>2</sup>
	883,5 m <sup>2</sup>		1154,0 m <sup>2</sup>
	4008,5 m <sup>2</sup>		4287,5 m <sup>2</sup>
<b>Kokonaistehokkuus tontilla 2,8</b>			
Tontin pinta-ala = 3000 m <sup>2</sup>			
2,8x3000=8400 m <sup>2</sup>			
<b>Kerrosalat yhteensä</b>			
ASUNNOT	6258,5 m <sup>2</sup>	75%	
TOIMITILAT	2037,5 m <sup>2</sup>	25%	
yht.	8295,5 m <sup>2</sup>		
<b>Pysäköintilaskelma</b>			
Autopaikkatarve asunnot:	6272,5/135		47ap
Autopaikkatarve toimitilat:			
1. krs. Liiketilaja	1ap/100kem	940,5/100	9ap
2. krs. Toimistoja	1ap/150kem	1097/150	7ap
			63ap
Pysäköintihalliin mahtuu 61ap			
Mikäli autohallissa 50 paikkaa nimeämättömiä. Voidaan vähentää 10% (63ap-->57ap)			
Vieras pysäköinti 1/1000kem 8ap			
4ap sijoitetaan pihalle. 4ap sijoitetaan pysäköintihalliin. Pysäköintihalliin yht. 4+57=61			
Polkupyöräpaikat 1/30kem 8295/30 277pp			
277pp, joista kellarissa 220 (79%), pihalla 60 (21%)			
Vieras pysäköinti pyörät 1/1000kem 8pp			
Sijoitetaan pihakannelle			

tiedot



## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Itälahdenkatu 23 nykytilanne



Suunnitelma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 23 viistoilmakuva kaakkoon



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Itälahdenkatu 19

Pekka Vehniäinen, Juha Seppälä Bonava



## Nykytilanne

Tontti sijaitsee Lauffasaareen eteläosan kehitysvälillä asuinalueella, jossa vanhat toimisto- ja pienteeollisuusrakennukset ovat viime vuosina väistyneet uuden asuntorakentamisen tieltä. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä 1970-luvulla valmistunut viisikerroksinen toimistorakennus. Sen kaksi siipeä rajaavat Melkonkadun katutilaa ja tontin pohjoispuolella olevaa kevyenliikenteenväylää. Rakennuksen länsipuolella on pääosin asfaltoitu huolto- ja pysäköintialue, jonka alle myös osin sijoittuu maanalainen pysäköinti. Rakennus on tasakattoinen ja sen julkisivut ovat pääosin betonia vihrein tehostevärein jäsennellyinä.

## Uusi suunnitelma

Tässä viitesuunnitelmassa vanha rakennus, jonka kerrosala on 8830 kem2 on kokonaisuudessaan purettu ja tontille on suunniteltu 9966 kem2 verran uutta rakentamista. Siitä 7474 kem2 osuus on asumista ja 2492 kem2 toimistotilaa.

### Asuinrakennukset

Kaksi asuinrakennusta on sijoitettu vanhan rakennuksen tavoin tontin itä- ja pohjoisrajalle. Pääasiallinen kulku tontille on Melkonkadun puolelta näiden 7-8 kerroksisten rakennusten välistä, josta päästään vrehreille etelään avautuvalle sisäpihalle.

Leikki- ja oleskelualueet sijaitsivat kansirakenteena tehtävän piha-alueen keskellä. Tontin pohjois- ja eteläosan länsirajalle on sijoitettu talousrakennukset, joissa on sauna- ja pyörävarastotiloja. Muut yhteis- ja tekniset tilat sijaitsivat rakennusten 1:ssä ja kellarikerroksessa. Kerhotila on sijoitettu tonttihiittymän kohdalle Melkonkadun varteen.

Asunnot on sijoitettu rakennusrunkojen molemmille sivuille, jolloin niistä on näkymiä joko katutilaan tai korttelin sisäpihalle.

### Toimistorakennus

Kuusikerroksinen toimistorakennus on sijoitettu Itälahdenkadun katualueen rajaan kiinni. 1. kerroksen lasinen korkea tila mahdollistaa esimerkiksi katutilaa aktivoivan ravintola- tai kahvilatilan. Myös ajo asuinrakennusten kanssa yhteiseen pysäköintihalliin sijaitssee liikerakennuksen 1. kerroksessa.

### Julkisivut

Uudet rakennukset jatkavat alueelle tyypillistä täydennysrakentamisen ilmettä, jossa vaihtelevat tiilimuuraus ja vaalea rappaus. Melkonkadulle avautuvat julkisivut ovat pääosin punaisen- ja ruskean kirjavaa tiilimuurausta, kuten Itälahdenkadun toimistorakennuksen julkisivut, joissa on myös suuria lasipintoja. Asuinrakennusten sisäpihalle avautuvat julkisivut ovat pääosin vaaleaa rappausta, mikä osaltaan tuo valoisuutta tiiville korttelin sisäpihalle.

Rakennuksissa on tasakatot, joita on osittain sisäänvedetty mahdollistaan terassien sijoittamisen ylimpiin kerroksiin.

Asuinrakennusten parvekkeet ovat Melkonkadun varrella sisäänvedettyjä ja sisäpihan puolella osittain ulokeparvekkeita.

### Pysäköinti

Asuin- ja toimistorakennusten pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle tehtävään pysäköintilaitokseen. Kolme liikuntaesteisille soveltuvaa autopaikka on myös sijoitettu pihakannelle sisäänkäyntien läheisyyteen.

### Polkupyörät

Asuinrakennusten polkupyöräpaikat on sijoitettu rakennusten sisällä sijaitseviin pyörävarastotiloihin sekä pihakannen päällä sijaitsevaan talousrakennukseen. Toimistorakennuksen polkupyöräpaikat sijaitsivat toimistorakennukselle kuuluvassa varastorakennuksessa.



YLEISTIEDOT	TOIMITILA	AK (B)	AK (C/D)	YHTEENSÄ
<b>Rakennusoikeus</b>	2492	3028	4446	<b>9966 m<sup>2</sup></b>
<b>Käytetty rakennusoikeus</b>	2492	3028	4446	<b>9966 m<sup>2</sup></b>
As./liiketila-kerrosala	2239	2779	4016	9034 m <sup>2</sup>
PRH-kerrosala	253	249	430	932 m <sup>2</sup>
<b>Kerrosala</b>	3035	3403	5033	<b>11471 m<sup>2</sup></b>
<b>Kokonaisala (sis. pihasaunat)</b>	3035	3752	5406	<b>12193 m<sup>2</sup></b>
<b>Huoneistoala</b>	2123	2503	3599	<b>8225 m<sup>2</sup></b>
<b>Asuntomäärä</b>		54	75	<b>129 as.</b>
<b>Asuntokeskipinta-ala</b>		46,4	48,0	<b>47,3 m<sup>2</sup></b>

<b>Autohalli brm<sup>2</sup></b>	<b>2273,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Jäte/varasto (Liiketila) brm<sup>2</sup></b>	<b>75,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Piharakennus (UVV) brm<sup>2</sup></b>	<b>211,0 m<sup>2</sup></b>

### AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Asunnot	K-M <sup>2</sup>	1 ap / 135 k-m <sup>2</sup>	AP	1 pp / 30 k-m <sup>2</sup>	PP
<b>B</b>	3028		<b>23</b>		<b>101</b>
<b>C/D</b>	4446		<b>33</b>		<b>149</b>
<b>Liiketila</b>		1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>		1 pp / 50 k-m <sup>2</sup>	
	2492		<b>17</b>		<b>50</b>
<b>Vieraspaikat</b>		1 ap / 1000 k-m <sup>2</sup>		1 pp / 1000 k-m <sup>2</sup>	
<b>LIIKETILA</b>	2492	(vieras ap:t katupys.)			<b>3</b>
<b>B</b>	3028		<b>3</b>		<b>3</b>
<b>C/D</b>	4446		<b>5</b>		<b>5</b>
			<b>73</b>		<b>300</b>
		vieras-ap	<b>8</b>	vieras-pp	<b>11</b>
<b>YHTEENSÄ</b>			<b>81</b>		<b>311</b>

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19 tiedot

Helsinki

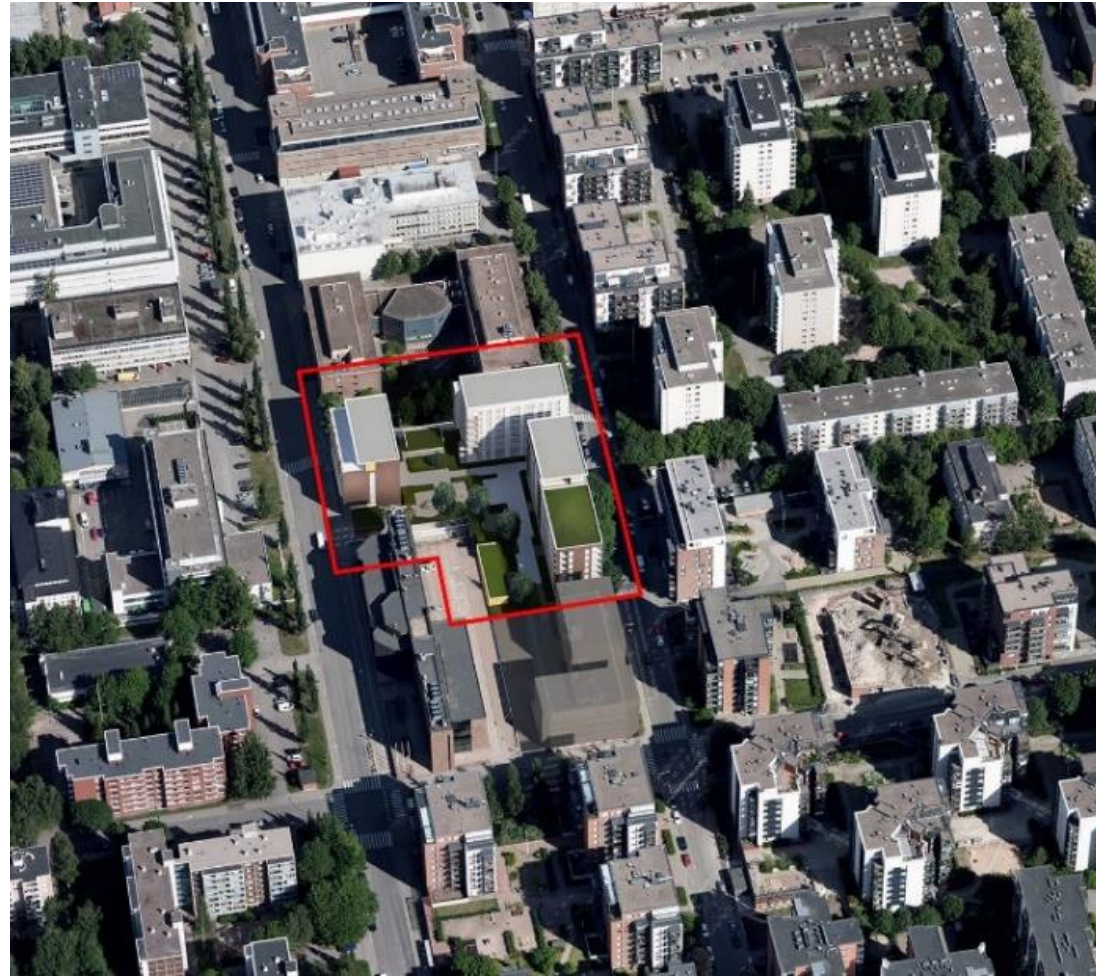
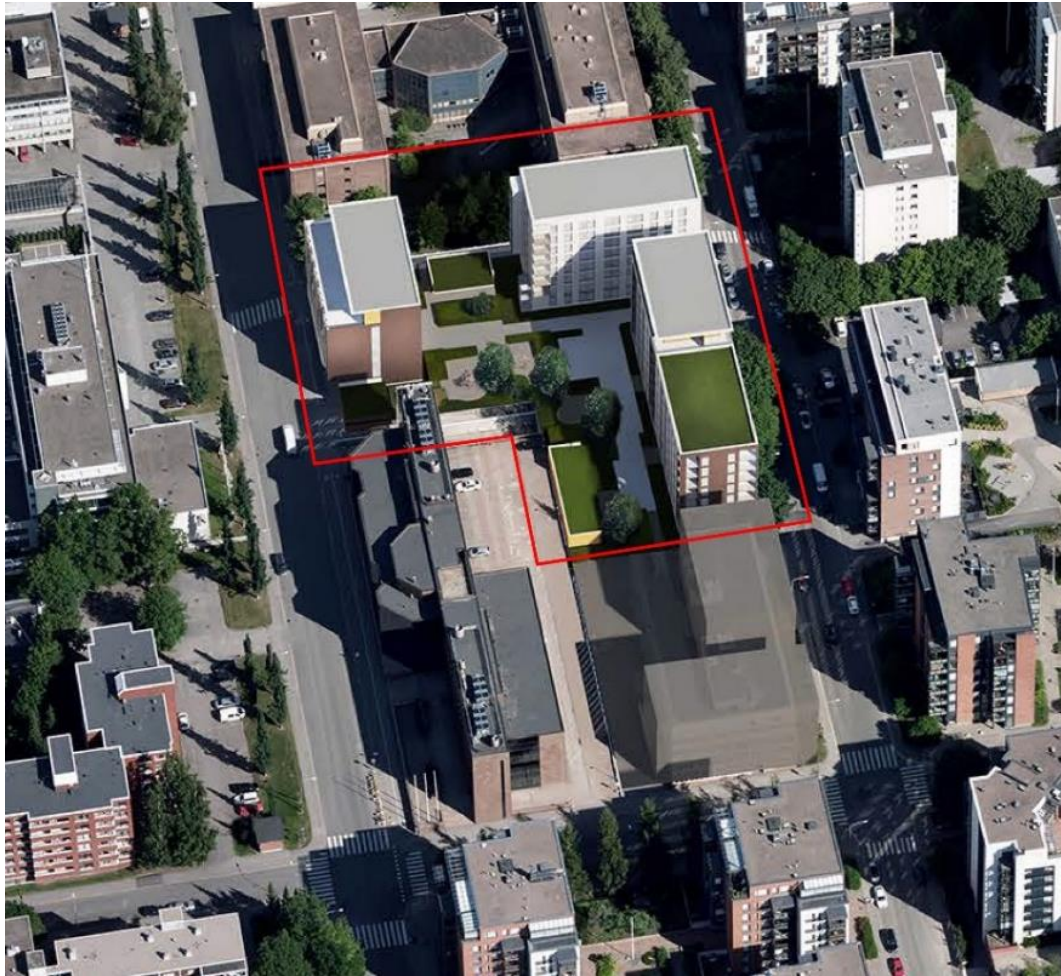


## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Itälahdenkatu 19 nykytilanne



Suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19 viistoilmakuvat pohjoiseen

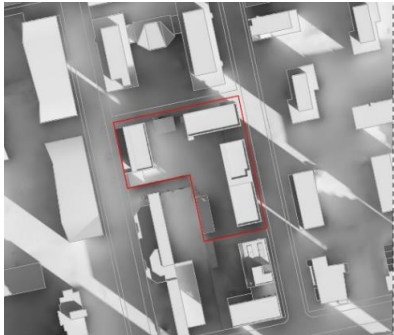
Helsinki



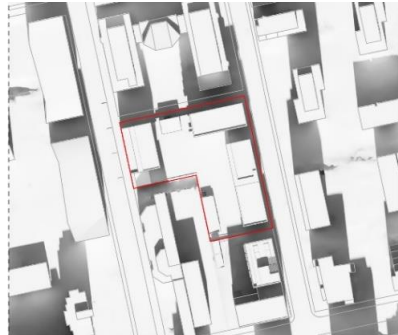
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021  
Itälahdenkatu 19 näkymä Melkonkadulta

Itälahdenkadulta

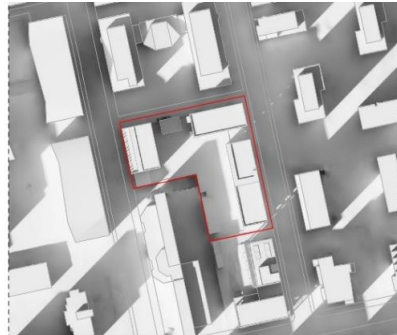




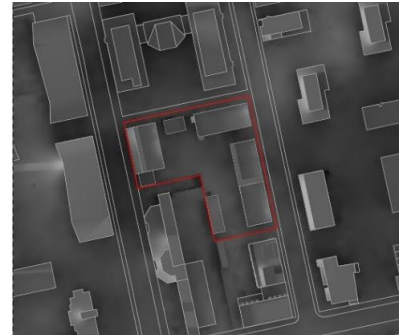
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 9:00



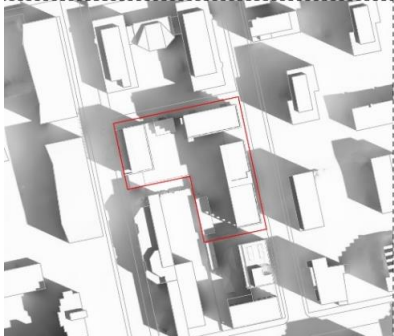
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 12:00



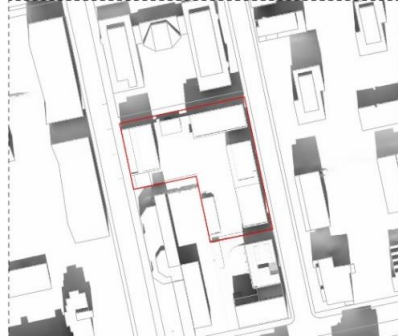
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 15:00



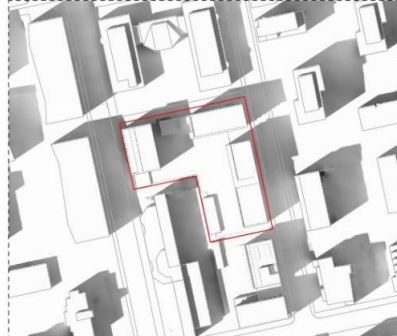
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 18:00



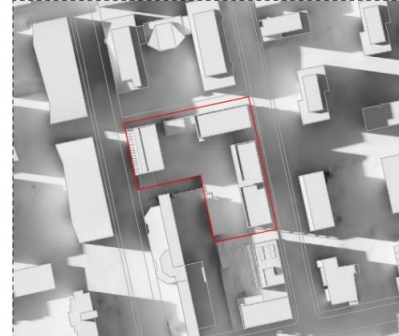
KESÄPÄIVÄNŦEISAUS (20.06) KLO 9:00



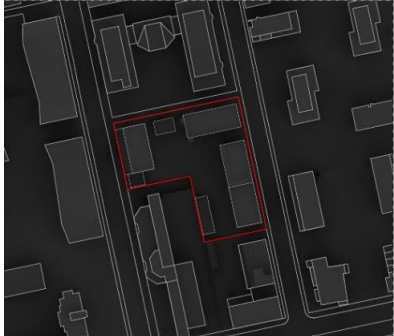
KESÄPÄIVÄNŦEISAUS (20.06) KLO 12:00



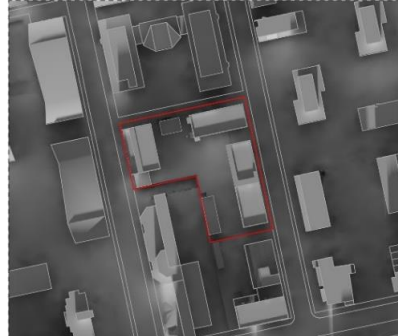
KESÄPÄIVÄNŦEISAUS (20.06) KLO 15:00



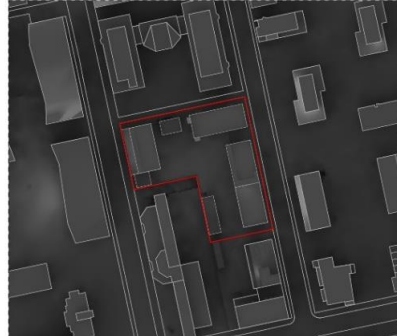
KESÄPÄIVÄNŦEISAUS (20.06) KLO 18:00



TALVIPÄIVÄNŦEISAUS (21.12) KLO 9:00



TALVIPÄIVÄNŦEISAUS (21.12) KLO 12:00



TALVIPÄIVÄNŦEISAUS (21.12) KLO 15:00



TALVIPÄIVÄNŦEISAUS (21.12) KLO 18:00

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19 varjotutkielma



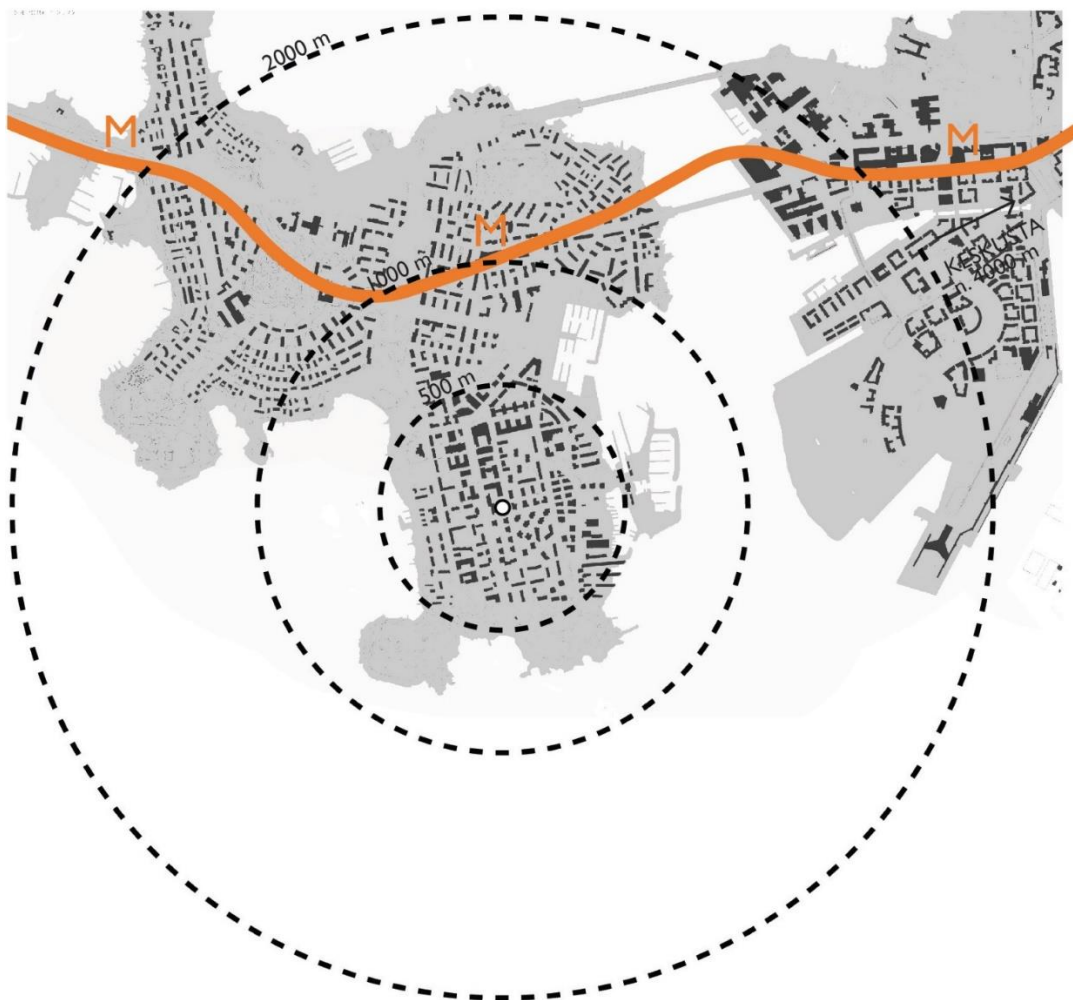
# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

## Melkonkatu 16

Peter Karlsson, Veritas, Jaakob Solla, Riikka-Maija Pihlaja, Konkret







Kiinteistötunnus: 31 131 -8  
Osoite: Melkonkatu 16, 00210 Helsinki

#### SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Tavoitteena on muuttaa tontti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta asuin- ja toimitiloja sisältäväksi korttelialueeksi. Muutos noudattaa Vattuniemen suunnitteluperiaatteita mm. mitoituksen ja käyttötarkoituksen osalta. Tavoitteena on mahdollistaa työskentelytiloja ja asuntoiluja yhdistelevä hybridirakennus. Toimitilat sijoittuvat pääasiassa kahteen alimpaan kerrokseen, mutta niitä voidaan sijoittaa myös ylempiin kerroksiin asuntoihin liittyvinä työtiloina.

#### LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN JA KAUPUNKIRAKENTEeseen

Tontilta puretaan elinkaarensa lopulla oleva 5-kerroksinen toimisto- ja varastorakennus. Tontin itä- ja eteläreunalle sojoitetaan kaksi kuusi-seitsemän-kerroksista lamellitaloa, joita yhdistää 2-kerroksinen rakennusmassa. Korkeudeltaan rakennus on hieman ympäröiviä asuinrakennuksia matalampi. Rakennuksen ja Melkonkadun välin on jätetty 2 m leveä alue, johon sijoitetaan istutuksia sisäänkäyntijärjestelyjen asettamissa rajoissa. Kadunpuoleisilla julkisivuilla on runsaasti ikkunoita, jotka liittävät toimitilat osaksi katutilaa. Toimitiloihin ja porrashuoneisiin on suorat sisäänkäynnit kadulta. Rakennuksen jalusta on punatillinen, mikä liittää sen osaksi ympäröiviä rakennuksia. Ylempien kerrosten julkisivut ovat vaaleita ja keventävät rakennuksen ilmettä.

#### PIHA-ALUEET, PYSÄKÖINTI JA PELASTAUTUMINEN

Pysäköintipaikat sijoittuvat rakennuksen alla olevaan pysäköintihalliin, mikä mahdollistaa maanvaraisen pihan toteuttamisen rehevine istutuksineen. Melkonkadun puoleisten rakennusten katoilla on kattopihoja ja terasseja, jotka ovat kaikkien asukkaiden ja työntekijöiden käytössä ja luovat osaltaan kohtaamisen ja yhteisöllisyyden muodostumisen mahdollisuuksia. Saunatilat sijoittuvat Nahkahousuntien puoleiseen rakennukseen ja niihin liittyy vilvoitteluterassi.

Rakennukset suojaavat piha-alueen hyvin melulta. Asuntojen parvekkeet lasitetaan meluselvityksen suositusten mukaisesti.

Pelastautuminen asunnoista on suunniteltu parvekeluukkujen kautta.

#### HYBRIDIRAKENNUKSEN KONSEPTI

Tässä viitesuunnitelmassa on tutkittu toisaalta yhteisöllisen asumisen eri muotoja ja toisaalta työnteon ja asumisen yhdistäviä suunnitteluratkaisuja. Tavoitteena on löytää ratkaisuja erilaisiin ja muuttuviin asumisen ja työnteon tarpeisiin. Yhteisölliset asunnot, joissa on oma huone ja pesutila, mutta yhteiset keittiö- ja oleskelutilat, sopivat esimerkiksi yksineläjille, keikkatyöläisille ja ulkomailta työn perässä muuttaneille paremmin kuin tavanomaiset pienet asunnot.

Suunnitelmassa on osoitettu yhteiskäyttöisiä asuntoiluja pienasuntojen ja yhteisasuntojen läheisyyteen. Tilat voivat olla asuntoiluja, joista asukkaat maksavat vuokraa tai vastiketta. Nämä tilat luovat mahdollisuuksia sosiaaliseen kanssakäymiseen ja sitä kautta sosiaaliseen hyvinvointiin. Tilat vastaavat myös lisääntyvän etätönn tarpeisiin. Jatkossa voidaan myös tutkia konsepteja, joissa osa asunon yhteydessä olevista työskentelyyn tarkoitetuista tiloista ovat käyttötarkoitukseltaan toimitiloja.

Alimpiin kerroksiin sijoitetuissa toimitiloissa luontevaa olisi esim. co-work-tiloja vuokraava toiminta ja ravintola-/kahvilatoiminta, joka palvelee laajemminkin lähiympäristön työntekijöitä ja asukkaita.

## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Melkonkatu 16 tiedot

Helsinki

## KERROSALAJAKAUMA

kellari	asuminen	prsh (asuminen)	toimitila	prsh (toimitila)	yhteistila
-	-	-	-	-	161
1.krs	187	84	413	28	148
2.krs	85	50	516,5	17	-
3.krs	474	72	161	12	-
4.krs	626	83,5	-	-	-
5.krs	626	83,5	-	-	-
6.krs	626	83,5	-	-	-
7.krs	185,5	52	-	-	152
	2809,5	508,5	1090,5	57	461

Asuminen(+porrash)	3318 k-m <sup>2</sup>	=75%
Toimitilat(+porrash)	1147,5 k-m <sup>2</sup>	=25%
YHT.	4465,5 k-m <sup>2</sup>	

## AUTOPAIKKALASKELMA

Asuminen	3317 k-m <sup>2</sup>	1ap/140 k-m <sup>2</sup>	24 ap
Toimitilat	1148 k-m <sup>2</sup>	1ap/140 k-m <sup>2</sup>	8 ap
yht.			32 ap

### Autopaikkavähennykset:

Yhteiskäyttöautot (1 kpl), vähennys 3 ap (10%)

Laadukkaat ja tilavat polkupyörien säilytystilat, vähennys 1 ap (3%).

Autopaikkatarve yhteensä 28 ap.

Kaikki autopaikat sijoitetaan rakennuksen alla olevaan pysäköintihalliin.

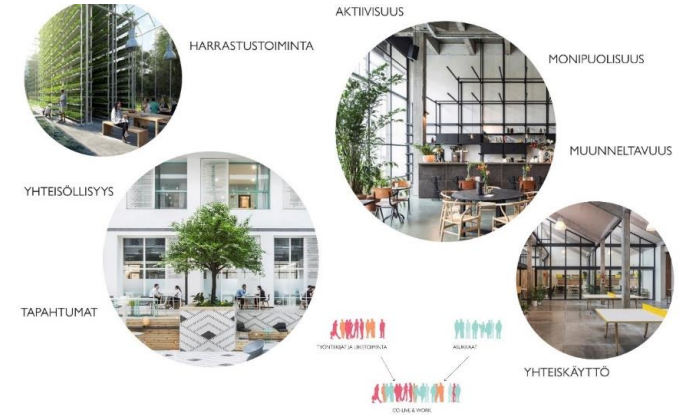
## ASUNTOJAKAUMA (POHJAVAIHTOEHTO 1)

	ASUNNOT / hum <sup>2</sup>	TOIMITILAT / hum <sup>2</sup>
1.krs 1h+kt+parvi (+työtila)	5 kpl 232,5 hum <sup>2</sup>	454 hum <sup>2</sup>
2.krs (1h+kt+parvi(+työtila))		432,5 hum <sup>2</sup>
3.krs 1h+kt 2h+kt 4h+oh+k (yhteisasunto) Yhteiset asuin-/työtilat	4 kpl 2 kpl 1 kpl 80 hum <sup>2</sup>	149,5 hum <sup>2</sup>
4.krs 1h+kt 2h+kt 4h+oh+k (yhteisasunto) Yhteiset asuin-/työtilat	4 kpl 2 kpl 2 kpl 80 hum <sup>2</sup>	485,5 hum <sup>2</sup>
5.krs 1h+kt 2h+kt 4h+oh+k (yhteisasunto) Yhteiset asuin-/työtilat	4 kpl 2 kpl 2 kpl 80 hum <sup>2</sup>	485,5 hum <sup>2</sup>
6.krs 1h+kt 2h+kt 4h+oh+k (yhteisasunto) Yhteiset asuin-/työtilat	4 kpl 2 kpl 2 kpl 80 hum <sup>2</sup>	485,5 hum <sup>2</sup>
7.krs 4h+oh+k (yhteisasunto) Yhteiset asuin-/työtilat	1 kpl 140,5 hum <sup>2</sup> 31 hum <sup>2</sup>	
YHT.	37 kpl 2525,5 hum <sup>2</sup>	1036 hum <sup>2</sup>

Asuntojen keskipinta-ala (yhteiset asuin- ja työtilat mukaan lukien): 68,2 hum<sup>2</sup>

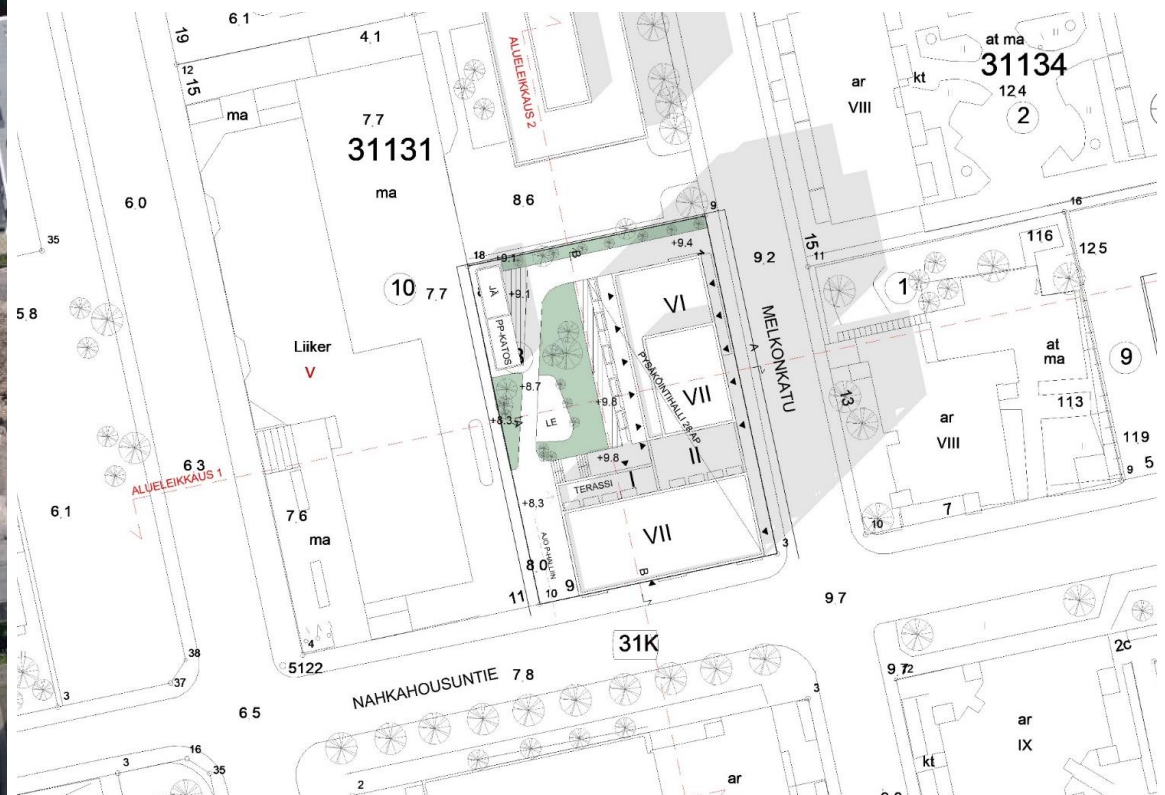
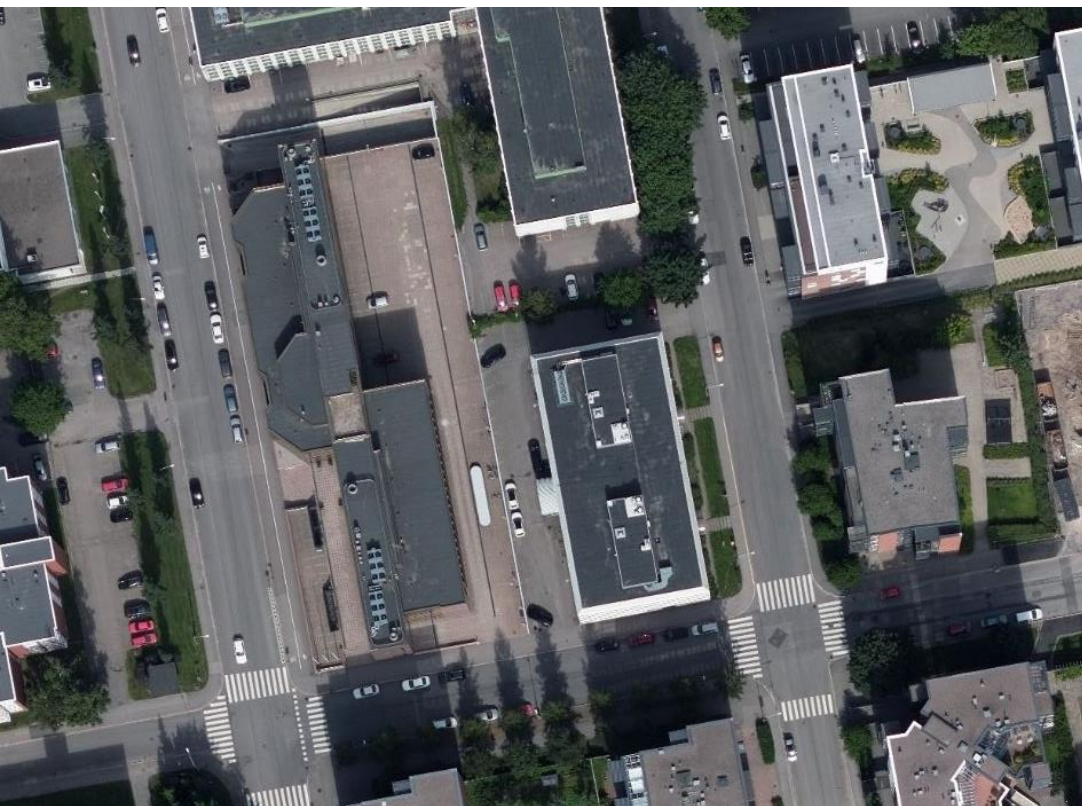
Asuntojen keskipinta-ala (ilman yhteisiä asuin-/työtiloja): 58,8 hum<sup>2</sup>

Huoneistoaloissa on huomioitu talotekniikkakulut (-1m<sup>2</sup>/as/toimitila)



# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Melkonkatu 16 tiedot





# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Melkonkatu 16 nykytilanne

Suunnitelma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Melkonkatu 16 viistoilmakuva luoteeseen

Helsinki

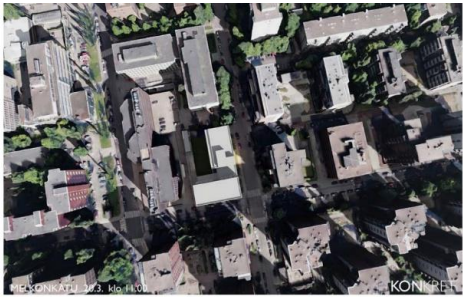


## Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Melkonkatu 16, Melkonkatu ja Nahkahousuntie



Melkonkadulta etelään



KLO 11:00



KLO 12:00



KLO 15:00



KLO 16:00



KLO 13:00



KLO 14:00



KLO 17:00



KLO 18:00

Kevätpäiväntasaus 20.3.

Kevätpäiväntasaus 20.3.

# Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Melkonkatu 16 varjotutkielma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19, 23 ja Melkonkatu 16

Helsinki