

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, Kotkavuori, Vattuniemi)
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 8, 10, 12–14 sekä
katu-, pysäköinti- ja puistoalueita

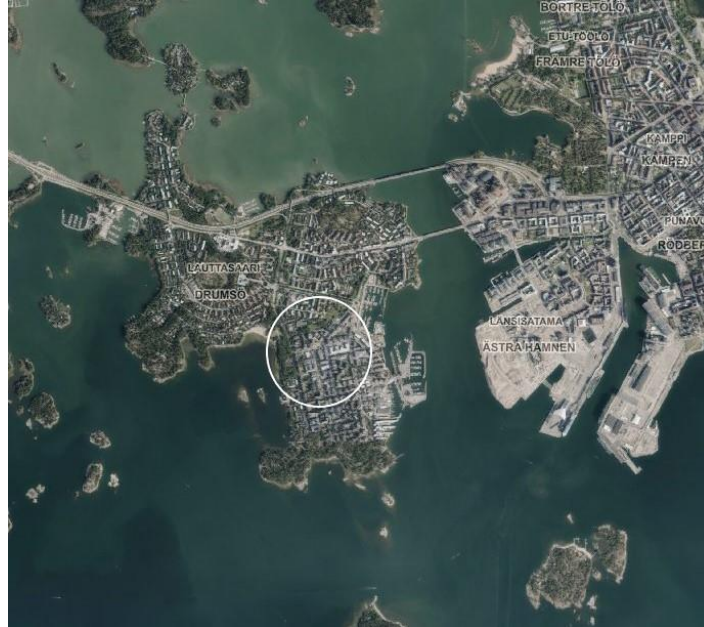
Kaavan nimi:
Vattuniemen keskus

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.10.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 16.11.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.12.2021–19.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 4.10.2022
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 28.11.2023
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 18.1.2024
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 28.5.2024
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, maisema-arkkitehti
 Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
 Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri,
 Jarkko Nyman insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Tomi
 Varjus, diplomi-insinööri
 Yleiskaavoitus: Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija
 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, tilapalvelu-
 päällikkö, Carola Harju, yksikön päällikkö
 Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija
 Kaupunginkanslia: Mira Jarkko, elinkeino-osasto, erityissuunnit-
 tely

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Jouni Kivirinne, MSc(Tech), Manager, Business&Market
 development
 Helen Sähköverkko Oy: Risto Harjanne, toimitusjohtaja
 Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo, alue-
 päällikkö
 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Hanna Pund, lii-
 kennesuunnittelija

Hakijataho

Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy, c/o Realia Management Oy,
 Skanska Talonrakennus Oy, Kiinteistö Oy Heikkilänaukio, Kiinteis-

tö 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 22 A, Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17 JMB Kiinteistöt Oy, Bonava Suomi Oy.

Hankesuunnittelu

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

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	8
Asemakaavan kuvaus	13
Tavoitteet	13
Mitoitus	15
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	16
Liikenne	32
Palvelut	37
Esteettömyys	38
Luonnonympäristö	39
Ekologinen kestävyys	39
Suojelukohteet	41
Yhdyskuntatekninen huolto	43
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	44
Ympäristöhäiriöt	45
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	48
Nimistö	48
Vaikutukset	49
Toteutus	61
Suunnittelun lähtökohdat	61
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	68

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
 - Alueellinen liikennemelutarkastelu, Sitowise 29.6.2022
 - Johtokartat
 - Vesihuolto
 - Energiahuolto ja tietoliikenne
 - Maaperä
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7150)
- Liikennekaavio
- Kuvaliite suojelukohteista
- Yritysvaikutusten arviointi
- Viheralueiden käyttöpaine
- Viheralueiden saavutettavuus

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 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
 - 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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä sijaitsevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia tontteja (15 kpl).

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

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

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

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.

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on rakentaa toiminnallisesti, liikenteellisesti, ja kaupunkikuvallisesti elävä keskus Vattuniemeen, joka muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman rakentamisen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi.

Kaupunkirakennetta on suunniteltu 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 107 865 k-m², asukasmäärä lisääntyy noin 3 100 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 37 430 km², pääosin Heikkilänaukion ympärille sekä Itälahdenkadun ja Heikkiläntien varrelle. Toimitiloihin voisi sijoittua laskentatavan ja työtilojen ratkaisun perusteella noin 2 000–2 400 työpaikkaa.

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. Suunnittelua on ohjattu siten, etteivät rakennusalat levittäydy tasaisena 8-kerroksisena kadun varrelle ja pääosalle tontin alasta, vaan rakentamiselta vapaata aluetta on pyritty jättämään mahdollisimman paljon pihoilta ja Itälahdenkadun varrelle aukioina ja sijoitettu rakennusoikeutta tonteille keskitetysti ja kerroksina ylöspäin.

Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Vattuniemelle tyypillistä 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 -rakteellisesti 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, vehreää 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.

Puuistutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita. Itälahdenkadun katutilaa rajataan nykyistä selvemmin rakennuksilla, joiden katutason kerroksiin sijoittuvat liiketilat. Itälahdenkadun länsipuolella 12-kerroksisten rakennusten julkisivuja on sisäänvedetty 2. kerroksen korkeudelta tavoitteena aukiota rajaavat mittakaavaltaan pienipiirteisempi ja lankulkijoiden kaupunkitila ja vaihtelevan korkuinen korttelirakenne. Aukiot avartavat ja rytmittävät Itälahdenkadun katutilaa. Itälahdenkatuun länsireunalla rajautuvat, sille mittakaavaa antavat ja kadun valoisuuteen vaikuttavat rakennukset ovat 7-kerroksisia ja kadun itäreunalla pääosin 8-kerroksisia.

Vattuniemen pienteollisuutta pidetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaana muistumana olemassa olleesta yhdyskuntarakenteesta ja sen toiminnasta. Kaava-alueella sijaitsevat kaksi arvokasta rakennusta kuuluvat osana tähän arvokkaaseen aluekokonaisuuteen. Rakennukset on tarkoitus säilyttää ja ne on merkitty kaavassa suojeltavaksi.

Päiväkodin tonttia Särkiniementien varrella on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suoje-luarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alu-eelle tontin pohjoispuolelle. Muutoksella yleistenrakennusten kort-telialueeksi varaudutaan palveluverkon tavoitteisiin nykyisille ja uusille asukkaille. Tontille on mahdollista sijoittaa 3-kerroksinen rakennus esimerkiksi koulu- ja päiväkotikäyttöön, noin 8 000 k-m² tarvittavine piha-alueineen. Toiminta tuottaa palvelun tuottajan ar-vion mukaan noin 100 työpaikkaa.

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

Nahkahousuntien sulun avaaminen moottoriajoneuvoliikenteelle välillä Särkiniementie Itälahdenkatu helpottaa alueen poikittaista asukasliikennettä jakaantuen tasaisemmin Vattuniemen katuver-kossa. Heikkilänaukion katujärjestelyjä muutetaan. Heikkiläntie päätetään aukion koilliskulmaan. Melkonkatua jatketaan pohjoi-seen Heikkilänaukion koilliskulmaan, jossa se yhdistyy Heikkilän-tiehen. Heikkilänaukio toteutetaan kävelypainotteisena alueena. Melkonkadun ja Kiviaidankadun uudet ajorataosuudet erotetaan aukiutilasta materiaaleilla. Itälahdenkatu muutetaan kaava-alu-eella ns. bulevardityyppiseksi puistokaduksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti alueen käyt-töön ja kaupunkikuvaan, sekä toiminnallisuuteen. Varhaisempien yksittäisten kaavamuutosten aikaansaamaa hajanaista kaupunki-

rakennetta on pyritty eheyttämään ja eri maanomistajien yhteisellä kaavamuutoksella aikaansaamaan yhtenäinen kaupunkirakenne ja selkeä keskusta palveluineen.

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.

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-aluetta. 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 hake-
muksien johdosta, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

Kaavan sisällöltään ja/tai menettelyltään perustus- maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen, YM:n, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden, kaupungin strategian, maankäytön tavoiteohjelman vastaisuus, puutteellisiin vaikutusten arviointeihin ja selvityksiin vaatien niitä tehtäväksi, asemakaavan muutosalueen laajentaminen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavaehdotus vaaditaan palautettavaksi uudelleen valmisteltavaksi.

Rakentamiseen, sen määrään, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, paikallisten olojen ja ympäristön huomioon ottamiseen.

Rakennusten arkkitehtuuriin ja käyttötarkoituksiin.

Yksittäisiin tontteihin: 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25, tontteihin 31118/13 ja 31118/14, osoitteessa Wavulinintie 4–6, tontteihin 31118/17 ja 18, (tuleva tontti 31118/21 ja 20) osoitteissa

Itälahdenkatu 22A ja 22b, myös tontit 31131/10, osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 ja 31131/12 Itälahdenkatu 19, tontti 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2, tontti 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24) osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18, tontti 31131/13, osoitteessa Itälahdenkatu 27, tontti 31131/8, osoitteessa Melkonkatu 16.

Suojeluun, hiilijalanjälkeen ja kestävään kehitykseen, yleisten rakennusten tonttiin ja suunnitellun koulun ja päiväkodin sijoittamiseen.

Puistoon, luontoon ja katuvihreän määrään.

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksiin. Vaikutusten arviointi ylipäänsä puutteellinen, ei arvioitu vaikutuksia olemassa oleviin asukkaisiin. Särkiniemen lisääntyvän liikenteen meluvaikutuksia ei ole arvioitu ottaen huomioon nykyiset asuinkerrostalot. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä.

Taloudellisten vaikutusten arviointiin.

Liikennesuunnitteluun ja -selvityksiin, Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Särkiniementien, Wavulinintien, Itälahdenkadun, Heikkiläntien ja Melkonkadun katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Nahkahousuntien avaamiseen ja joukkoliikenteeseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat:

Kokonaisvaltaiseen lähestymistapaan yhdyskuntarakenteen osalta, jota pidettiin erityisen onnistuneena toteuttaen Helsingin yleiskaava 2016 tavoitteita.

Rakennus- ja kulttuuriperinnön vaalimiseen, jota pidettiin hyvänä kahden kohteen säilymisen osalta samalla toivoen, että useampi arvokas rakennus olisi voinut säilyä.

Meluntorjuntaan:

- Korttelin 31118 Wavulinintien puoleisiin julkisivuihin, joihin kohdistuvat suurimmat päiväajan keskiäänitasot 68 dB.
- Kaava-aineistossa ei ole esitetty yöajan keskiäänitasoja tai enimmäisäänitasoja.
- Edellytettiin kaavassa rakennusten massoittelun avulla varmistettavan, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät.

Poikettaessa edellytetään meluselvitykseen liitettäväksi vaikutusarvio, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset perustellaan.

- Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet edellytetään sijoitettaviksi ja suojattaviksi siten, että melutason ohjeavrot eivät niillä ylity ja vaaditaan annettavaksi kaavamääräys Y-korttelin lisäksi myös asuinrakennusten korttelialueille.
- Edellytetään annettavaksi yleismääräys: ”Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A).”

Johtosiirtojen suunnitteluun ja toteutukseen, jotka edellytetään Itälahdenkadun muuttuvan katupoikkileikkauksen vuoksi tehtäväksi kaupungin katuhankkeen yhteydessä.

Joukkoliikenteen näkökulmasta erityisen kannatettavaan uusiin yhteyksiin Heikkilänaukiolta metrolle ja Itälahdenkadun pohjoispäästä kohti Vattuniemenkujaa.

Itälahdenkadun pysäkkien suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa parhaimman mahdollisen kokonaisuuden takaamiseksi.

Alueellisiin jakelumuuntamoihin kaava-alueella, joihin otetaan tarkemmin kantaa, keväällä 2022 laadittavan yleissuunnitelmatasoisen sähköverkon aluesuunnitelman yhteydessä.

Johdoille varatun alueen kokoon tontilla 31114/9, jota edellytettiin tarkistettavaksi. Muistutettiin, että kaapeleiden tulee olla käytössä koko rakentamisen ajan, eikä maanalainen rakentaminen saa häiritä aseman toimintaa ja viereinen sähköaseman tontti tulee olla aidattuna rakentamisen ajan.

Kaukolämpöjohdon sijaintiin korttelissa 31111 kahden purettavan talon alla, jolle edellytetään rakennettavaksi uusi reitti paikalleen jäävälle kolmannelle tontille samassa korttelissa (AL).

DN250 kaukolämpöjohtoon Itälahdenkadulla, joka tulee ottaa huomioon puustorivejä suunniteltaessa.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun keskeisenä tavoitteena on kaupunkikuvallinen eheyttäminen ja toiminnallisen kokonaisuuden monipuolistaminen Vattuniemen alueella, joka muuttuu toimisto- ja liiketiloineen ja ka-tuaukioineen perustellusti hieman tehokkaamman rakentamisen

ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi keskuksiksi.

Kaupunkirakenteen täydentäminen nykyiseen katu- ja korttelirakenteeseen tukeutuen, eikä esimerkiksi viheralueita tarvitse rakentamisen seurauksena pienentää. Täydennysrakentaminen hyödyntää hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn reittiä Lauttasaaren metroasemalle.

Rakennusten sijoittelulla sovittaa uusi kaupunkirakenne alueelle ominaiseen puoliavoimeen ja avoimeen korttelirakenteeseen. Vaihtelevan korkuisessa korttelirakenteessa rakennusten väliin jää pihatilaa ja tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden luoden väljyyttä ja läpikuljettavuutta.

Asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa periaatteiden mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimitiloista yleiskaavan mukaisesti asumisen ja työpaikkojen sekoittuneeksi alueeksi. Pääasiassa asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla rakentamisen tehokkuusluvut vaihtelevat 1.6–2.8 välillä. Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa suunnitellaan alueelle 107 865 k-m², asukasmäärä lisääntyy noin 3 100 asukkaalla.

Yritystoiminnan turvaaminen säilyttämällä työpaikat, palvelut ja elinkeinojen toimintaedellytykset alueella toimivien yritysten työntekijöiden ylläpitäessä päivisin asukkaillekin tarpeellista palvelutarjontaa. Keskeisellä alueella rakentamisen määrästä vähintään 25 % edellytetään rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön pääosin Heikkilänaukion ympärille, Heikkiläntien ja Itälahdenkadun varrelle. Toimitiloihin voisi sijoittua 37 430 k-m² eli laskentatavan ja työtilojen ratkaisun perusteella noin 2 000–2 400 työpaikkaa,

Kahden kaava-alueen arvokaan rakennuksen säilyttäminen ja suojeleminen. Rakennukset ovat peräisin Vattuniemen teolliselta ajalta. Uudisrakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan. Viitesuunnitelmissa on havainnollistettu tämän määräyksen tavoitetta.

Palveluverkon tavoitteet alueen nykyisille ja uusille asukkaille osoittamalla tontti yleisten rakennusten korttelialueeksi, 8 000 k-m². Päiväkodin tonttia 31116/2 Särkiniementien varrella on laajennettu etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle.

Heikkilänaukion ja katutilojen muodostaminen kaupunkikuvallisesti selkeämmäksi rajaten niitä nykyistä enemmän rakennuksilla,

samalla parantaen julkisten ulkotilojen käyttöä ja luoden edellytyksiä oleskeluun, kohtaamisiin kaduilla ja aukioilla, sekä palveluntarjontaan.

Heikkilänaukiota, yleisiä katualueita ja alueen katujärjestelyjä, sekä liikenneyhteyksiä on tavoitteena jäsentää. 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. Aukiota reunustavat ympäröiville tonteille kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat. Kävely- ja polkupyöräyhteys Heikkilänaukiolta metrolle on suunniteltu osoitteessa Heikkiläntie 2, sijaitsevan tontin kautta.

Nykyisin pysäköintikäytössä toimiville alueille Itälahdenkadun länsipuolelle on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita, jotka avartavat ja rytmittävät puuistutuksin reunustetun Itälahdenkadun tilaa ja joiden ympärille sijoittuvat liiketilat. Uusi kävelyreitti Itälahdenkadun pohjoispäästä on sijoitettu tontin läpi kohti Vattuniemenkujalla sijaitsevaa koulua ja päiväkotia.

Nahkahousuntie on suunniteltu avattavaksi alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Nahkahousuntie suljettiin moottoriajoneuvoliikenteeltä vuonna 1976 asuintonttien rakentamisen jälkeen estämään silloinen Länsi-väylältä Särkiniementien kautta Vattuniemen teollisuusalueille suuntautunut raskasliikenne.

Rakentamisen määrä noudattaa yleiskaavaa ja suunnitteluperiaatteiden enimmäismäärää alueelle. Kahdella liike- ja toimistorakennusten tontilla (K), sekä osoitteissa Itälahdenkatu 18, 20, 22a ja 22b sijaitsevilla asuinkerrostalojen (AK) tonteilla, joilla toimistojen ja liiketilojen rakennusoikeus on yhteensä 2 000 k-m², tonttitehokkuus ja pääasiallinen käyttötarkoitus poikkeavat suunnitteluperiaatteiden mukaisista. Kokonaisuutena edellä mainittujen tonttien yhteenlaskettu rakentamisen tehokkuus ja käyttötarkoitusten kerrosala noudattavat periaatteita.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 96 684 m², johon on laskettu mukaan tontit ja yleiset alueet.

Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varastorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AI, TY) kerrosalaa poistuu kaavan myötä 101 327 k-m² ja näiden toimialojen työpaikkoja laskentatavasta riippuen noin 1 800–2 300 työpaikkaa.

Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) eli päiväkodin kerrosalaa poistuu 1 300 k-m².

Alueelta poistuu yleisiä pysäköintialueita (LPA) pääosin Itälahdenkadun länsipuolella. Yleisiä pysäköintipaikkoja sijoitetaan uudistuvien katujen varsille.

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen kerrosala kasvaa 51 968 k-m²:llä. Alueen rakentamisen tehokkuus noudattaa yleiskaavaa ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä. Uusia työpaikkoja alueelle on mahdollisuus sijoittaa toiminta- ja tilaratkaisuista riippuen saman verran kuin alueella on tällä hetkellä.

Asuinkerrosala lisääntyy 107 865 k-m², 3 100 asukasta.

Uutta toimitilaa syntyy 37 430 k-m², noin 2 000–2 400 työpaikkaa.

Yleisten rakennusten korttelialueelle syntyy 8 000 k-m², noin 100 työpaikkaa.

Tehokkuudet:

tonteilla 31111/1–2 e=1.6, ja 31114/9, 31131/12, 8 e= 2.2, tonteilla 31131/10 e = 1.7–2.5, ja 31119/24 e= 2.4–2.7, tonteille 31118/20 e= 2.5–2.6, 31118/19 - 22 e= 2.1–2.6, tonteilla 31118/21 e= 2.0–2.1 ja 31112/28, 31131/13 e=2.8, tonteilla 31131/14 e= 3.2 ja 31116/2 e = 1.0.

Tonttien 31118/20–21 ja 31119/24 toimitilakerrosalasta sijoittuu pääosa tontille 31131/14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 ja tontille 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 ja vastaavasti tontin suunnitteluperiaatteiden mukainen asuinkerrosala siirtyy ensiksi mainituille tonteille.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Suunnittelualueella on yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja päiväkotitontti, sekä useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia tontteja.

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 asuinympäristöä, jossa alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan myös päivisin ylläpitäisivät kaikille tarpeellista palvelutarjontaa.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat tilallisesti jäsentymätömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Itälahdenkatua leimaa läntisellä puolella koko pituudella yritysten pysäköinti-alueeksi 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.

Korttelikoko on Vattuniemessä suuri ja katuverkko vähäinen alueelle sijoittuneen teollisuuden vuoksi. Alueen muuttuessa yhä enemmän asuntovaltaiseksi on poikittaisten yhteyksien tarve lisääntynyt.

Teollisen historian arvokkaista vielä säilyneistä toimitila- ja teollisuusrakennuksista kaksi sijaitsee kaava-alueella. Kyseiset rakennukset on arvotettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi jo kymmenen vuotta sitten kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditussa selvityksessä: Vattuniemen teollisuus-, varastoja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Rakennukset on tarkoitus säilyttää.

Päiväkotien hoitopaikkojen ja koulujen oppilasmaikkojen suuri puute on osaltaan vaikeuttanut alueen kehitystä. Tilannetta helpottamaan on Vattuniemenkujalle valmistunut uusi yli 200 hoitopaikan päiväkotikoulu ja noin 600 oppilaan koulu. Osoitteessa Särkinie-mentie 28 sijaitsevan päiväkotikoulun 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 ja yksittäisten hankkeiden yhteensovittamista kokonaisuudeksi. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on kehittää tulevaisuudessa Vattuniemeä niin, että alueesta syntyy kaupunkikuvallisesti, kulkuyhteyksien, toimintojen sijoittumisen, monipuolisuuden ja sekoittuneisuuden kannalta aiempaa ehyempi kokonaisuus. Vattuniemen keskuksen kaavaratkaisulla ohjataan kehitystä edelleen tämän tavoitteen suuntaan.

Kaavaan on koottu useiden kiinteistönomistajien hankkeita, jotta tulevaa kaupunkirakennetta on voitu suunnitella ja arvioida kokonaisuutena. Samassa yhteydessä on suunniteltu julkisia palveluja ja 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, samoin nykyisille toimitila-alueille, jotka muuttuvat pääosin asumiseen. Keskeisimmillä tonteilla on asumisen lisäksi edellytetty 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

Heikkilänaukiosta voidaan hahmotella alueelle laatutasoltaan korkeaa ja aktiivista kaupunkitilaa Vattuniemen keskeisten osien muuttuessa. Aukiotilan viihtyvyyden kannalta merkittävä lähtökohta on katujärjestelyjen muutokset, joiden myötä aukion diagonaalisesti halkaiseva Heikkiläntie päätetään aukion koilliskulmaan. Heikkilänaukio toteutetaan kävelypainotteisena alueena, jossa ajoneuvoliikenne kulkee ajoradoilla aukion reunoilla Melkonkatua ja Kiviaidankatua pitkin. Tulevat uudelleenjärjestelyt antavat mahdollisuuden luoda paikalle 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, luistelulle 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 auki-oon 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 sijaitsevina 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 suunnitelmassa tutkittu valaistusta joko pylväsvalaisimilla tai ripustetuilla valaisimilla.

Heikkilänaukiolle on viitesuunnitelman mukaisesti ajateltu monimuotoisia istutusalueita, jotka peilaavat saaren merellistä ympäristöä. Heikkilänaukion pinta-alasta vähintään 20 %, Wavulininaukion pinta-alasta vähintään 10 % ja Itälahdenkadun varrella sijaitsevien aukioiden pinta-alasta vähintään 5 % on tavoitteena olla istutettua aluetta.

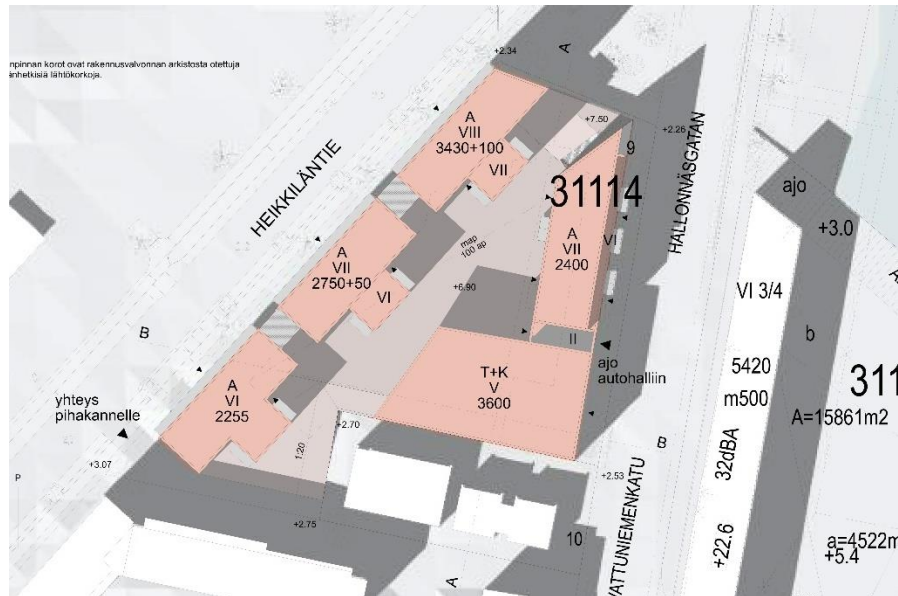
**Asuinkerrostalojen korttelialue (AK),
joiden rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee rakentaa
toimisto- ja liiketilakäyttöön**

Toimitila- ja varastokäytössä olevat tontit 31114/9, 31112/28, 31131/13, 31131/8, 31131/12, 31118/14, 31118/13 suunnitellaan muutettavaksi pääosin asuinkäyttöön. Tonttien rakentamisen määrät noudattavat tehokkuuksiltaan suunnitteluperiaatteiden enimmäismääriä. Kaikkiaan näille tonteille suunnitellaan 102 745 k-m² asuinrakentamista.

Yritystoiminnan turvaamiseksi edellytetään Vattuniemen keskeisen alueen tonteille rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön kaikkiaan 18 830 k-m².

Toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ja Wavulininaukion ja Itälahdenkadun aukioiden ympärille, sekä keskeisten katujen, kuten Itälahdenkadun, Wavulinintien ja Heikkiläntien varrelle.

Tonttikohtainen asumisen sekä toimisto- ja liiketilaksi rakennettavan kerrosalan on määritelty erikseen. Pääosalla tonteista rakennuslakohtaisesti on määritelty kerrosalan vähimmäismäärä, joka tulee rakentaa toimisto- ja liiketilaksi. Kerrosala sisältyy tontille merkittyyn rakennusoikeuden määrään. Määräyksellä tavoitellaan toiminnallisesti monipuolista ympäristöä, 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. Tontin etelärajalta sähköaseman tonttia 31114/10 rajaava 5-kerroksinen rakennus on suunniteltu toimisto- ja liiketilakäyttöön. Asuinrakennusten kaduntasoon tontin pohjoiseen pätyyn ja Heikkiläntien varrelle on suunniteltu toimisto- ja liiketiloja. Osittain maanalaiseen pysäköintiin sisäänajo on sijoitettu Vattuniemenkadun varrelle.

Tontin pinta-ala on 6 630 m², rakennusoikeus on 14 585 k-m², josta asuinkerrosalaa 10 835 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa kaduntasossa 3 750 k-m², 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 liiketilaa. Rakennuksen muoto on yksinkertainen pistemäinen. Heikkilänaukion puoleisella reunalla rakennus on vedetty sisään 4. kerroksen korkeudelta samaan räystäslinjaan Else Aropaltion polun länsipuolella sijaitsevan 4-kerroksisen toimitilarakennuksen kanssa, joka toimii arkkitehtonisena vastaparina yhdistyen 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 m², rakennusoikeus on 8 790 k-m²
Asuinkerrosalaa 6 590 k-m², toimisto- ja liiketilaa 2 200 k-m², tehokkuus on e= 2.8.



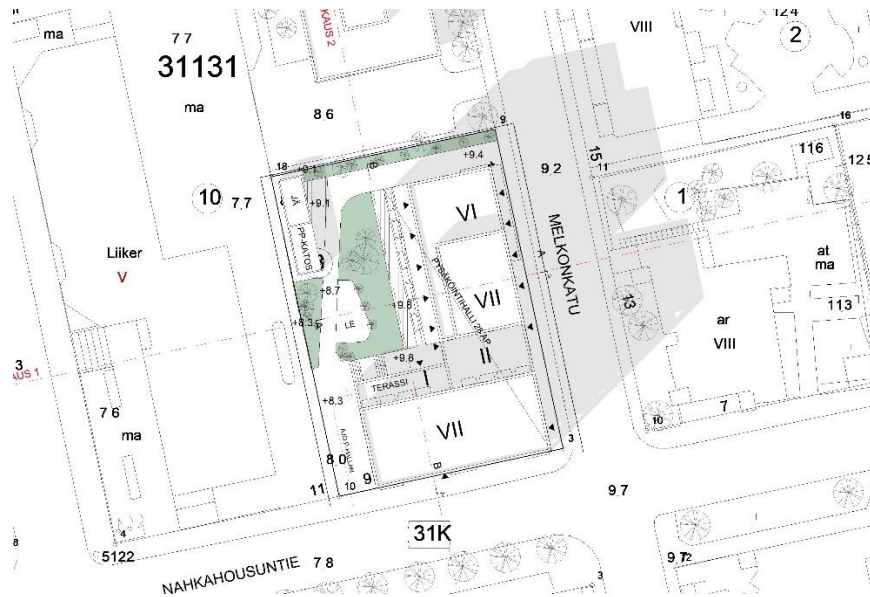
Tontille 31131/13 Heikkilänaukiota rajaamaan Wavulinintien ja Itälahdenkadun kulmaan osoitteeseen Itälahdenkatu 27 on suunniteltu 7-kerroksinen asuinkerrostalo katua rajaamaan. Tämän pohjoispuolelle Itälahdenkatua ja tulevaa Kiviaidankatua ja aukiota rajamaan 3–9-kerroksinen asuinkerrostalo. Melkonkatua 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 Wavulininkujan toisella puolella sijaitsevalle 4-kerroksiselle toimisto- ja liiketilarakennukselle. Rakennuskokonaisuus toimii myös näytävän päätteenä 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 m², rakennusoikeus on 19 470 k-m², josta asuinkerrosalaa on 14 600 k-m², ja toimisto- ja liiketilaa on 4 870 k-m², tehokkuus on $e = 2.8$.



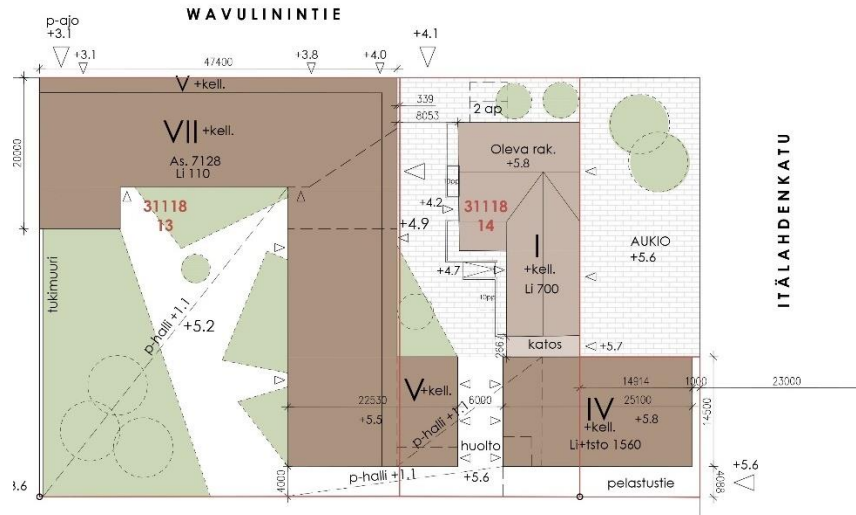
Tontille 31131/12, osoitteessa Itälahdenkatu 19 on sijoitettu Itälahdenkadun varrelle 6-kerroksinen rakennus toimisto- ja liiketilakäyttöön. Pohjoisrajan suuntaisesti on sijoitettu yksikerroksinen saunarakennus ja tontin koilliskulmaan 8-kerroksinen asuinkerrostalo ja Melkonkadun varrelle 7–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Maanalaiseen pysäköintiin ajo on sijoitettu Itälahdenkadulta tontin lounaiskulmasta.

Tontin pinta-ala on 4 530 m², rakennusoikeus on 9 966 k-m², josta asuinkerrosalaa on 7 747 k-m², ja toimisto- ja liiketilaa on 2 492 k-m², tehokkuus on e= 2.2.



Tontille 31131/8, osoitteessa Melkonkatu 16, on suunniteltu asu- misen, toimisto- ja liiketilarakennus. Nahkahousuntien varrelle si- joittuva rakennus on suunniteltu kaikkiaan 7-kerroksisena ja Mel- konkadun varrella 6–7-kerroksisena. Viitesuunnitelmassa raken- nusten kahteen alimpaan kerrokseen ja kolmanteen kerrokseen kadun kulmaan on sijoitettu tiloja liiketoimintaa, yhteiskäyttöä ja työskentelyä varten. Melkonkadun varrelle sijoittuviin työtiloihin on suunniteltu omat sisäänkäynnit suoraan kadulta. Näiden yläpuo- lella olevat kerrokset on suunniteltu vaihtoehtoisesti asuin- tai yh- teisölliseen asuinkäyttöön. Nahkahousuntien suuntaisen raken- nuksen länsipäättyyn on sijoitettu pysäköintiin ajo.

Tontin pinta-ala on 2 028 m², rakennusoikeus on 4 464 k-m², josta asuinkerrosalaa on 3 318 k-m², ja toimisto- ja liiketilaa on 1 148 k-m², tehokkuus on e= 2.2.



Tonteille 31118/14 ja 31118/13 (tulevat tontit 31118/19 ja 31118/22) osoitteissa Wavulinintie 4 ja 6 on katu rajaamaan suunniteltu 7-kerroksinen asuinkerrostalo, joka kääntyy Itälahdenkadun suuntaiseksi suojellun matalan entisen teollisuusrakennuksen taakse. Tontille 31118/22 suunniteltu liike- ja toimistorakennus on 4-kerroksinen. Pysäköintiin ajo tonteille on suunniteltu Wavulinintieltä tontin 31118/19 luoteiskulmasta.

Tontille 31118/19 on sijoitettu kaksi autopaikkaa suojellun rakennuksen pohjoispäättyyn. Itälahdenkadun varrella Heikkilänaukion kulmauksessa sijaitsee yksi matala Vattuniemen teollisen historian vanhimpia säilyneitä rakennuksia, joka muutetaan toimisto- ja liiketilaksi ja on 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.”

Tontin 31118/19 (AK) pinta-ala on 3 711 m², rakennusoikeus on 7 938 k-m², josta asuinkerrosalaa on 7 128 k-m² ja toimisto- ja liiketilaa 810 k-m². Tonttitehokkuus on e=2,14.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

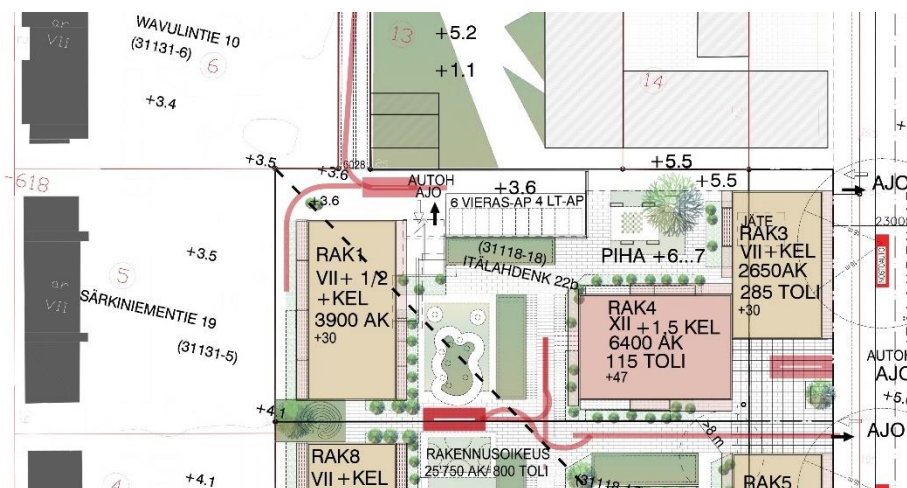
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontti 31118/17, osoitteessa Itälahdenkatu 22a, toimisto- ja liikerakennusten tontti 31118/18, osoitteessa Itälahdenkatu 22b, teollisuus- ja varastorakennusten tontti 31119/9, osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien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

Tuleville tonteille 31119/24, 31118/21 ja 31118/20 Itälahdenkadun varrelle kaduntasoon edellytetään sijoitettavaksi liiketiloja vähintään yhteensä 2 000 k-m². 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 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 24) ja niiden edustalla sijaitsevilta pysäköintialueilta siirretty toimitilakerrosala, joka tuottaa suunnitteluperiaatteissa esitetyistä määrästä poikkeavia tonttikohdaisia rakentamisen tehokkuuksia edellä mainituille asuintonteille.

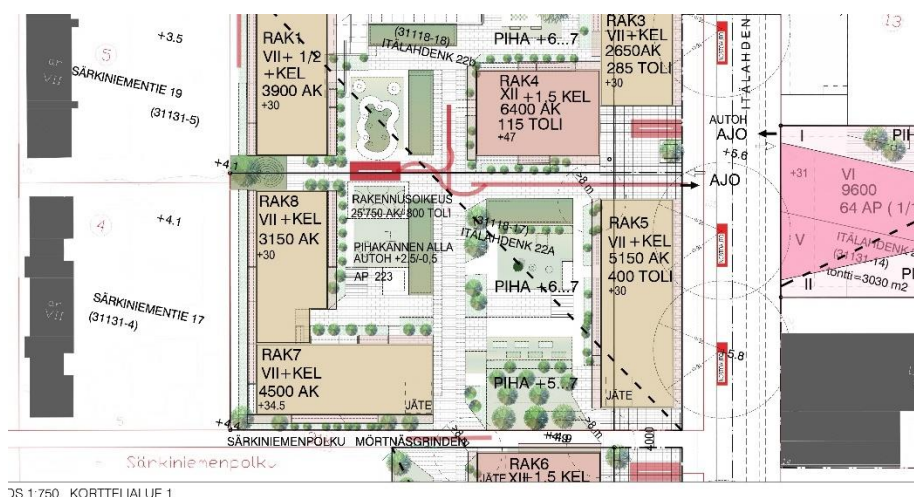
Kerrosalojen siirtämisessä ja toimitilakerrosalan keskittämisessä on noudatettu asuinkerrostalojen korttelialueella suunnitteluperiaatteiden mukaisia enimmäistehokkuuksilla laskettua kerrosalojen kokonaismäärää, sekä alueen tavoitetta toimitilojen määrästä. Tavoitteena on rakennusoikeuksien jakaantuminen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

Itälahdenkadun länsipuolella 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu kadun linjasta sisemmälle Itälahdenkatuun liittyviä aukioita rajaten. Rakennusten julkisivuja on vedetty sisään 2. kerroksen korkeudella aukoiden reunalla tavoitteena Itälahdenkadun varrella mittakaavaltaan pienipiirteisempi jalankulkijoiden kaupunkitila. Rakennusten kadun tasoon on suunniteltu sijoitettavaksi toimisto- ja liiketilaa. 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 Lauttasaaressa tyypillistä puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavaratkaisun mukaisesti vaihtelevan korkuisessa korttelirakenteessa rakennusten väliin jää pihatilaa ja tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden luoden väljyyttä ja läpikuljettavuutta.



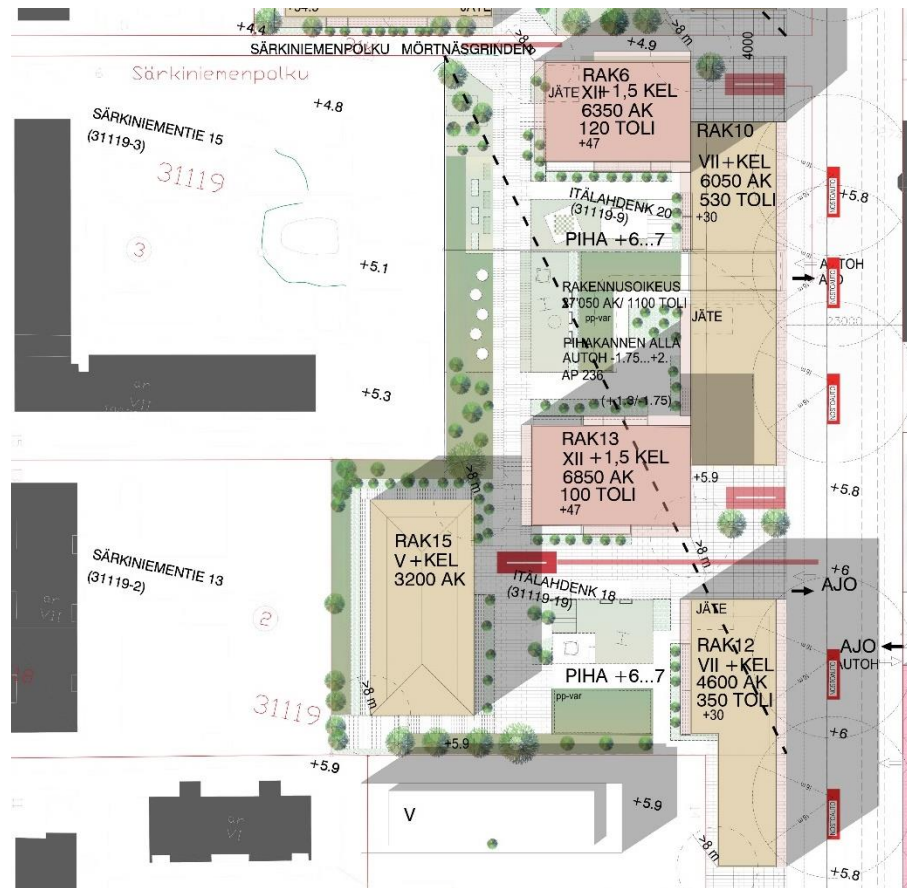
Tontille 31118/18, (tuleva 31118/20) osoitteessa Itälahdenkatu 22b ja sen edustalla sijaitsevalle pysäköintialueelle on suunniteltu kadun varrelle 7-kerroksinen asuinkerrostalo, johon liittyy tontin eteläosassa kadun linjasta sisäänvedetty aukiota rajaava 12-kerroksinen asuinkerrostalo. Tämän julkisivuja on vedetty sisään 2. kerroksen korkeudella aukioiden reunalla tavoitteena Itälahdenkadun varrella mittakaavaltaan pienipiirteisempi jalankulkijoiden kaupunkitila. 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 m², aukion pinta-ala on 248 m², rakennusoikeus on 13 350 k-m², josta asuinkerrosalaa on 12 950 k-m² ja liiketilaa kaduntasossa aukion ympärillä 400 k-m², tehokkuus on $e = 2.5-2.6$.



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.

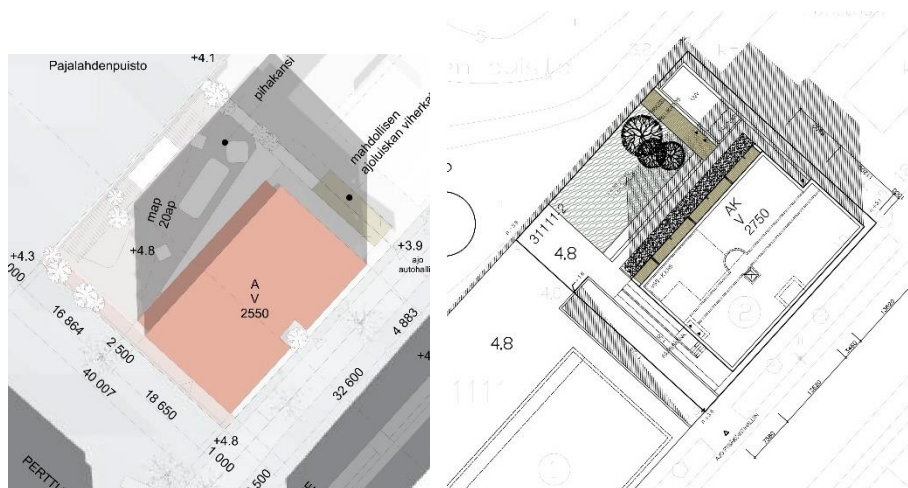
Tontin pinta-ala on 6 150 m², aukioiden pinta-ala on 212 m², rakennusoikeus on 13 150 k-m², josta asuinkerrosalaa on 12 750 k-m² ja liiketilaa kaduntasossa aukioiden ympärillä 400 k-m², tehokkuus on $e = 2.0-2.1$.



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. Näiden julkisivuja on vedetty sisään 2. kerroksen korkeudella aukioiden reunalla ja kaduntasoon on määrätty sijoitettavaksi liiketilaa. Pysäköintitiloihin 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 suojellaan merkinnällä 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 arvojen säilymistä ja monipuolisen asuntokokojakauman varmistamiseksi käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen on annettu tavoitteen mukainen parvekkeita koskeva määräys: ”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 m², aukioiden pinta-ala 1 059 m², rakennusoikeus on 28 250 k-m², josta asuinkerrosalaa on 27 050 k-m² ja liiketilaa kaduntasossa aukioiden ympärillä 1 200 k-m², 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 m², asuinrakennusoikeus on 2 560 k-m², tehokkuus on $e = 1.6$.

Kaikilla asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK)

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. Rakennusten parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

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

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-m² toimitilarakentamista.

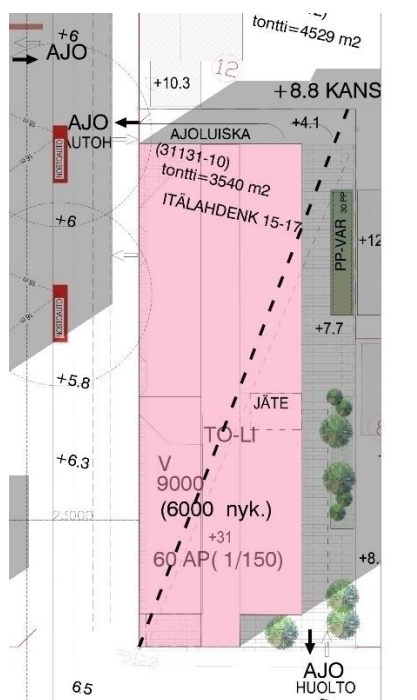
Yritystoiminnan turvaamiseksi edellytetään tälle Vattuniemen keskeiselle alueelle sijoittuvilla tonteilla rakentamisen määrästä vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Tonttien 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9 ja 19 (tuleva yhdistetty 24) toimitilakerrosalasta pääosa 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 rapattuina. Lämpörappausta eikä julkisivuelementtejä sallita.



Tontti 31131/14 osoitteessa Itälahdenkatu 25 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen 5–6-kerroksiseen toimisto- ja liiketiläkäyttöön.

Tontin pinta-ala on 3 020 m², rakennusoikeus, toimisto- ja liiketilä on 9 500 k-m², tehokkuus on $e = 3,1$.

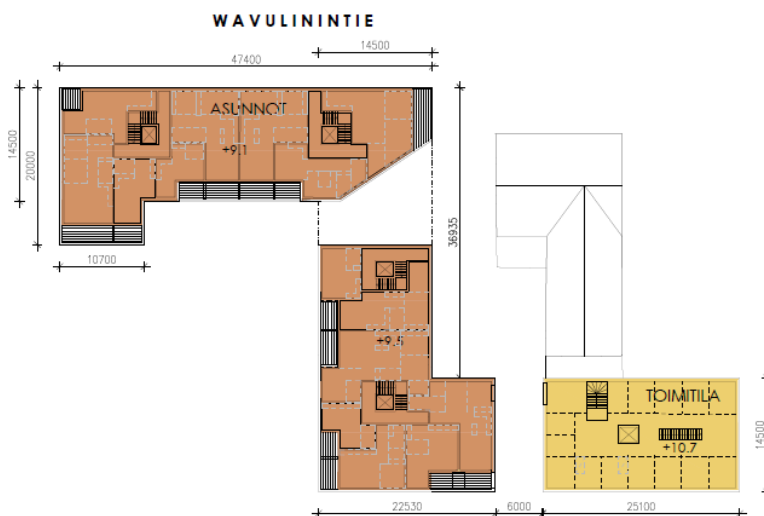


Tontti 31131/10 osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 suunnitellaan muutettavaksi kokonaan uuteen toimisto- ja liiketiläkäyttöön. Tontilla olemassa oleva 5-kerroksinen toimitilarakennus 6 000 k-m² on mahdollisuus säilyttää ja laajentaa rakennusta 3 000 k-m². Lisärakentaminen on suunniteltu olemassa olevan rakennuksen molemmin puolin. Mikäli olemassa oleva rakennus puretaan, on tontin rakennusoikeus 6 000 k-m².

Tontin pinta-ala on 3 540 m², rakennusoikeus, toimisto- ja liiketilaa on 6 000 k-m². Mikäli olemassa oleva rakennus säilytetään, on tontille merkitty 3 000 k-m² lisärakentamisen mahdollisuus, tehokkuus on $e = 1,7-2,5$.

Tonteilta 31131/14 ja 31131/10 siirrettävä asuinkerrosala on pienempi kuin tonteilta 31118/17 (tuleva 21), 18 (tuleva 20), 31119/9, 31119/19 (tuleva yhdistetty 24) 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.



Tontille 31118/22 suunniteltu liike- ja toimistorakennus on 4-kerroksinen. Rakennus rajaa sen pohjoispuolelle suunniteltua aukiota ja muodostaa taustarakennuksen suojeltavaksi merkitylle matalalle entiselle teollisuusrakennukselle. Tontin 31118/22 auto-paikkoja saa sijoittaa tontille 31118/19 suunniteltuun pysäköintilaitokseen.

Tontin 31118/22 (K) pinta-ala on 600 m² ja rakennusoikeus on 1 560 k-m² liike- ja toimistoistotilaa. Tonttitehokkuus e=2,6.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Yleisten rakennusten korttelialueelle on mahdollista sijoittaa tiloja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin, joita 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 myös tarvittavat ulkoleikkialueet voidaan sijoittaa.

Tonttia 31116/2 (tuleva 31116/3), osoitteessa Särkiniementie 28 on tarkoitus laajentaa etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä suojeluarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja muuttaa yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontin sijainti ja laajuus on arvioitu yhdessä kaupungin ympäristöpalveluiden kanssa suunnitteluperiaatteiden ja kaavan valmistelun yhteydessä.

Muutoksella varaudutaan palveluverkon tavoitteisiin. Tontille on mahdollista sijoittaa 3-kerroksinen koulu- ja päiväkotirakennus tar-

vittavine piha-alueineen palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Toiminta tuottaa palvelun tuottajan arvion mukaan noin 500 oppilaspaiikkaa, noin 200 päivähoidtopaiikkaa ja 100 työpaikkaa.

Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakteellisesti laadukasta ja sovittaa puistoympäristöön. Rakennusten julkisivujen materiaalin tulee olla pääasiallisesti paikalla muurattua tiiltä tai perinteisesti rapattuja. Lämpörappausta eikä julkisivuelementtejä sallita. Piha-alueen puustoisien luonteen ja tontin ympäristön ekologian ja vesitasapainon turvaamiseksi on kaavassa annettu erityinen määräys.

Tontin pinta-ala on 7 765 k-m², rakennusoikeus on 8 000 k-m² ja tehokkuus on $e = 1.0$.

Tulleiden mielipiteiden perusteella kaavasta on poistettu: Liikerakennusten tontti 31211/1 (KL-1), kahvilaa ja / tai ravintolaa varten, osoitteessa Särkiniementie 30.

Puisto (VP)

Uusi Else Aropaltion polku toimii yhteytenä Pajalahdenpuiston 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

Joukkoliikenneyhteydet 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 pohjoisosassa. 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.

Lauttasaareissa 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 katutason 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 Pajalahdenpuiston 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 pyöräliikenneratkaisuihin. 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) sekaliikenneratkaus 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-m²
- vieraspaikat 1 pp / 1 000 k-m²
- päivittäistavarakauppa 1 pp / 70 k-m²
- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp / 15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp / 3 työntekijää
- päiväkodit 1 pp / 90 k-m² sekä 1 pp / 3 työntekijää
- koulut 1 pp / 40 k-m²

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 salitaan 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-m².

Liiketilojen 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-m²
- erikoistavarakauppa/ liiketilat enintään 1 ap/ 100 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/ 150 k-m²
- päiväkotit ja koulut enintään 1 ap/ 320 k-m²
- opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja
- liikkumisesteisten autopaikat 1 ap/ 30 tavallista ap.

Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaisu määrää.

Vieraspaikkoja toteutetaan 1 ap / 1 000 k-m². Polkupyörien vieraspysäköintipaikkamäärä kerrostaloissa on 1 pp / 1 000 k-m².

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.

Tontille 31131/13, Itälahdenkatu 27, saa tonttien autopaikkamääräysten 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 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-asuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40 % ja muussa tuotannossa enintään 25 % asemakaavamääräysten 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 3 000 asukasta, tukeutuu Vattuniemen ja Lauttasaaren 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 37 430 k-m² uutta toimitilaa, jotka tarjoavat lisää mahdollisuuksia kaupallisille palveluille.

Uusi asutus lisää varhaiskasvatuksen ja koulun tilojen tarvetta. Yleisten rakennusten tontille 31116/2 (tuleva 31116/3), osoitteessa Särkiniementie 28 on mahdollista sijoittaa tiloja päiväkotien ja koulujen tarpeisiin. Muutoksella varaudutaan palveluverkon tavoitteisiin. Tontille on mahdollista sijoittaa noin 8 000 k-m²:n suuruinen 3-kerroksinen koulu- ja päiväkotirakennus tarvittavine piha-alueineen palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Rakennukseen sijoittuu mahdollisesti noin 500 oppilaspaikkaa, noin 200 päivähoitopaikkaa ja arviolta 100 työpaikkaa.

Heikkilänaukion läpi diagonaalisesti kulkevan Heikkiläntien katu- ja järjestelyiden muuttuessa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaukiiksi 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 sijaitsevine liiketiloineen. Kadun reunaan on sijoitettu pysäköintipaikkoja palvelemaan lyhytaikaista asiointia esimerkiksi liiketiloissa.

Vattuniemen keskeiselle alueelle sijoittuvilla tonteilla 31114/9, 31112/28, 31131/13, 31131/8, 31131/12, 31118/14 ja 31118/13 (tuleva yhdistetty 19) 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 Merikylpylän puistoon, pohjoisessa Pajalahden puistoon ja Itälahdenkatua pitkin on alueelta yhteys myös etelässä sijaitsevaan Särkiniemenpuistoon.

Heikkilänaukio 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. Istutettavista alueen osista on määrätty kaavassa, ja jatkosuunnittelussa huolehditaan, että aukio toteutuu yleisilmeeltään vehreänä. 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 vehreän jatkumon Heikkilänaukiolta Vattuniemen eteläkärjen suuntaan.

Vattuniemen keskeisillä tonteilla uuden rakentamisen myötä piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta, lisäten 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.

Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tarkoitus laajentaa Merikylpylänpuistoon etelän suuntaan alueelle, jolla ei ole kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan erityisiä luontoarvoja, sekä lisäksi nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja muuttaa yleisten rakennusten korttelialueeksi. Piha-

alueen puustoisien luonteen ja tontin ympäristön ekologian ja vesitasapainon turvaamiseksi on kaavassa annettu erityinen määräys. Tontin sijainti ja laajuus on arvioitu yhdessä kaupungin ympäristöpalveluiden kanssa suunnitteluperiaatteiden ja kaavan valmistelun yhteydessä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Vattuniemen keskeisimmät alueet ovat tiiviisti varasto- ja teollisuuskäyttöön rakennettuja. Luonnonpintaista kasvullista piha-alueita on vähän. Hulevesien viivytyks tai imeytyks 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 Oy 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 matalaenergiarakentamisen 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.

Hiilijalanjäljen pienentämiseen tähdäten on kaavatyön kuluessa selvitetty hankekohtaisella materiaalien purkukartoituksella purettavia materiaaleja: niiden ominaisuuksia ja esimerkiksi haitta-ainepitoisuuksia materiaalien kierrättämiseksi ja uudelleen käytettäväksi.

Kaava-alueen kiinteistöt toimivat yhdessä esimerkkikohteena Helsingin kaupungin kiertotalous suunnitteluhankkeessa kiertotaloustoiminnan ja -liiketoiminnan kehittämiseksi. Materiaalin kiertotaloussuunnitelman ja sen selventämiseksi laadittujen laajempien

kiinteistökohtaisten materiaalien purkukartoitusten pyrkimyksenä on vähentää purkamisen aiheuttamia haittoja.

Kaupungin kiertotalous suunnitteluhankkeeseen liittyen purkukartoitukset laaditaan kaavan valmistelun aikana ja pyritään yhteistyössä suunnittelemaan purettavien materiaalien ja rakennusosien uudelleen käyttämistä. Luvanhakijan tulee laatia purkukartoitus 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. Kyseiset rakennukset on arvotettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi jo kymmenen vuotta sitten silloisessa kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditussa selvityksessä: Vattuniemen teollisuus-, varastoja toimistorakennusten kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Rakennukset ovat Vattuniemen suunnitteluperiaatteissa 2018 määritelty säilytettäväksi ja asemakaavalla suojeltaviksi.

Kaavaratkaisu

Vattuniemen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan pienteollisuushistorian sovittamiseksi tulee AK- ja 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 31118/14, (tuleva 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 31119/19 (tuleva yhdistetty 31119/24) lounaiskulmassa, osoitteessa Itälahdenkatu 18–20, sijaitseva viisikerroksinen suoje-luarvoja omaava toimistorakennus, joka kuuluu teollisen historian vielä säilyneisiin vanhimpiin rakennuksiin, suojellaan asemakaavalla (sr-2) ja muutetaan asuinkäyttöön. Rakennuksen muutostyöt tulee tehdä hyödyntäen rakennuksen kantavia seinärakenteita ja huonejakoa. Rakennuksen arvojen säilymisen ja monipuolisen

asuntokokojakauman varmistamiseksi käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen on annettu tavoitteen mukainen parvekkeita koskeva määräys: ”Rakennuksen julkisivuille saa rakentaa pienet parvekkeet ripustettuina, lasittamattomina ulokeparvekkeina tai ranskalaisina parvekkeina.”

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Osoitteessa Vattuniemenkatu 26 sijaitsee Helen Sähköverkon sähköasema. Itälahdenkadun ja Nahkahousuntien sekä Särkinie-menpolun risteyksissä sijaitsevat Helen Sähköverkon puistomuuntamot.

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 johtokuja viereisen Vattuniemenkatu 26:n sähköaseman sähkönjakelukaapeleita varten. Kaapeleihin kohdistuu johtosiirto nykyiseltä sijainnilta uudelle johtokujan linjaukselle. Näiden kaapeleiden tulee pystyä olemaan käytössä koko korttelin rakentamisen ajan. Heikkiläntie 7 korttelin rakentaminen ei saa aiheuttaa mitään haittaa sähköaseman toiminnalle. Sähköaseman tontti tulee olla aidattuna koko viereisen tontin rakentamisen ajan. Sähkö-aseman läheisyys on huomioitu Heikkiläntie 7:n kaavaratkaisun mukaisen maankäytön suunnittelussa.

Itälahdenkadun puistomuuntamot puretaan ja niille etsitään jatko-suunnittelussa uudet sijainnit rakennukseen integroituina. Muuntamot palvelevat tämän asemakaava-alueen ohella ulkopuolista sähkönjakelua, joten niiden häiriötön toiminta tulee turvata. Sähkönjakelu tulee vaatimaan nykyisen jakelumuuntamoiden lisäksi

kaksi tai kolme uutta muuntamotilaa alueelle. Näiden sijoitus tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä. Helen Sähköverkko tekee vuoden 2022 aikana yleissuunnitelmatasoisen sähköverkon alue-suunnitelman.

Tontin 31111/3 AL kaukolämpöyhteys kulkee tonttien 31111/1 ja 2 kautta. Tämä yhteys tulee turvata koko rakentamisen ajan ja sen toiminnalle ei saa aiheuttaa häiriötä.

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 länsilaidalla 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 pilaantumista. Heikkilänaukion alueelle ja Itälahdentien länsipuolille viheralueille kohdistetussa ympäristöteknisessä tutkimuksessa alueella todettiin pilaantuneeksi luokiteltavia maa-aineksia maaperän täyterroksessa (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 raken-

teita koskevat määräykset myös ulkopuoliseen toimintaan nähden. 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 (tuleva 3) 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 sekä noudattaa Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen yhteistyössä tekemää selvitystä ”Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100”. 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. Kaavaratkaisussa esitetään tarvittavat kaavamääräykset.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavaa varten laaditussa alueellisessa melutarkastelussa (*Vattuniemen keskuksen meluselvityksen täydennys, Sitowise Oy, 29.6.2022*) on lähtökohdaksi arvoitu kaava-alueen ja sen lähiympäristön nykytilanteen mukaiset päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Tulosten mukaan liikennemelu on kaava-alueelle voimakkainta kokoojakatujen, Wavulinintien ja Heikkiläntien varrella. Nykyisillä kortteleiden piha-alueilla ohjeavot toteutuvat hyvin, eikä myöskään nykyisten asuinrakennusten julkisivuihin kohdistu erityisen korkeita melutasoja, vaikka melutason ohjeavot paikoin ylittyvät julkisivuilla ja avoimilla parvekkeilla.

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön katujen liikennemäärät ovat sen verran pieniä, ettei liikenteestä arvioida aiheutuvan merkittäviä ilmanlaatuhaittoja. HSY:n mittauksiin ja mallinnukseen perustuvan ilmanlaadun vuosikartan mukaan typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuudet ovat koko Vattuniemen alueelle alle 15 µg/m³.

Tällöin ilman epäpuhtauspitoisuuksille annettujen raja- ja ohjearvojen arvioidaan alittuvan selvästi.

Kaavaratkaisu

Kaavavalmistelun yhteydessä hankkeet ovat laatineet viitesuunnitelmien perusteella laskennalliset meluselvitykset, joiden perusteella kaavassa on annettu tarvittavat kaavamääräykset. Päiväaikaiset keskiäänitasot ovat kauttaaltaan mitoittavia liikenteen vuorokausijakauman vuoksi. Selostuksen liitteenä olevassa meluselvityskoosteessa on esitetty kunkin hankkeen selvityksistä liikennemelun leviäminen ja suurimmat julkisivumelutasot ennusteliikennetilanteessa. Hankekohtaisia meluselvityksiä on täydennetty laatimalla alueellinen Vattuniemen keskuksen kattava liikennemeluselvitysmuistio, jotta kaava-alueen ja sen lähiympäristön melutilanteesta saa paremmin kokonaiskuvan. Selostuksen liitteenä olevassa täydennyksessä on esitetty keskiäänitason tulokset myös yöajalta. Muistiossa on tarkasteltu liikennemelutilanne sekä nykyisessä liikennetilanteessa että ennusteliikennemäärillä ja suunnitellut liikennejärjestelyt huomioiden. Meluvaikutuksia on tarkasteltu kaava-alueella ja sen lähiympäristössä mukaan lukien olemassa oleva asuminen, joten tulosten perusteella voidaan arvioida kaavamuutoksen meluvaikutuksia myös kaava-aluetta laajemmin.

Kaava-alueella rakentamista ja massoittelua on ohjattu reunustamaan katuja, mikä antaa hyvät edellytykset muodostaa liikennemelulta suojaisia kortteli- ja 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 määräys ohjaamaan jatkosuunnittelua siten, että kaikkien korttelialueiden ulko-oleskelualueet mukaan lukien oleskeluparvekkeet, tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä. Tontin 31118/13 (tuleva 31118/19) 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 (tuleva 31118/19) Wavulinintien suuntaisella julkisivulla ovat 68 dB ja kaavassa on annettu kyseiselle kohdalle äänitasoero vaatimus sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi. Samalle tontille on kaavassa annettu myös määräys: *Wavulinintien varrella asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle*

ei ole annettu äänitasoerovaatimusta.” Asuntopohjia koskeva kaavamääräys on annettu sille julkisivulle, johon kohdistuva liikenteen melutaso on voimakkain. Muilta osin ei nähdä kaavallista ohjaus-tarvetta asuinhuoneistojen avautumissuuntien määrittelyyn. Kaava-alueen melutilanne on tavanomainen tiiviissä kaupunkiympäristössä ja päiväajan keskiäänitasot jäävät alle 65 dB.

Ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen (796/2017) ja sen muutosasetuksen (360/2019) mukaan asuinrakennuksen, joka sijaitsee melualueella, ulkovaipan ääneneristykseen on oltava vähintään 30 dB. Selvitysten tulosten mukaan Wavulinintien vartta lukuun ottamatta kaava-alueen kaikilla muilla julkisivuilla sisämelun ohjearvojen toteutuvat tämän vaatimuksen myötä, eikä tarvetta kaavassa annettaville äänitasoerovaatimuksille ole.

Särkiniementien varrella yleisten rakennusten korttelialueella rakennusala on sijoitettu kadun varteen sen suuntaisesti, jolloin rakennuksen muodostaman melukatveen puolelle voi vapaasti sijoittaa leikkialueita. Mikäli leikkiapiha-alue sijoittuu rakennusalan eteläpuolelle lähelle Särkiniementietä, melutason ohjearvojen saavuttaminen vaatii melun leviämistä estävän aidan tms. Jatkosuunnittelua ohjaamaan on annettu määräys melutason ohjearvojen saavuttamisesta leikkiin ja oleskeluun käytettävillä piha-alueilla. Vaikka Särkiniementien puoleiseen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ei edellytä äänitasoerovaatimusta, on rakennusalan kadun puoleiselle julkisivulle annettu määräys, joka ohjaa mitoittamaan ääneneristävyyden siten, että melutason ohjearvot saavutaan sisätiloissa. Jatkosuunnittelussa voidaan ottaa huomioon mm. tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät ääniolosuhteet.

Kaava-alueella ja sen lähiympäristössä tapahtuvat muutokset liikennemäärissä ovat pääosin niin pieniä, ettei niillä ole merkittävää vaikutusta melutasoihin.

Suurin suhteellinen liikennemäärän lisäys tapahtuu Nahkahousuntielle (välillä Särkiniementie–Melkonkatu), Kiviaidankadulla (välillä Vattuniemenkatu–Melkonkatu) ja Särkiniemenkadun eteläosassa ja näillä osin muutokset melutasoissa ovat paikoin selvästi suurempia. Nahkahousuntien varrella melutasot kasvavat noin 4–6 dB, enemmänkin sillä kohdalla, joka avataan uudelleen myös moottoriajoneuvoliikenteelle.

Särkiniementien varrella sijaitsevan päiväkotirakennuksen ja asuinkerrostalojen kadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat noin 2–3 dB. Tämän suuruinen muutos voi olla mahdollista havaita ulkona kadun varrella ja lasittamattomilla parvekkeilla.

Vaikka olemassa olevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat, sisämelun ohjearvojen arvioidaan toteutuvan asuinrakennuksissa myös ennustetilanteessa. Melutason ohjearvot toteutuvat ennustetilanteessa myös leikkiin ja oleskeluun varatuilla piha-alueilla. Katujen puoleisille avoimilla parvekkeilla melutason ohjearvot kuitenkin paikoin ylittyvät ennustetilanteessa.

Alueellisen meluselvitystarkastelun tulosten perusteella kaavaratkaisun mukaisesta uudisrakentamisesta ei aiheudu heijastusvaikutusten seurauksena merkittävää meluvaikutusta minkään kohteen lähiympäristön olemassa olevien asuinrakennusten julkisivuille tai niiden ulko-oleskelualueille.

Vaikka kaavamuutoksen aiheuttama liikennemäärien kasvu ja katujärjestelyjen muutokset lisäävät paikoin liikennemääriä, ovat ne ennustetilanteessakin 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 31131/13 läpi Itälahdenkadulta Melkonkadulle kulkeva jalankulku- ja pyöräily-yhteys:
Wavulininkulku–Wavulinsgången (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 viidennellä kerroksella.

Säilyneisyys: Rakennus on ulkohahmonsaa ja julkisivujen osalta hyvin säilynyt. Neljän alimman kerroksen suuret avoimet tehdassalitilat on jaettu väliseinän 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) rakennutti Lauttasaaren teollisuusalueelle pienimittakaavaisen teolli-

suusrakennuksen 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 arvonnäkövähennyksiä (03/2021) seuraavasti:

Kadut ja aukiot	5,0 milj. euroa
<u>Johtosiirrot</u>	<u>1,1 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. Lisäksi Vattuniemenkatu 26 sähköasemalta Heikkiläntie 7 tontin kautta kulkevien johtojen uudelleen rakentaminen n. 0,1 milj. euroa.

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

Kaupungin omistuksessa olevalla maa-alueella on laadittu maaperän 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, tämä voidaan arvioida olevan noin 10–15 milj. euroa.

Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaupunkirakenteellisesti Vattuniemen keskusta muodostuu perustellusti hieman tehokkaamman rakenteen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten alueeksi Lauttasaassa.

Tonteilla, joilla edellytetään rakennettavaksi rakennusoikeudesta 25 % toimitilaa, on määritelty rakentaminen keskimäärin 8-kerroksiseksi ja pääosin asumiseen muutettavilla tonteilla kerrosluvun enimmäismäärä on 8 kerrosta kadun tasosta. Suunnittelua on ohjattu siten, etteivät rakennusalat levittäydy tasaisena 8-kerroksisena kadun varrelle ja pääosalle tontin alasta, vaan rakentamiselta vapaata aluetta on pyritty jättämään mahdollisimman paljon pihaille ja Itälahdenkadun varrelle aukioina ja sijoitettu rakennusoikeutta tonteille keskitetysti ja kerroksina ylöspäin.

Nykyiset syvärunkoiset varasto- ja teollisuusrakennukset täyttävät paikoin tonttien alan reunoja lukuun ottamatta lähes kokonaan. Mikäli tontilla on matalia rakennuksia ja rakennusoikeus on keskitetty pienelle alalle voi tontilla sijaita kerrosluvultaan suurempia rakennuksia. Uudet asuinrakennukset kapearunkoisina tonttien

reuna-alueille sijoitettuina vapauttavat piha-alueita rakentamiselta. Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaakin tyyppilistä puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Umpikorttelirakenteen sijaan rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. 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. Nykyistä korkeampi ja kapea tonttien reunoille sijoittuva asuinrakentaminen luo pidempiä, mutta epäyhtenäisempiä 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

Välillisiä vaikutuksia luontoon ja viheralueisiin syntyy tulevien uusien asukkaiden käytön myötä. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Särkiniemen puisto, lännessä ja luoteessa sijaitseva Merikylpylän puisto sekä pohjoisessa Pajalahden puisto toimivat ulkoilualueina kaava-alueen tuleville asukkaille, ja niiden kulutus tulee kasvamaan.

Viheralueiden ja muiden julkisten oleskelualueiden riittävyyttä on arvioitu asiantuntijayhteistyönä kaavan valmistelun yhteydessä. Selostuksen liitteeksi on lisätty otteet viheralueiden käyttöpaine- ja saavutettavuuskartoista Lauttasaaren ja kantakaupungin alueelta. Viheralueiden saavutettavuus- ja käyttöpainetyökalu on Helsingin kaupungille FME-ohjelmalla toteutettu sarja paikkatieto-analyyseja, joiden avulla voidaan mitata Helsingin viheralueiden käyttöpainetta ja saavutettavuutta. Työkalun avulla voidaan tarkastella vain nykytilannetta, eikä tällä hetkellä ole sellaista simulointimahdollisuutta, että uuden asemakaavan aiheuttama käyttöpaineen lisäys saataisiin näkymään kartoilla. Kuitenkin esimerkiksi lähiviheralueiden (joille etäisyys asunnosta saa olla enintään 300 metriä) käyttöpainekartasta nähdään, että nykytilanteessa Vattuniemen eteläkärjen puistoalueiden käyttöpaine on huomattavasti pienempi kuin esimerkiksi kantakaupungin puistoissa. Sen sijaan Vattuniemen itäreunan puistoissa käyttöpaine on kantakaupungin tasoa.

Saavutettavuuskartalta puolestaan nähdään, että Vattuniemen eteläosassa viheralueiden saavutettavuus on hyvä, mutta keskiosissa saavutettavuus on samaa luokkaa kuin kantakaupungissa. Kaavan aiheuttama asukasmäärän lisäys tulee luonnollisesti kasvattamaan nykyisten viheralueiden käyttöpainetta, mutta vehreäksi suunnitellun Heikkilänaukion sekä Itälahdenkadun puuriveineen ja aukioineen on tarkoitus osaltaan tasoittaa tilannetta. Lauttasaassa täytyy kuitenkin huomioida, että etenkin rantojen viheralueita käyttävät muutkin kuin lauttasaarelaiset, joten käyttöpainetta on vaikea tarkasti arvioida. Lisäksi rantojen vetovoima on suurempi kuin saaren keskellä olevien viheralueiden, ja siksi keskelle rakennetut viheralueet eivät välttämättä vähennä rantojen käyttöpainetta. Kaupunkikuvan ja viherverkoston kannalta viheralueet myös saaren keskiosissa ovat silti tärkeitä ja tarjoavat toivottuja virkistyspalveluita alueen asukkaille.

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 Lauttasaassa. 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. Autoliikenne 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, ennuste v. 2040,		muutos, %
	ajon./vrk	ajon./vrk	
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, Nahkahousuntiellä (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. bulevardityyppiseksi 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 muuttuessaan pääosin asumiseen ja alueen katutaso aktivoituu ja muuttuu myös kaupunkikuvallisesti monipuolisemmaksi ja mielenkiintoisemmaksi alueen palveluiden sijoittuessa tiiviisti erityisesti uudistettavan Heikkilänaukion ympärille ja Itälahdenkadun molemmille puolille kadun pohjoisella osuudella.

Heikkilänaukiota uudistetaan toiminnalliseksi ja vehreäksi oleskelualueeksi. Itälahdenkatua kehitetään puuistutuksin vehreäksi, Lauttasaaren keskiosia ja eteläkärjen puistoja yhteen nivovaksi viheryhteydeksi.

Nykyistä korkeampi tonttien reunoille sijoittuva asuinrakentaminen rajaa selvästi aukio- ja katutilaa. Uudisrakentaminen avaa näkyviä 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

Asemakaavassa suunniteltu rakentaminen on kokonaisuudessaan olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentämistä lähellä kaupungin keskustaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Rakentaminen tapahtuu olemassa olevia korttelialueita uudelleen ja tarkoituksenmukaisemmin käyttäen ja tiivistäen, mikä on kaupunkirakenteen hajaantumista estävää kaupunkirakentamista.

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. Lämpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Uudet rakennukset sijaitsevat pääosin hyvin imeyttävillä alueilla, jolloin luontainen imeyttävä pinta-ala vähenee.

Kaavan yhteydessä Helen Oy 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 matalaenergiarakentamisen periaatteita. AK-korttelialueilla tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden uudisrakennuksissa rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

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.

Hiilijalanjäljen pienentämiseen tähdäten on kaavatyön kuluessa selvitetty hankekohtaisella materiaalien purkukartoituksella purettavia materiaaleja: niiden ominaisuuksia ja esimerkiksi haitta-ainepitoisuuksia materiaalien kierrättämiseksi ja uudelleen käytettäväksi.

Kaava-alueen kiinteistöt toimivat yhdessä esimerkkikohteena Helsingin kaupungin kiertotalous suunnitteluhankkeessa kiertotaloustoiminnan ja -liiketoiminnan kehittämiseksi. Materiaalin kiertotaloussuunnitelman ja sen selventämiseksi laadittujen laajempien kiinteistökohtaisten materiaalien purkukartoitusten pyrkimyksenä on vähentää purkamisen aiheuttamia haittoja.

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

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

Pääosin ympäristön asuntovaltainen alue täydentyy alueen muuttuessa pääosin asuinkäyttöön. Alueen toimitilojen sijoituessa tiiviimmin keskeisille alueille kunnostettavien julkisten ulkotilojen

reunoille paranee 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 reunustamaan katuja, mikä luo hyvät edellytykset muodostaa liikennemelulta suojaisia kortteli- ja piha-alueita. Asemakaavaratkaisussa on liikennemelun torjumiseksi kaavamääräyksiin varmistettu melutaso-ohjeiden saavuttaminen sisällä asunnoissa, ulkona leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä oleskeluparvekkeilla. Annetut kaavamääräykset luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisän asuin- ja elinympäristön toteuttamiselle. Asumisen laadun ja viihtyisyyden parantamiseksi kaavassa on lisäksi määräyksellä ohjattu jatkosuunnittelua siten, että melun voimakkaimmin kuormittamalla julkisivulla asunnot eivät saa avautua vain kadun suuntaan.

Kaavamuutoksen aiheuttama liikenteen kasvu ja katujärjestelyjen muutokset lisäävät paikoin liikennemelua vaikutusten ulottuessa myös kaava-alueen ulkopuolelle sen lähiympäristöön. Kaavaratkaisun ei kuitenkaan arvioida aiheuttavan sellaisia liikenteen melu- tai ilmanlaatuhaittoja, jotka merkittävästi heikentäisivät ihmisten elinoloja ja elinympäristön laatua kaava-alueen lähiympäristössä.

Pääosin muutokset melutasoissa ovat hyvin pieniä. Suurin suhteellinen liikennemäärän lisäys ja melutasojen kasvu tapahtuu Nahkahousuntielle (välillä Särkiniementie–Melkonkatu), Kiviaidankadulla (välillä Vattuniemenkatu–Melkonkatu) ja Särkiniemenkadun eteläosassa.

Vaikka olemassa olevien asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat, sisämelun ohjeiden arvioidaan toteutuvan nykyisten asuinrakennusten sisätiloissa myös ennustetilanteessa. Melutaso-ohjeet ulkona toteutuvat ennustetilanteessa myös leikkiin ja oleskeluun varatuilla piha-alueilla. Katujen puoleisille avoimilla parvekkeilla melutaso-ohjeet kuitenkin paikoin ylittyvät ennustetilanteessa.

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

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Teollisuus-, liike-, toimisto- ja varistorakennusten (KT, L, KTY, K, T, AI, TY) rakennettua kerrosalaa poistuu kaavan myötä 98 827 k-m². Sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten (YS) eli päiväkodin kerrosalaa poistuu 1 300 k-m² ja rakentamatonta yleisten rakennusten (Y) kerrosalaa 7 198 k-m². 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	
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.häiri.aiheuttamattomien 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.häiri.aiheuttamattomien 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.aiheuttamattomien teoll	KTY	3139	6150	6150	1,96
Särkinieventie 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 107 865 k-m², 3 000 asukasta. Uutta toimitilaa

syntyy 37 430 k-m², noin 2 000–2 400 työpaikkaa. Uuden koulu- ja päiväkotiyhteiskerrosala lisääntyy 8 000 k-m², noin 100 työpaikkaa. Yleisiä pysäköintipaikkoja sijoitetaan uudistuvien katujen varsille.

Alue voi houkutella uusia yrityksiä, koska asemakaava mahdollistaa uusien modernien ja nykyisiä työympäristöjen laatuvaatimuksia vastaavien toimitilojen toteuttamisen. Myös kadunvarsiliiketoista hyötyvien toimijoiden mahdollisuudet alueella paranevat huomattavasti paitsi uuden rakentamisen ja tilojen myötä, myös katu ympäristön muutosten ansiosta. Kaupallisten toimijoiden näkökulmasta suurimmat muutokset liittyvät Heikkilänaukion kehittämiseen ja uusiin kadunvarsiliiketoihin. Kaupallisten tilojen kokonaismäärä alueella pysyy suunnilleen samalla tasolla. Kaupallisten toimijoiden näkökulmasta asukasmäärän kasvu parantaa kysyntää, lounasravintoloille mahdollinen työpaikkamäärän vähentyminen 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-m². 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.

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 kulku-
muotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Keskeisten ka-
tujen 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 keski-
määrin 60 % tai enemmän on korttelimaata.”

Kaikissa keskustoissa:

Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkiraken-
teena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huo-
miota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysä-
köinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Py-
säköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Ra-
kennusten 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 kau-
punkirakenteessa. Alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteita kehite-
tään ja selkeytetään.

Metrolta Heikkilänaukiolle:

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

Rannoilla:

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

Puistoalue Heikkilänaukion ympäristön pohjoispuolella. Lisäksi
merkittäviksi luokitellut arvokkaat suojellut puistoalueet suunnitte-
lualueen 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 prosenttiosuudet 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 vesikaton 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-m², 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-m². 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-m². Tontille saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömät henkilökunnan vaatimat asuintilat. Leikki- ja ulko-oleskelualue on varattava vähintään 30 m² asuntoa kohden. Tontin rakennusoikeus on 11 390 k-m². 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 aiheuttamattomien 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 m² sekä myynti- ja näyttelytiloja ensimmäiseen kerrokseen enintään 500 m². 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 varistorakennusten 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-m². Tontille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia.

Tontilla 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varistorakennusten 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-m² 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 tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vattuniemen alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 24.4.2018.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone 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 korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuosina 2016–2019 tonttien omistajien hakemuksesta ja joiltakin osin 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 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.

Asukastilaisuus pidettiin Lauttasaari-Seuran 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 teollisuusrakennuksen ja Itälahdenkatu 16–18 tontin takaosassa sijaitsevan arkkitehti Runar Finnilän suunnitteleman, vuonna 1949 valmistuneen tehdasrakennuksen säilymistä ja suojelemista asema-kaavan 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 yleissuunnitelma.

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 katua rajaaviin 7-kerroksisiin rakennuksiin. Itälahdenkatua on levennetty molemminpuolisilla puuistutuksilla 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 valmisteluaikana aineistosta 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. Mielenpitojen sisältöä aihepiireittäin ja tonttikohtaisia mielenpiteitä on kerrottu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Mielenpiteet 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 mielenpiteen ja muistutuksen kaavan ollessa nähtävillä.

Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu Itälahden- ja Kiviaidankadun linjasta sisemmälle vähemmän katua 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 varjoisuustutkielmat.

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.

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

Mielenpiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutamaa pientä katuaukiota istutuksineen ja itse katua 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 31211/1), 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-m², 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 liitettyllä 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-m².

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.

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 ominaisuuteen ja kulttuuriperinnön säilyttämisen näkökulmasta sekä kestävä 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 Lauttasaarelle tyypillistä väljää puoliavoimaa tai avointa korttelirakennetta. Kaavan mukaisesti rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. Kaavan sisältämät muutamat 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 muutamaiset mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein sisällöltään kokonaisuudessaan onnistuneeseen ja hyvin valmistettuun 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 perustamiseen 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 rahoitusmuotojakamaan.

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 puistoympäristössä.

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. Mielipiteiden perusteella päiväkodin ja koulun tontin eteläpuolella sijaitsevan laajennuksen rajausta 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.

Mielipiteet 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 lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeisiin. Boulevardimaisen Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakentamista ja pieniä katuaukioita. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 88 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 8.12.2021–19.1.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 9.11.2021 ja lautakunta päätti 16.11.2021 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä. Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelussa tulee selvittää liikenteen sujuvuutta ottaen huomioon Heikkilänaukion muuttuvat järjestelyt ja arvioida liikenneturvallisuutta erityisesti Särkiniementiellä johtuen Nahkahousuntien avaamisesta.

Lisäksi lautakunta edellyttää, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin AM-ohjelman periaatteita noudattaen.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

Kaavan sisällöltään ja/tai menettelyltään perustus-, maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen, YM:n, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden, kaupungin strategian, maankäytön tavoiteohjelman vastaisuus, puutteellisiin vaikutusten arviointeihin ja selvityksiin vaatien niitä tehtäväksi, asemakaavan muutosalueen laajentaminen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun. Asemakaavaehdotus vaaditaan palautettavaksi uudelleen valmisteltavaksi.

Rakentamiseen, sen määrään, kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan, paikallisten olojen ja ympäristön huomioon ottamiseen.

Rakennusten arkkitehtuuriin ja käyttötarkoituksiin.

Yksittäisiin tontteihin:

- Tonttiin 31131/5, osoitteessa Itälahdenkatu 23
- Tonttiin 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25
- Tontteihin 31118/13 ja 31118/14 (tuleva yhdistetty tontti 31118/19) osoitteessa Wavulinintie 4–6
- Tontteihin 31118/17 ja 18, (tuleva tontti 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b, myös tontit 31131/10, osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 ja 31131/12 Itälahdenkatu 19
- Tontti 31112/ 28, osoitteessa Heikkiläntie 2
- Tontti 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/ 24) osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18
- Tontti 31131/13, osoitteessa Itälahdenkatu 27
- Tontti 31131/ 8, osoitteessa Melkonkatu 16

Suojeluun

Hiilijalanjälkeen ja kestävään kehitykseen

Yleisten rakennusten tonttiin ja suunnitellun koulun ja päiväkodin sijoittamiseen

Puistoon, luontoon ja katuvihreän määrään

Liikenteen melu- ja ilmanlaatuvaikutuksiin. Vaikutusten arviointi ylipäänsä puutteellinen, ei arvioitu vaikutuksia olemassa oleviin asukkaisiin. Särkiniemen lisääntyvän liikenteen meluvaikutuksia ei ole arvioitu ottaen huomioon nykyiset asuinkerrostalot. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkittävää heikkenemistä.

Taloudellisten vaikutusten arviointiin:

Liikennesuunnitteluun ja -selvityksiin, Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Särkiniementien, Wavulinintien, Itälahdenkadun, Heikkiläntien ja Melkonkadun katujärjestelyihin ja liikenteeseen, Nahkahousuntien avaamiseen ja joukkoliikenteeseen.

Viranomaisten lausunnot

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

Kokonaisvaltaiseen lähestymistapaan yhdyskuntarakenteen osalta, jota pidettiin erityisen onnistuneena toteuttaen Helsingin yleiskaava 2016 tavoitteita.

Rakennus- ja kulttuuriperinnön vaalimiseen, jota pidettiin hyvänä kahden kohteen säilymisen osalta samalla toivoen, että useampi arvokas rakennus olisi voinut säilyä.

Meluntorjuntaan:

- Korttelin 31118 Wavulinintien puoleisiin julkisivuihin, joihin kohdistuvat suurimmat päiväajan keskiäänitasot 68 dB.
- Kaava-aineistossa ei ole esitetty yöajan keskiäänitasoja tai enimmäisäänitasoja.
- Edellytettiin kaavassa rakennusten massoittelemalla varmistettavan, että kaikki asuinhuoneistot avautuvat myös suuntaan, jossa melutasojen ohjearvot (Vnp 993/1992) täyttyvät. Poikettaessa edellytetään meluselvitykseen liitettäväksi vaikutusarvio, jolla tehdyt kaavaratkaisut ja annetut määräykset perustellaan.

- Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluparvekkeet edellytetään sijoitettaviksi ja suojattaviksi siten, että melutason ohjearvot eivät niillä ylity ja vaaditaan annettavaksi kaavamääräys Y-korttelin lisäksi myös asuinrakennusten korttelialueille.
- Edellytetään annettavaksi yleismääräys: "Melutaso liike- ja toimistohuoneissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 07–22) 45 dB (A)."

Johtosiirtojen suunnitteluun ja toteutukseen, jotka edellytetään Itälahdenkadun muuttuvan katupoikkileikkauksen vuoksi tehtäväksi kaupungin katuhankkeen yhteydessä.

Joukkoliikenteen näkökulmasta erityisen kannatettavaan uusiin yhteyksiin Heikkilänaukiolta metrolle ja Itälahdenkadun pohjoispäästä kohti Vattuniemenkujaa.

Itälahdenkadun pysäkkien suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa parhaimman mahdollisen kokonaisuuden takaamiseksi.

Alueellisiin jakelumuuntamoihin kaava-alueella, joihin otetaan tarkemmin kantaa, keväällä 2022 laadittavan yleissuunnitelmatasoisien sähköverkon aluesuunnitelman yhteydessä.

Johdoille varatun alueen kokoon tontilla 31114/9, jota edellytettiin tarkistettavaksi. Muistutettiin, että kaapeleiden tulee olla käytössä koko rakentamisen ajan, eikä maanalainen rakentaminen saa häiritä aseman toimintaa ja viereinen sähköaseman tontti tulee olla aidattuna rakentamisen ajan.

Kaukolämpöjohdon sijaintiin korttelissa 31111 kahden purettavan talon alla, jolle edellytetään rakennettavaksi uusi reitti paikalleen jäävälle kolmannelle tontille samassa korttelissa (AL).

DN250 kaukolämpöjohtoon Itälahdenkadulla, joka tulee ottaa huomioon puustorivejä suunniteltaessa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuusein välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko) ilmoitti, että se on käynyt keskusteluja alueen kehittymisestä asemakaavoituksen kanssa, Särkiniementien Y-tontin lisäksi, on esitetty kaavoittajalle tarve Pajalahdentie 10 asemakaavanmuutokselle monitoimitaloksi.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kirjatut muistutukset ovat sellaisenaan oheismateriaalina asian käsittelyssä ja päätöksenteossa ja siten luettavissa kokonaisuudessaan.

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Tontti 31119/9 ja 31119/19 (tuleva 31119/24) osoitteessa Itälahdenkatu 20 ja 18, tontit 31118/17 ja 18, (tulevat tontit 31118/21 ja 20) osoitteissa Itälahdenkatu 22A ja 22b: Tonttien 12-kerroksisten rakennusten julkisivuja on vedetty sisään 2. kerroksen korkeudella aukoiden reunalla tavoitteena Itälahdenkadun varrella mittakaavaltaan pienipiirteisempi jalankulkijoiden kaupunkitila ja selostusta on täydennetty vastaavin osin.
- Tontin 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2, 12-kerroksista rakennusta on madallettu Heikkilänaukion puoleisella reunalla. Rakennus on vedetty sisään 4-kerroksen korkeudelta samaan räystäslinjaan 4-kerroksisen Else Aropaltion polun länsipuolella sijaitsevan toimitilarakennuksen räystäään kanssa ja selostusta on täydennetty vastaavin osin.
- Yleisten rakennusten tontille 31116/3 on piha-alueen kasvillisuuden ja puiden säilyttämiseksi metsän ekologia turvaten on lisätty määräys ja selostusta on täydennetty vastaavin osin.
- Heikkilänaukiota koskien on lisätty kaavamerkintä ja -määräys istutettavista alueen osista ja selostukseen on tämän lisäksi lisätty maininta Itälahdenkadun aukoiden istutustavoitteista.
- Melkonkadun varrelle tonttien reunaan 2 metrin levyiselle osuudelle, pohjoisinta osaa lukuun ottamatta, on kaavaan lisätty istutettavan alueen osan merkintä.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta ympäristötekniikka kohtaan on lisätty meluntorjunnan määräykset:

- (kaavamääräysohjeen 105 mukainen): Wavulinintien varrella asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoerovaatimusta.
- Muokataan olemassa määräyksiä siten, että yksi määräys, joka koskee kaikkia korttelialueita ja pihvoja sekä oleskeluparvekkeita: Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

ELY-keskuksen lausunnon johdosta ympäristötekniikka kohdasta on poistettu meluntorjunnan määräykset:

- määräys: "Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.
- ja määräys: "Y-korttelialueella leikkipihat tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että näillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä."

Helen Sähköverkko Oy:n antaman lausunnon pohjalta johtokujalinjauksia on tarkennettu kaavakartalle.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Tontin 31131/5 rakennusala-kohtaiset toimitilakerrosalamäärät on poistettu ja toimitiloja koskeva määräys on kohdennettu tonttikohtaisesti jättäen toimitilojen ja hallintamuotojakauman yhteensovittamiselle suunnitteluvarama.
- Tontin 31112/28 rakennusala-kohtaiset toimitilakerrosalamäärät on poistettu ja toimitiloja koskeva määräys on kohdennettu tonttikohtaisesti jättäen toimitilojen ja hallintamuotojakauman yhteensovittamiselle suunnitteluvarama.

Tontin 31118/19 rakennusala-kohtaiset toimitilakerrosalamäärät on poistettu lukuun ottamatta suojeltua rakennusta ja toimitiloja koskeva määräys on muilta osin kohdennettu tonttikohtaisesti jättäen rakennuksen suunnittelulle liikkumavarama ja selostusta on täydennetty vastaavin osin.

- Asemakaavaan on lisätty määräys: AK-korttelialueilla tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden uudisrakennuksissa rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty kokonaisuudessaan ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä Vesihuollon, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helen Sähköverkko Oy:n, Helen Oy:n lausuntojen johdosta seuraavasti:
- Muuntamotilat ratkaistaan Helen Sähköverkon tekemän yleissuunnitelmatasoisen sähköverkon aluesuunnitelman perusteella yhteistyössä.
- Tarvittavat johtosiirrot tullaan suunnittelemaan ja toteuttamaan kaupungin katuhankkeen yhteydessä.
- Vattuniemen pysäkit suunnitellaan yhteistyössä HSL:n kanssa parhaimman mahdollisen kokonaisuuden takaamiseksi.
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta/kaavaselistuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 4.10.2022 kaupunginhallitukselle 9.11.2021 päivätyn ja 4.10.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 hyväksymistä.

Toimenpiteet kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen jälkeen

Asemakaavoituspalvelu esitti 28.11.2023 kirjeellään kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin ja muuhun kaava-aineistoon asemakaavoituspalvelun ja tontin 31118/19 omistajan välisten neuvottelujen sekä jatkosuunnittelun perusteella vähäisiä muutoksia seuraavasti:

Kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Korttelissa 31118 tontilla 19 sijaitsevalle 4-kerroksiselle toimistorakennukselle on tehty oma uusi tontti 31118/22.
- Tontin 31118/22 käyttötarkoitukseksi on merkitty K (Liike- ja toimistorakennusten korttelialue).
- Tontin 31118/19 (AK) rakennusoikeudeksi on merkitty 7 128 k-m² + toli 810 k-m².
- Tontin 31118/22 (K) rakennusoikeudeksi on merkitty 1 560 k-m².

- Wavulininaukiolta on poistettu maanpinnan likimääräinen korkeusasema +5.6.
- Asemakaavakartan nimiötä on täydennetty Käsittelyt ja muutokset osalta.

Asemakaavamääräyksiin tehdyt muutokset

- Lisätty määräys: Tontin 31118/22 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 31118/19
- Lisätty määräys: AK-korttelialueilla saa rakentaa 1-kerroksisia polkupyörävarastoja tai -katoksia piha-alueelle. Rakennukset on sovittava luontevaksi osaksi korttelialueen arkkitehtonista kokonaisuutta. Rakennuksissa on oltava viherkatto. Polkupyörävarastot ja -katokset saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Aineistoon tehdyt täydennykset

- Kaavaselostuksen tekstiosuutta on täydennetty tontin 31118/19 ja tontin 31118/22 kaavaratkaisun, sekä Suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Seurantalomake on muutettu vastaamaan uusien tonttien käyttötarkoitusten mukaisia rakennusoikeuksia.
- Kaavaselostuksen Mitoitus
- Korjattu asemakaavakartta ja -määräykset sekä seurantalomake on liitetty kaavaselostukseen.
- Vesihuolto-, energiahuolto- ja tietoliikenne- sekä maaperäkartoihin ja liikennesuunnitelmaan on korjattu pohjakartaksi muutettu asemakaavakartta. Korjatut kartat on liitetty kaavaselostukseen
- Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen voimaan tulon päivämääräksi on muutettu kaavaselostuksessa 7.6.2023.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen 28.11.2023 tehtyjen muutosten perustelut:

- Tontin 31118/22 toimistorakennus on viitesuunnitelmassa suunniteltu erilliseksi rakennukseksi ja on luontevaa, että sille muodostetaan oma tontti, jossa tontin käyttötarkoitus vastaa rakennuksen käyttötarkoitusta.
- Wavulinintie 4–6 viitesuunnitelmassa tontin rakennukset on alusta alkaen suunniteltu erillisenä asuinrakennuksena ja erillisenä toimistorakennuksena. Asemakaavaehdotuksessa 9.11.2021 rakennusaloille on merkitty käyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeudet ja rakennusoikeuden merkitseminen on palautettu alkuperäisen merkintätavan mukaiseksi.
- Rakennusoikeus ei kokonaisuutena kasva eikä asuinrakentamisen kerrosala suhteessa liike- ja toimistorakentamisen kerrosalaan muutu.

- Maanpinnan likimääräisen korkeusaseman poistaminen Wavulininaukiolta auttaa aukion ja viereisen tontin suojelevan rakennuksen korkeusasemien yhteensovittamista jatkosuunnittelussa.
- Piharakennuksiin suunniteltuja pyörävarastoja on viite-suunnitelmissa usealla AK-korttelialueella ja niiden mahdollistaminen tekee asukkaiden yhteistilojen toteuttamisesta joustavampaa ja tukee pyöräilyä liikkumismuotona.
- Helsingin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Asemakaavoituspalvelu esitti 18.1.2024 kirjeellään kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kaavakarttaan ja asemakaavamääräykseen vähäisiä muutoksia seuraavasti:

Kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Kaavakartan nimiöön on lisätty tekstit:

Tonttijako:

Osa kortteleita 31118 ja 31119

Tonttijaon muutos:

Osa kortteleita 31118 ja 31119

Asemakaavamääräyksiin tehdyt muutokset

- Tonttijakoa koskeva asemakaavamääräys on muutettu muotoon: Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen 18.1.2024 tehtyjen muutosten perustelut:

Osalle kortteleita 31118 ja 31119 asemakaavassa määrätyn ja hakijoiden kanssa neuvotellun sitovan tonttijaon toteutuminen vaatii asemakaavakartan nimiöön ja kaavamääräykseen tehdyt täydennykset.

Asemakaavoituspalvelu esitti 28.5.2024 kirjeellään asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kaavakarttaan vähäisiä muutoksia seuraavasti yhden hakijan jättäytyttyä pois asemakaavan muutoksesta:

Kaavakarttaan tehdyt muutokset:

- Asemakaavakartasta on poistettu tontti 31131/5
- Asemakaava-alue on rajattu uudelleen, niin, että pois jäävä tontti 31131/5 ei kuulu alueeseen.

- Kaavakartan nimiötä on muutettu niin, että asemakaava ei koske tonttia 31131/5.

Aineistoon tehdyt muutokset ja täydennykset

- Kaavaselostuksen tekstiosuudesta on AK-korttelialueet-otikon alta poistettu tonttia 31131/5 koskeva osuus.
- Korjattu asemakaavakartta ja seurantalomake on liitetty kaavaselostukseen.
- Korjattu asemakaavan havainnekuva on liitetty kaavaselostukseen.
- Kaavaselostuksen mitoitustietoja on korjattu kerrosalojen ja asukasmäärien osalta.
- Kaavaselostuksen liitemateriaalista on jätetty pois tontille 31131/5 laadittu viitesuunnitelma.
- Kaavaselostuksesta on poistettu tonttia 31131/5 koskeva kaavatilanteen kuvaus.
- **Muusta kaavaa koskevasta materiaalista on poistettu tonttia 31131/5 koskevia selvityksiä: Itälahdenkatu 23, meluselvitys, Sitowise, 18.12.2020, Itälahdenkatu 23, Maaperän ja pohjaveden historiaselvitys, Vahanen Environment Oy, 3.6.2020, Hulevesiselvitys, Itälahdenkatu 23, Ramboll, 30.4.2021**
- Kaikkea kaavaselostuksen liitemateriaalia (esim. alueen 3-d mallinnokset) ei ole korjattu yhden tontin jättäytyä kaavaprosessin loppuvaiheessa pois asemakaavan muutoksesta.

Tarkistettuun kaavaehdotukseen 28.5.2024 tehtyjen muutosten perustelut:

- Tontti 31131/5 on poistettu asemakaavan muutoksesta, koska, asemakaavan muutoksen hakija on päättänyt jättäytyä pois asemakaavan muutoksesta kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen (4.10.2022) jälkeen maankäyttösopimusvaiheessa.
- Tontti 3111/5 sijaitsee asemakaava-alueella niin, että sen poistamisella kaavasta ei ole merkittäviä vaikutuksia asemakaavan tavoitteena olevan kokonaisuuden toteutumiseksi. Itälahdenkadun ja Melkonkadun välissä sijaitsevalle tontille jää siinä nykyisin sijaitseva 5-kerroksinen toimistorakennus. Asemakaavan kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset tavoitteet toteutuvat myös nykyisen rakennuksen jäädessä tontille.

Helsingissä 28.5.2024

Marja Piiemies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	18.04.2024
Kaavan nimi	Vattuniemen keskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	04.10.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.10.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112701
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,6684	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	2,1055	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,6684

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6684	100,0	153310	1,59	0,0000	63805
A yhteensä	5,2388	54,2	125135	2,39	4,4659	113105
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7765	8,0	8000	1,03	0,3100	6700
C yhteensä						
K yhteensä	0,7160	7,4	20160	2,82	-2,8508	-29532
T yhteensä	0,0000		0		-1,2419	-26483
V yhteensä	0,0589	0,6	0		-0,4658	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,8782	29,8	15	0,00	-0,2174	15
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1055	21,8	0	1,0686	0

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,6684	100,0	153310	1,59	0,0000	63805
A yhteensä	5,2388	54,2	125135	2,39	4,4659	113105
AK	5,2388	100,0	125135	2,39	5,2388	125135
AL	0,0000		0		-0,7729	-12030
P yhteensä						
Y yhteensä	0,7765	8,0	8000	1,03	0,3100	6700
Y	0,7765	100,0	8000	1,03	0,7765	8000
YS	0,0000		0		-0,4665	-1300
C yhteensä						
K yhteensä	0,7160	7,4	20160	2,82	-2,8508	-29532
K	0,7160	100,0	20160	2,82	-0,8364	6211
KT	0,0000		0		-1,0170	-17289
KTY	0,0000		0		-0,9974	-18454
T yhteensä	0,0000		0		-1,2419	-26483
T	0,0000		0		-0,7045	-15093
TY	0,0000		0		-0,5374	-11390
V yhteensä	0,0589	0,6	0		-0,4658	0
VP	0,0589	100,0	0		-0,4658	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,8782	29,8	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
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1055	21,8	0	1,0686	0
maa	0,0000		0	-0,3771	0
ma-ajo	0,0000		0	-0,0142	0
map	0,0000		0	-0,0190	0
ma	2,1055	100,0	0	1,4789	0

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

VATTUNIEMEN KESKUS, ASEMAKAAVAN MUUTOS

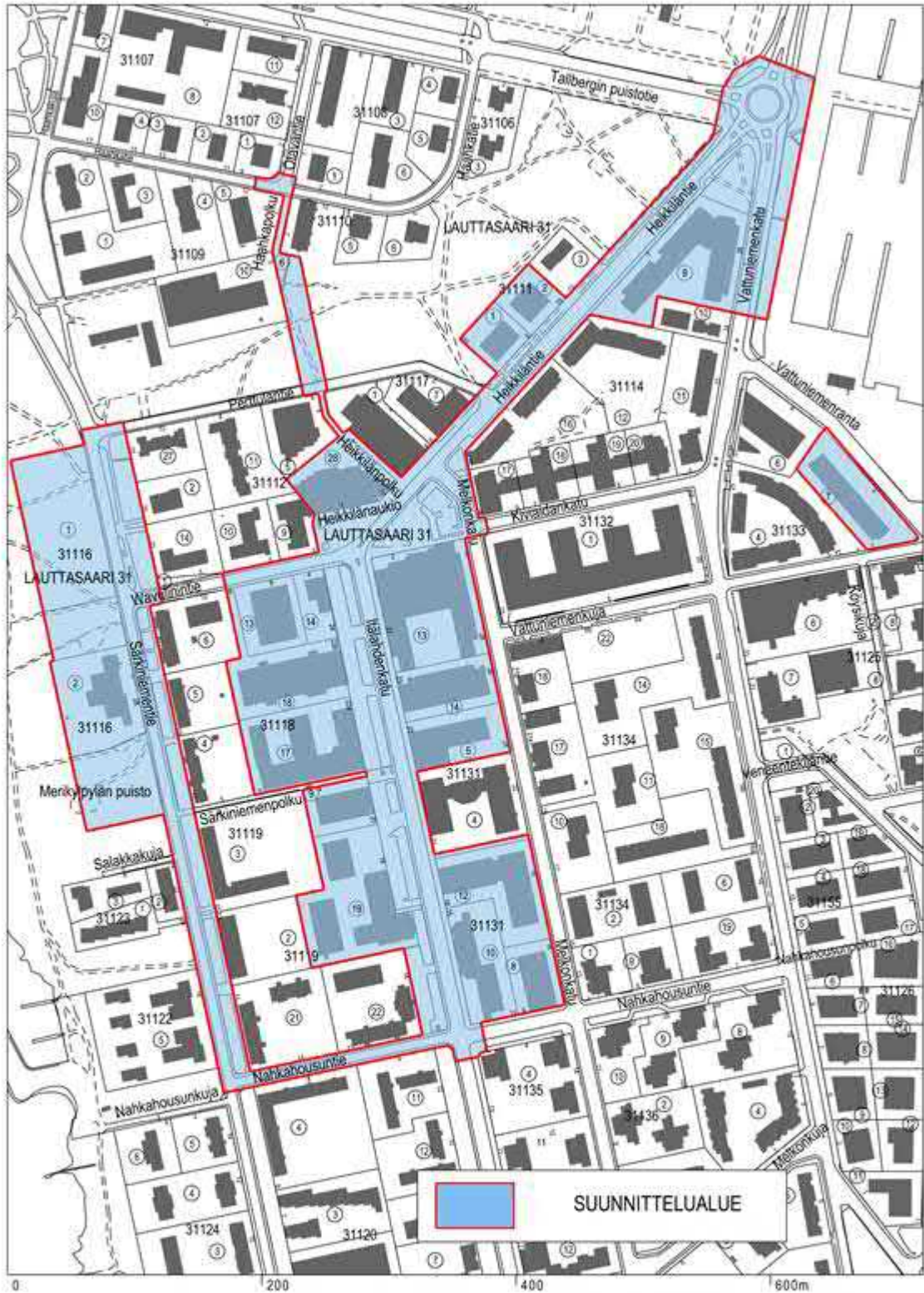
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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-m².

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-m². 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-m² 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.

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.

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.

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 Merikyöpylänpuiston 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) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja 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
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



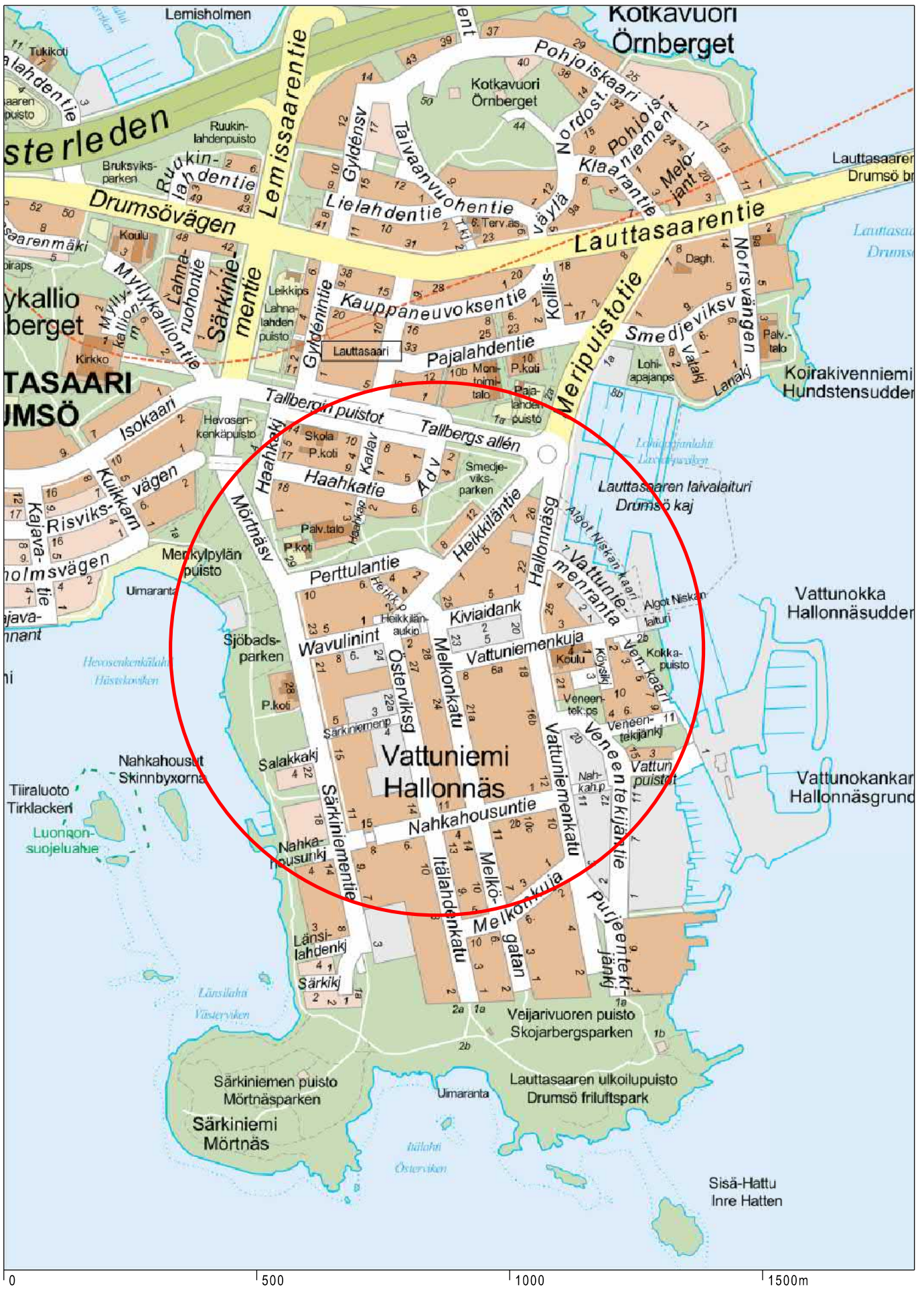
Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta 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
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



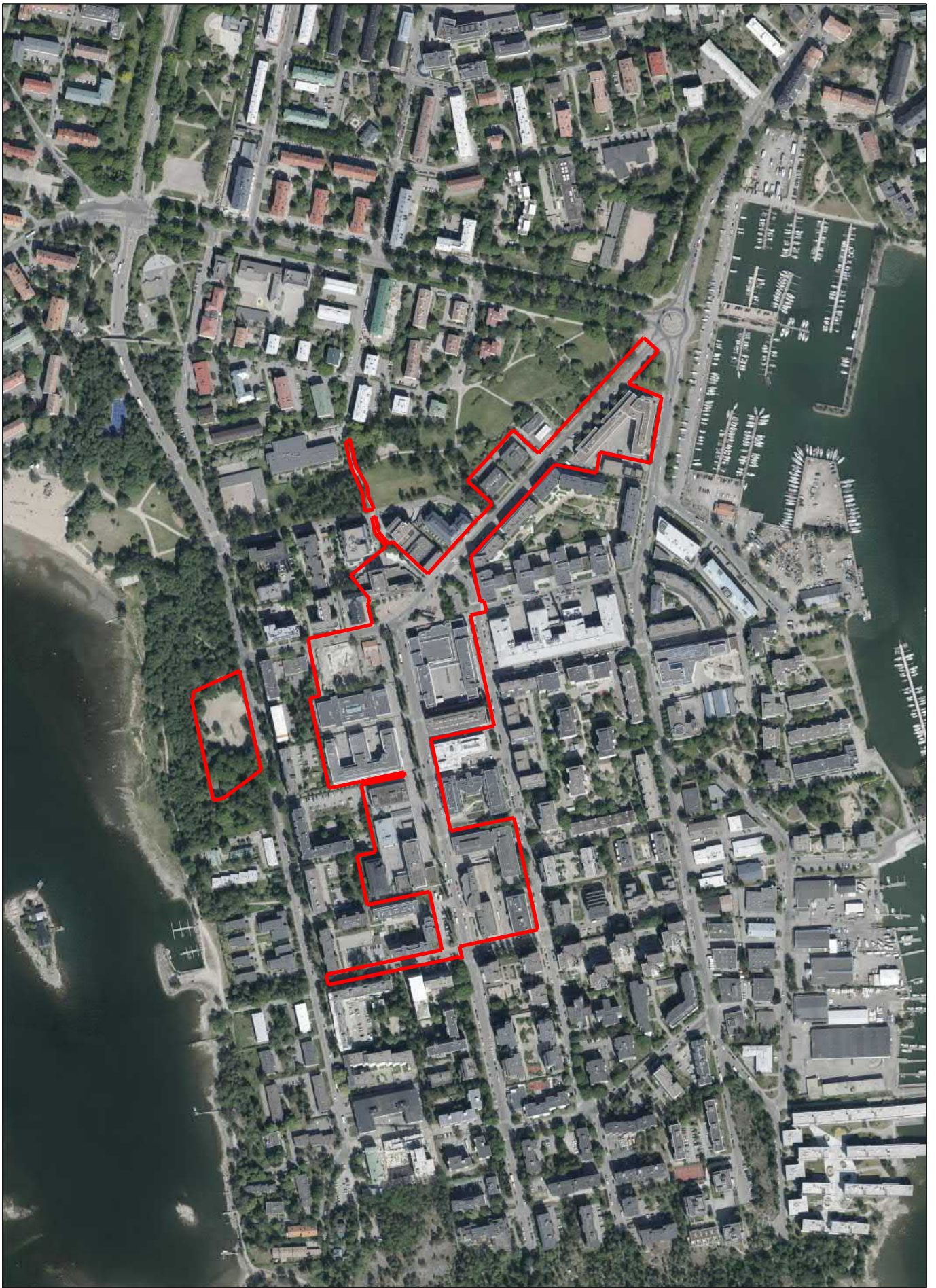
Hyväksyminen

- 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.



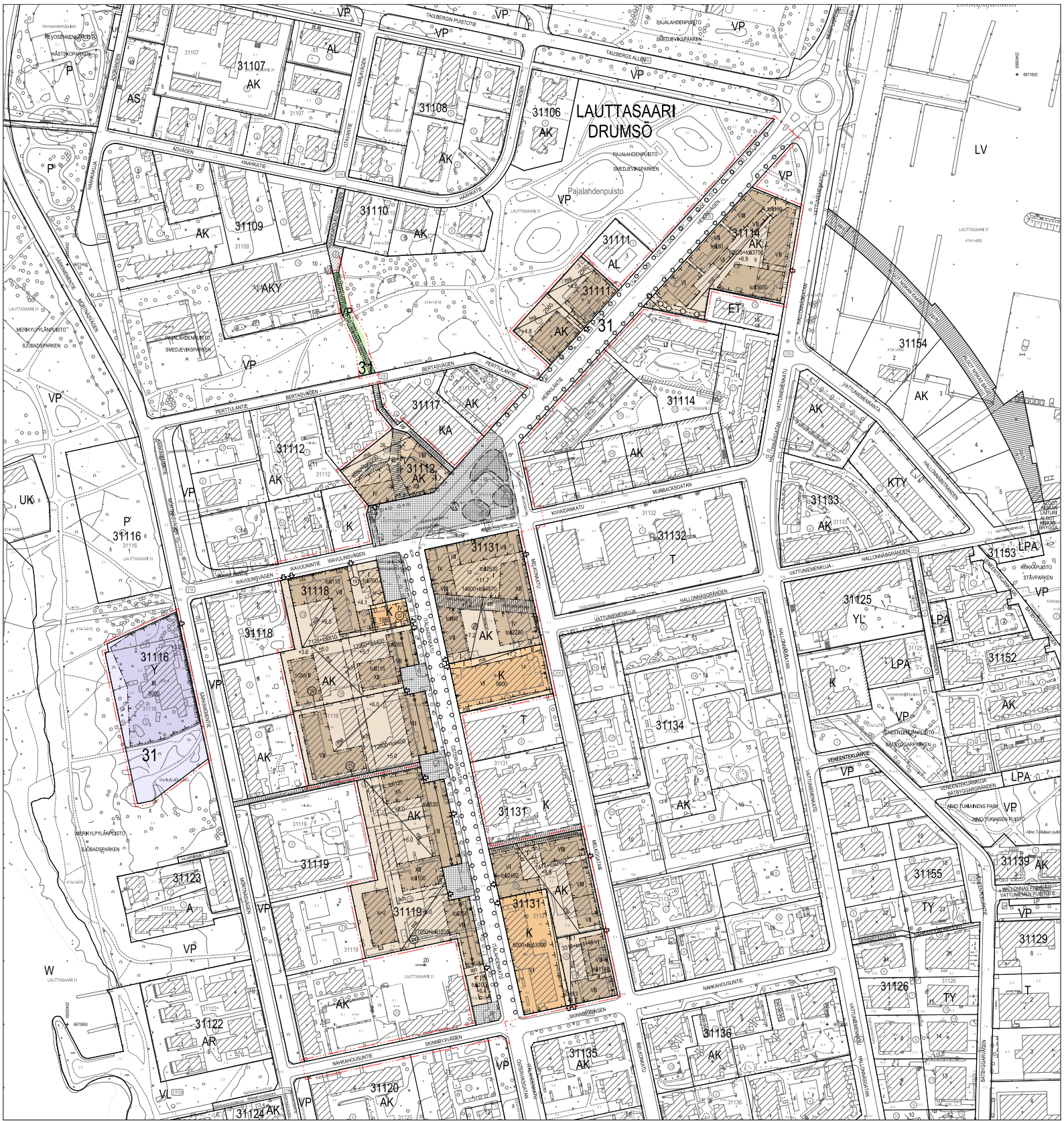
Sijaintikartta
Vattuniemen keskus

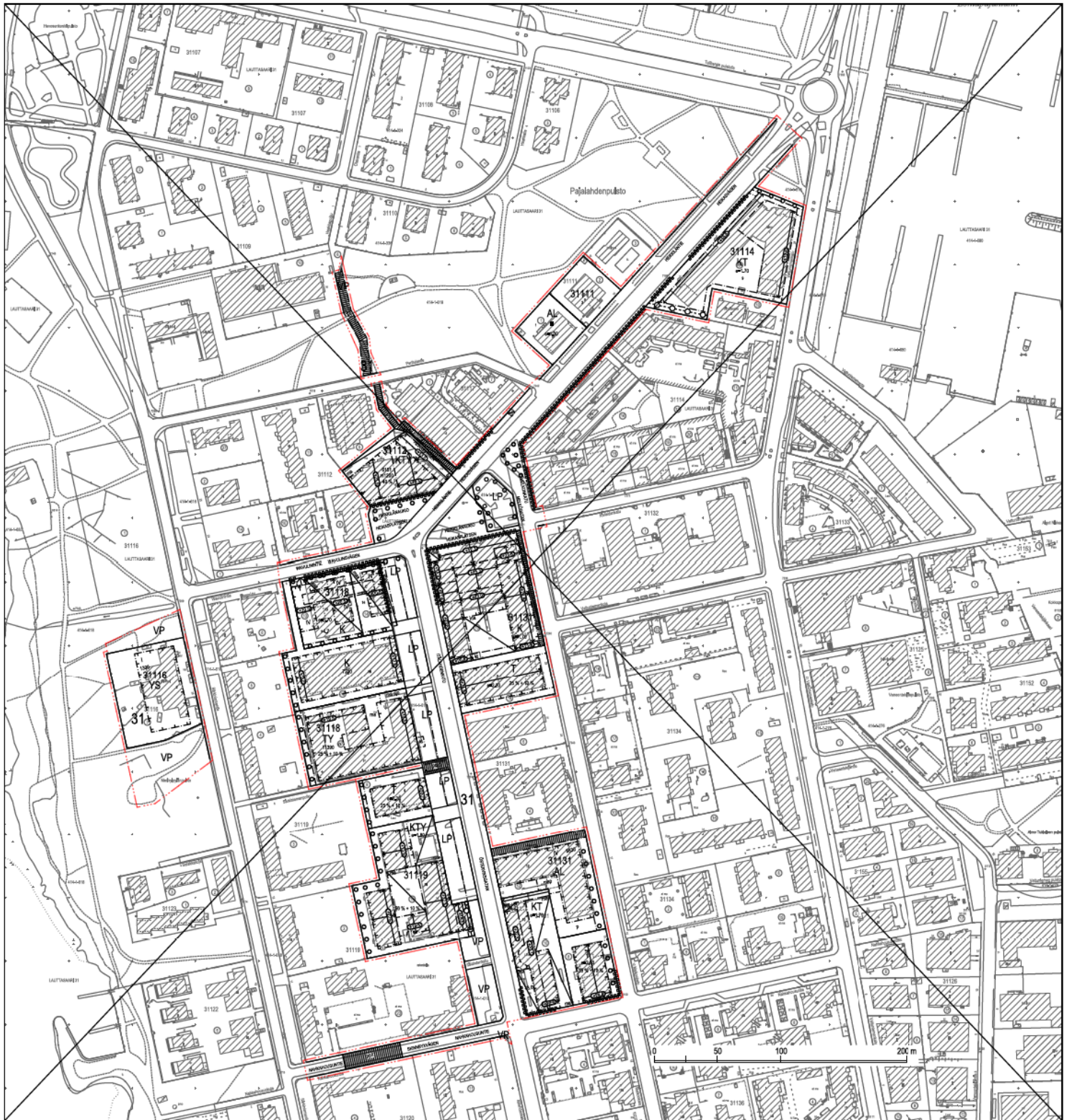
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi



Ilmakuva
Vattuniemen keskus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi





Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12701 voimaantullessaan kumoaa.
Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12701 träder i kraft.

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

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

VP

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.

- - - - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ungefärligt läge för gräns för område eller del av område.

————

(21)

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

————

Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

— x — x —

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.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

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

9600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

14600+toji4870

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.

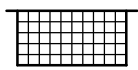
Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för kontors- och affärslokaler.

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 maximivåningsyta för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger tillbyggnads maximivåningsyta, ifall befintlig byggnad bevaras.

toli530	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 kokonaisääneneristävyuden 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 alueen osa, sijainti ohjeellinen.	Del av område som ska planteras, riktgivande läge.
	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.



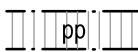
Katuaukio/Tori. Aukio toteutetaan osin istutettuna alueena.

Öppen plats/Torg. Den öppna platsen byggs delvis som planterat område.



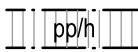
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.



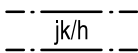
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



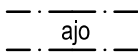
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

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



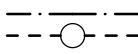
Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo sallittu. Alue tulee olla avoin ja läpikuljettava kortteleiden 31118 ja 31119 välillä.

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



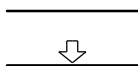
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

In- och utfart, riktgivande läge.

RAKENUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Yhdyskuntateknisen huollon tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamot tulee sijoittaa integroituina rakennuksiin.

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

Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat ja enintään 30 k-m² kokoisen viihtyisän valoisan ensimmäisen kerroksen porrassalan sekä tekniset tilat, samoin kuin kannen- tai maanalaiset tilat saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK-korttelialueilla saa rakentaa 1-kerroksisia polkupyörävarastoja tai -katoksia piha-alueelle. Rakennukset on sovittava luontevaksi osaksi korttelialueen arkkitehtonista kokonaisuutta. Rakennuksissa on oltava viherkatto. Polkupyörävarastot ja -katokset saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaikissa 2600 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on tonteilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % toteutettava asuintiloina, 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.

Alla hjälputrymmen för de boende och gemensamma utrymmen samt en trivsam ljus trappaula på högst 30 m² vy i första våningen samt tekniska utrymmen liksom också utrymmen under däck och underjordiska utrymmen får byggas utöver den i plankartan angivna våningsytan.

På AK-kvartersområde får på gårdsområden byggas cykelförråd eller -skyddstak i en våning. Byggnaderna ska anpassas så att de blir en naturlig del av kvartersområdets arkitektoniska helhet. Byggnaderna ska ha gröntak. Cykelförråd och -skyddstak får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

I alla bostadsprojekt som överstiger 2600 m² ska på tomtarna 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 puistoympäristöön. 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 luuonottamatta tontin 31131/13 arkadeja.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa rakentaa katolle erillisiin 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 31118/21 maanalaisiin pysäköintiloihin ajoyhteyden saa toteuttaa tontin 31118/20 kautta.

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 määrittäessä 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 laatuutasoon.

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

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 platsbyggnad tegel eller tegel med putsyta. Värmeisolering 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 platsbyggnad tegel eller tegel med traditionell putsyta. Värmeisolering 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 31118/21 får byggas via tomt 31118/20.

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.

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.

Wavulinintien varrella asuntojen tulee avautua myös sellaisen julkisivun suuntaan, jolle ei ole asetettu äänitasoero vaatimusta.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuihin piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

AK-korttelialueella tulee olla asuinkerrostalon energiatehokkuuden uudisrakennuksissa rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

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

Kortteleiden energian valinnassa/ratkaisussa on tavoiteltava uusiutuvan energian tuotantoa tai liittymistä keksitetyn 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.

Tontilla 31116/3 tulee alueen puustoinen luonne säilyttää ja ympärillä olevien viheralueiden vesitapainosta tulee huolehtia.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 135 k-m² asuinkerrosalaa,
 - päivittäistavarakauppa enintään 1 ap / 90 k-m²,
 - erikoistavarakauppa/liiketilat enintään 1 ap / 100 k-m²,
 - toimistot enintään 1 ap / 150 k-m²,
 - päiväkotit ja koulut enintään 1 ap / 320 k-m²,
 - vieraspysäköinti 1 ap / 1000 k-m²,
 - liikkumisesteisten autopaikat 1 ap / 30 tavallista ap.
- Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

MILJÖTEKNIikka

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.

Vid Wavulinsvägen bostäderna ska rikta sig också mot en sådan fasad, för vilken det inte ställs krav på ljudnivåskillnad.

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

BEGRÄNSNING AV ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

På AK-kvartersområde ska energieffektiviteten för flervåningshus i nybyggnader uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

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.

På tomt 31116/3 ska områdets skogsbevuxna karaktär bevaras och omgivande grönområdets vattenbalans upprätthållas.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:

- flervåningshus minst 1 bp / 135 m² bostadsvåningsyta,
 - dagligvaruhandel högst 1 bp / 90 m² vy,
 - specialvaruhandel/affärslokaler högst 1 bp / 100 m² vy,
 - kontor högst 1 bp / 150 m² vy,
 - daghem och skola högst 1 bp / 320 m² vy,
 - gästparkering 1 bp / 1000 m² vy,
 - bilplatser för rörelsehindrade 1 bp / 30 vanliga bp.
- Bilplatserna för rörelsehindrade ökar inte bilplatsernas helhetsantal. För studentbostäder behöver bilplatser inte byggas.

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

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

Tontin 31118/22 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 31118/19. Tonttien 31118/20, 21 ja 31119/24 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 31131/10.

Tontille 31131/13, Itälahdenkatu 27, saa tonttien autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 36 autopaikkaa, mikäli käyttämättömät paikat voi tarvittaessa muuttaa tonttia palvelemaan muuhun käyttöön.

Maanalaiseen pysäköintitilaan rakennettavan 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-m²,
- päivittäistavarakauppa 1 pp / 70 k-m²,
- toimistot, liiketilat 1 pp / 50 k-m²,
- päiväkodit 1 pp / 90 k-m²,
- koulu 1 pp / 40 k-m².

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa pihatasossa tai maanalaisessa tilassa (ma). Toimistojen ja liiketilöiden 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 runkolukituksen mahdollistavina.

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinöin ole toisin osoitettu.

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 tomt 31118/22 får placeras på tomt 31118/19. Bilplatser på tomter 31118/20, 21 och 31119/24 får placeras på tomt 31131/10.

På tomt 31131/13, Österviksgatan 27, får utöver bilplatsbestämmelserna byggas 36 bilplatser, ifall oanvända platser vid behov kan omdisponeras för andra ändamål som betjäna tomten.

Ifall det byggs ett utrymme för 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 detaljplanebestämmelsen 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 m² vy,
- dagligvaruhandel 1 cp / 70 m² vy,
- kontor, affärsutrymmen 1 cp / 50 m² vy,
- daghem 1 cp / 90 m² vy,
- skola 1 cp / 40 m² vy.

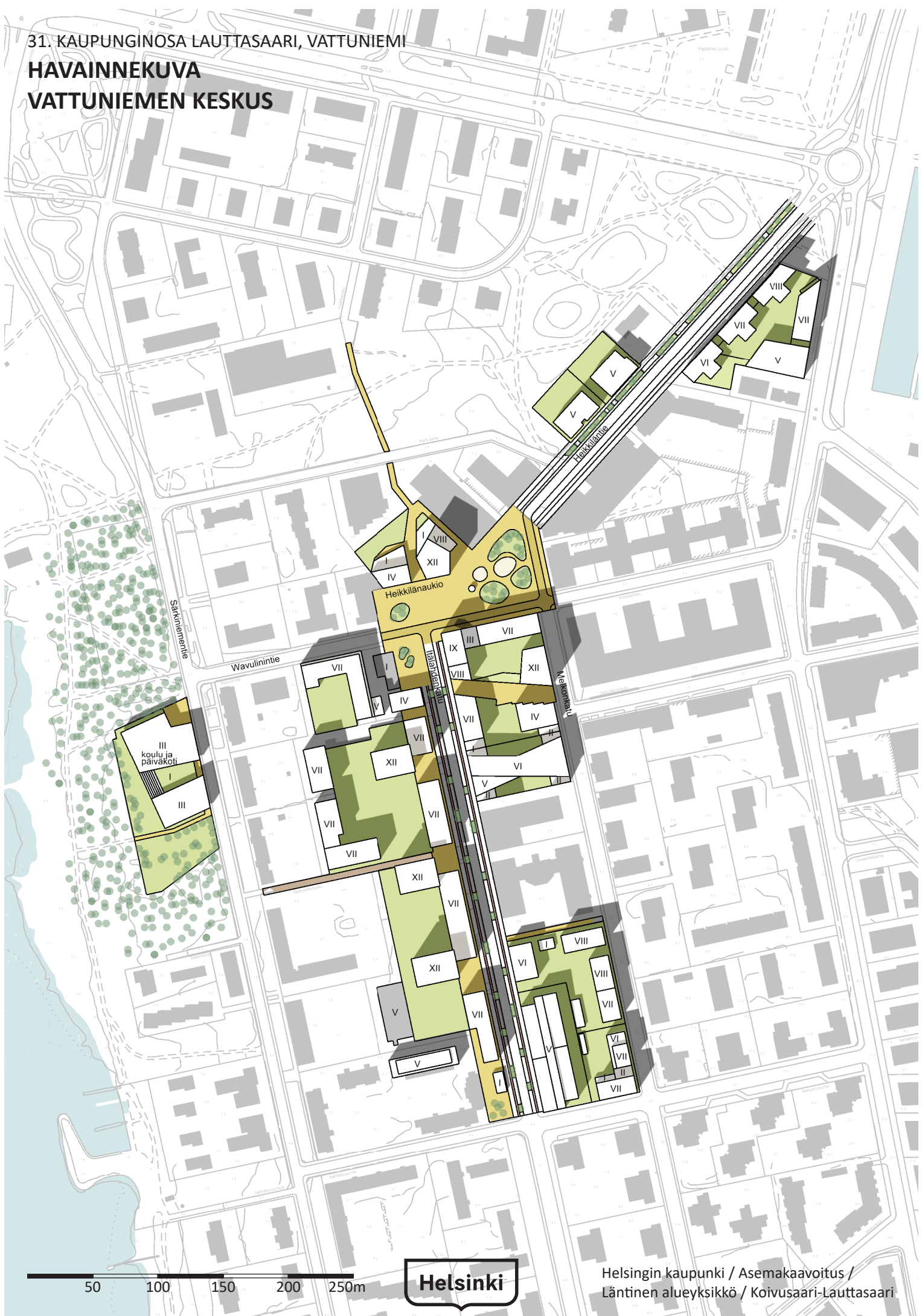
Av de boendes cykelplatser ska minst 75% placeras i uteredskapsförråd i gårdsplan eller i underjordiska utrymmen (ma). För kontorens och affärernas kunder och gäster ska cykelplatser placeras nära huvudingångarna. Av cykelplatserna för kontor och andra arbetsplatser ska minst 50% placeras i täckta och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

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 planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i uteredskapsförråd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomündelning, om inte via plan-teckningar annat bestämts.

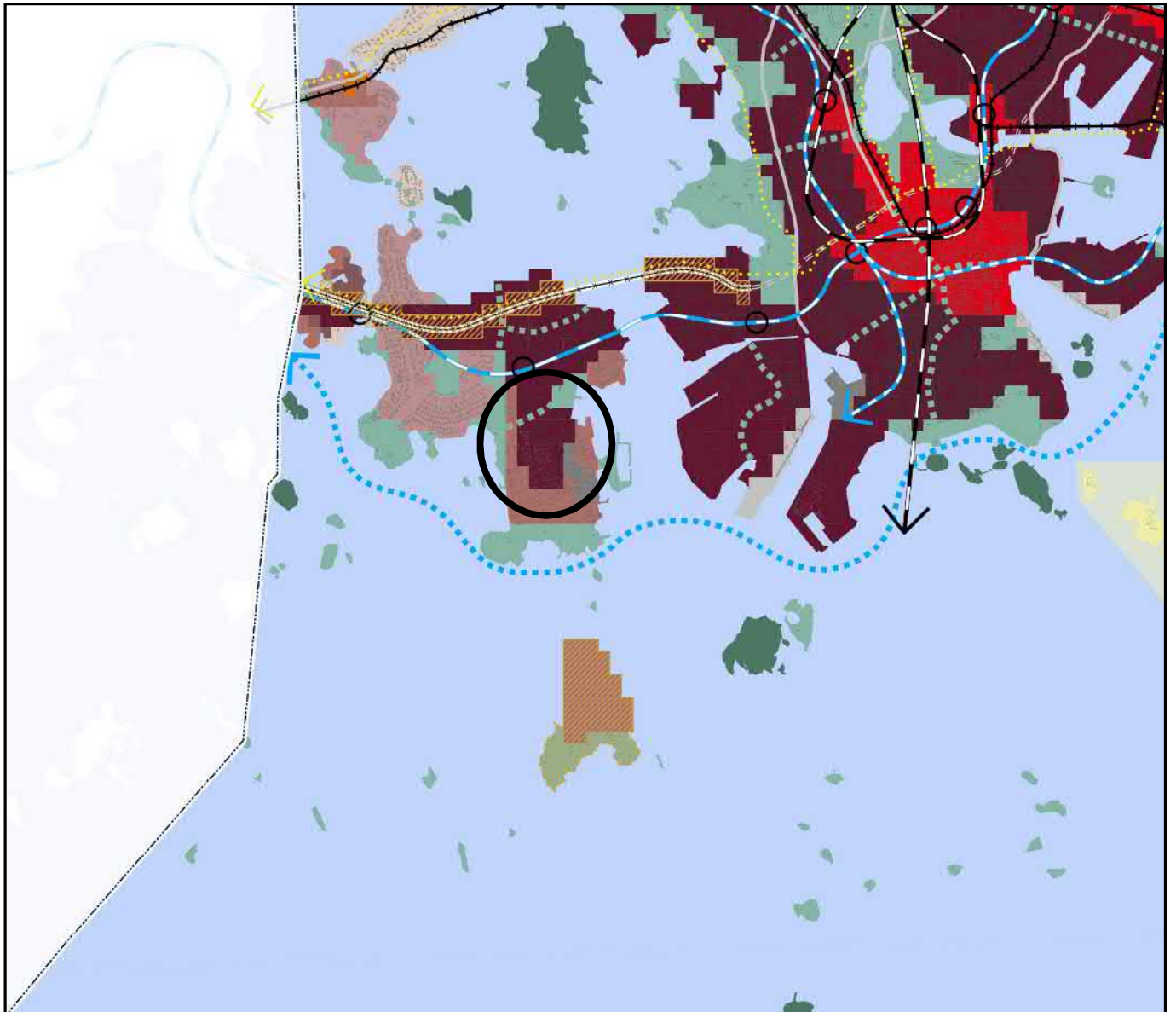
HAVAINNEKUVA

VATTUNIEMEN KESKUS



50 100 150 200 250m





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

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

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

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
- > 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



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**

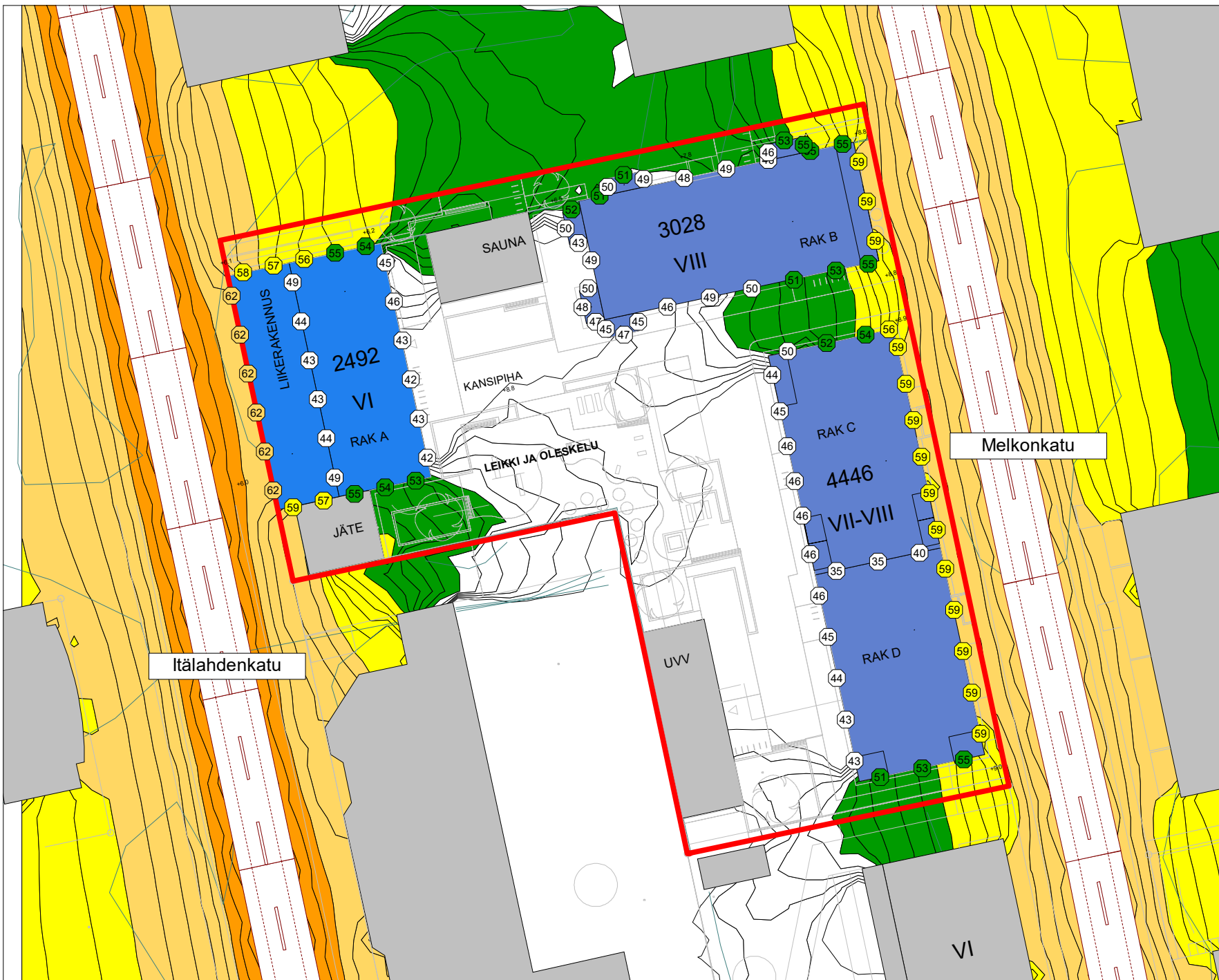
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tieliikenteen melutasot
ilman julkisivuheitastusta

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

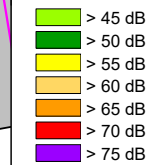
Rakennusten värit:

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



Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$



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

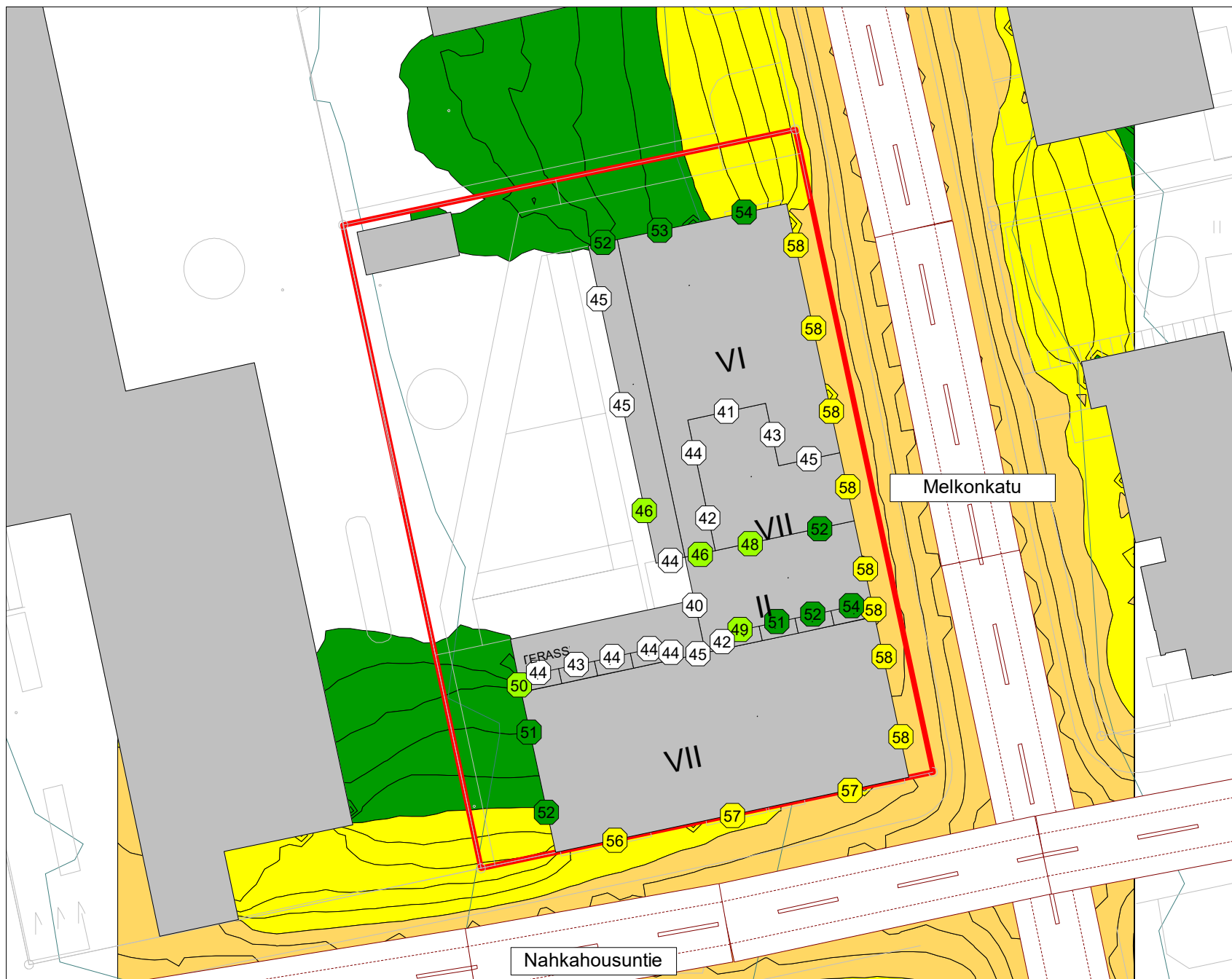
Mittakaava 1:1200 (A3)
Päivämäärä: 29.10.2020
CadnaA 2020 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

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
- > 75 dB

Liite 2.1

Heikkiläntie 10 meluselvitys asemakaavamuutoksen liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

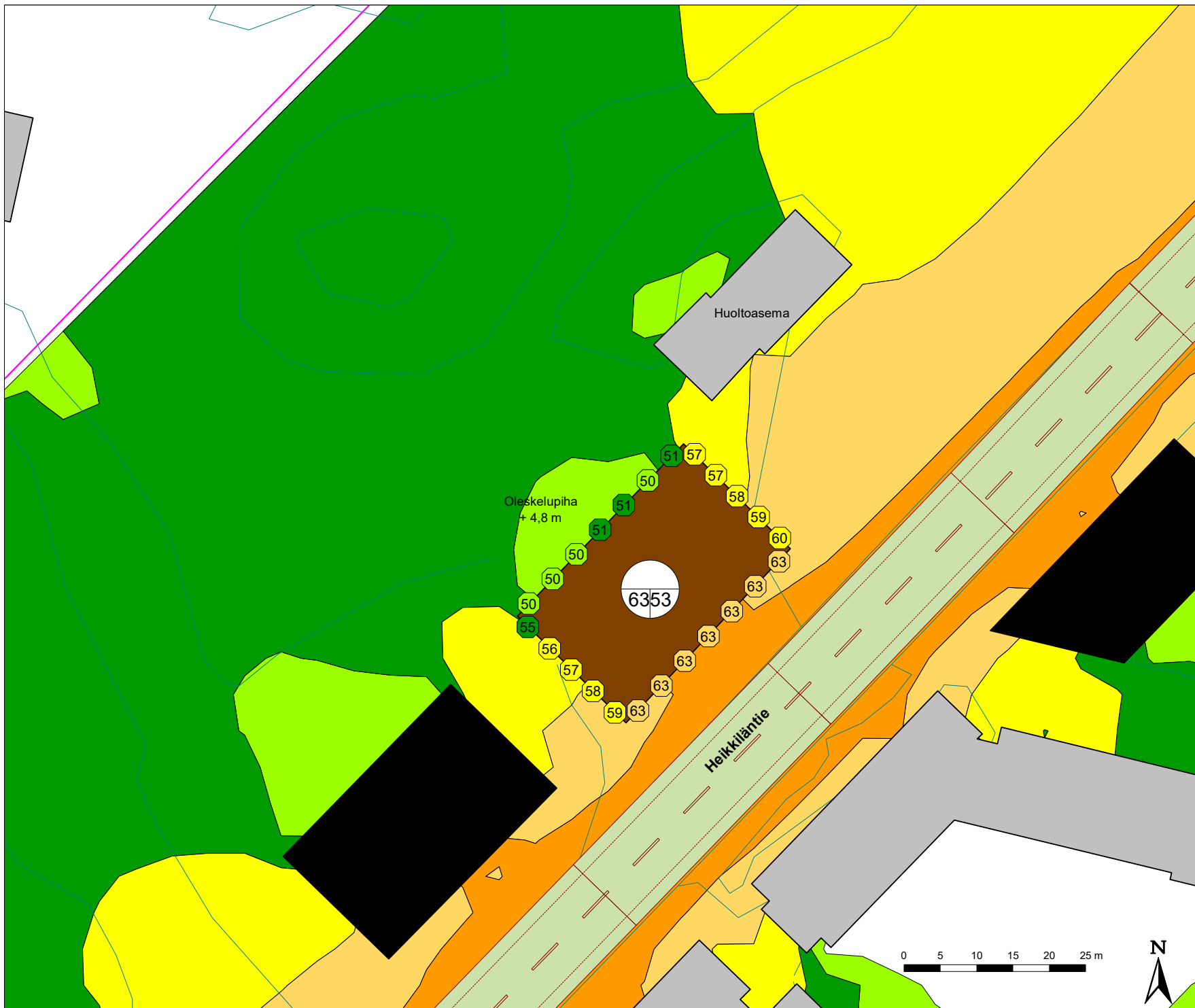
Katuliikenteen melu
päiväaika klo 7-22

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

29.6.2022

Vattuniemen keskuksen meluselvityksen täydennys asemakaavamuutosta varten

1 Johdanto

Vattuniemen keskuksen kaava-alueelle on vuonna 2020 laadittu tontti- ja korttelikohtaiset meluselvitykset, joissa on tarkasteltu meluvaikutuksia rakennettavissa kortteleissa. Tässä selvityksessä on tarkasteltu meluvaikutuksia koko kaava-alueella ja sen lähiympäristössä mukaan lukien nykyinen asutus, kiinnittäen erityisesti huomiota melutasojen muutokseen verrattuna nykytilanteeseen nykyisillä asuinpihoilla ja rakennusten julkisivuilla.

Liikennetietoja päivitettiin erillisten meluselvitysten laatimisen jälkeen, joten melun leviäminen ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot voivat poiketa tässä selvityksessä verrattuna vuoden 2020 meluselvityksiin. Muutoin meluselvityksen lähtötiedot ja menetelmät ovat samat kuin aiemmissa selvityksissä.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykytilanteessa nykyisillä rakennuksilla sekä ennustevuonna 2040 suunnitellulla uudella katuverkolla ja uusilla rakennuksilla.

Selvitys on tehty Helsingin kaupungin toimeksiannosta. Kaupungin yhteyshenkilönä toimi Anu Haahla Kaupunkiympäristön toimialalta. Selvityksen laati Sitowise Oy:ssä Siru Parviainen.

2 Päivitetyt liikennetiedot

Selvityksessä on käytetty Helsingin kaupungilta saadun 13.5.2022 päivätyn liikennemääräkartan mukaisia liikennetietoja. Liikennetiedot poikkeavat joiltain osin vuoden 2020 meluselvityksien liikennetiedoista. Taulukossa 1 on esitetty liikennemäärät nykytilanteessa, vuoden 2040 liikennemäärät, raskaan liikenteen osuudet, katuluokka sekä liikenteen jakautuminen päivä- ja yöajalle. Mikäli tiedot poikkeavat vuoden 2020 selvityksissä käytetyistä, vanha tieto on taulukossa mukana suluissa.

Taulukko 1 Selvityksessä käytetyt liikennetiedot

Katu (katuväli)	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	Raskas liikenne nyky [%]	KAVL ennustetilanne 2040 [ajon./vrk]	Raskas liikenne ennuste [%]	Nopeus [km/h]	KL	Jakauma päivä/yö [%]
Wavulinintie	5800	8,5	6900	7,5	30*	4	94/6
Heikkiläntie (välillä ympyrä-Melkonkatu)	5900	1,9	6500	3,0	30*	4	94/6



29.6.2022

Katu (katuväli)	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	Raskas liikenne nyky [%]	KAVL ennustetilanne 2040 [ajon./vrk]	Raskas liikenne ennuste [%]	Nopeus [km/h]	KL	Jakauma päivä/yö [%]
Heikkiläntie (välillä Itälahden-Melkonkatu)	5900 (4300)	6,0	-	-	30*	4	94/6
Kiviaidankatu (välillä Itälahdenkatu-Melkonkatu)	-	-	3600 (4800)	4,0	30*	5	94/6
Kiviaidankatu (välillä Melkonkatu-Vattuniemenkatu)	1400 (-)	4,0	3100 (3000)	4,0	30*	5	94/6
Itälahdenkatu	4000	2,3	4900	5	30*	5	94/6
Vattuniemenkatu (välillä ympyrä-Vattuniemenkuja)	8600	4,1	9200	5,0	40	4	94/6
Vattuniemenkatu (Vattuniemenkuja-Nahkahousuntie)	1800 (-)	4,1	2500 (-)	5,0	40	5	94/6
Vattuniemenranta	1100	36	1100 (1500)	5,0	30*	5	94/6
Vattuniemenkuja (Melkonkatu-Vattuniemenkatu)	2200	58	2200 (2500)	8,0	30*	5	94/6
Vattuniemenkuja (Vattuniemenranta-Vattuniemenkatu)	950	37	950 (1200)	6,0	30*	5	94/6
Melkonkatu (Heikkiläntie-Kiviaidankatu)	2000 (3500)	6,0	3000 (4000)	3,0	30*	5	94/6
Melkonkatu (Kiviaidankatu-Vattuniemenkuja)	2000 (3100)	12,6	3000 (3400)	3,0	30*	5	94/6
Melkonkatu (Vattuniemenkuja-Nahkahousuntie)	2000	12,6	2300	3,0	30*	5	94/6
Nahkahousuntie (Melkonkatu-Vattuniemenkatu)	2000 (-)	13,0	2200 (-)	13,0	30*	5	94/6
Nahkahousuntie (Itälahdenkatu-Melkonkatu)	800	18,8	2000	13,0	30*	5	94/6
Nahkahousuntie (Särkiniementie-Itälahdenkatu)	300	1,0	1100	3,0	30*	5	94/6
Särkiniementie (Perttulantiestä pohjoiseen)	7300	4,0	8200 (8600)	5,0	40	4	94/6



29.6.2022

Katu (katuväli)	KAVL nykytilanne [ajon./vrk]	Raskas liikenne nyky [%]	KAVL ennustetilanne 2040 [ajon./vrk]	Raskas liikenne ennuste [%]	Nopeus [km/h]	KL	Jakauma päivä/yö [%]
Särkiniementie (Perttulantie-Wavulinintie)	7000 (7300)	4,0	8000 (8600)	5,0	40	4	94/6
Särkiniementie (Wavulinintie-Nahkahousuntie)	1400	1,0	2500 (3900)	3,0	30*	5	94/6
Särkiniementie (Nahkahousuntiestä etelään)	1000 (-)	1,0	1000 (-)	3,0	30*	5	94/6
Meripuistontie	8000 (8030)	2,5	9000 (9100)	5,0	40	3	94/6
Tallbergin puistotie	6900	6,0	7000 (7200)	6,0	40	4	94/6

*Pohjoismaisella tieliikennemelumallilla pienin mahdollinen nopeus on 40 km/h, ja myös nopeusrajoituksen 30 km/h kadut on mallinnettu nopeudella 40 km/h.

3 Tulokset ja johtopäätökset

Selvitysalueen kaduilla on pääosin kohtuullisen pienet liikennemäärät, ja tämän vuoksi melutasot kaava-alueella ovat pääosin pienet. Nykyisillä kortteleiden piha-alueilla ohjearvot toteutuvat hyvin, eikä myöskään nykyisten asuinrakennusten julkisivuihin kohdistu erityisen korkeita melutasoja, vaikka melutason ohjearvot paikoin ylittyvät.

Liikennemäärissä tapahtuvat muutokset nyky- ja ennustetilanteiden välillä ovat pääosin niin pieniä, että melutasoihin niillä ei ole merkittävää vaikutusta. Pääosin melutasot kasvavat hieman (noin 1 dB) ennustetilanteessa katujen varsilla, ja Melkonkadun varrella melutasot alenevat hieman nykyisestä bussireittien muutoksen myötä. Suhteellisesti suurimmat muutokset liikennemäärissä tapahtuvat Kiviaidankadulla, Nahkahousuntiellä Melkonkadusta itään sekä Särkiniementiellä Wavulinintien ja Nahkahousuntien välillä. Katuverkolla merkittävimmät muutokset ovat Heikkilänaukion ympäristön muutokset sekä Nahkahousuntien avaaminen läpiajettavaksi Särkiniementien ja Itälahdenkadun välillä.

Pääosin nykyisten asuinrakennuksien piha-alueilla tai julkisivuihin kohdistuvissa melutasoissa ei tapahdu merkittäviä muutoksia ennustetilanteessa verrattuna nykytilanteeseen, ja ohjearvot toteutuvat alueella vastaavasti kuin nykytilanteessa. Niiltä osin, kuin merkittävämpiä muutoksia melutasoissa on havaittavissa johtuen lähinnä liikennemäärien muutoksista, asiat on käsitelty tässä muistiossa.

Suunniteltujen uusien rakennusten ja niiden asuinpihojen osalta tulokset ovat pääosin vastaavat kuin vuoden 2020 meluselvityksissä. Pääosin ennustetilanteen päivitetty liikennemäärät olivat pienempiä kuin edellisissä selvityksissä, joten niiden



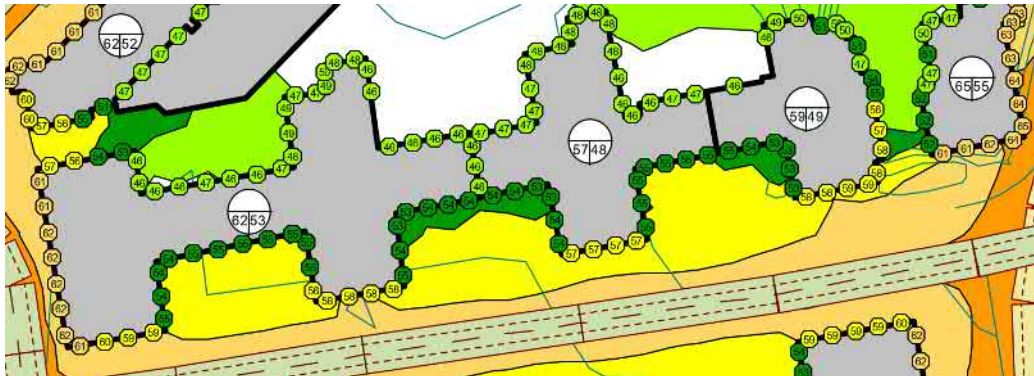
29.6.2022

johdosta ei tapahtunut merkitseviä muutoksia melutasoissa. Tässä luvussa on avattu meluvaikutuksia uusilla alueilla vain niiltä osin, kuin tulokset poikkeavat vuoden 2020 selvityksistä.

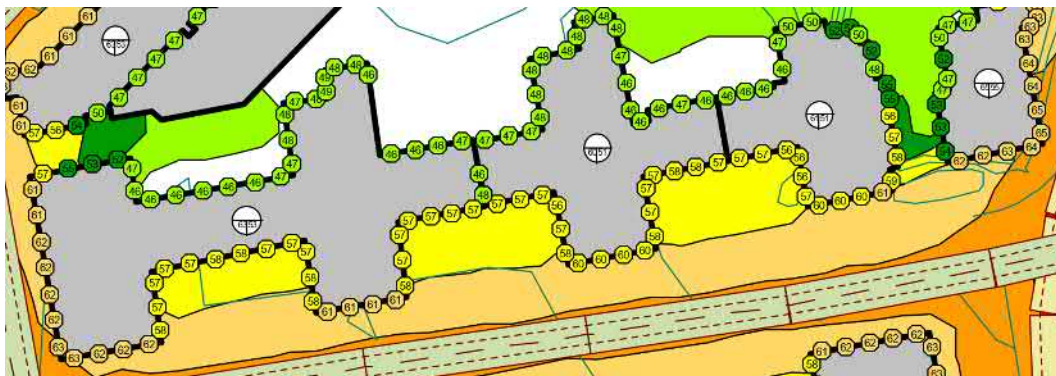
3.1 Vaikutukset nykyiseen asutukseen Heikkilänaukion ympäristössä

Heikkilänaukion ympäristön muutoksilla on merkitseviä muutoksia nykyiseen asutukseen kohdistuvissa melutasoissa ainoastaan Kiviaidankadun varrella, missä katujärjestelyjen myötä on ennustetilanteessa nykyistä enemmän läpiajoliikennettä.

Kiviaidankadun pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten eteläisiin julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa nykyistä suuremmat melutasot (kuvat 1 ja 2). Muutos on noin +3...4 dB, joka voi olla asukkaille havaittavissa. Suurimmillaan julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat 63 dB Kiviaidankadun ja Melkonkadun kulmauksessa, muualla pienemmät. Tämän myötä suurin äänitasoero vaatimus sisämelun ohjearvojen toteutumiseksi olisi 28 dB. Kaavassa on vaadittu, että kadun puolella äänitasoero vaatimus on 32 dB, joten sisämelun ohjearvot toteutuvat reilusti myös ennustetilanteessa. Korttelin leikki- ja oleskelupiha sijoittuvat rakennuksen pohjoispuolelle liikennemelulta suojaan.



Kuva 1 Kiviaidankatu 1, 3, 5, 7 ja 9 melutasot nykytilanteessa.



Kuva 2 Kiviaidankatu 1, 3, 5, 7 ja 9 melutasot ennustetilanteessa 2040.



29.6.2022

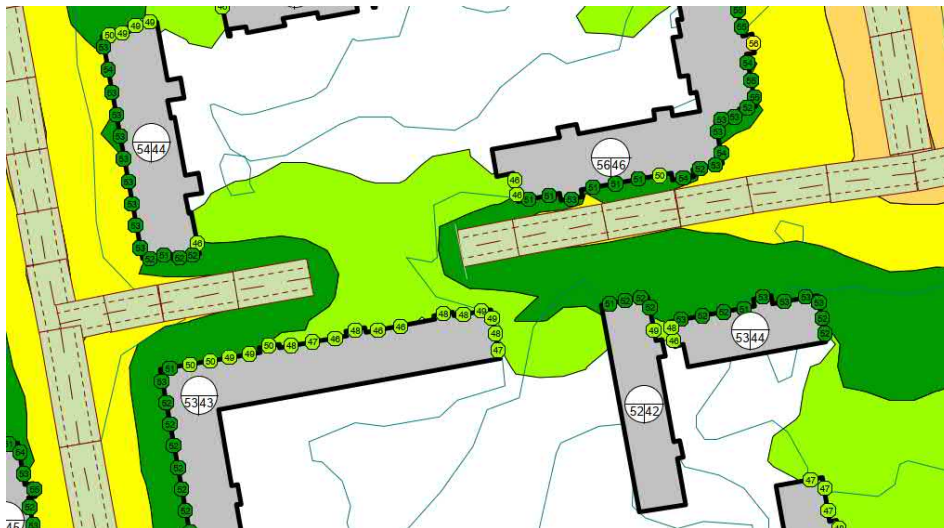
3.2 Vaikutukset nykyiseen asutukseen Nahkahousuntien varressa

Nahkahousuntiellä Melkonkadusta itään liikennemäärän on ennustettu kasvavan nykyisestä johtuen osin siitä, että katu avataan läpiajettavaksi Särkiniementien ja Itälahdenkadun välillä. Liikennemäärät ovat kuitenkin myös ennustetilanteessa kohtuullisen pienet.

Läpiajettavaksi muuttuvan osuuden kohdalla (kuvat 3 ja 4) melu leviää aiempaa enemmän piha-alueelle ja julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat. Kadun eteläpuolella asuinpiha jää rakennuksen suojaan, mutta pohjoispuolen piha avautuu kadun suuntaan, ja muutos melutasoissa voi olla asukkaille havaittavissa. Ohjearvot kuitenkin toteutuvat myös ennustetilanteessa pihaille sijoittuvilla leikki- ja oleskelualueilla.

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat noin + 4...6 dB, enemmänkin sillä kohdalla, joka on nyt suljettuna autoliikenteeltä. Ennustetilanteessa suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat 59 dB, mikä edellyttää äänitasoerovaatimusta 24 dB sisämelun ohjearvojen toteutumiseksi. Tämän voidaan arvioida toteutuvan normaalein julkisivurakentein. Kadun puoleisilla parvekkeilla kadun pohjoispuolella ohjearvot ylittyvät ennustetilanteessa, kun ne nykytilanteessa alittuvat.

Kadun eteläpuolella julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat pienemmät kuin pohjoispuolella hieman suuremman etäisyyden vuoksi, ja parvekkeet avautuvat pihan puolelle. Näin ollen ohjearvojen voidaan olettaa toteutuvan myös ennustetilanteessa, vaikka kaavassa ei melun osalta erityisiä määräyksiä olekaan.



Kuva 3 Melutasot nykytilanteessa Nahkahousuntien ympäristössä välillä Särkiniementie-Itälahdenkatu.



29.6.2022



Kuva 4 Melutasot ennustetilanteessa 2040 Nahkahousuntien ympäristössä välillä Särkiniementie-Itälahdenkatu.

Itälahdenkadusta itään Nahkahousuntien varrella melutasot kasvavat 0...3 dB, Vattuniemenkadun puoleisessa päässä ei ole merkitsevää muutosta. Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot nykyisillä asuinrakennuksilla sekä nyky- että ennustetilanteessa ovat 61 dB, mikä tarkoittaa äänitasoero vaatimusta 26 dB sisämelun ohjearvojen toteutumiseksi. Tämän voidaan olettaa toteutuvan normaalein rakentein. Pihojen leikki- ja oleskelualueilla ohjearvot toteutuvat myös ennustetilanteessa vastaavalla tavalla kuin nykytilanteessa.

3.3 Vaikutukset nykyiseen asutukseen Särkiniementien varressa

Särkiniementien liikennemäärä kasvaa ennusteessa nykyiseen verrattuna, ja samalla melutasot kadun varrella kasvavat jonkin verran nykyisestä. Nykyisten rakennuksien kadun puoleisiin julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat pääosin noin 2...3 dB, mutta ne ovat edelleen hyvin maltilliset, ja sisämelun ohjearvojen voi olettaa toteutuvan myös ennustetilanteessa. Kadun puolelle avautuvilla parvekkeilla melutason voi mahdollisesti havaita nousevan hieman nykyisestä. Pihojen leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten suojaan, ja niillä ohjearvot toteutuvat myös ennustetilanteessa.

Särkiniementien länsipuolella olevan päiväkodin kohdalla on mallinnettu kaavan salliman mukainen nykyistä suurempi rakennusmassa. Uudella rakennuksella ei ole vaikutusta melutasoihin vastapäätä sijaitsevan nykyisen asuinrakennuksen julkisivuilla tai piha-alueella.

3.4 Heijastusvaikutukset uusista rakennuksista nykyiseen asutukseen

Suunnitellut rakennukset sijoittuvat nykyisten rakennusten paikalle, ja näin ollen yleisesti merkitsevää muutosta ei tapahdu uusia rakennuksia vastapäätä olevien



29.6.2022

asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvissa melutasoissa. Muutos on todennäköisempi, jos uusi rakennus sijoitetaan lähemmäs katua tai jos julkisivun heijastava pinta-ala on merkittävästi suurempi. Heijastusvaikutukset on tarkistettu Heikkiläntien, Wavulinintien, Särkiniementien ja Melkonkadun varrella. Muualla uudet rakennukset sijoittuvat siten, että niillä ei ole heijastusvaikutusta nykyiseen asutukseen.

Heikkiläntien varrella uudet rakennukset nykyisiä vastapäätä eivät ole merkitsevästi suuremmat kuin nykyiset, eikä niillä ole merkitsevää heijastusvaikutusta. Heikkiläntien varrella julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat noin 1 dB johtuen liikennemäärien kasvusta.

Wavulinintien varrella suunniteltu rakennus on nykyistä suurempi ja lähempänä katua. Wavulinintien varrella nykyisten rakennuksien julkisivuihin kohdistuvat melutasot kasvavat ennustetilanteessa noin 1 dB. Kasvu johtuu liikennemäärän kasvusta, ja muutos on yhtä suuri kaikilla nykyisillä rakennuksilla, riippumatta siitä, ovatko ne vastapäätä uutta rakennusta. Näin voidaan todeta, että heijastuksella uudesta rakennuksesta ei ole merkitsevää vaikutusta.

Melkonkadun varrella julkisivuihin kohdistuvat melutasot pienenevät ennustetilanteen pienemmän raskaan liikenteen osuuden myötä, eikä myöskään uusien rakennusten heijastuksella ole merkitsevää vaikutusta.

3.5 Itälahdenkatu 27 uusi kortteli

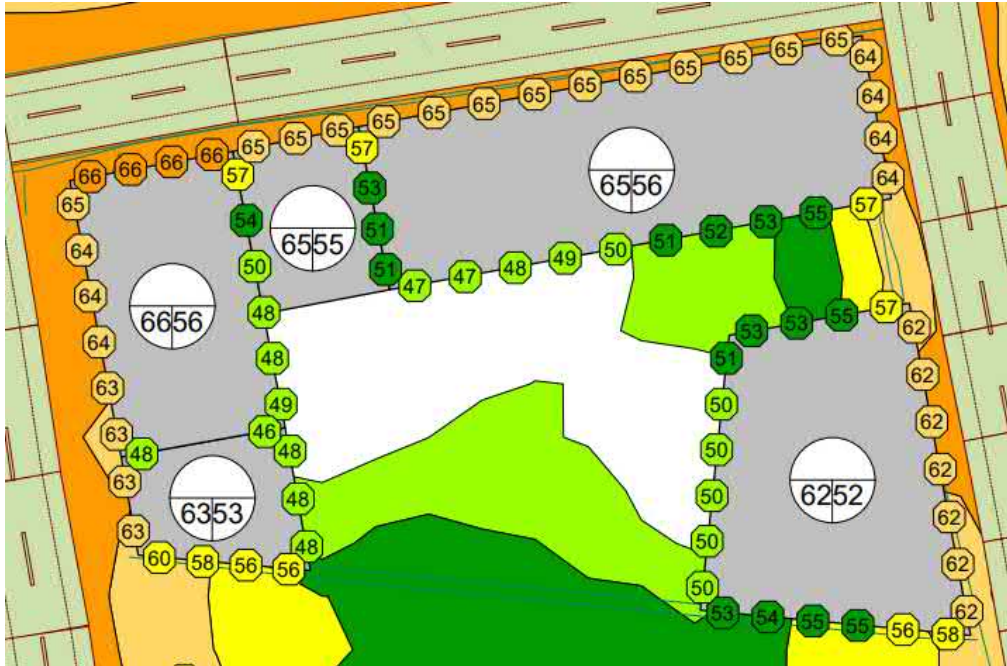
Kiviaidankadun uuden jatkeen liikennemäärä on nyt pienempi kuin vuoden 2020 selvityksessä, ja tämän myötä pohjoiseen julkisivuun kohdistuvat melutasot ovat hieman matalammat (kuvat 5 ja 6).

Vuoden 2020 selvityksessä osalla julkisivua ylittyi 65 dB alimman kerroksen kohdalla, mutta nyt koko pohjoisella julkisivulla jäätin alle 65 dB.

Muutoin korttelin melutasoissa ei ole tapahtunut merkitseviä muutoksia.



29.6.2022



Kuva 5 Itälahdenkatu 27 korttelin pohjoisosa, melutasot vuoden 2020 selvityksessä.



Kuva 6 Itälahdenkatu 27 korttelin pohjoisosa, melutasot tässä selvityksessä.

3.6 Itälahdenkatu 19 uusi kortteli

Melu leviää piha-alueelle nyt hieman enemmän johtuen siitä, että korttelin eteläpuolella on mukana suunniteltu uusi rakennus nykyisen sijaan, ja aukko rakennusten välissä on hieman suurempi. Ohjeavrot kuitenkin toteutuvat edelleen



29.6.2022

koko pihalla, eikä muutoksella melutasoissa ole merkitystä kaavan vaatimuksiin nähden.

3.7 Melkonkatu 16 uusi kortteli

Tässä korttelissa julkisivuihin kohdistuvat melutasot ja melun leviäminen piha-alueilla poikkeavat osin merkittävästi vuoden 2020 selvityksestä (kuvat 7 ja 8). Pääsyyinä vaikuttaisi olevan Nahkahousuntien pienempi lähtömelutaso. Melun leviämiseen piha-alueella vaikuttaa myös se, että suunniteltu uusi rakennus osoitteessa Itälahdenkatu 15-17 suojaa pihaa lännen suunnasta hieman vähemmän kuin vuoden 2020 melumallissa ollut nykyinen rakennus.

Suunnitellun rakennuksen eteläiseen julkisivuun kohdistuvat melutasot olivat tässä selvityksessä suurimmillaan 63 dB, kun ne vuoden 2020 selvityksessä olivat suurimmillaan 57 dB. Sisämelun ohjearvon toteutumiseksi riittää edelleen ääniympäristöasetuksessa edellytetty vähimmäistaso 30 dB, mutta mikäli seinustalle on suunniteltu sijoitettavan parvekkeita, ohjearvon toteutuminen voi vaatia paksumpaa lasitusta tai akustointia.

Myös piha-alueilla melutasot ovat korkeammat kuin vuoden 2020 selvityksessä, mutta ohjearvot toteutuvat edelleen oleskeluun tarkoitetuilla alueilla, eikä meluntorjuntaa tai toimintojen uudelleen sijoittelua tarvita.



Kuva 7 Melkonkatu 16 melutasot vuoden 2020 selvityksessä.

29.6.2022



Kuva 8 Melkonkatu 16 melutasot tässä selvityksessä.



Liite 1.1

Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvityksen täydennys

Melulaskentatilanne:
Katuliikenteen melu
päiväaika klo 7-22

Nykyinen liikenne (KAVL)

Nykyiset rakennukset

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

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

SITOWISE

Mittakaava 1:3000 (A3)
Päivämäärä: 30.5.2022
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy / SPa



Liite 1.2

Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvityksen täydennys

Melulaskentatilanne:
Katuliikenteen melu
yöaika klo 22-7

Nykyinen liikenne (KA VL)

Nykyiset rakennukset

Yöajan keskiäänitaso
 $L_{Aeq, 22-7}$

- < 40 dB
- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:3000 (A3)
Päivämäärä: 30.5.2022
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy / SPa



Liite 2.1

Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvityksen täydennys

Melulaskentatilanne:
Katuliikenteen melu
päiväaika klo 7-22

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset

Rakennusten värit:
Tumma harmaa = 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 1:3000 (A3)
Päivämäärä: 8.6.2022
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy / SPa



Liite 2.2

Vattuniemen keskus asemakaavamuutoksen liikennemeluselvityksen täydennys

Melulaskentatilanne:

Katuliikenteen melu
yöaika klo 22-7

Ennustevuoden 2040 liikenne (KAVL)

Suunnitellut rakennukset

Rakennusten värit:

Tumma harmaa = kaavan uusi rakennus
Vaalea harmaa = nykyinen rakennus

Yöajan keskiäänitaso

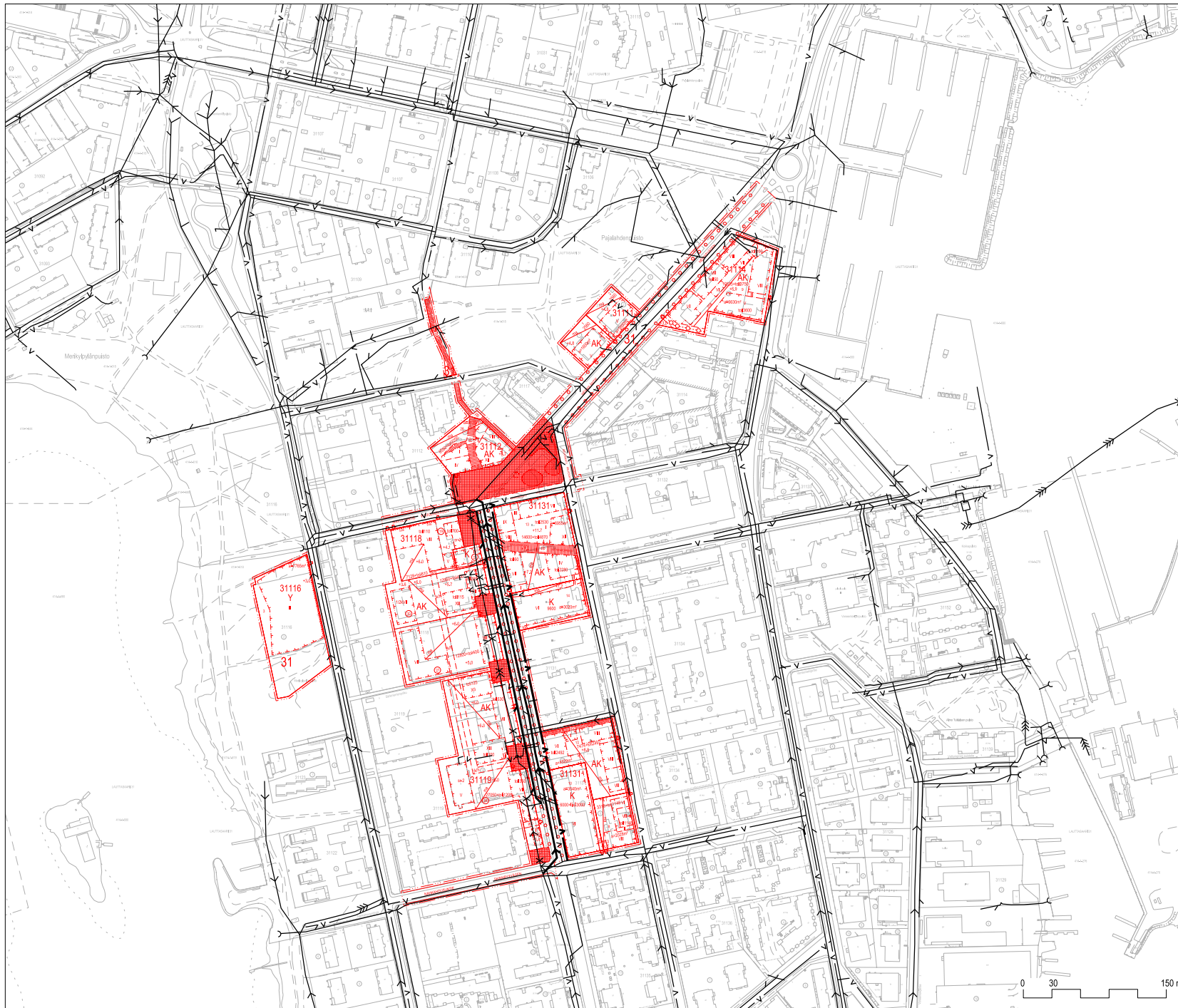
$L_{Aeq, 22-7}$

- > 40 dB
- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

SITOWISE

Mittakaava 1:3000 (A3)
Päivämäärä: 8.6.2022
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy / SPa

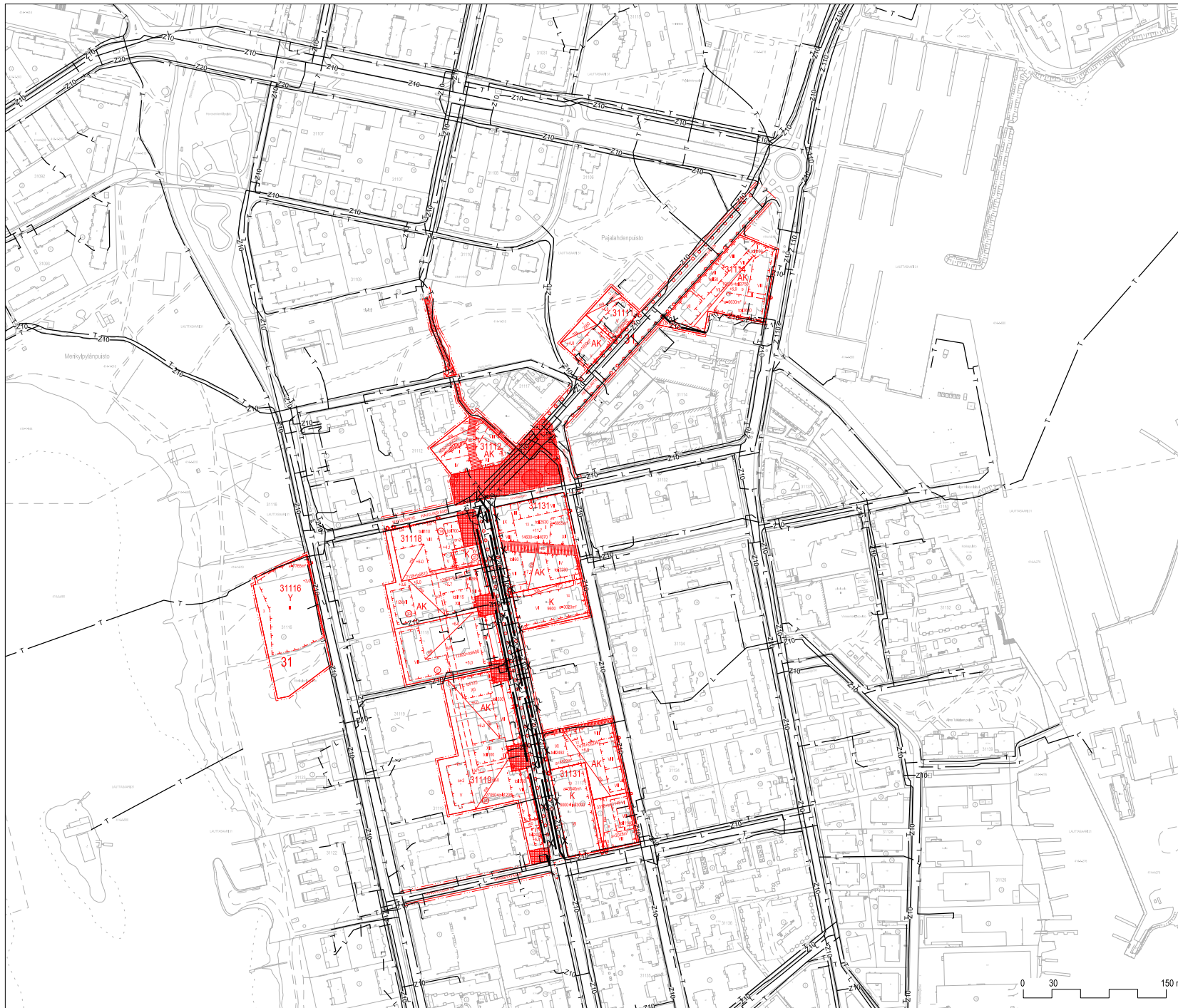




Vattuniemen keskus Vesihuolto

1 : 4000

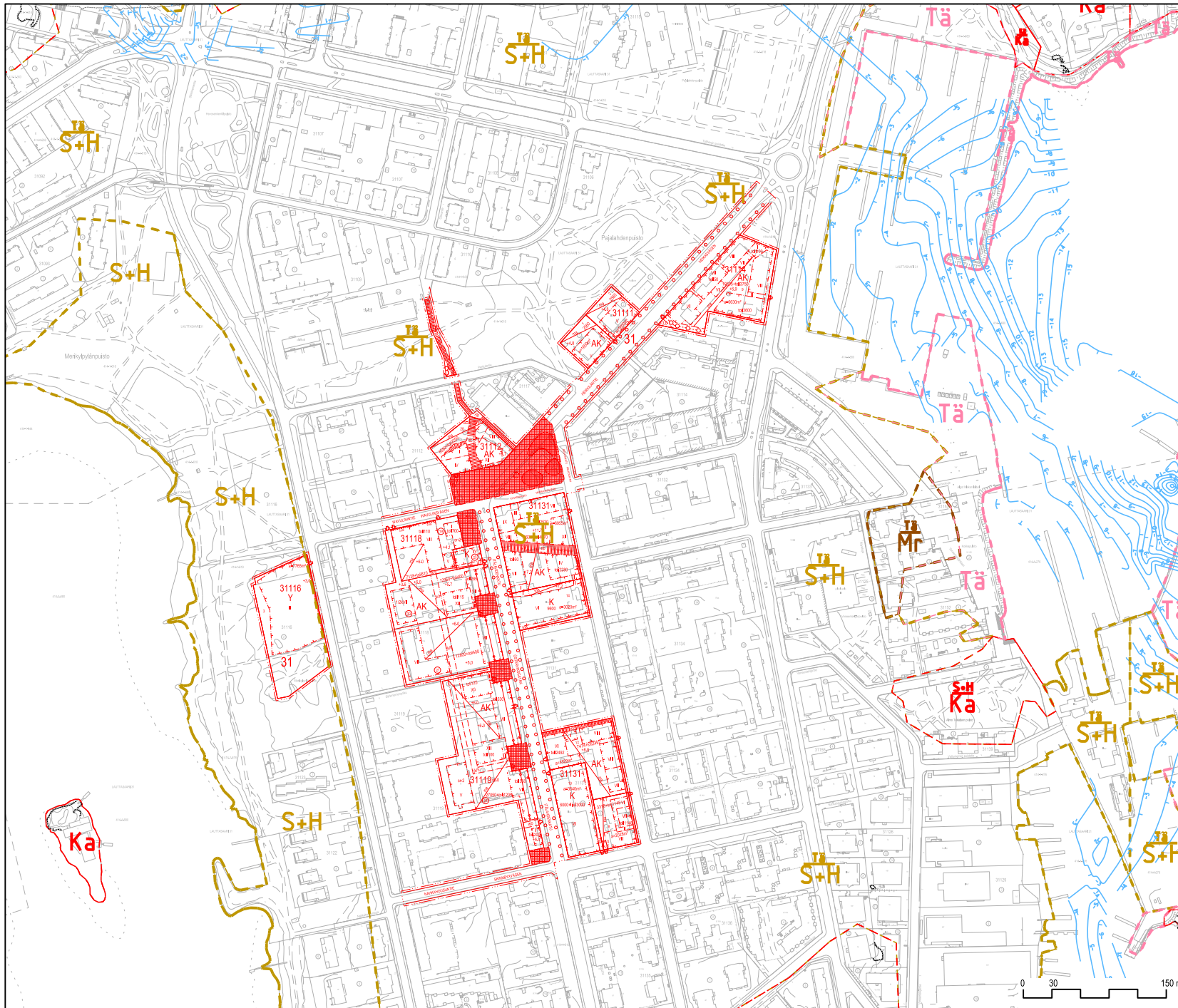
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- V — UUSI VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- > UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- > NYKYINEN HULEVESIEMÄRI
- > UUSI HULEVESIEMÄRI
- >>> NYKYINEN PAINESIEMÄRI
- >>> NYKYINEN SEKAVESIEMÄRIN YLIVUOTO
- X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Vattuniemen keskus Energiahuolto ja tietoliikenne




1 : 4000

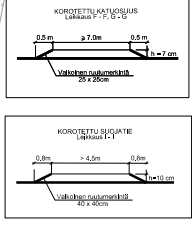
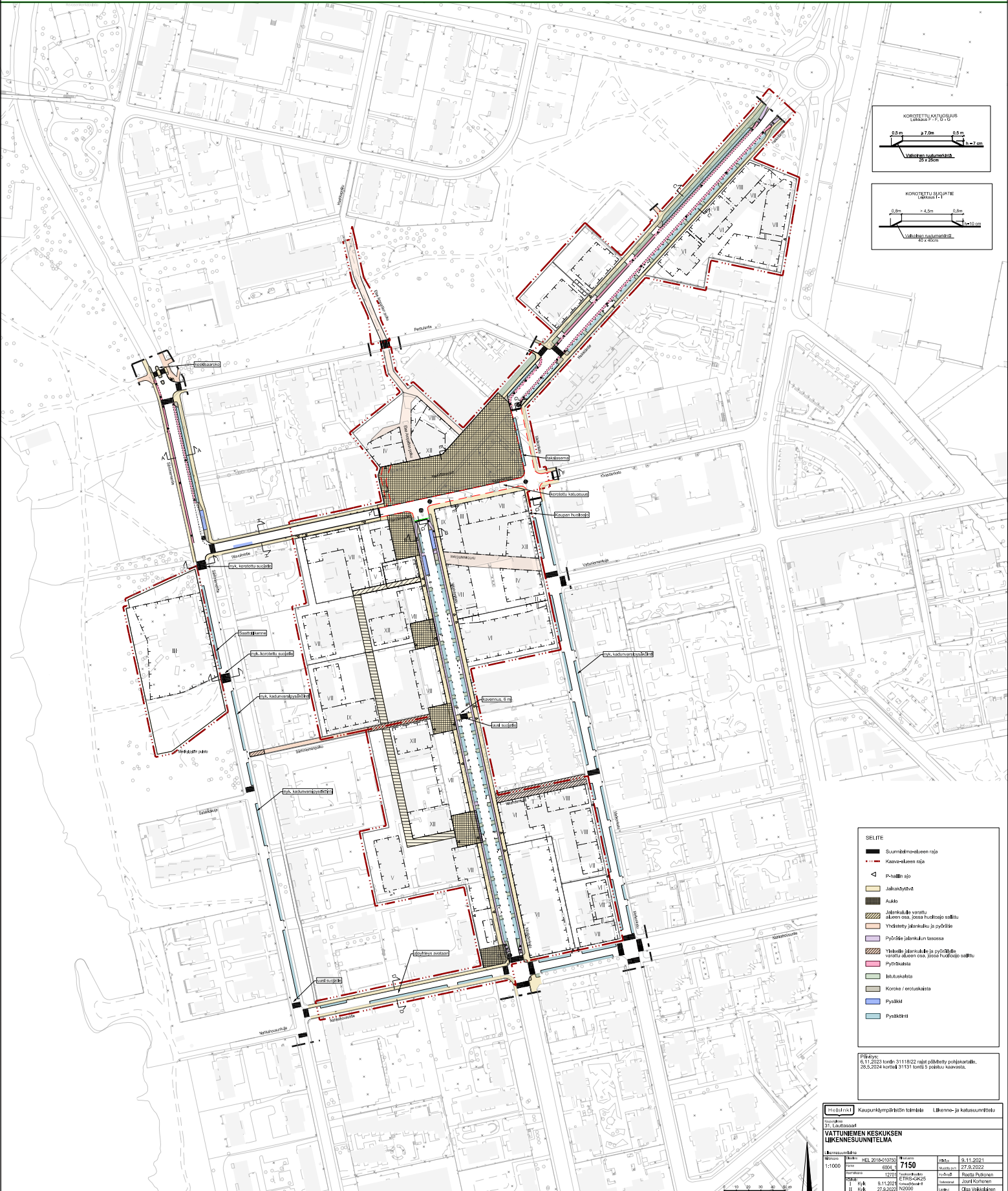
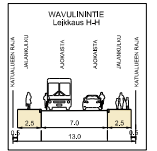
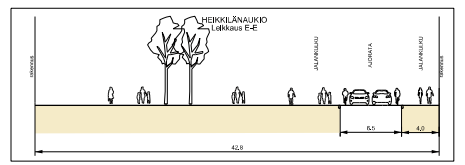
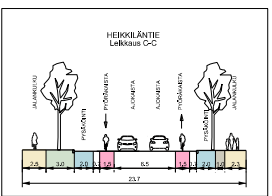
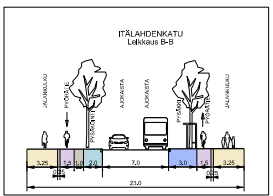
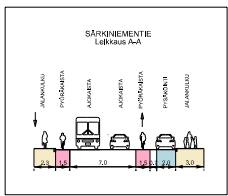
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z10 — UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- ✕ ✕ KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Vattuniemen keskus Maaperä

1 : 4000

-  Kalliojalastuma
-  Maalajalueen raja
-  Saven alapinnan arvioitu taso
- Ka** Kallionen alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.
- S+H** Silti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$ ja se ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä** Täytekerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä**
Ka Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä**
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.
- Tä**
S+H Silti+hiekkakerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m. Silti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.



- SELITE**
- Suunnitelmaluonnetun raja
 - Kaavoitusluonnetun raja
 - Puhallin ajo
 - Jalkakäytävät
 - Auki
 - Jätkäkuille varattu alueen osa, jossa huoltoajo sallittu
 - Yhdistetty jalkakuu ja pyörätie
 - Pyörätie jalkakulun kanssa
 - Yhteisellä jalkakululla ja pyörätielle varattu alueen osa, jossa huoltoajo sallittu
 - Pyöräkatu
 - Bittukäykkelä
 - Korke / erotuskaista
 - Pysäkki
 - Pysäkkialue

Pöytäkirja: 6.11.2022 kord. 3111802 ajotiellä ja pyörätiellä, 29.5.2024 kord. 31131 toim. 5 pöytäkirjassa.

Yhteistyö: Kaupunkinytävien toimisto, Liikenne- ja kaatuuosasto

Seuranta: 37. Luottamus

VATTUNEN KESKUKSEN
LIKENNESUUNNITELMA

Projekti:	HEL 2018-2020	Numero:	7150	Päivä:	9.11.2021
Maastasto:	6004	Maastasto:	27.8.2022	Maastasto:	27.8.2022
Maastasto:	1270	Maastasto:	1270	Maastasto:	1270
Maastasto:	ETRS-OKS	Maastasto:	ETRS-OKS	Maastasto:	ETRS-OKS
Maastasto:	9.11.2021	Maastasto:	9.11.2021	Maastasto:	9.11.2021
Maastasto:	27.8.2022	Maastasto:	27.8.2022	Maastasto:	27.8.2022

Liikennekaavio



Vattuniemen liikenteen nykytilanne, syksy 2021

- Kaksisuuntainen pyörätie
- Bussilinja 21 ja 21N
- Pysäkki



Vattuniemen liikennemuutokset

Liikennemääräennuste
v.2040

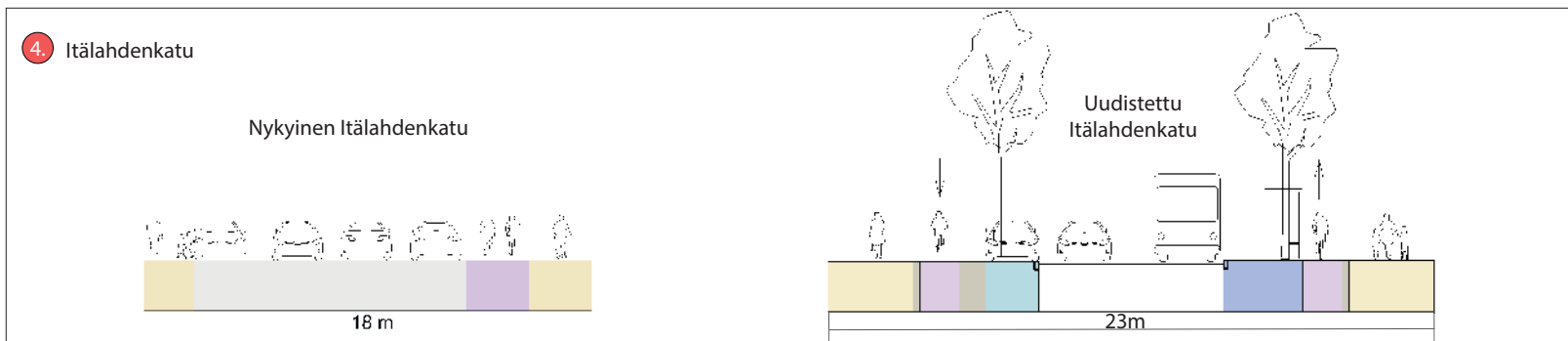
- Heikkilänaukio
- Bussilinja 21 ja 21N
- Uudistettu Itälahdenkatu
- Pysäkki
- Yksisuuntaiset pyörätiet tai -kaistat
- Jalankulku- ja pyöräilyreitti

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 Kiviadankadulle.

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.

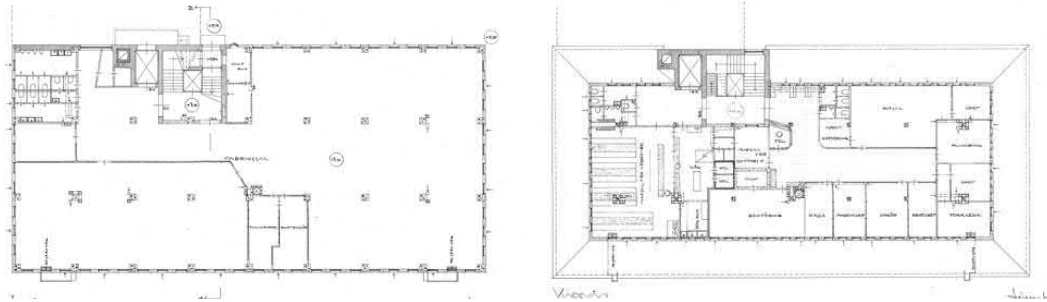


Rakennuksen suunnittelu ja käyttötarkoitus:

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



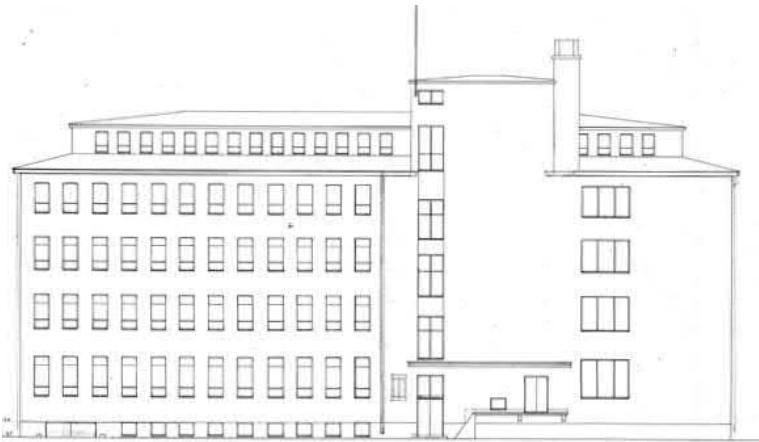
Arkkitehti Runar Finnilä suunnitteli 1948 uuden L.M.Ericssonin tehtaan Lauttasaaren Vattuniemeen, ja rakentaminen alkoi samana vuonna. Tehtas muutti Itälahdenkadulle alkuvuodesta 1949. Tehtaalla valmistettiin puhelinkoneita, hätä- ja rahapuhelimia, palohälytyskeskuksia, erilaisia kaapelipäätteitä ja 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 yksityiskohdilla, kuten sisäänkäynnin pienellä erkkeri-ikkunalla sekä ulkohahmon ratkaisuilla, kuten aumakatolla ja sisäänvedetyllä viidennellä kerroksella.

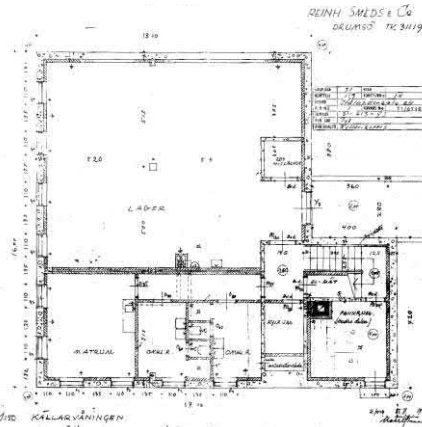
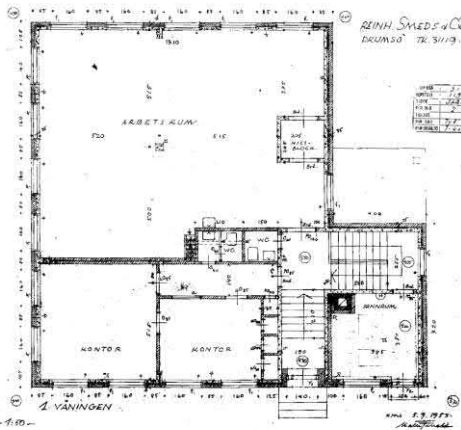
Säilyneisyys: Rakennus on ulkohahmonsa ja julkisivujen osalta hyvin säilynyt. Neljän alimman kerroksen suuret avoimet tehdassalitilat on jaettu väliseinin pienemmiksi tiloiksi rakennuksen siirryttyä pääasiassa toimistokäyttöön. Alkuperäisen tyyppistä pilareiden jakamaa avointa tilaa on säilynyt paikoitellen 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.



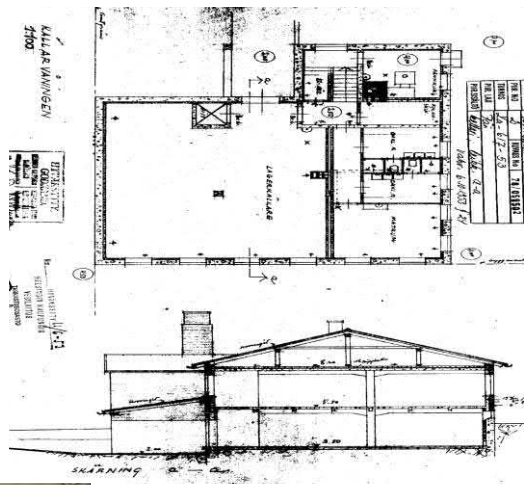
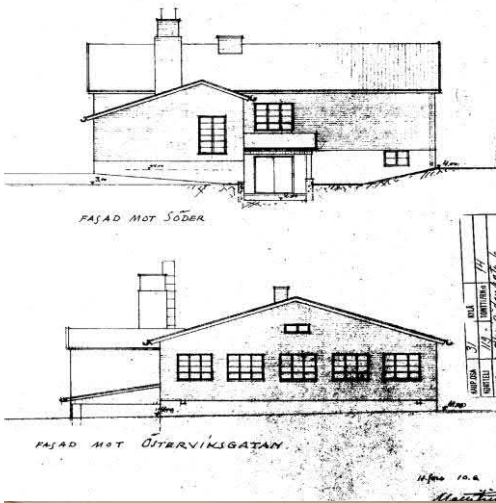
Rakennuksen suunnittelu ja käyttötarkoitus:

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.



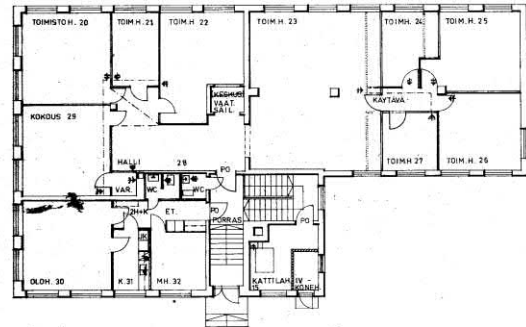
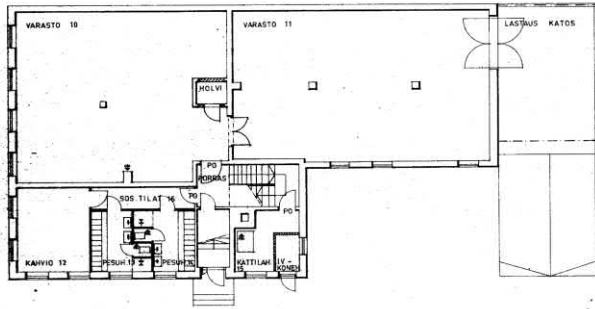
Rakennuksen työpiirustukseen vuodelta 1953 Pohjapiirustus 1. kerros. RakV.
Rakennuksen kellarikerroksen vuodelta 1953. RakVV.



Ensimmäisen kerroksen konttori ja vanha tehdasvarasto on yhdistetty. Sähkö 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 talusrakennus 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

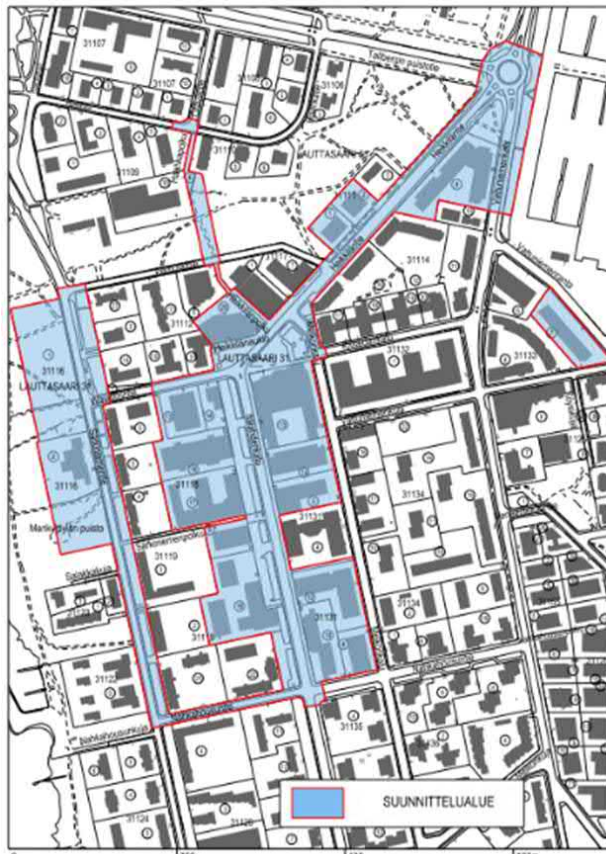
Vattuniemen asemakaavan yritysvaikutuksia on arvioitu kaupunginhallituksen 30.5.2016 päätöksen mukaisen ohjeistuksen ja kysymyksenasettelun avulla:

- 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 liiketilakäyttöön. 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 Lautasaaren 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-alue

18.2.2021

eelle on mahdollista rakentaa toimitilaa 36 700 – 39 190 k-m², 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

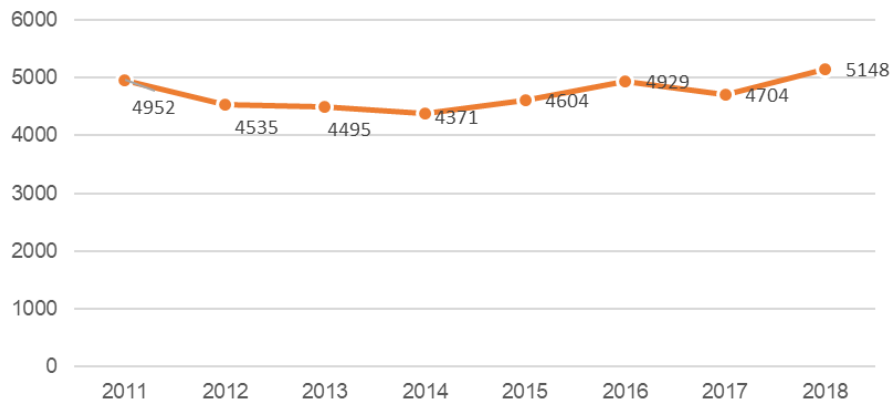
18.2.2021

teollisuus- sekä varistorakennusten 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.

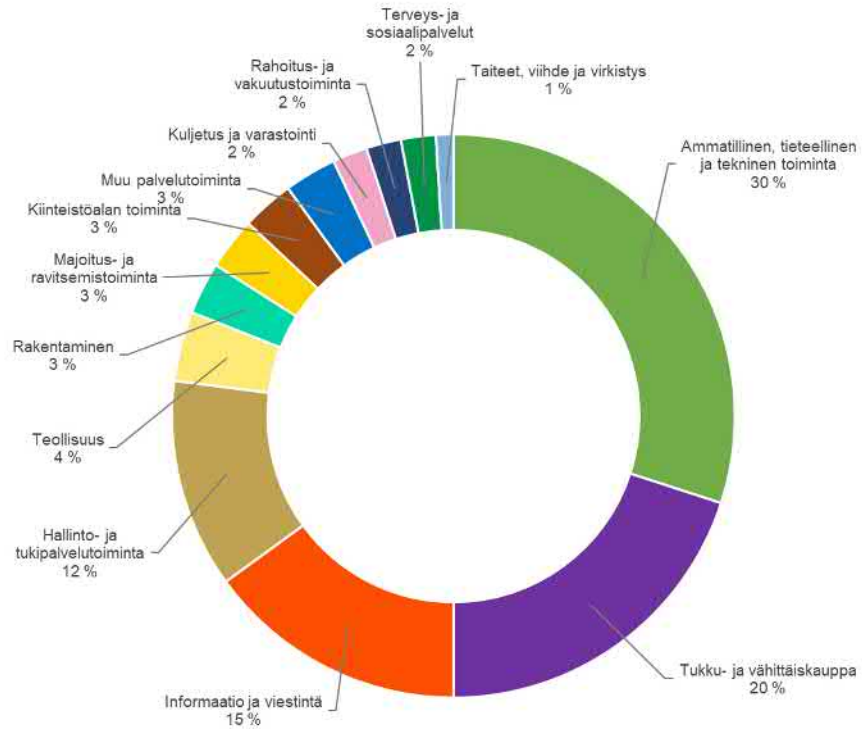
Vattuniemen varsinaisella, yleiskaavassa toimitila-alueeksi merkityllä yritysalueella, on varsin selkeä imago venealan- ja siihen liittyvien toimintojen keskittymänä. Muutamien viime vuosien aikana alueelle on avattu myös useita lounasravintoloita, jotka palvelevat Lauttasaaren asukkaita ja alueella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

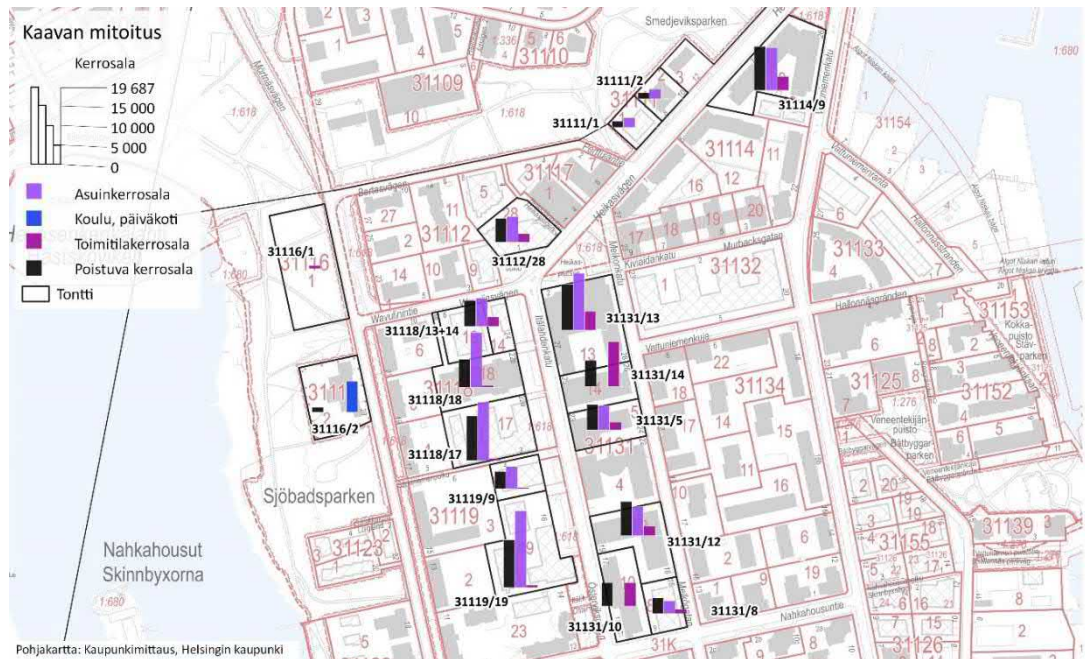
Muutokset ja vaikutukset

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-m². 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

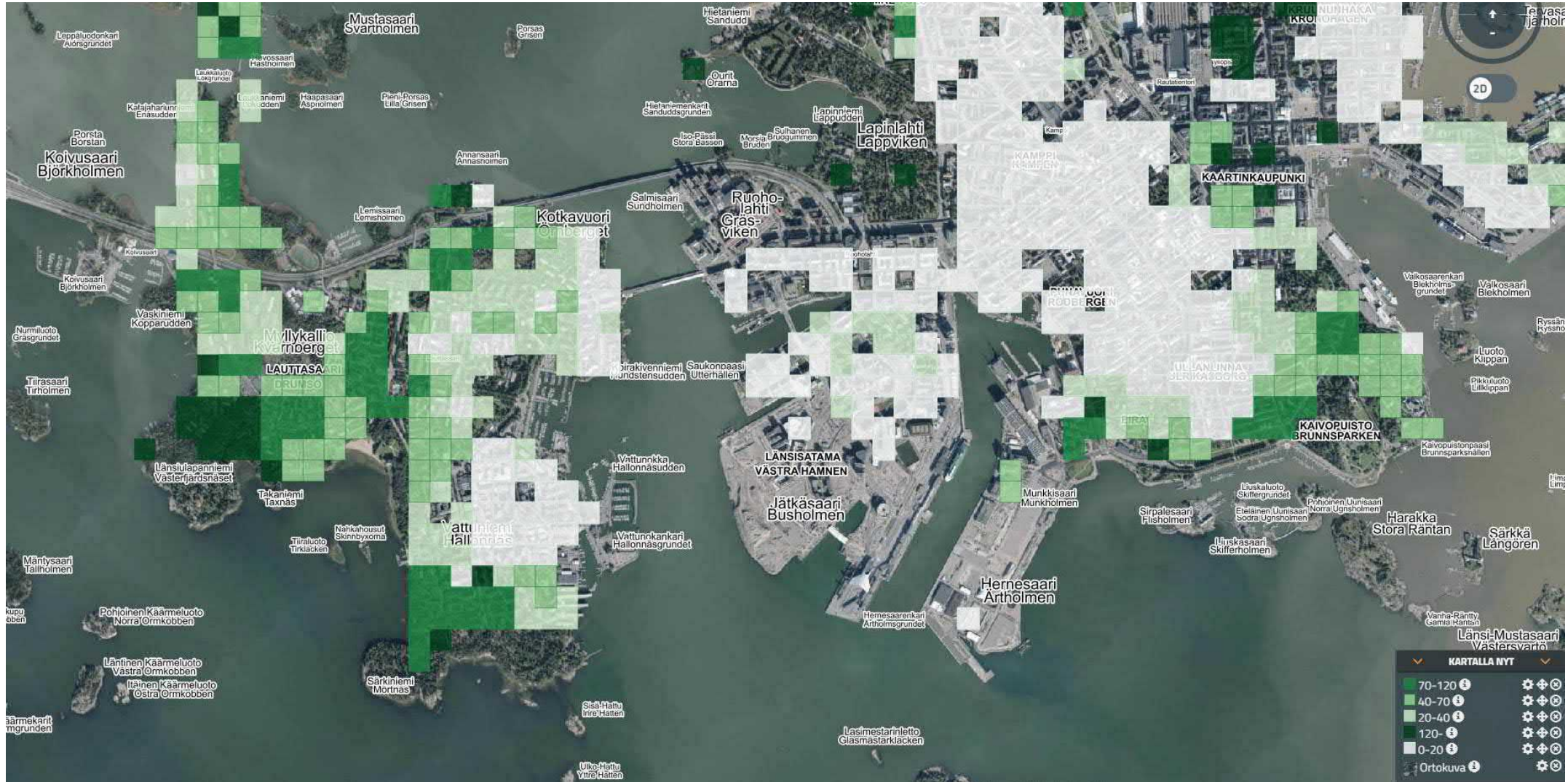
muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi hidaskaduiksi yhdistäen aukion alue oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat ympäröiville tonteille aukion ja kadun tasoon rakennettavat kaupallisten palveluiden tilat. Heikkilänaukion kaupallisten 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 varsille. 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-m². 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.

Viheralueiden saavutettavuus, lähiviheralueet Lauttasaari ja kantakaupunki



Viheralueiden saavutettavuus- ja käyttöpainetyökalu on Helsingin kaupungille FME-ohjelmalla toteutettu sarja paikkatietoanalyyseja, joiden avulla voidaan mitata Helsingin viheralueiden käyttöpainetta ja saavutettavuutta. Tuloksia voidaan käyttää myös havainnollistamaan viheralueiden suhteellista määrää eri kaupunginosien välillä. Saavutettavuus-kartasta käy ilmi, kuinka monta neliötä viheraluetta on tietyllä maksimietäisyydellä ko. ruudusta per asukas. 0-ruuduissa tietyn kävelymatkan päässä ei ole ainuttakaan viheraluetta

Tällä kartalla on tarkasteltu viheraluetyyppeä "lähiviheralueet", joille etäisyys asunnolta saa olla enintään 300 m. Kartalla siis näkyy, kuinka monta neliötä puistoaluetta on per asukas 300 metrin etäisyydellä asunnosta.

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

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





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus
Aluerajaus

Vattuniemen keskus alueelliset tarkastelut

Elina Luukkonen



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

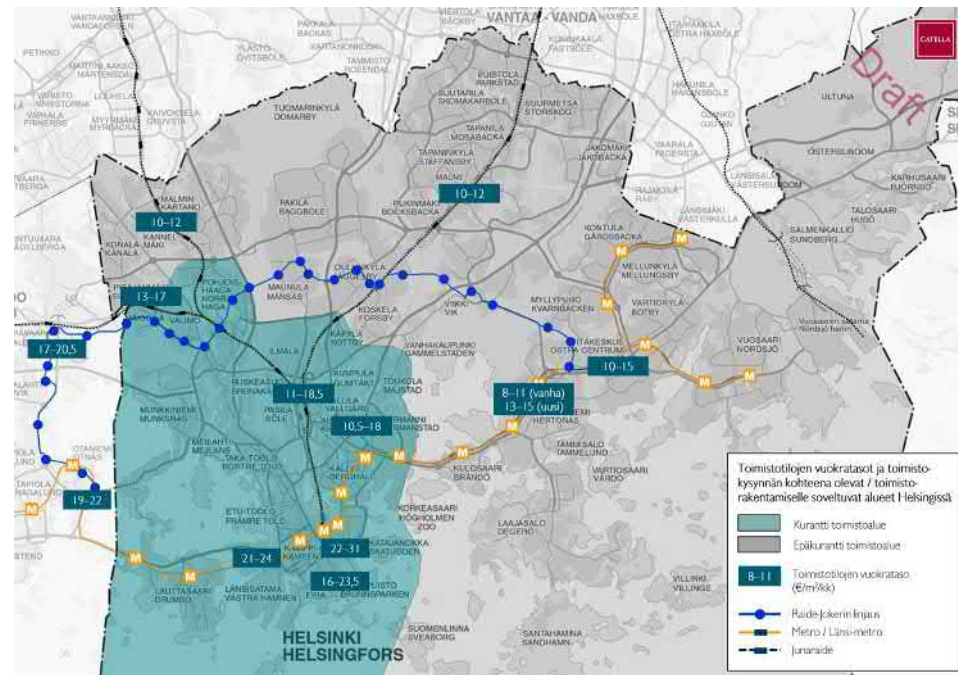
Lauttasaari ja Vattuniemi tarjoavat kohtuullisemman vuokratason sijainnin keskustan tuntumassa. Alueen toimitilojen voidaan katsoa täydentävän keskustan tarjontaa. Vattuniemessä on muuttunut useita toimitilakohteita jo aiemmin pääosin asumiseen, näissä kohteissa ei ole juurikaan ollut toimitilaa yksittäisiä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

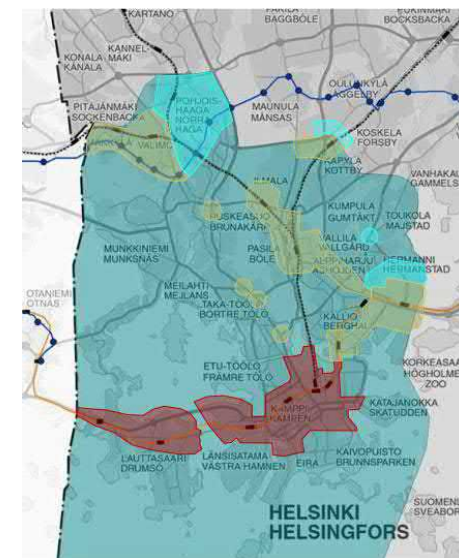
Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

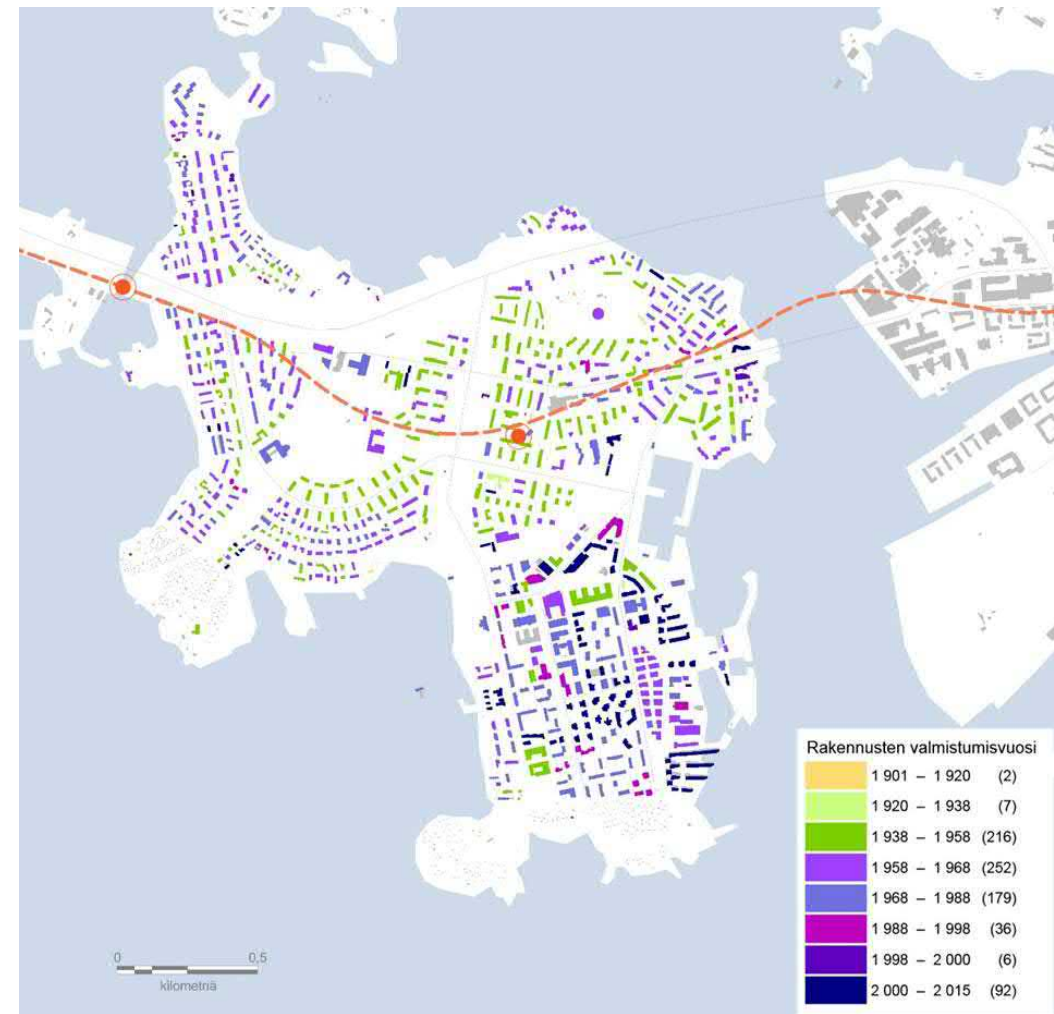
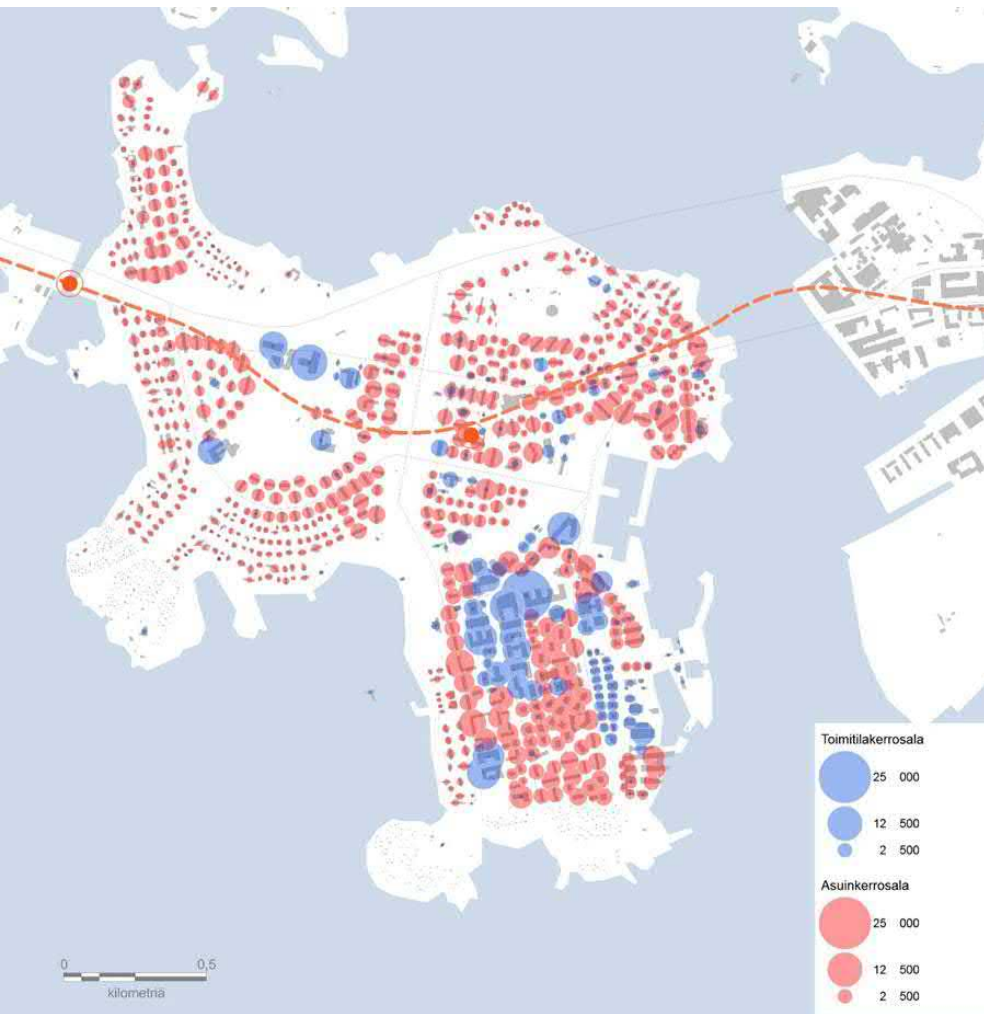
Vattuniemi työpaikka-alueena, Elina Luukkonen

Helsinki



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



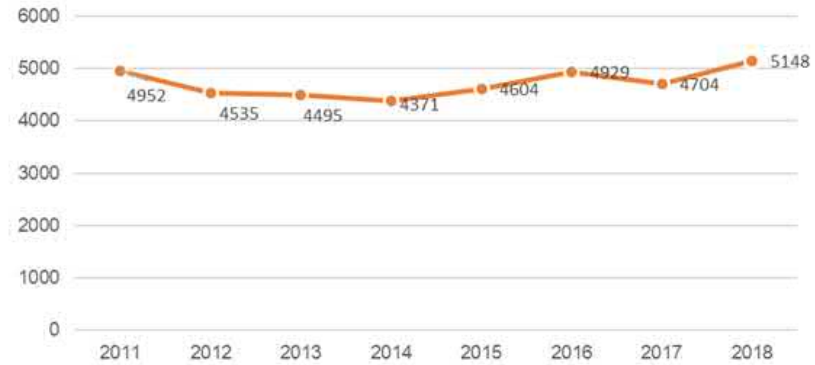


Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

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

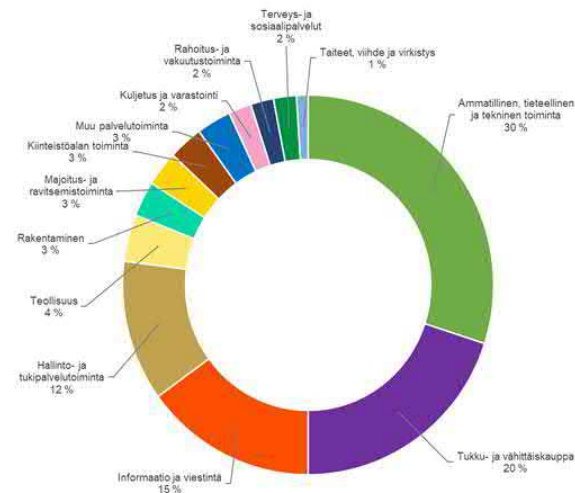


Vattuniemen osa-alueen työpaikat 2011-2018



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)

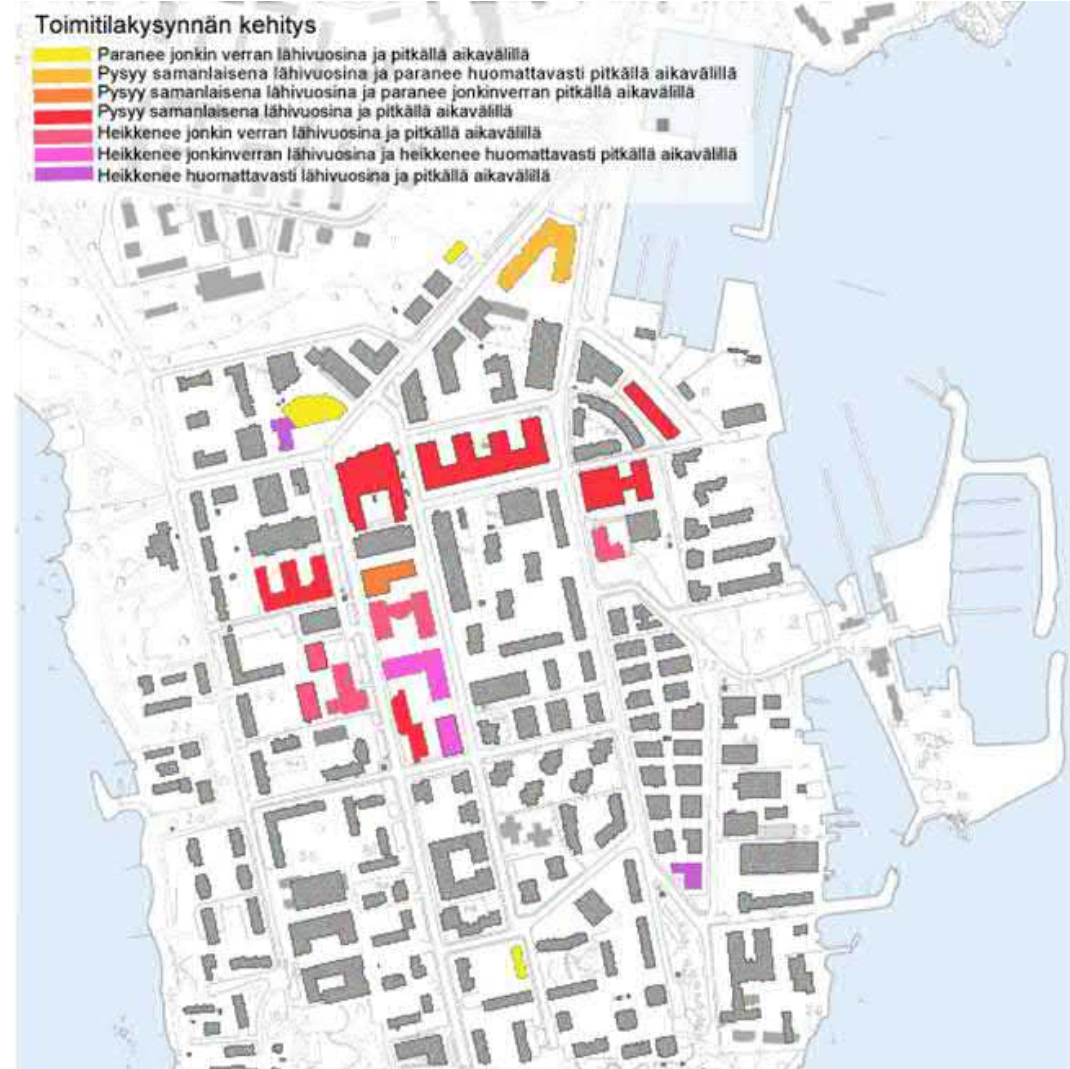
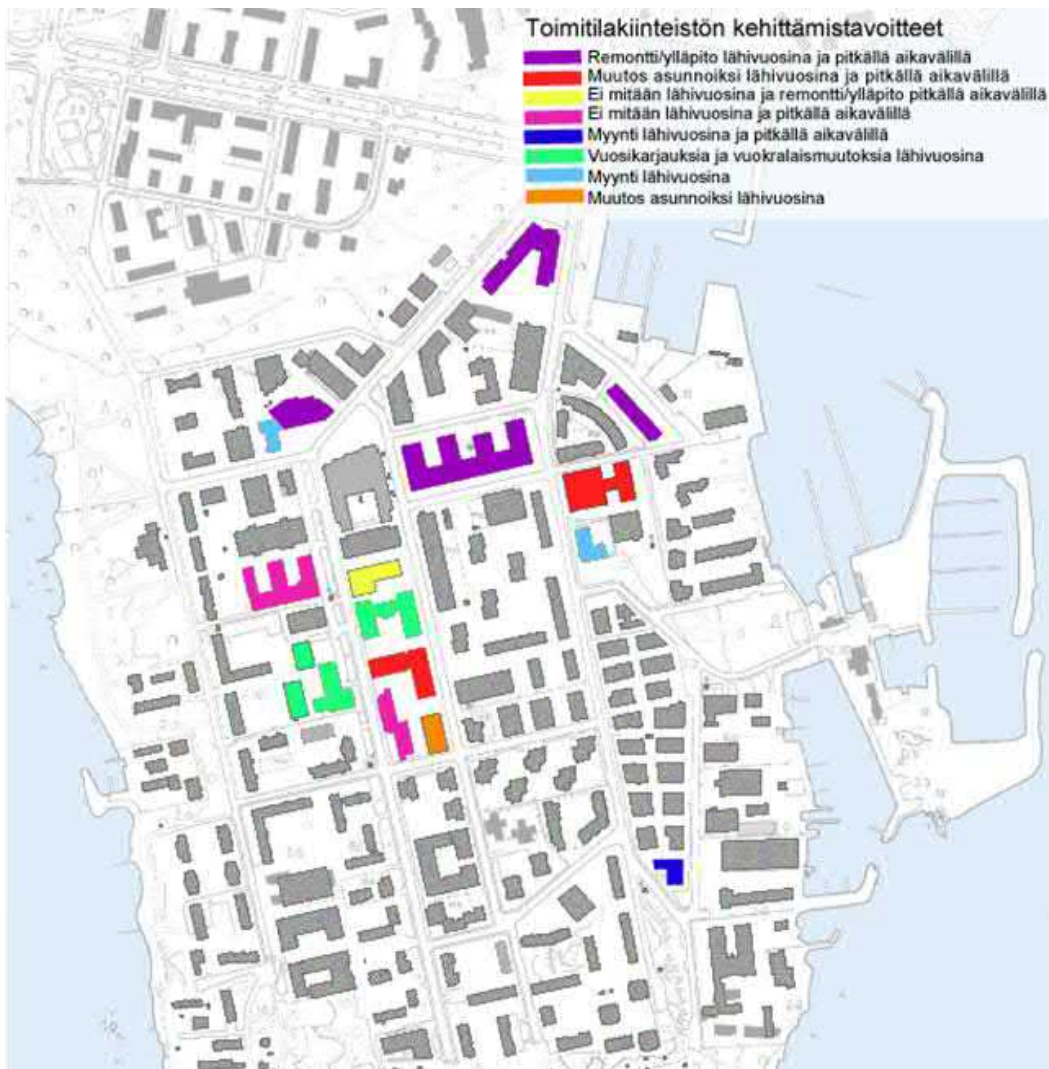


Kaava-alueella on noin 2 700 työpaikkaa ja 345 yritystä (Seutudata). Suurin osa yrityksistä on pieniä, alle 10 henkeä työllistäviä, mutta alueella on muutamia isompiakin toimijoita. Vattuniemen osa-alueen työpaikkojen määrä on pysynyt kohtuullisen tasaisena vuodesta 2011 lähtien (Vattuniemen osa-alue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

Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

Rakennusten käyttötarkoitus, työpaikat, Elina Luukkonen

Helsinki



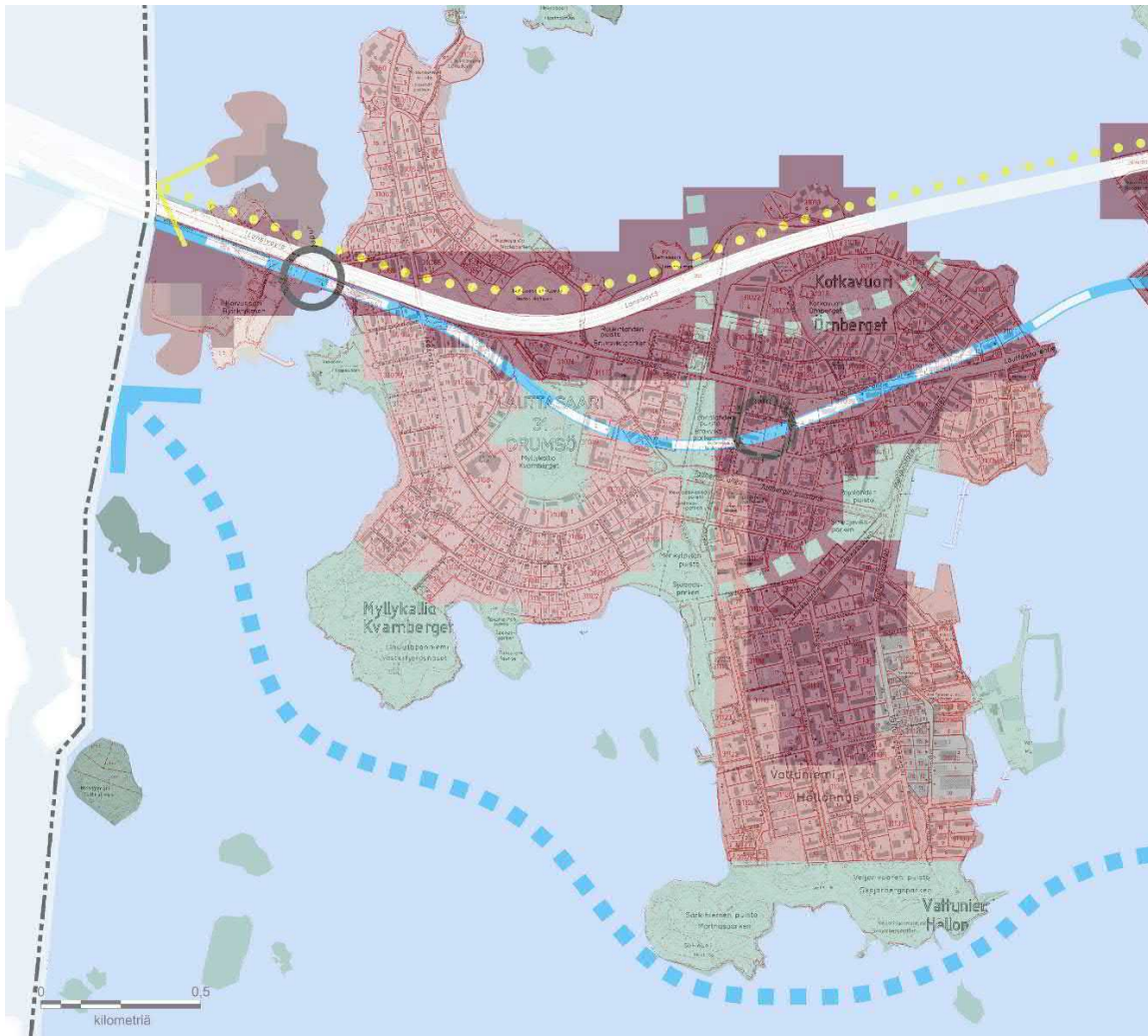
Vattuniemen keskus, alueelliset tarkastelut

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 muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

Toimitila-alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. 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- ja palvelukaupan 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



TOIMITILAKIIENTEISTÖN 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 merkien selitykset

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

Tavoitteena on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen, nykyisen rakennuskannan säilyttäminen ja tarvittaessa pienimuotoisen 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, liiketilaa 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 toiminnallisin aukioin, 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 kaduntasosta 4 kerrosta.

Rakentamisen kokonaistehokkuus vyöhyke (A III), e= 0.6, enimmäiskerrosluku kaduntasosta 3 kerrosta.

Vajaasti rakennetuilla tonteilla saa rakentaa vyöhykkeelle merkityn 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 merkittävempien 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 kaupunki-

kuvallisin keinoin eslin myös uutta suunnitellessa ja rakennettaessa.

Jäljempänä kohdassa suojelukohtat ovat yksityiskohtaisemmat selvitykset 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 kahvia 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 puuistutuksiin reunustetuksi kaduksi. Kadun varrelle sijoitetaan myös pysäköintialueita. Itälahdenkadusta erotetaan lännen puolelle jäävä pysäköintialue 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 toiminnallisin aukioin, katutilan laajennuksin tai matalammilla rakennusosilla, jättäen puuistutuksiin 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 nuolinivat ja uusien reittien katkoviinuolet 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.

Tarkeimmat liikenteen periaatteet on esitetty kohdassa Liikenteelliset tavoitteet.

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 Kiviaidankatu 2,
Teollisuusrakennus ja pannuhuone 1950
4. Asuinkerrostalo, Leka & Arajärvi, **sr-2**
Asunto Oy Isopurje, Helsingin Merenkävijä ja
Helsingin Nautilus,
Teollisuusrakennus 1939, PAHU 1950



5



5



6

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

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



7

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

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



8

9. Teollisuuden tuotantorakennus, Sysimetsä
Sähkötarkastuslaitos,
Tarkastuslaitos 1955



9



1



2



3



4

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, yleiskaavasunnittelija

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 Merikyöpylän puistoon, lännessä Särkiniementiehen ja Merikyöpylän 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	6018	1,7
Itälahdenkatu 25	31131_14	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3020	6704	6644	2,2
Itälahdenkatu 18	31119_19	Toimisto jaymp.häir.aiheuttamattomien 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.aiheuttamattomien 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 korttelialue	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.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	

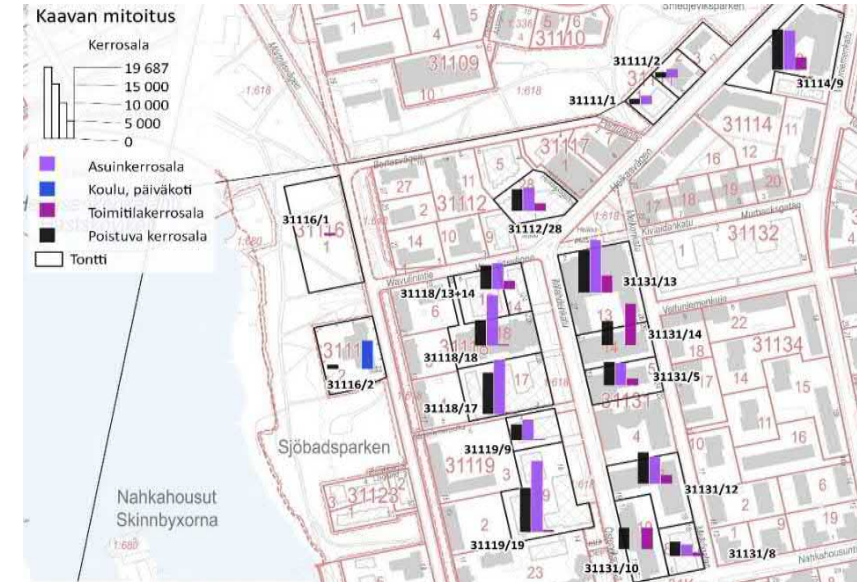
Kaavamuutoksen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

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		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-m2								161695	

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



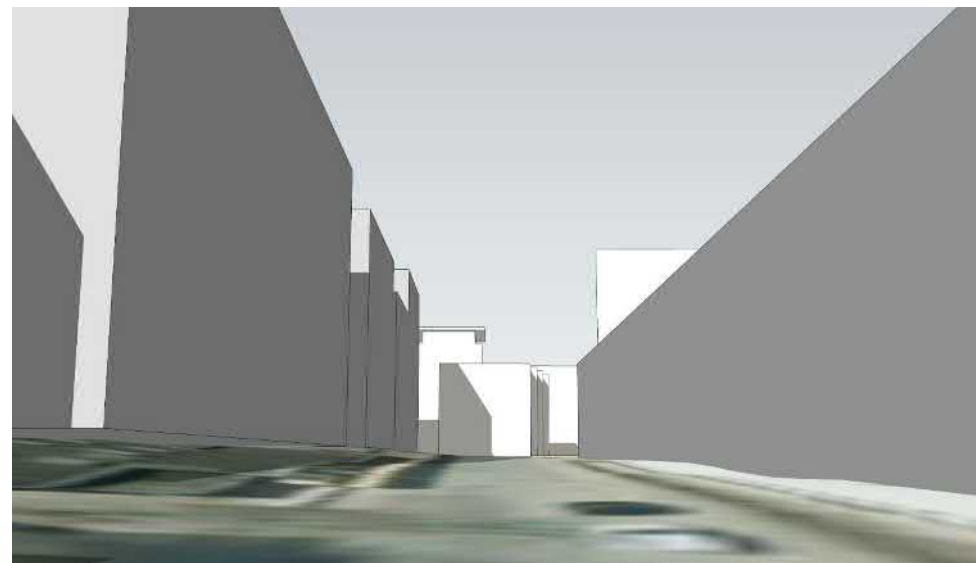
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021



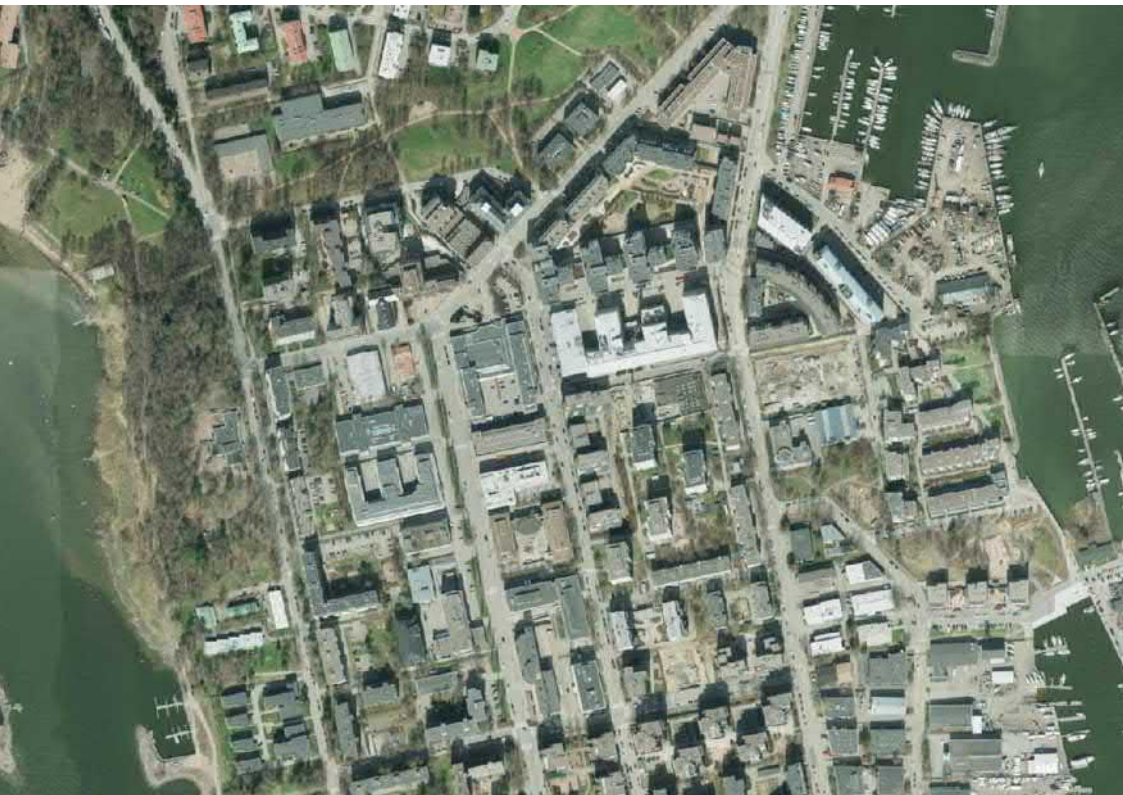


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

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

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

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

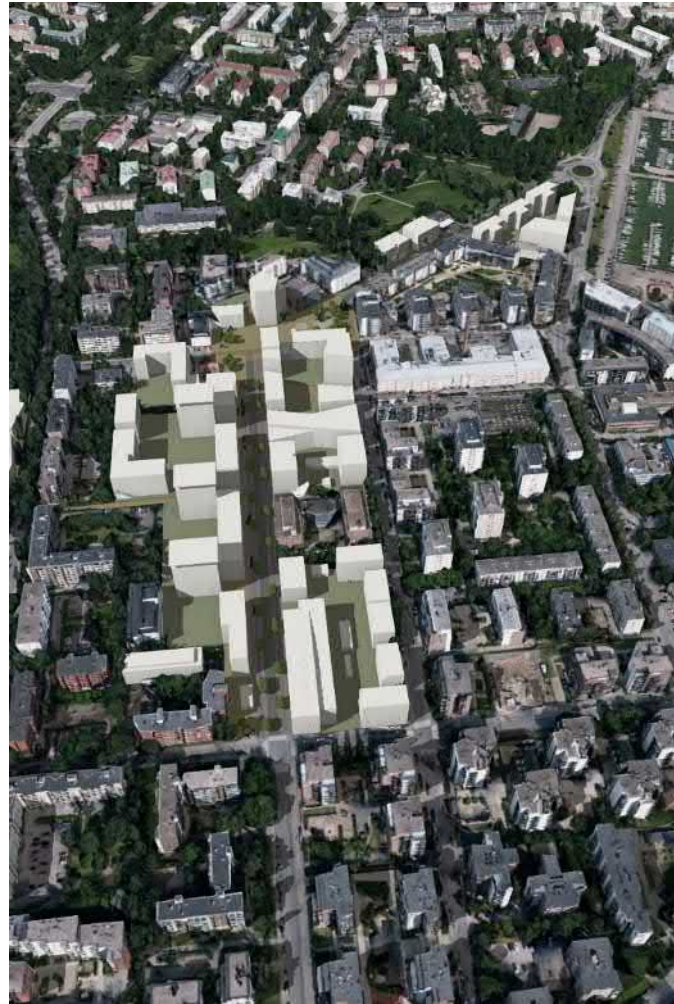


Heikkilänaukio ja Wavulininaukio



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

Teknistoloudelliset 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, yleiskaavasunnittelija

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	6018	1,7
Itälahdenkatu 25	31131_14	Teollisuus- ja varastorakennusten	T	3020	6704	6644	2,2
Itälahdenkatu 18	31119_19	Toimisto jaymp.häir.aiheuttamattomien 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.aiheuttamattomien 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 korttelialue	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.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	

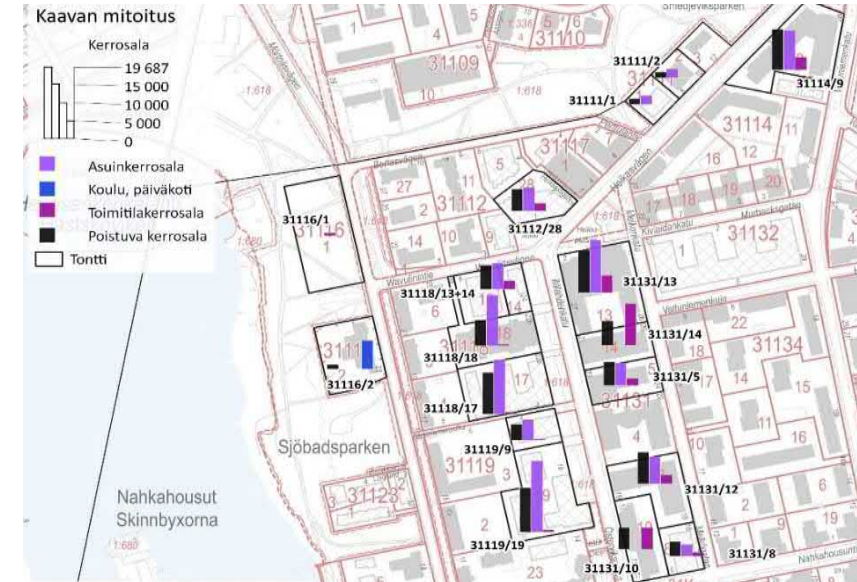
Kaavamuutoksen tonttikohtaiset mitoitus tiedot:

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		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-m2								161695	

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

Olemissa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Olemassa olevat rakennukset



Suunnitellut rakennukset



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Helsinki

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio nykytilanne



KONSEPTI 01 - LUONNOSPLAANI



KONSEPTI 02 - LUONNOSPLAANI



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021
 Heikkilänaukio alkuvaiheen suunnittelun luonnosvaihtoehdot





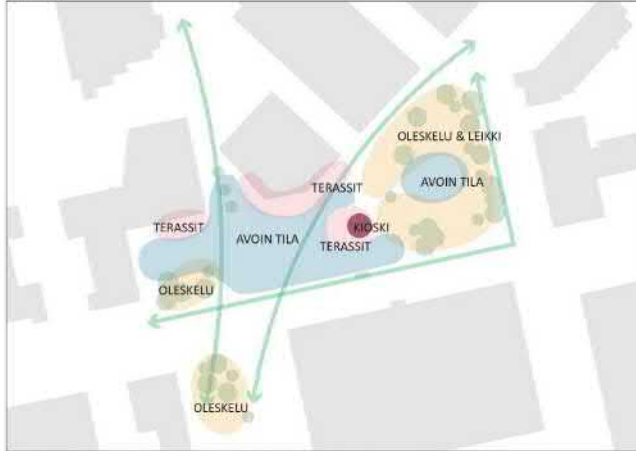
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio nykytilanne



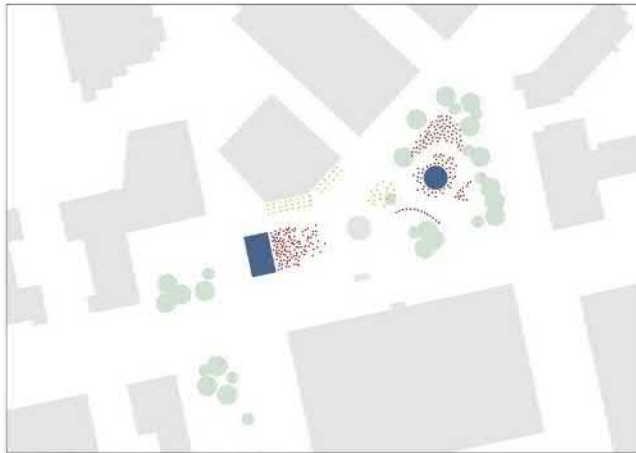
Heikkilänaukio suunnitelma

TOIMINNOT



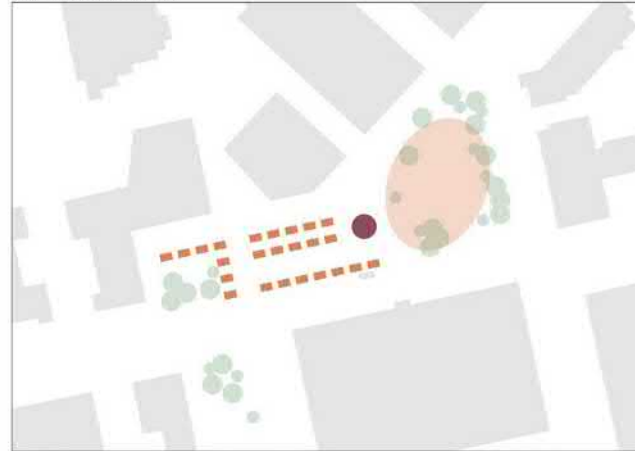
Limittyvät toiminnot ja joustavat tilat luovat lähtökohdat elävälle kaupunkiaukiolle.

KULTTUURITAPAHTUMA



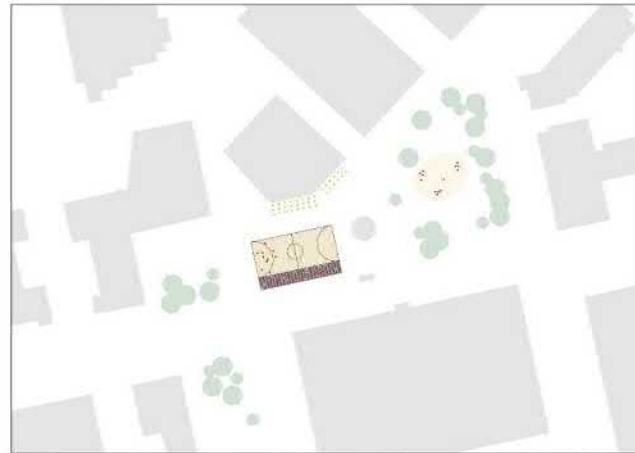
Tapahtumalavat voivat sijoittua aukion keskelle tai itäosaan.

TORIPÄIVÄ + SIIVOUSPÄIVÄ TMS.



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

URHEILUTAPAHTUMA



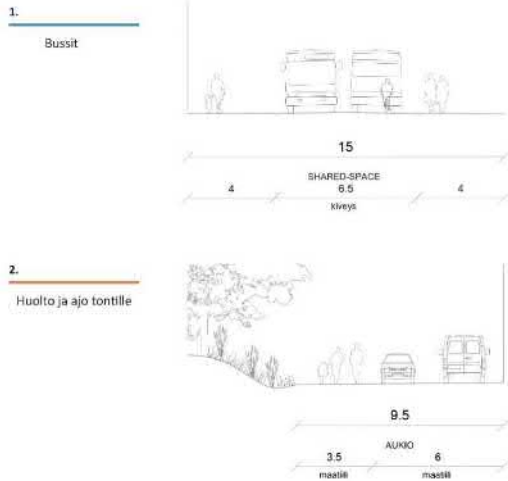
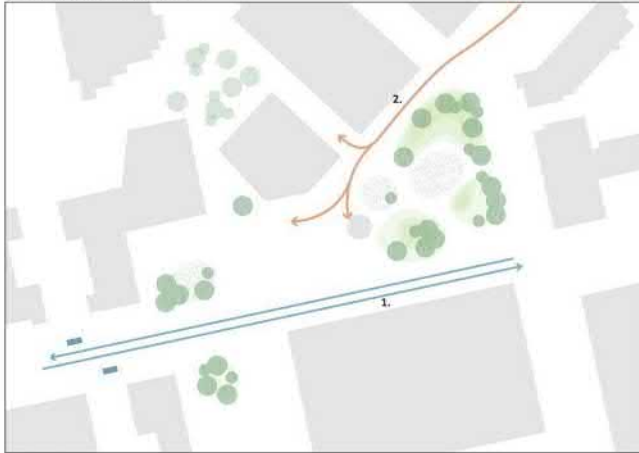
Koripallo tms. urheilutapahtuma (esim. väliaikainen pieni luistelukenttä) sijoituu parhaiten aukion keskelle. Itäosaan kivituhringissä mahtuu hyvin järjestämään petankki-turnauksen.

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 korikoero.

EXHIBITION ROAD, LÖNTOO



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

ISO ROOBERTINKATU, HELSINKI



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

LEONKATU, HELSINKI



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

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio shared space kadut





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio nykytilanne

Helsinki



Heikkilänaukio suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio suunnitelma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkilänaukio



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Koulu ja päiväkot





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Koulu ja päiväkoti nykytilanne

Helsinki



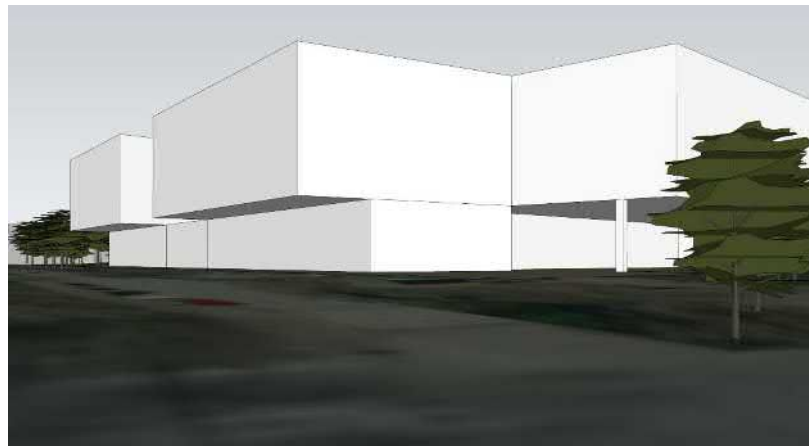
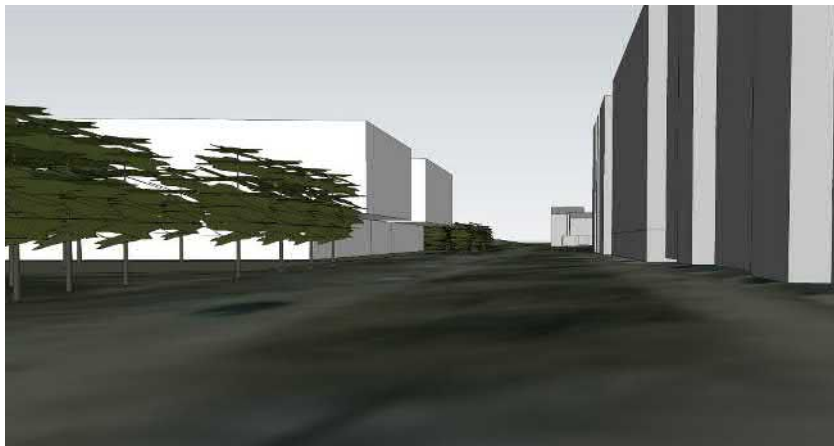
Särkiniementien varren päiväkodin tonttia on tarkoitus laajentaa pohjoisen ja etelän suuntaan palvelemaan Lauttasaaren nykyistä ja tulevaa asukasmäärää. Muutoksella varaudutaan palveluverkon tavoitteisiin. Tontille on mahdollista rakentaa 3-kerroksiseen rakennukseen tilat koululle ja päiväkodille. Toiminta tuottaa noin 100 työpaikkaa. Tontin pinta-ala on 7 765 k-m², rakennusoikeus on 8 000 k-m² ja tehokkuus on e= 1.

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Koulu ja päiväkotiki

Helsinki





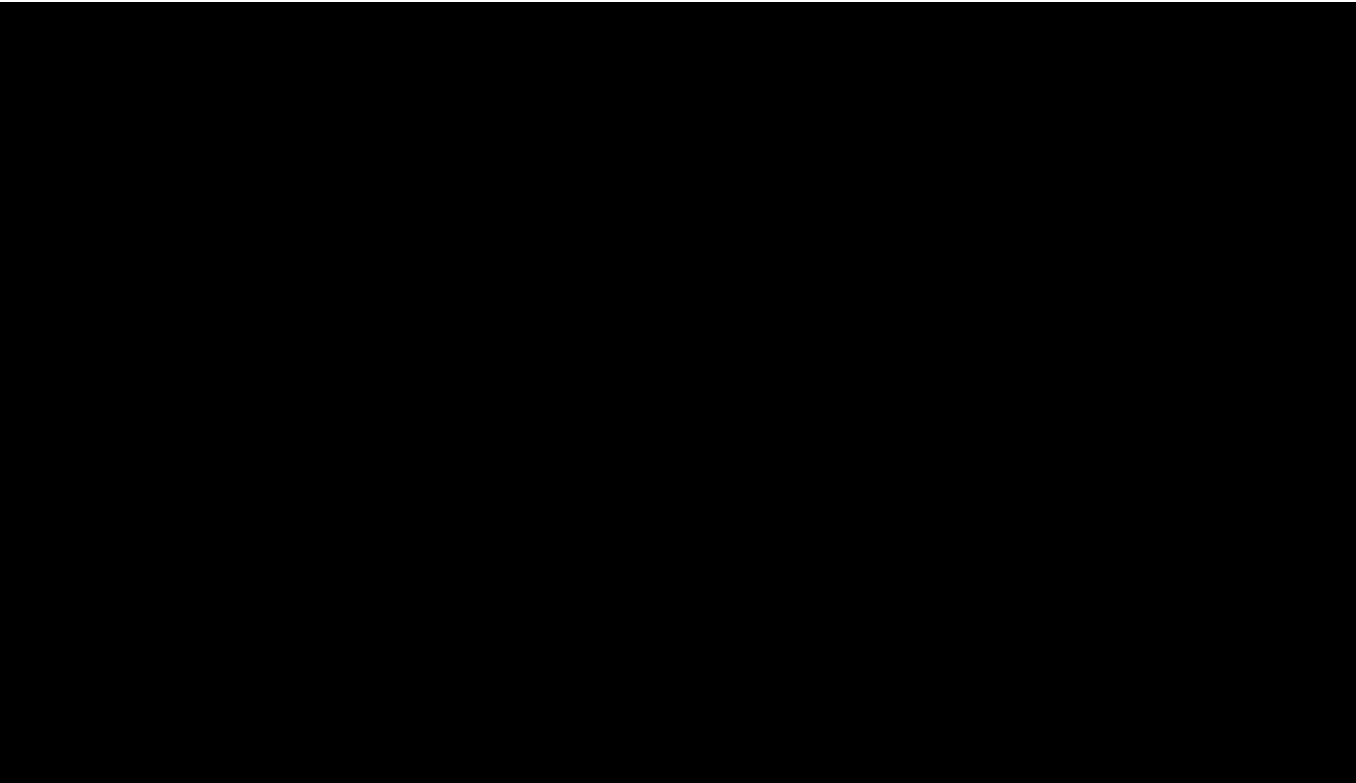
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021
Koulu ja päiväkoti



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021
Päiväkoti nykytilanne



Koulu ja päiväkoti suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Päiväkoti nykytilanne

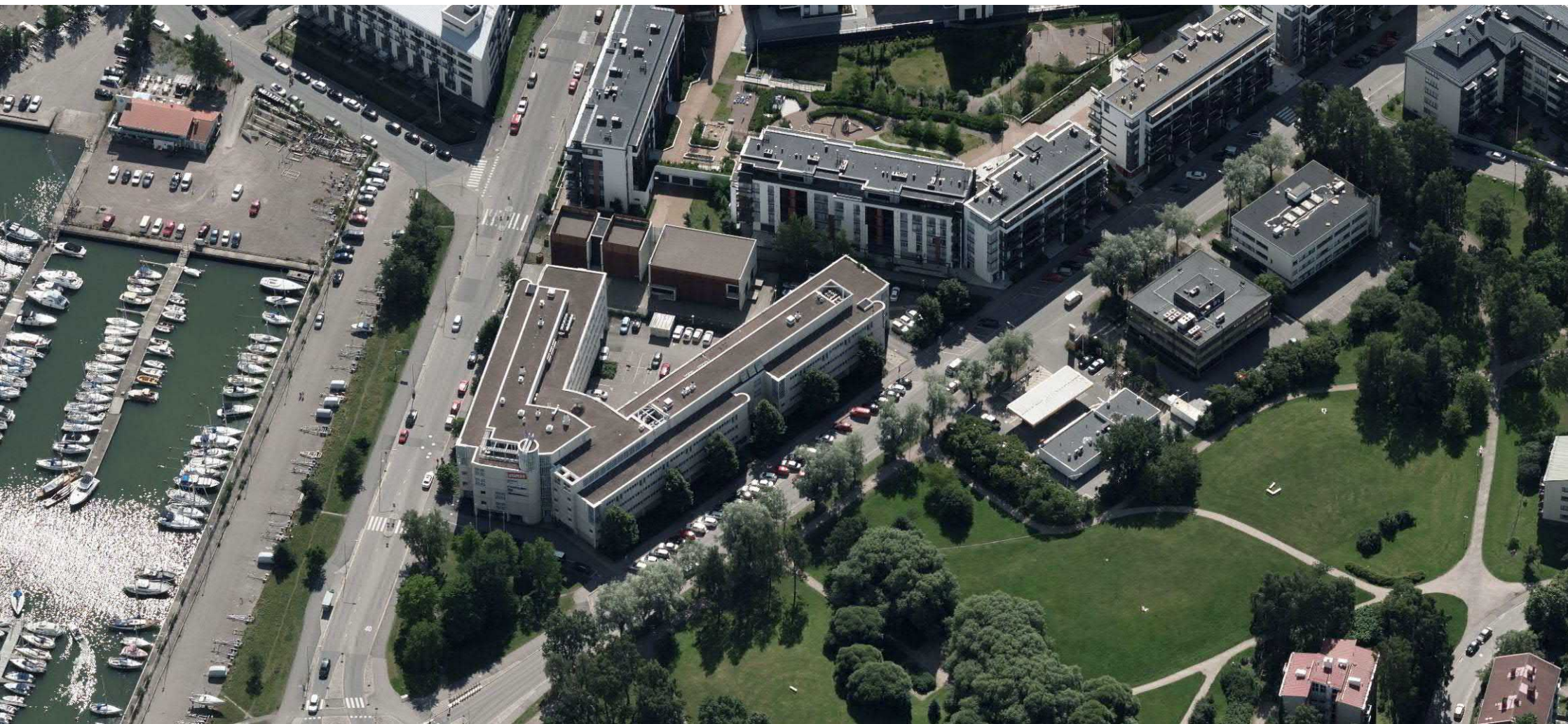


Koulu ja Päiväkoti suunnitelma

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7, 8 ja 10





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7, 8 ja 10 nykytilanne

Helsinki

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 risteyksessä 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 liikennepyörää lähestyttäessä, niin että Heikkilänaukion puoleisin rakennus vastaa korkeudeltaan olemassa olevien asuinkerrostalojen korkeutta. Heikkiläntien puoleinen rakennuslinja avautuu lasisen parvekjulkisivun 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 parvekelukkujen 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:

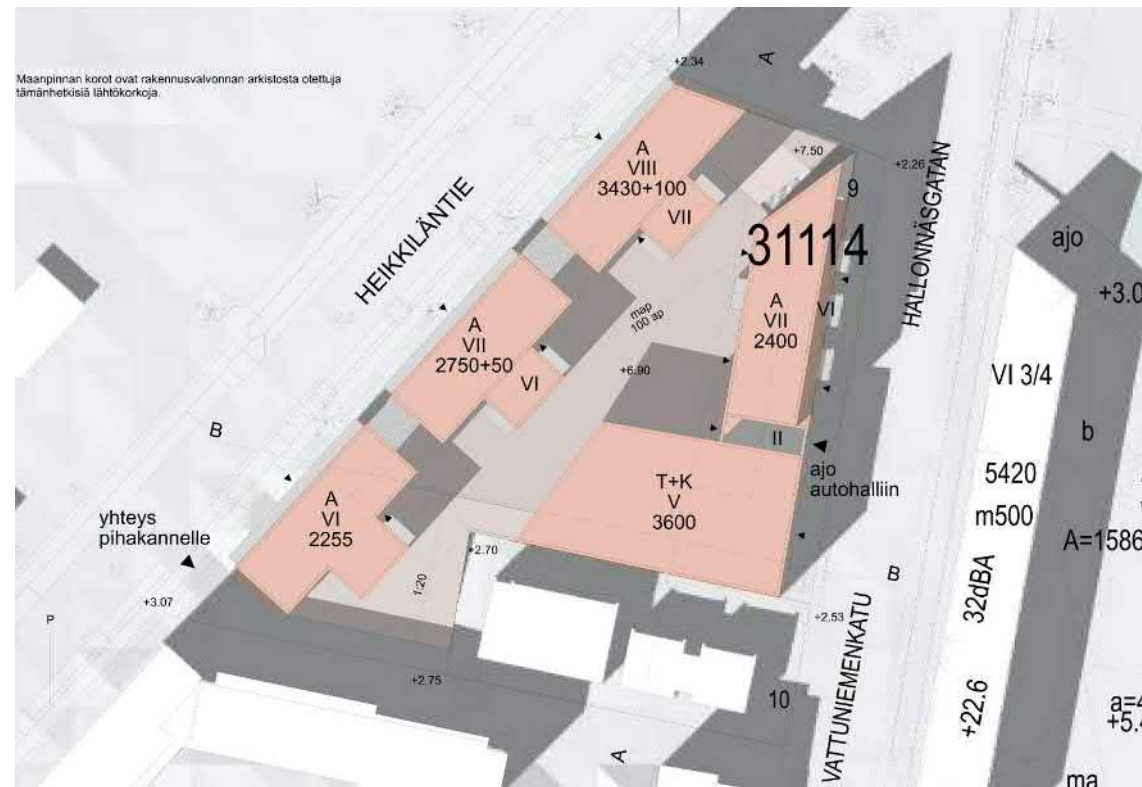
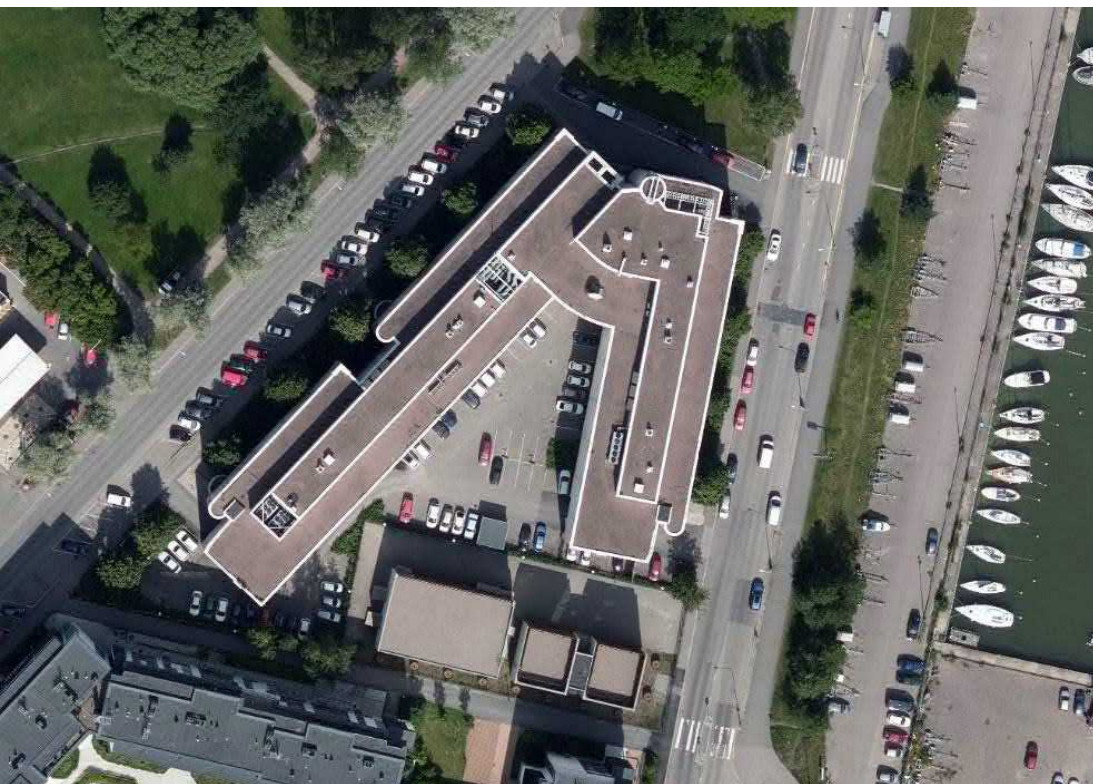
asuminen	10 835	81 ap (1/135)
yhteiskäyttöautot 2 ap autopaikoista)		-8 ap (10 % asuntojen
toimitila	3 600	24 ap (1/150)
liiketila	150	2 ap (1/90)
yht.	14 585	99 ap



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7 tiedot





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 7 nykytilanne

Suunnitelma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

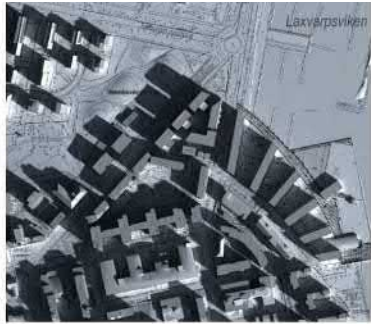
Heikkiläntie 7 viistolimakuvat





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



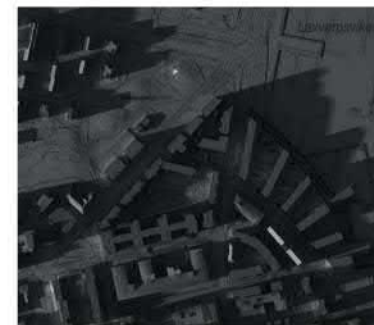
22092020 klo09



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 varressa 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, massaftaan 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 ²	1 600 m ²
asuminen	2 560 k-m ²

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



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosluonnos 2021

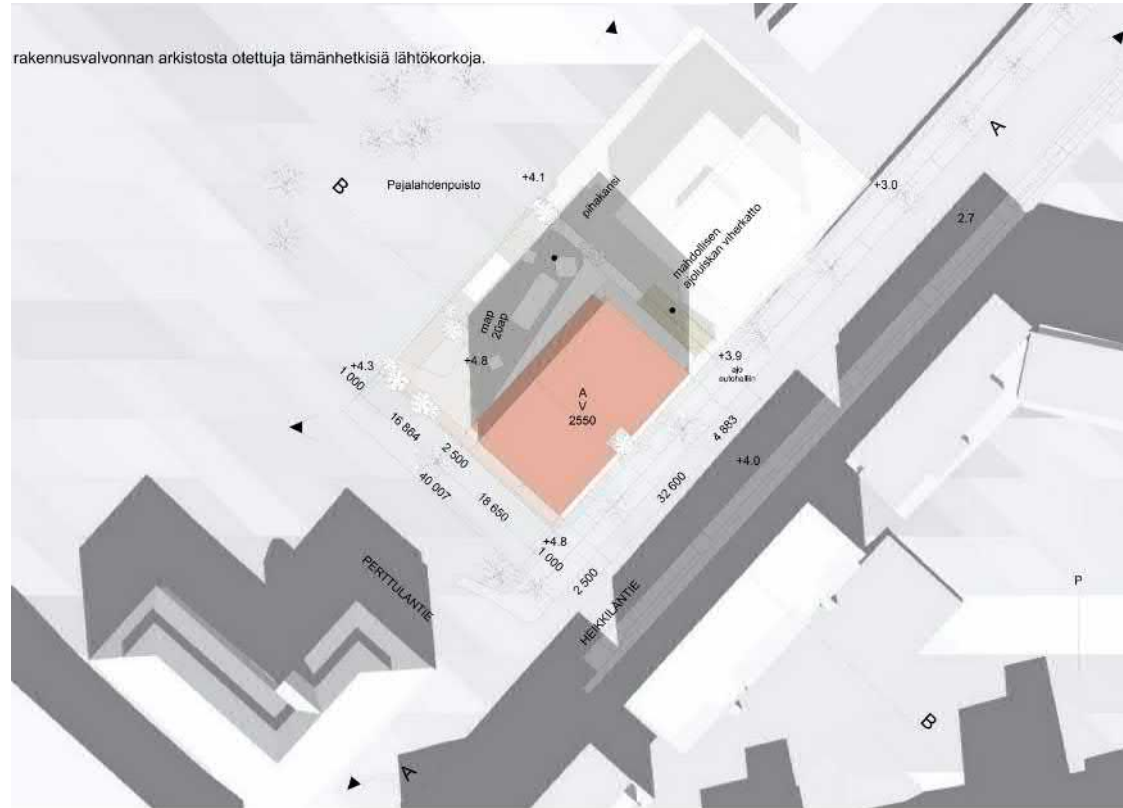
Heikkiläntie 8 tiedot



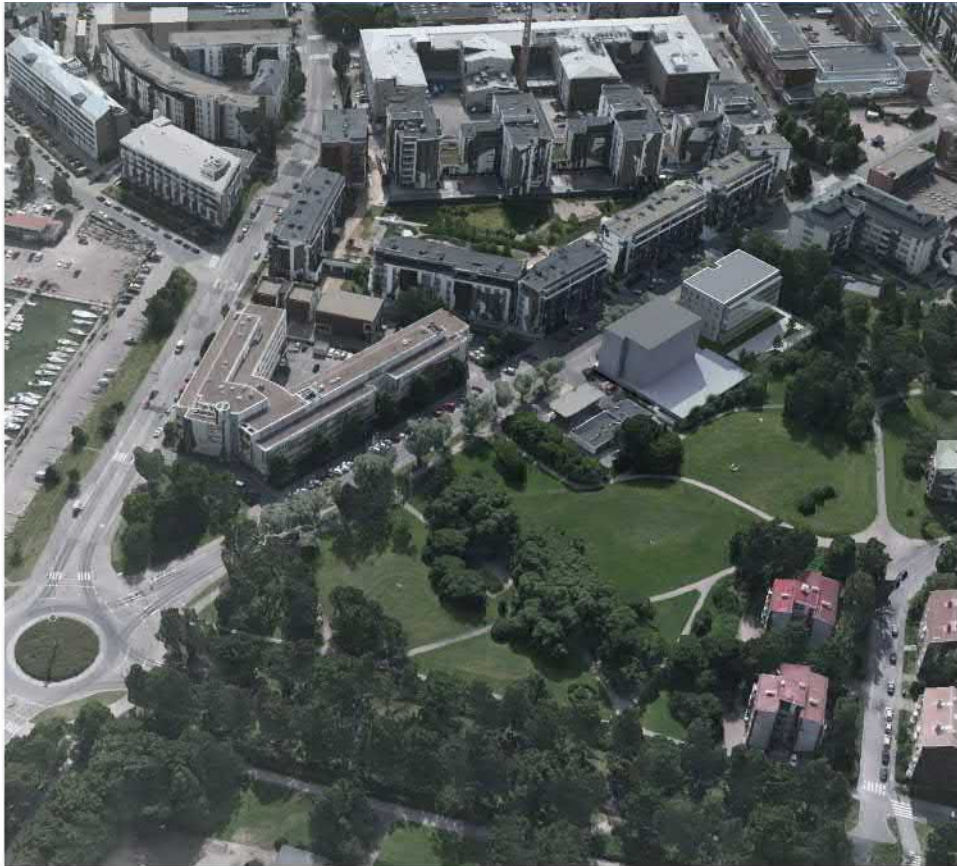


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 8 nykytilanne



Suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 8 viistoilmakuvat

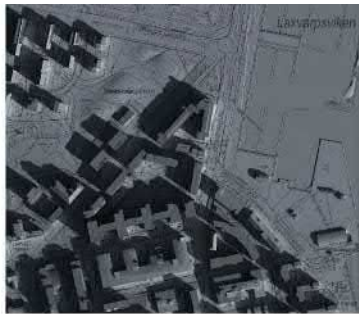
Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 8, näkymä Heikkiläntieltä lounaaseen

Helsinki



20032020 klo09



20032020 klo12



20032020 klo15



20032020 klo18



20062020 klo09



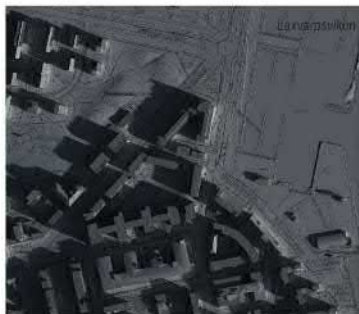
20062020 klo12



20062020 klo15



20062020 klo18



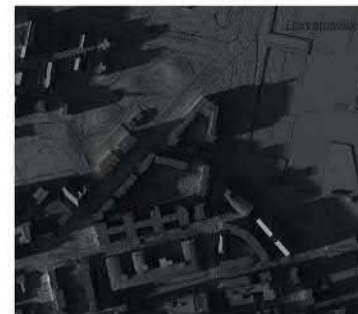
22092020 klo09



22092020 klo12



22092020 klo15



22092020 klo18

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 8 varjotutkielma

Helsinki

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 45,7m². 1-2h+k pienasunnoissa on ranskalainen parveke Heikkiläntielle, suuremmissa asunnoissa 3h+k parveke avautuu puistoon. Asumisen lisäksi rakennetaan asukkaiden yhteinen sauna, kerho ja vilvoittelutilat. Asumisen aputilat ovat pääsääntöisesti ensimmäisessä kerroksessa ja kellarissa. Pihakannelle rakennetaan puinen oleskeluterassi grillikatoksineen sekä ulkovalinevarasto polkupyörille ja talovarasto. Kaikkiin sisä- ja ulkotiloihin on esteeton 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 teollisuuskäytöstä, ja samaa ruututeemaa varioidaan eri muodoissa molemmissa uusissa kerrostaloissa. Kerrostaloissa on oma yksilöllinen ilmeensä, yhdistävänä tekijänä rajalliset laadukkaat materiaalit sekä korotettu pihakansi.

Elävät julkisivut ovat vaalean harmaata, käsin lyötyä tiiltä. Tiiltä käsitellään sekä perinteisesti puhtaaksi muurattuna, että erikoislasterina, 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 puomitkasautolla, ranskalaisten parvekkeiden kautta. Autohalli on tonttien 1 ja 2 välillä avoin ja samaa palo-osastoa, ilman paloteknisiä seinärakennetta.

Pysäköinti

Autopaikat rakennetaan keskitettynä 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 m²

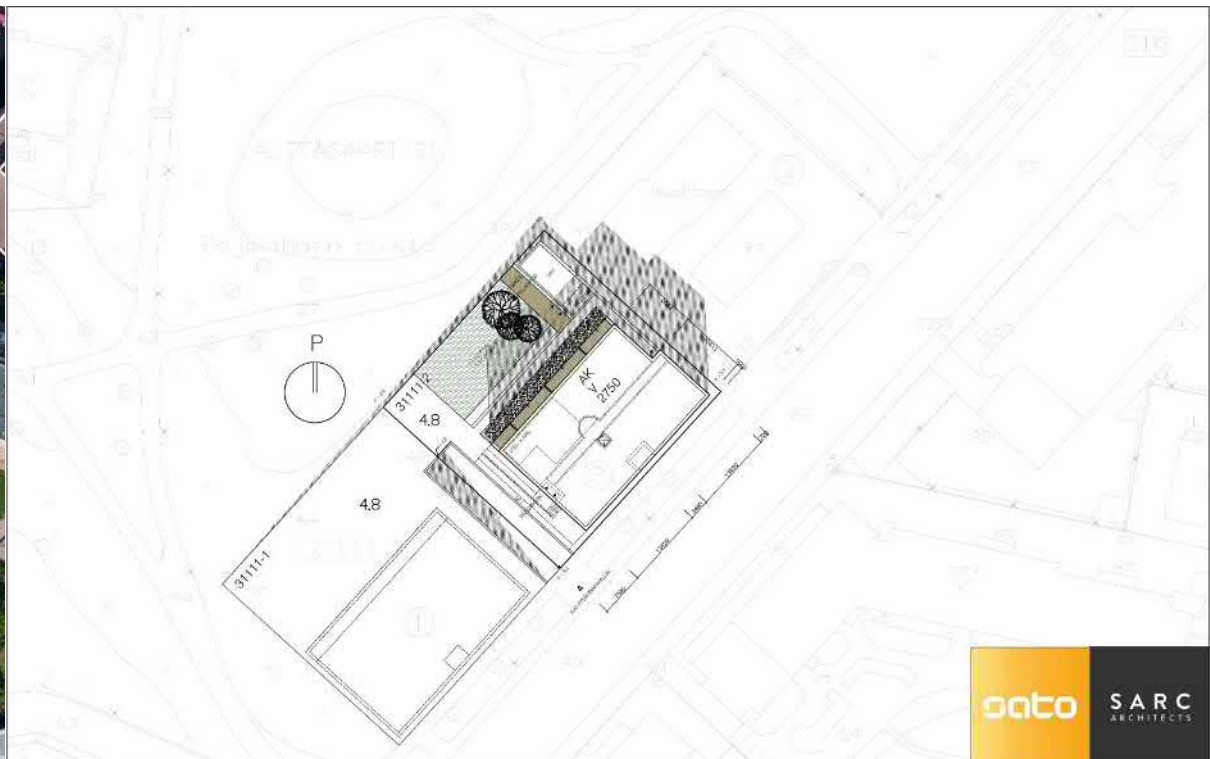
asuminen/ rakennusoikeudellinen kerrosala 2750 k-m²

e = 1.72

Pysäköintilaskelma: asuminen 2750kem² > 21 ap (1ap/135kem²)

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

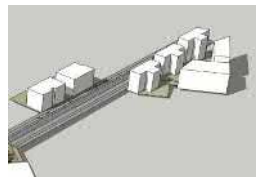
Helsinki



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 Talonrakennus 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 (asuminen ja toimiltilojen) sekoittuneiden toimintojen alueena. Tarkoituksena on saada Vattuniemestä urbaania viihtyisää kaupunkitilaa.

Viitesuunnitelman tontitehokkuudet sekä toimitilan ja asuminen suhdelluvut 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 ylemmissä kerroksissa toimisto- ja teollisuustilaa. Autopaikat sijaitsevat pääosin kellarissa ja osin pihalla. Rakennuksen julkisivut ovat punaista tiiliäaattaa. 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 Fahleniuksen suunnittelema rakennukselle on esitetty alueen suunnitteluperiaatteissa (2018) suojelumerkintää.

Itälahdenkatu 27 tontilla (K) sijaisee nykyisin Arkkitehtitoimisto Kalevi Ruokosuo suunnittelema arviota vuonna 1995 valmistunut viisikerroksinen liikerakennus. Maantasokerroksessa on liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa toimistotilaa. Autopaikat sijaitsevat sekä kellarissa että sisäpihalla. Rakennuksen julkisivut ovat punaista tiiliäaattaa ja luonnonväristä anodisoitua alumiinia.

Heikkilänaukio on nykyisellään liikenteen halkoma liemeiltään 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 lähtökohdalla on ollut katu- ja aukiotilan selkeä ja selvä rajaaminen sekä uusien kulkureittien avaaminen Vattuniemelle tyypillisten suurten korttelikokonaisuuksien läpi.

Heikkiläntie 2 tontin halkaisee uusi kävely- ja pyöräily-yhteys metron suunnasta Pajalahden puistosta etelään Heikkilänaukiolle. Kuja myös jakaa uudisrakentamisen kahteen rakennukseen, joista matalampi nelikerroksinen toimitilarakennus 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 nousee korkeussuunnassa, siten että matalampi osa liittyy sen luontevammin matalampiin naapurirakennuksiin. Porrastusta on lisäksi korostettu jakamalla rakennus myös julkisivumateriaaleilla tiilipintaiseen jaustaosaan sekä metalliverhoiluun yläosaan.

Itälahdenkatu 27 tontin taase 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 mittakaavataan pienempiin osiin vaihtelevalla kerrosluvulla. Asuinrakennuksia yhdistävät matalammat rakennusosat avautuvat näkyviin asunnoista ja lisäksi vähentävät huononmin asunnolki sopivia rakennusten sisäänurkkia. Lisäksi matalat rakennusosat liittyvät tontin eteläiseen naapurirakennukseen (tontti 14). Toimitilat sijaitsevat asuinrakennusten maantasokerroksissa sekä erillisessä kolmikerroksisessa toimistorakennuksessa. Pihat sijaitsevat kahdessa tasossa sekä pysäköintihallin päällä että liiketilan vesikatolla. Alompi 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 tuoto on sijoitettu Malkonkadun puolelle huoltoysvennykseen, johon peruutetaan kadulta.

Polkupyöräpaikkoja on pihalle, maantasokerrosten tiloissa sekä kellarikerroksissa autopaikkojen yhteydessä.

LAAJUUS JA AUTOPAIKAT

Heikkiläntie 2

kortteli 31112, tontti 28

Tontin pinta-ala	3139 m ²
Tehokkuus	e=2,8 (8790 m ²)
Asuinkerrosala	6590 m ² (75%)
Toimitilakerrosala	2200 m ² (25%)
Kerrosala yhteensä	8790 m ²

Autopaikat

Asuminen (1/135 k-m ²)	49 kpl *
Toimitilat (1/150 k-m ²)	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 ²
Tehokkuus	e=2,8 (19474 m ²)
Asuinkerrosala	14600 m ²
Toimitilakerrosala	4870 m ²
Kerrosala yhteensä	19470 m ²

Autopaikat

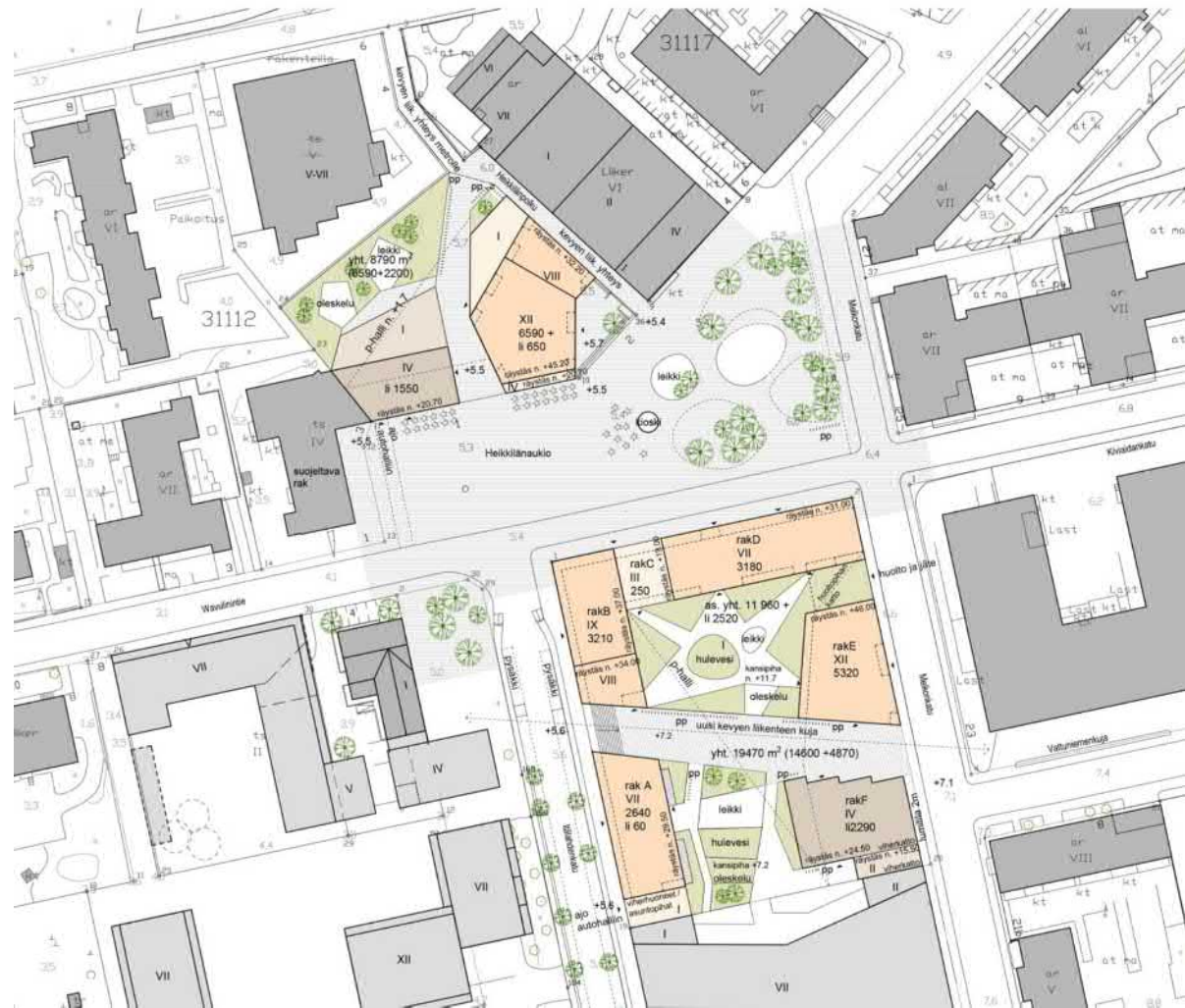
Asuminen (1/135 k-m ²)	89 kpl *
Myyymälät (2580 k-m ² , 1/100 k-m ²)	26 kpl **
Toimistot (2290 k-m ² , 1/220 k-m ²)	11 kpl **
Yhteensä	126 kpl

* 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 nykytilanne

Suunnitelma





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,

Helsinki

Else Aropaltionpolulta Heikkilänaukiolle ja Itälahdenkadulle

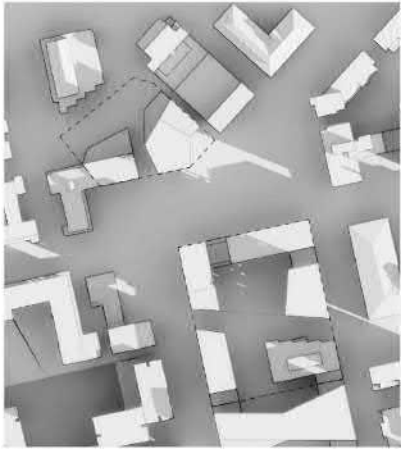


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

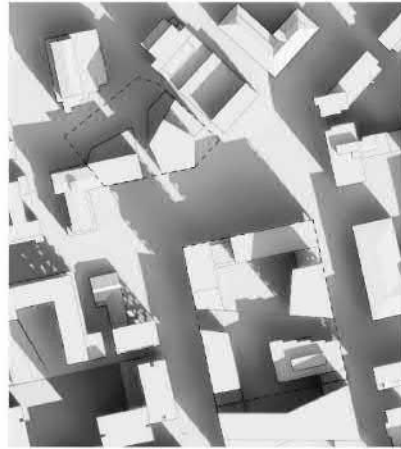
Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 näkymä Vattuniemenkujalta Wavulininkululle

Helsinki

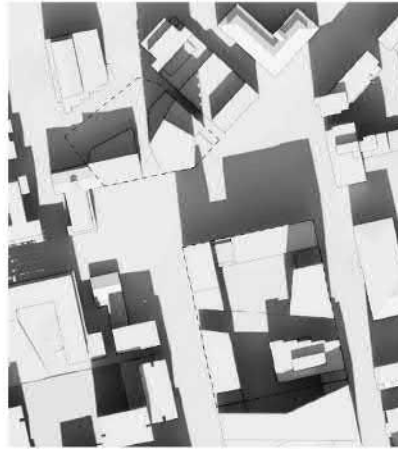
Pajalahdenpuistosta etelään



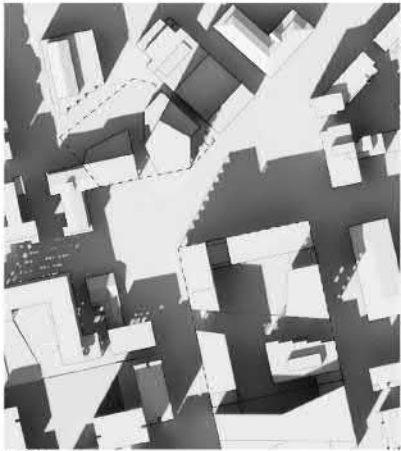
klo 8:00



klo 10:00



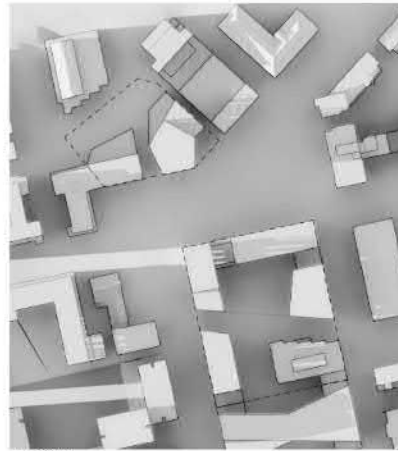
klo 12:00



klo 14:00



klo 16:00



klo 18:00

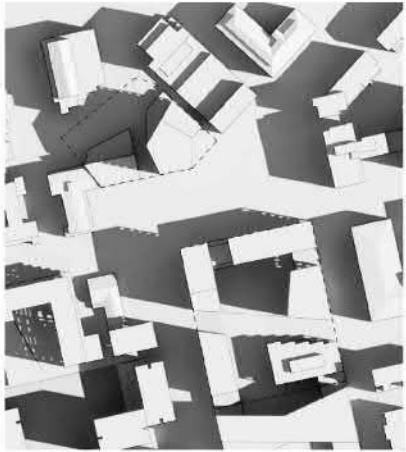


20.3. KEVÄTPÄIVÄNTASAUUS
auringonnousu: 06:24
auringonlasku: 18:35

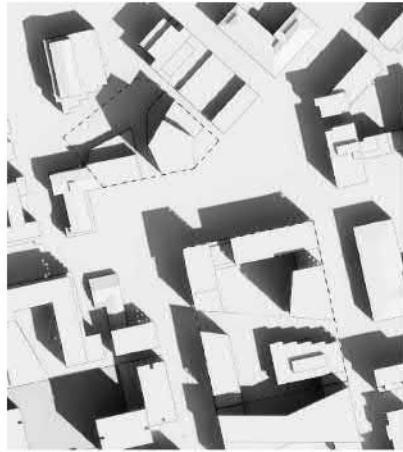
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 varjotutkielma

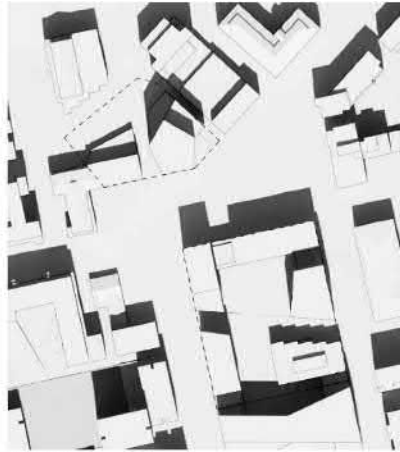




klo 8:00



klo 10:00



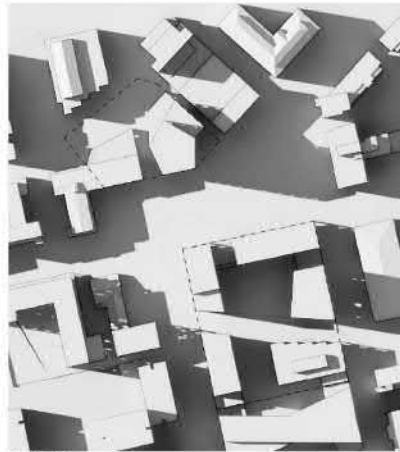
klo 12:00



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

Kerrosala		9 498 k-m²	
Aluehökkuus	9 498 / 4 265	n.2.23	
Asunnot			
1.krs (314+234)		648 m ²	
2.krs (588+492)		1 080 m ²	
3.-5.krs (3 x 1192)		3 576 m ²	
6.-7.krs (2 x 933)		1 866 m ²	
		7 170 m²	
tein kullut 0.5m ² /asunto, 83 asuntoa		-42 m ²	
Yhteensä		7 128 m²	-> 75 % kerrosalasta
Liiketilat			
oleva rakennus		700 m ²	
K1.krs 335 + 1.krs 365			
Wavulinintien liiketila		110 m ²	
K1.krs 84 + parvi 25			
Itälähdenkadun toimittila		546 m ²	
K1.krs 223 + 1.krs 323			
		1 356 m²	
Toimistot			
Itälähdenkadun toimisto		1 014 m ²	
2., 4.krs (3 x 338)			
Liiketilat + toimistot	1 356 + 1014	2 370 m²	-> 25 % kerrosalasta

PYSÄKÖINTI

Autopaikat				
Asunnot	1ap / 135 k-m ²	7128 / 135	52.8 ap	
Asuntojen vieras pysäköinti	1ap / 1000 k-m ²	7128 / 1000	7.3 ap	
Liiketilat	1ap / 100 k-m ²	1356 / 100	13.6 ap	
Toimistot	1ap / 150 k-m ²	1014 / 150	6.8 ap	
Liiketilojen ja toimistojen asiointipysäköinti on kadulla.			80.5 ap	-> 81 ap
Vähennykset				
- Yhteiskäyttökäytöt 2 kpl, 1 yhteiskäyttökäytön vähenemää 5 ap (enintään 10%)			-8 ap	
- Keskitetyt nimeämättömät autopaikat 50 ap -> vähennys 10 %			-8 ap	
- Laadukkaampi pyöräpysäköintiä kalua, 40 lisäpyöräpaikkaa (enintään 5%)			-4 ap	
Yhteensä			81-20 = 61 ap	
Suunnitelmassa			61 ap (59 ap p-hallissa + 2 ap maan päällä)	
Polkupyöräpaikat				
Asunnot	1pp / 30 k-m ²	7128 / 30	238 pp	rakenuksessa >75%
Asuntojen vieras pysäköinti	1pp / 1000 k-m ²	7100 / 1000	8 pp	pihatussa ulko-ovien läheisyydessä
Lisäpyöräpaikat, asunnot (75% lisäpyöräpaikoista)			30 pp	pihatussa olevassa ulko-ovien läheisyydessä
Työpaikat	1pp / 50 k-m ²	2370 / 50	48 pp	rakenuksessa >50%
Työpaikkojen vieras pysäköinti: 1pp / 1000 k-m ²		2370 / 1000	3 pp	pihatussa ulko-ovien läheisyydessä
Lisäpyöräpaikat työpaikat (25% lisäpyöräpaikoista)			10 pp	pihatussa olevassa ulko-ovien läheisyydessä

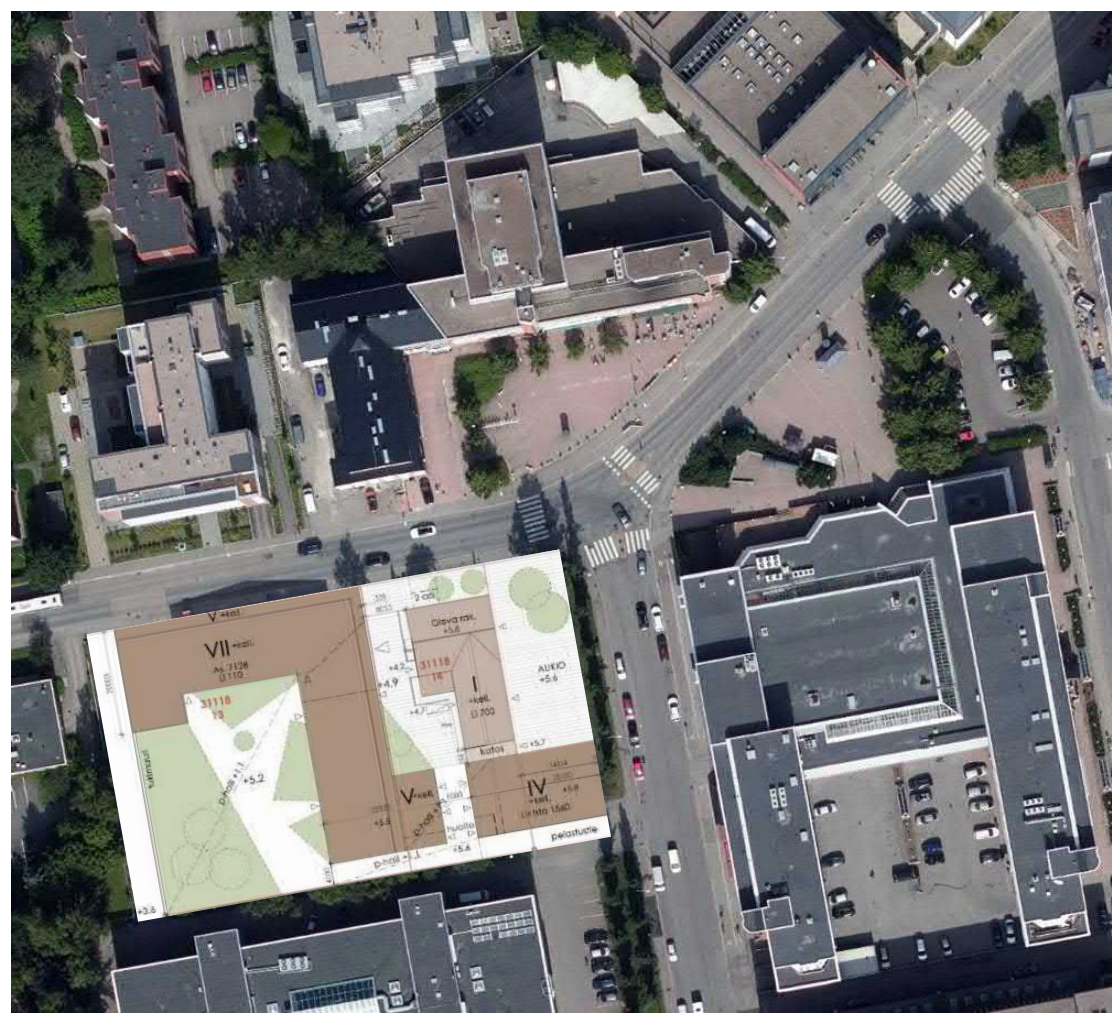
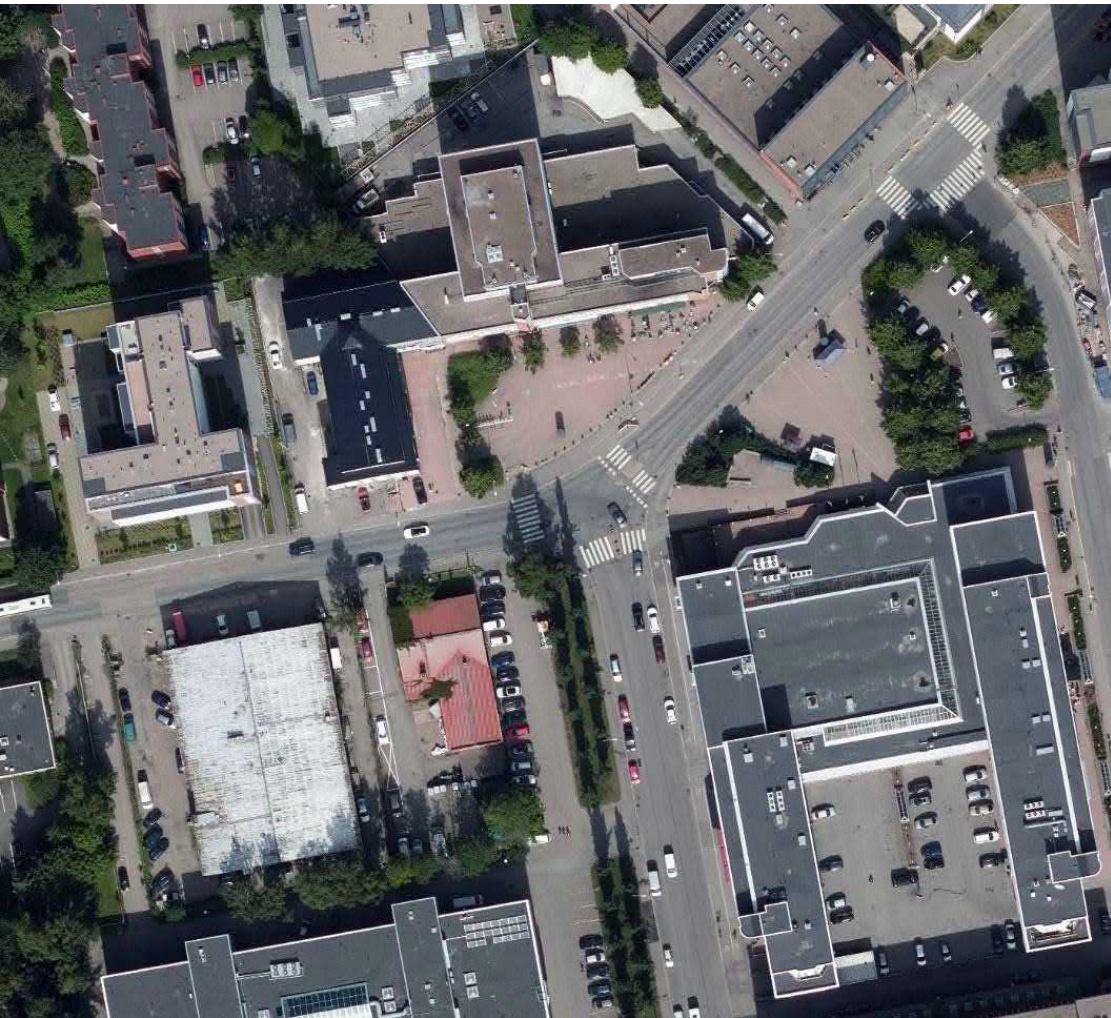


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

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



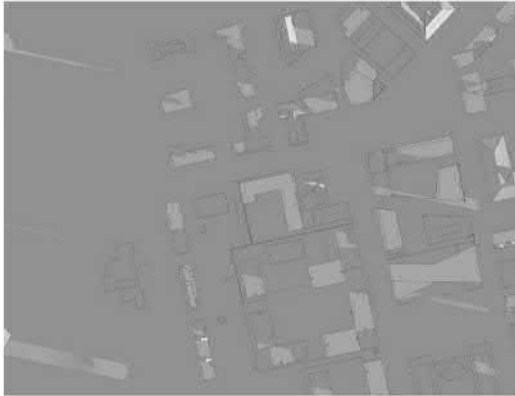


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Wavulinentie 4 – 6 näkymä Heikkiläntieltä Wavulininaukiolle

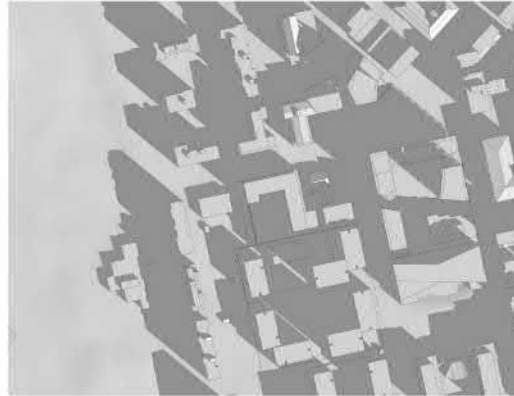
Helsinki

Syys- / kevätpäiväntasaus

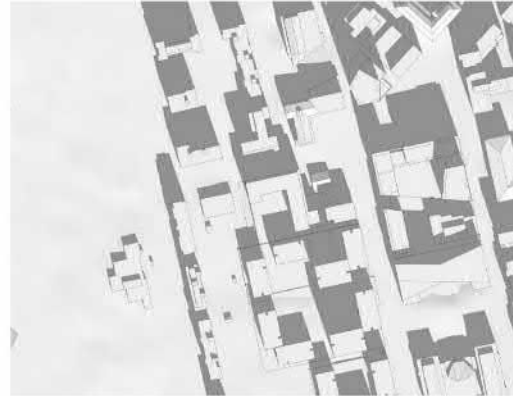
07:00



09:00



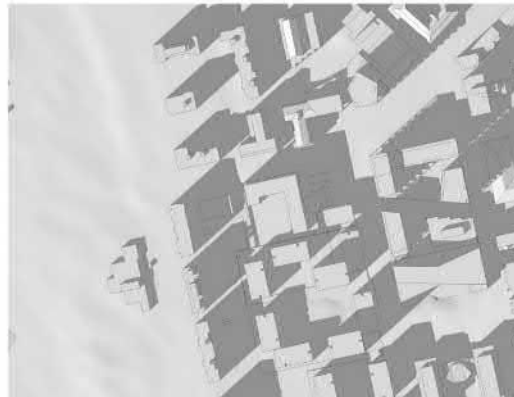
11:00



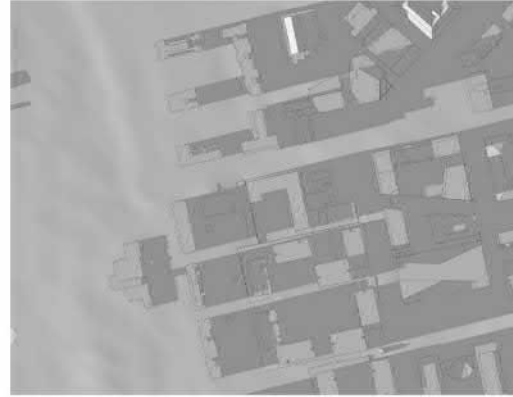
13:00



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 roudattua vuonna 2018 laadittuja Vattuniemen alueellisia suunnitteluperiaatteita, joiden mukaan Vattuniemen alueelle sijoitetaan asumista, liiketiloja ja toimintoja uusittavan Itälahdenkadun molemmin puolin.

SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET

JMB kiinteistö Oy:n tontit alueella ovat nykytilanteessa toimilakiinteistöjä, jotka esitellään purettaviksi lukuun ottamatta 31119-19 Itälahdenkatu 18C sijaitsevaa nk. Lautatuvan entistä tehdasrakennusta. Säilytettävästä kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Säilytettävä rakennus on esitelty muudeltavaksi asuinkäyttöön, ja parvekkeiden osalta on pyydytty museovraasta lausunto. Viitesuunnitelmassa on lisäksi esitelty tontilla 31131-10 Itälahdenkatu 15-17 nk. Thomson 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 tutkittava jatkosuunnitelmassa. Tässä viitesuunnitelmassa autohalli kellarineen on esitelty purettuna yhtenä olemassa olevien autopaikkojen mitoituksesta (leveys <2300) sekä kannen kantavuudesta. Autohallista on tehty rakenteiden osalta alustava selvitys.

TOIMINNALLISUUS, KALPUNKIJA JA ARKKITEHTUURI

Viitesuunnitelman alueeseen kuuluu yhteensä kuusi nykyistä korttelia, joiden itäpuoleisiin korttelialueisiin tullaan liitämään kaupunginkatualueeseen kuuluva kaista. Suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asemakaavan lopullisen toteutumisen tonttitilakohtaisesti on esitelty e=2,48 ja rakennus-oikeus jakautuu: asuminen 75% ja toimintatilat (liike- ja toimistotilat) 25%.

Itälahdenkatuun rajoituvien rakennusten osalta kehittämisen lähtökohdaksi on ollut muodostaa rakennusten väliin pieniä kaupunkiaukioita, Itälahdenkadun länsipuolen asuinkorttelien välisä sisäpihoja yhdistävä pohjois-eteläsuuntainen Särkiniemen polun kanssa lähtävä kulkua- ja näköakseli, johon rajoittuvat asuinrakennusten pihojen oleskelu-, istutus- ja leikkialueet.

Asuinkortteleissa Itälahdenkadulla on katutasossa liike- ja toimistotiloja. Rakennukset ovat pääosin 7-kerroksisia lamellitaloja, em. Itälahdenkadun varren kaupunkiaukioitten kohdalla on sijoitettu 12-kerroksiset korkeammat rakennukset.

Toimistokorttelien 31131-10 Itälahdenkatu 15-17 ja 31131-14 Itälahdenkatu 25 on vaasea vieramien/tilausta julkisivu. Itälahdenkadun länsipuolen asuinkorttelien katu- ja päätyjen julkisivumateriaalina erisävyisiä vaaleita tiilipintoja, sisäpihalla on vaalea rappaus. Katusuojien materiaalina tili sovitaa uudet asuinkorttelit yhteen ympäristön nykyisiin tiilipintaisiin julkisivuihin ja tämän asemakaavanmuutoksen uudisrakennusten tilarakkeliin. Tämän vastapainoksi korttelien sisäpihalla on tavoiteltu valoisuutta ja yhtenäistä ilmettä ja tunnistettavuutta. Pihan puolella julkisivujen yleisväritys on vaalea ja parvekkeet ovat ilmeellään koveita.

HUOLTO- JA PELASTUS

Hankkeesta on laadittu asuinrakennusten osalta alustava palotekninen lausunto. Asuinrakennusten pihanpuolen parvekkeilla on omatoiminen luukkupelastautuminen (h max 24 m ylimmän lattian sisäkäynnin korkeusero), 12-kerroksissa rakennuksissa on sprinkkaus (tai kaksi osastoitua postiumisporrasta). Kadunpuolen parvekkeilla on pelastus nostoautolla. Itälahdenkadulta ja Wavulin kadulta on sammutusreitityhteys ja pääsy sammutusveden syöttöpistalle.

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 esitellään 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 sääsuojaissa lukittavissa pihan talousrakennuksissa pyöräsuojaissa, maantasokerrosten tiloissa sekä kellarikerroksissa.

Asuntojen polkupyöräpaikka tarve vieraspaikkoinen on kortteleissa 31118 (-18,-17) 884 pp, josta 644 pp (75%) sijaitsee rakennuksissa/talousrakennuksissa kortteleissa 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.

LAAJUUUS- 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-m ²	197 ap
Toimisto 1ap/150/ liiketila (1/100 k-m ²)	6 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m ²	26 ap
Autopaikat yhteensä	223 ap

Polkupyöräpaikat	
Asuminen 1pp/30 k-m ²	858 pp
Vieras 1pp/1000 k-m ²	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-m ²	200 ap
Toimisto 1ap/150/ liiketila (1/100 k-m ²)	9 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m ²	27 ap
Autopaikat yhteensä	236 ap

Polkupyöräpaikat	
Asuminen 1pp/1000 k-m ²	902 pp
Vieras 1pp/1000 k-m ²	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-m ²	
Toimisto 1ap/150/ liiketila (1/100 k-m ²)	1 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m ²	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-m ²	0 ap
Toimisto 1ap/150	64 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m ²	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-m ²	0 ap
Toimisto 1ap/150	64 ap
Vieras 1 ap/1000 asunto- k-m ²	64 ap
Autopaikat yhteensä	64 ap

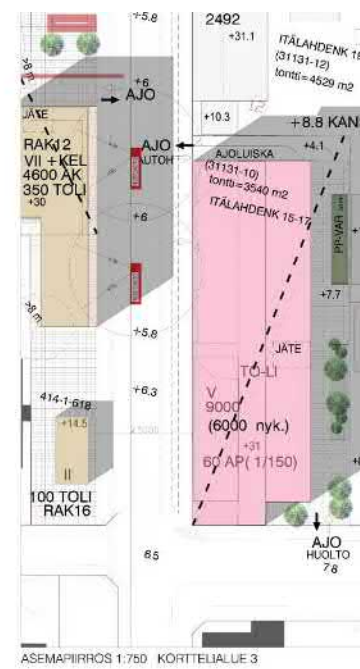
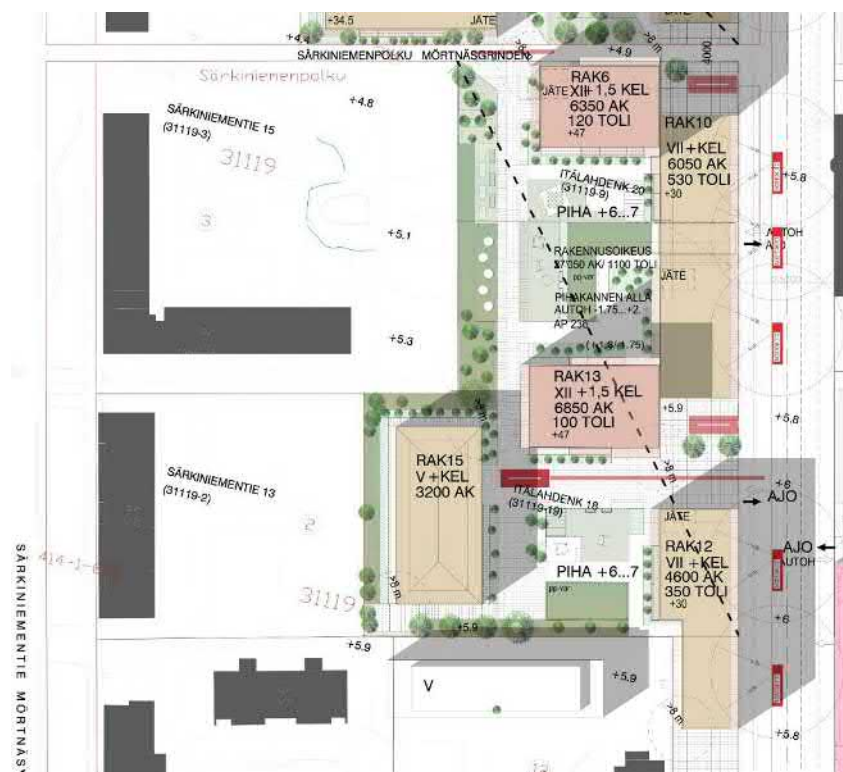
Itälahdenkatu 20 (31119-9)
Itälahdenkatu 18 (31119-19)
Itälahdenkatu/Nahkahousunkatu (414-1-618) katukaista

*) 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 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 22A, 22b, aukio



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 18, 20 aukio

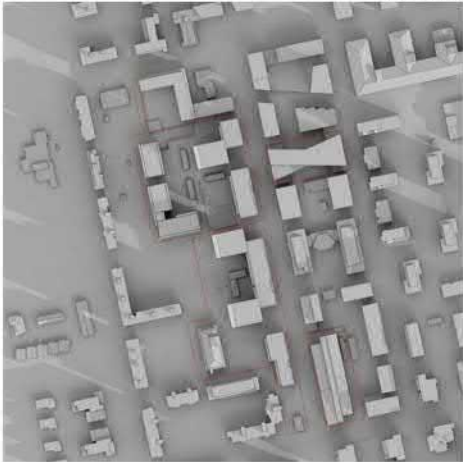


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021
Itälahdenkatu 18, 20, 22A, 22b sisäpiha

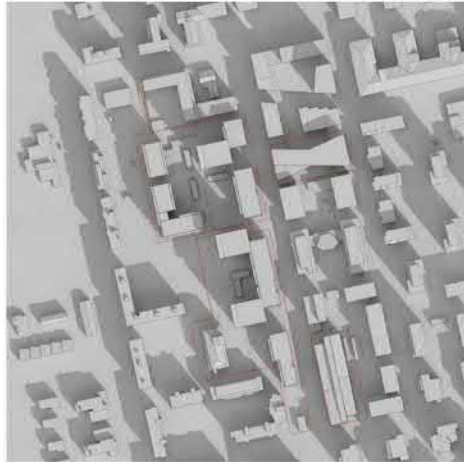


Piharaitti

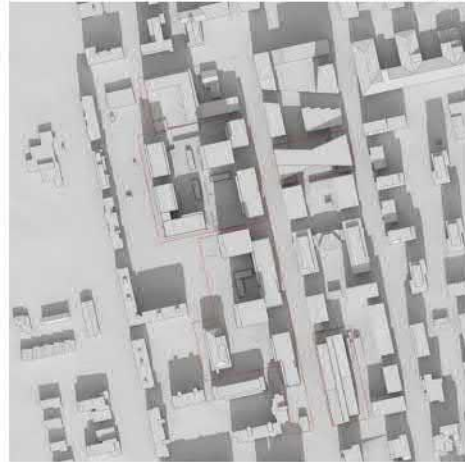
Klo 8 (tälväka)



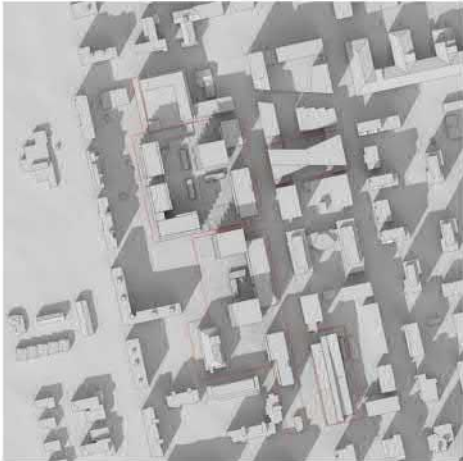
Klo 10 (talvika)



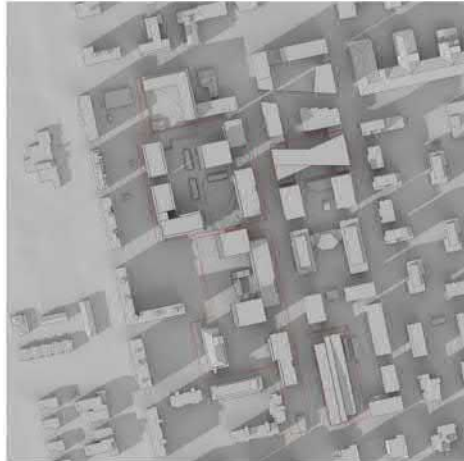
Klo 12 (talvika)



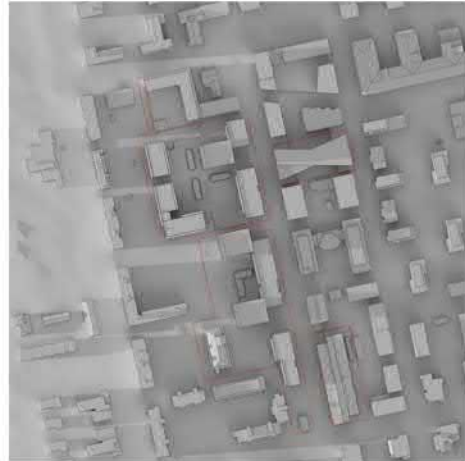
Klo 14 (talvika)



Klo 16 (talvika)



Klo 18 (talvika)



S A R C

Varjotuskaavio / KEVÄTPÄIVÄNTASAUS 20.3. 6.3.2021

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 varjotutkielma





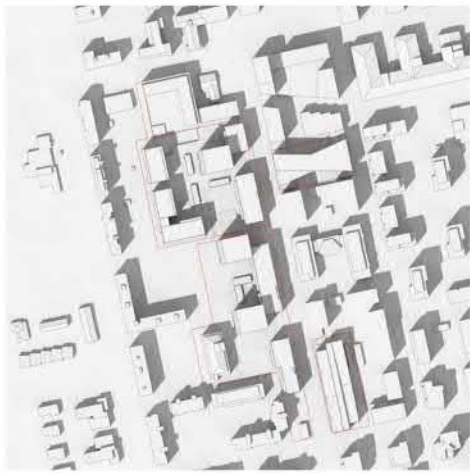
No 9 (kesäaika)



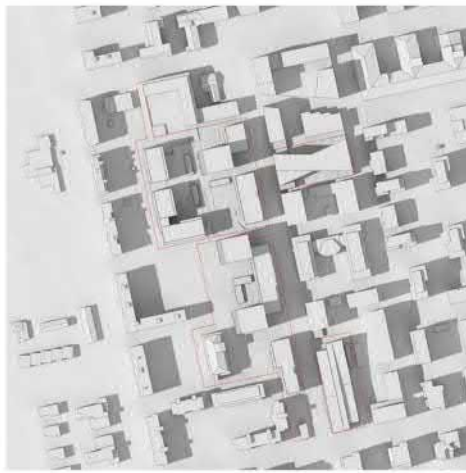
No 11 (kesäaika)



No 13 (kesäaika)



No 15 (kesäaika)



No 17 (kesäaika)



No 19 (kesäaika)

S A R C

Varjotuskaavio / KESÄPÄIVÄNSISÄÄS 21.6. 5.3.2021

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 15-17, 18, 20, 22A, 22b ja 25 varjotutkielma

Helsinki



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

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 sileä rajaavat Melkonkadun kadutiä 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 tehostaverein jäsenmetyinä.

Uusi suunnitelma

Tässä viitesuunnitelmassa vanha rakennus, jonka kerrosala on 8830 kem² on kokonaisuudessaan purettu ja tontille on suunniteltu 9966 kem² verran uutta rakentamista. Siltä 7474 kem² osuus on asumista ja 2492 kem² toimistotilaa.

Asuinrakennukset

Kaksi asuinrakennusta on sijoitettu vanhan rakennuksen tavoin tontin itä- ja pohjoisrajalle. Pääasiallinen kulkuyhteys tontille on Melkonkadun puolelta näiden 7-8 kerroksisten rakennusten välistä, josta päästään vihreälle etelään avautuvalle sisäpihalle.

Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan konsrakteena tehtävän piha-alueen keskelle. Tontin pohjois- ja eteläosan länsirajalle on sijoitettu talousrakennukset, joissa on sauna- ja pyörävarastotiloja. Muut yhteis- ja tekniset tilat sijoitetaan rakennusten 1:ssä ja kellarikerroksessa. Kehätila on sijoitettu tontin itäpuolelle Melkonkadun varteen.

Asunnot on sijoitettu rakennusrunkojen molemmille sivuille, jolloin niistä on näkymä joko kadulle tai sisäpihalle.

Toimistorakennus

Kuusikerroksinen toimistorakennus on sijoitettu Itälahdenkadun kadun alueen rajan kiinni. 1. kerroksen lasinen korkeat filat mahdollistaa esimerkiksi kalutilla aktiivisen ravintola- tai kahvilatilat. Myös ajo asuinrakennusten kanssa yhteiseen pysäköintialueeseen sijoitetaan liikkerakennuksen 1. kerroksessa.

Julkisivut

Uudet rakennukset jatkavat alueelle hyödyllistä täydennysrakentamista linjaa, jossa vaihtelevat tiilimuuraus ja vaalea rappaus. Melkonkadulle avautuvat julkisivut ovat pääosin punaisen- ja ruskean kirjavia tiilimuurauksia, kuten Itälahdenkadun toimistorakennuksen julkisivut, joissa on myös suuria lasipintoja. Asuinrakennusten sisäpihalle avautuvat julkisivut ovat pääosin vaaleaa rappausa, mikä osaltaan tuo valoisuutta tiilille korttelin sisäpihalle.

Rakennuksissa on tasakatot, joita on osittain sisäänvedetty mahdollistaan terassien sijoittamisen ylimpiin kerroksiin.

Asuinrakennusten parvekkeet ovat Melkonkadun vartella sisäänvedettyjä ja sisäpihan puolella osittain ulokeparvekkeita.

Pysäköinti

Asuin- ja toimistorakennusten pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle tehtävään pysäköintialueeseen. Kolme liikuntaesteellisiä soveltuvaa autopaikkaa on myös sijoitettu pihakannelle sisäkäytävien läheisyyteen.

Palkupyörät

Asuinrakennusten palkupyöräpaikat on sijoitettu rakennusten sisällä sijaitseviin pyörävarastotiloihin sekä pihakannen päällä sijaitsevaan talousrakennukseen. Toimistorakennuksen palkupyöräpaikat sijoitetaan toimistorakennuksen kuuluvassa varastorakennuksessa.



YLEISTIEDOT	TOIMITILA	AK (B)	AK (C/D)	YHTEENSÄ
Rakennusoikeus	2492	3028	4446	9966 m²
Käytetty rakennusoikeus	2492	3028	4446	9966 m²
As./liiketila-kerrosala	2239	2779	4016	9034 m ²
PRH-kerrosala	253	249	430	932 m ²
Kerrosala	3035	3403	5033	11471 m²
Kokonaisala (sis. pihasaunat)	3035	3752	5406	12193 m²
Huoneistoala	2123	2503	3599	8225 m²
Asuntomäärä		54	75	129 os.
Asuntokeskipinta-ala		46,4	48,0	47,3 m²

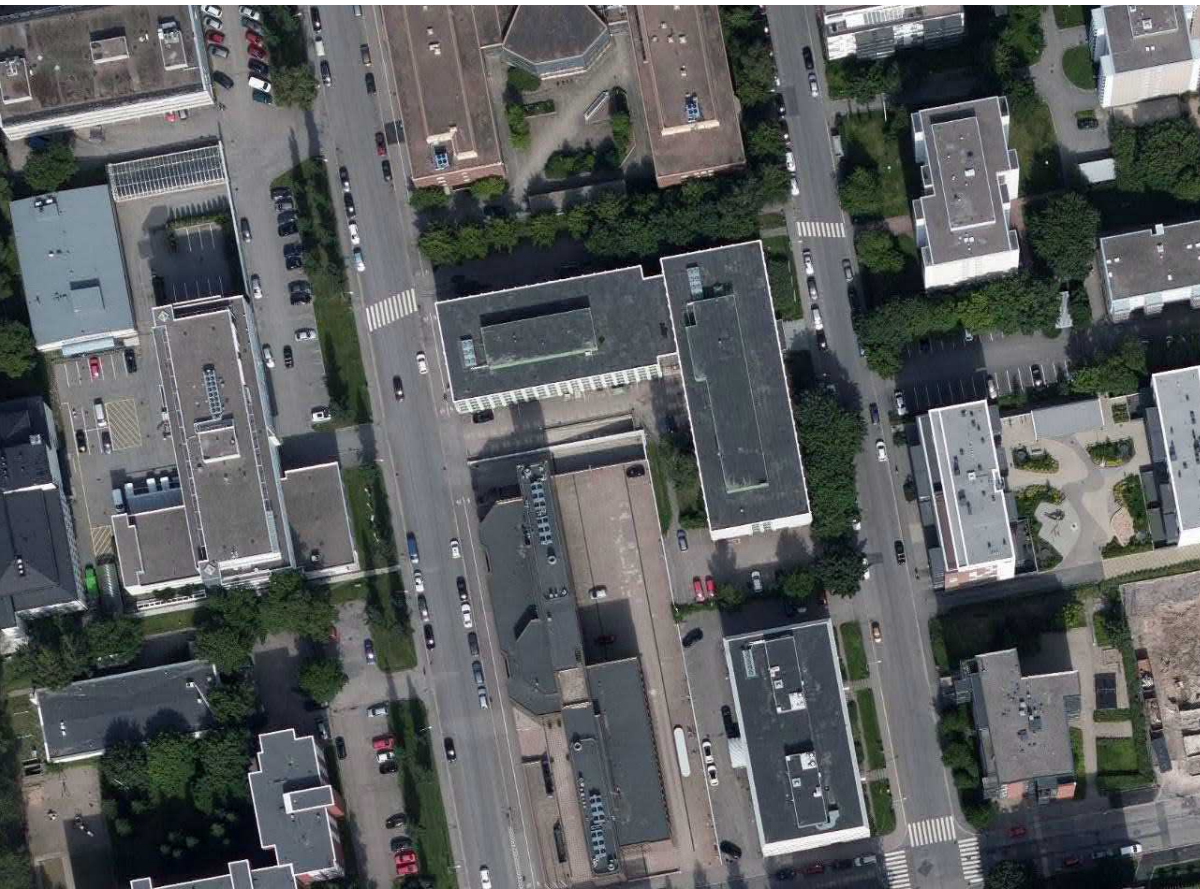
Autohalli brm²	2273,0 m²
Jäte/varasto (Liiketila) brm²	75,0 m²
Piharakennus (UVV) brm²	211,0 m²

AUTO- JA PYÖRÄPAIKAT

Asunnot	K-M ²	1 ap / 135 k-m ²	AP	1 pp / 30 k-m ²	PP
B	3028		23		101
C/D	4446		33		149
Liiketila		1 ap / 150 k-m ²		1 pp / 50 k-m ²	
	2492		17		50
Vieraspaikat		1 ap / 1000 k-m ²		1 pp / 1000 k-m ²	
LIIKETILA	2492	(vieras ap:t katupys.)			3
B	3028		3		3
C/D	4446		5		5
			73		300
		vieras-ap	8	vieras-pp	11
YHTEENSÄ			81		311

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19 tiedot

Helsinki

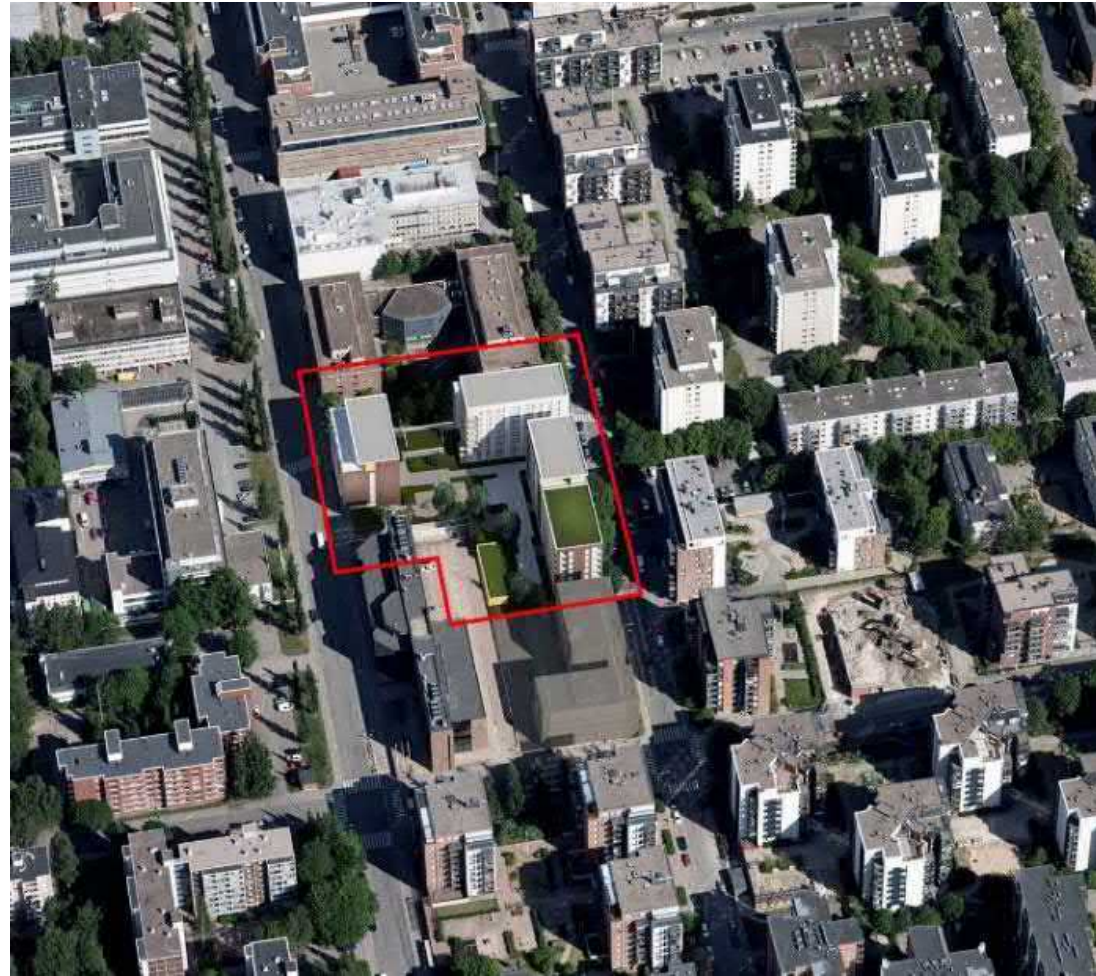
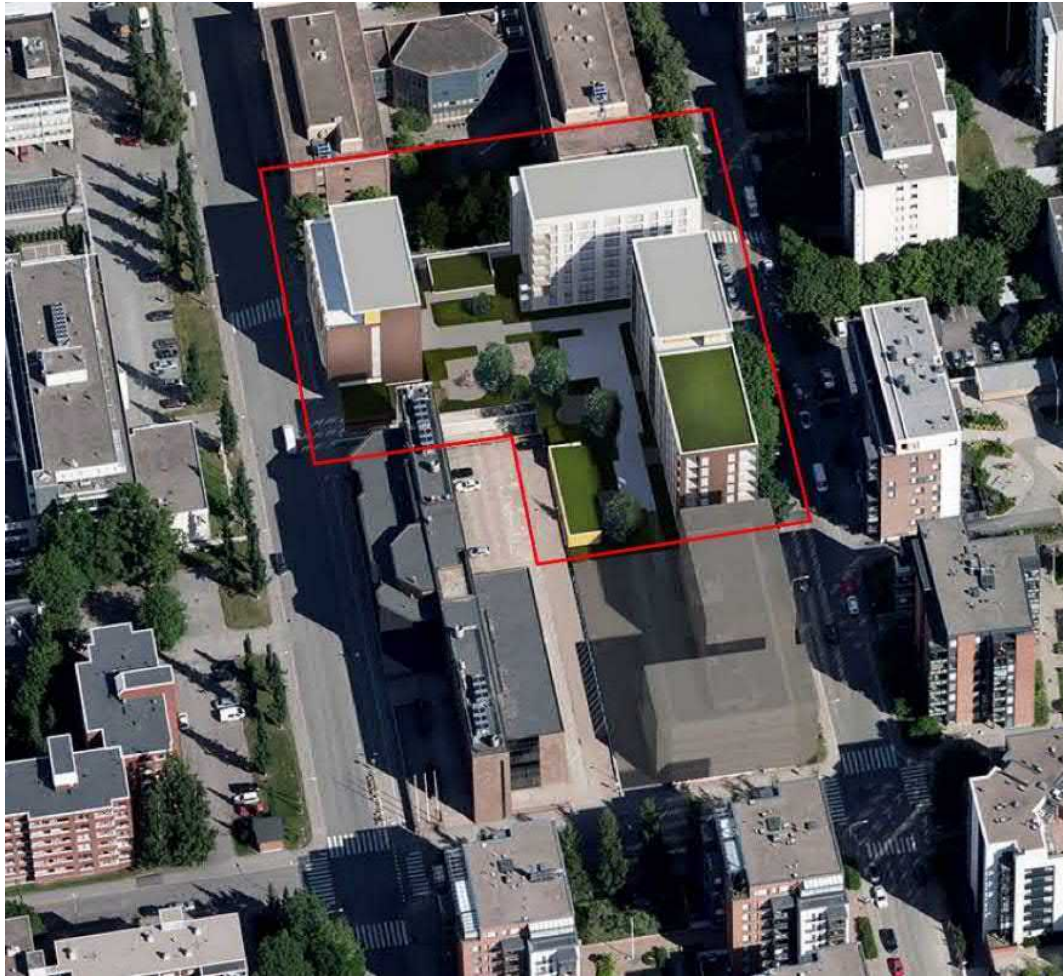


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

Itälahdenkatu 19 nykytilanne



Suunnitelma



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19 viistoilmakuvat pohjoiseen

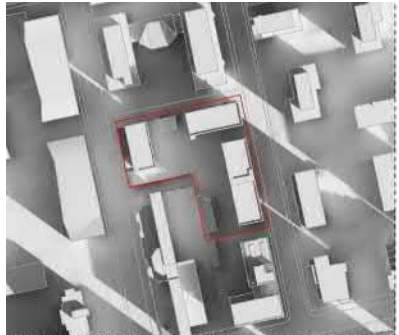
Helsinki



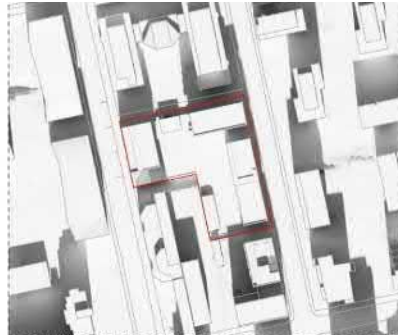
Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021
Itälahdenkatu 19 näkymä Melkonkadulta

Itälahdenkadulta

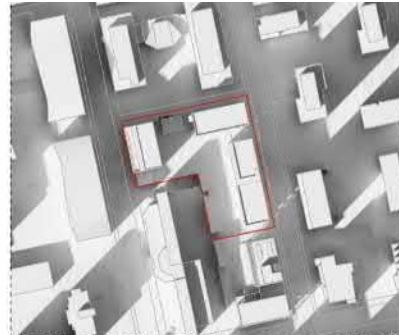




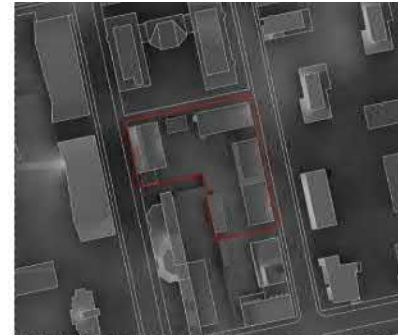
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 9:00



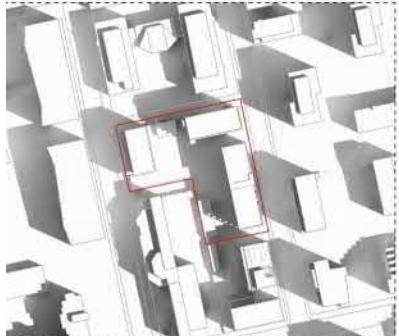
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 12:00



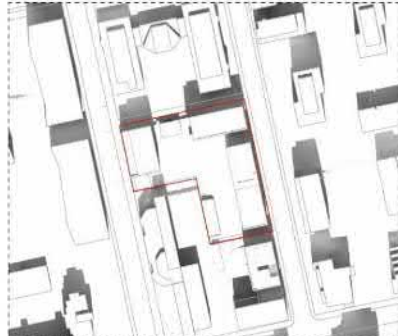
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 15:00



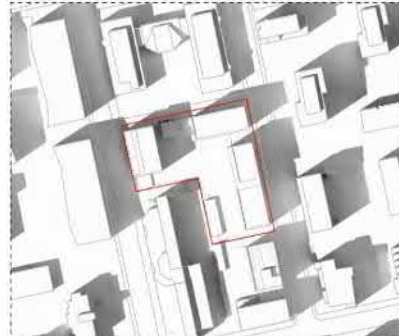
KEVÄT-/SYYSPÄIVÄNTASAUS (20.3/22.9) KLO 18:00



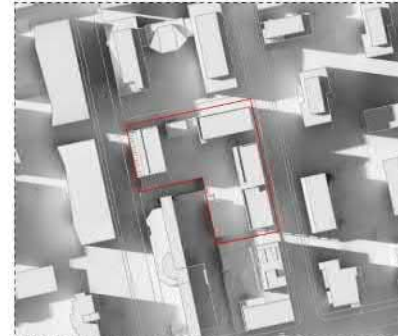
KESÄPÄIVÄNŖISESAUS (20.06) KLO 9:00



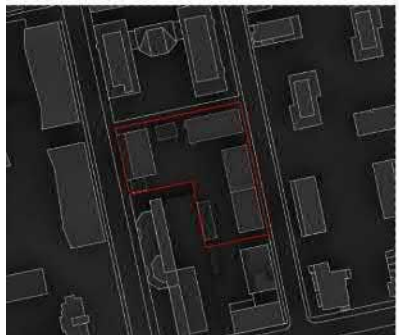
KESÄPÄIVÄNŖISESAUS (20.06) KLO 12:00



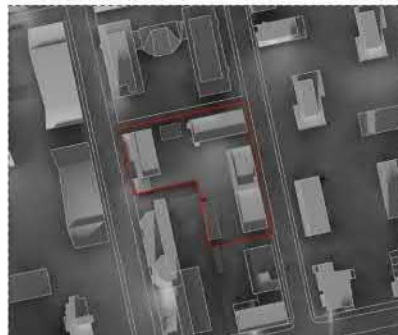
KESÄPÄIVÄNŖISESAUS (20.06) KLO 15:00



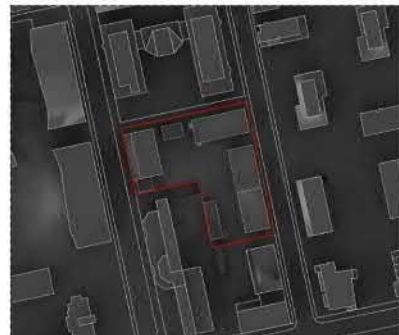
KESÄPÄIVÄNŖISESAUS (20.06) KLO 18:00



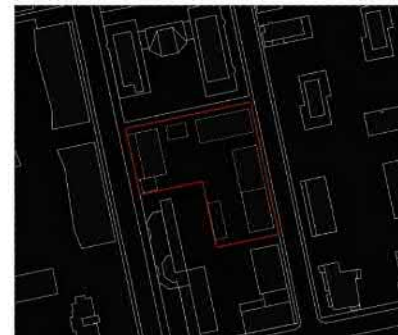
TALVIPÄIVÄNŖISESAUS (21.12) KLO 9:00



TALVIPÄIVÄNŖISESAUS (21.12) KLO 12:00



TALVIPÄIVÄNŖISESAUS (21.12) KLO 15:00



TALVIPÄIVÄNŖISESAUS (21.12) KLO 18:00

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19 varjotutkielma

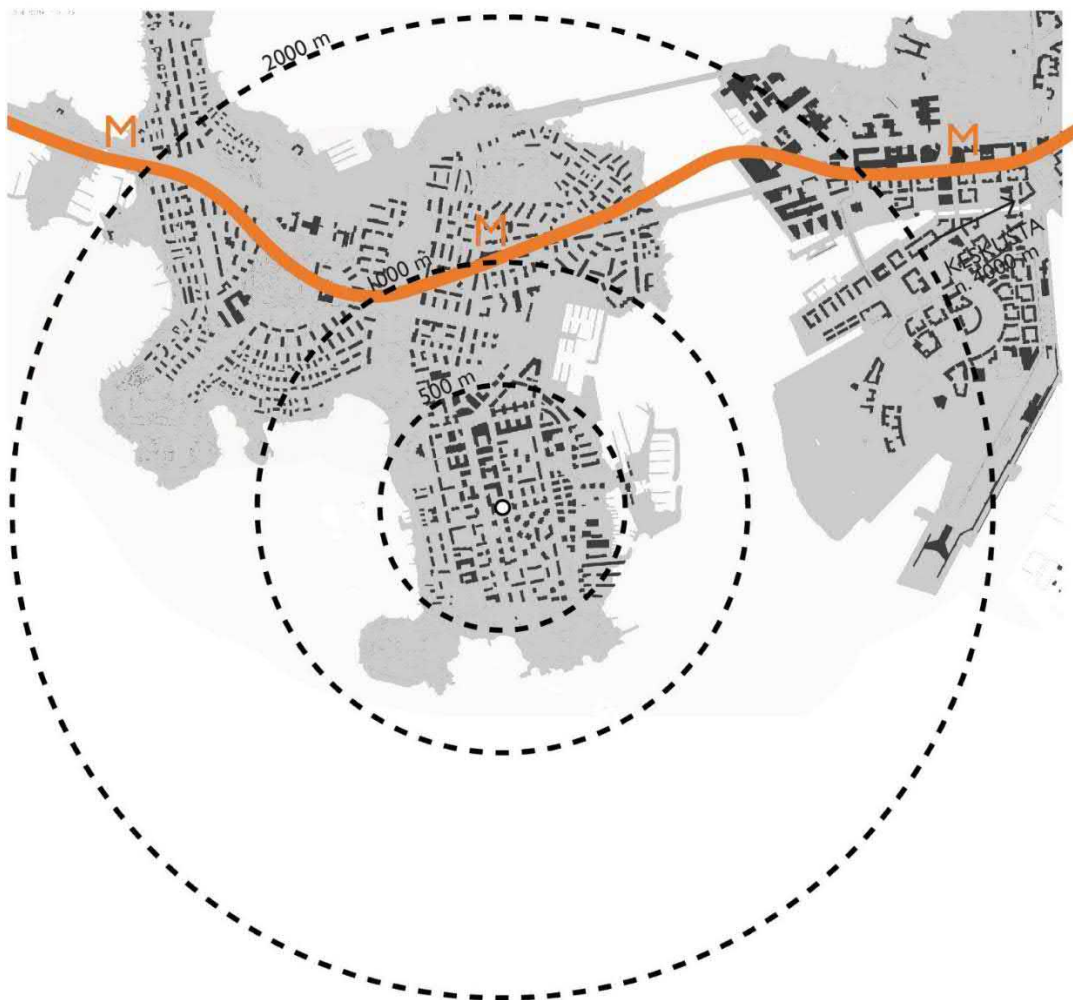


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

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 toimintiloja sisältäväksi korttelialueeksi. Muutos noudattaa Vattuniemen suunnitteluperiaatteita mm. mitoituksen ja käyttötarkoituksen osalta. Tavoitteena on mahdollistaa työskentelytiloja ja asuintiloja 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 väliin 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 asuintiloja pienasuntojen ja yhteisasuntojen läheisyyteen. Tilat voivat olla asuintiloja, 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 ²	=75%
Toimitila(+porrash)	1147,5 k-m ²	=25%
YHT.	4465,5 k-m ²	

AUTOPAIKKALASKELMA

Asuminen	3317 k-m ²	1ap/140 k-m ²	24 ap
Toimitilat	1148 k-m ²	1ap/140 k-m ²	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 ²	TOIMITILAT / hum ²
1.krs		
1h+kt+parvi (+työtila)	5 kpl	232,5 hum ²
2.krs		
(1h+kt+parvi(+työtila))		432,5 hum ²
3.krs		
1h+kt	4 kpl	345 hum ²
2h+kt	2 kpl	149,5 hum ²
4h+oh+k (yhteisasunto)	1 kpl	
Yhteiset asuin-/työtilat		80 hum ²
4.krs		
1h+kt	4 kpl	485,5 hum ²
2h+kt	2 kpl	
4h+oh+k (yhteisasunto)	2 kpl	
Yhteiset asuin-/työtilat		80 hum ²
5.krs		
1h+kt	4 kpl	485,5 hum ²
2h+kt	2 kpl	
4h+oh+k (yhteisasunto)	2 kpl	
Yhteiset asuin-/työtilat		80 hum ²
6.krs		
1h+kt	4 kpl	485,5 hum ²
2h+kt	2 kpl	
4h+oh+k (yhteisasunto)	2 kpl	
Yhteiset asuin-/työtilat		80 hum ²
7.krs		
4h+oh+k (yhteisasunto)	1 kpl	140,5 hum ²
Yhteiset asuin-/työtilat		31 hum ²
YHT.	37 kpl	2525,5 hum ²
		1036 hum ²

Asuntojen keskipinta-ala (yhteiset asuin- ja työtilat mukaan lukien): 68,2 hum²

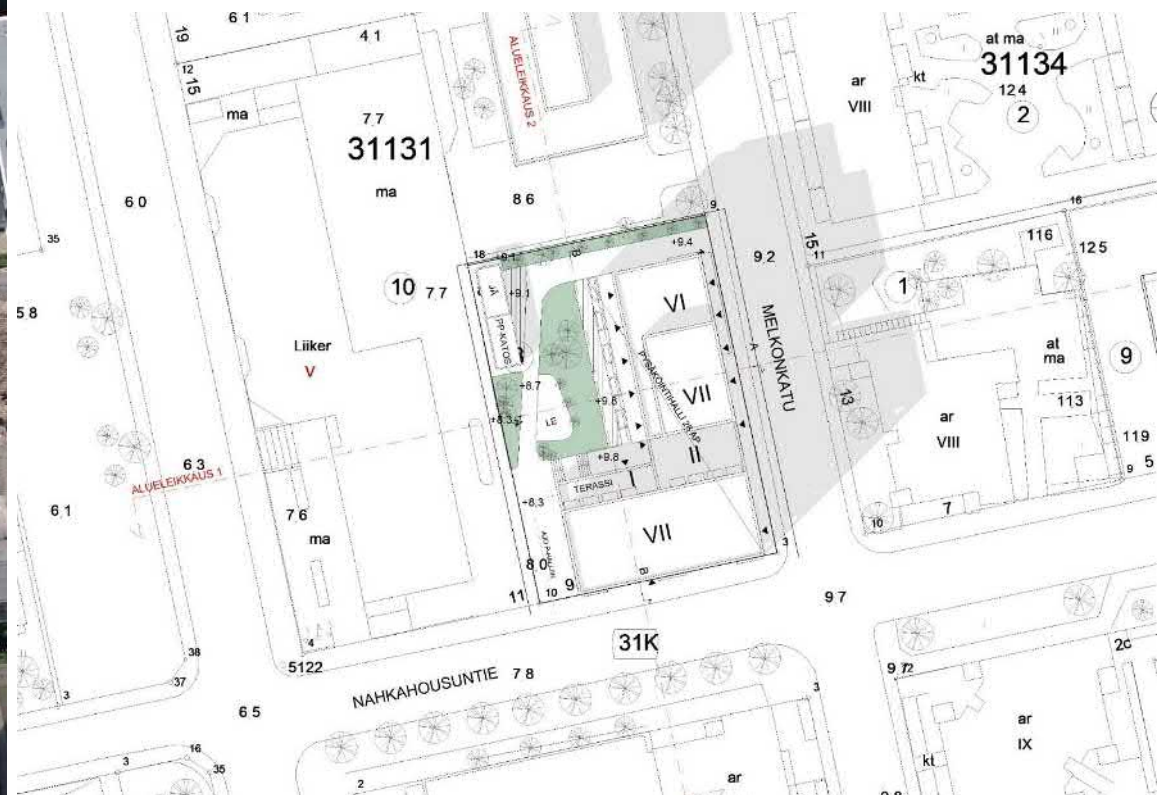
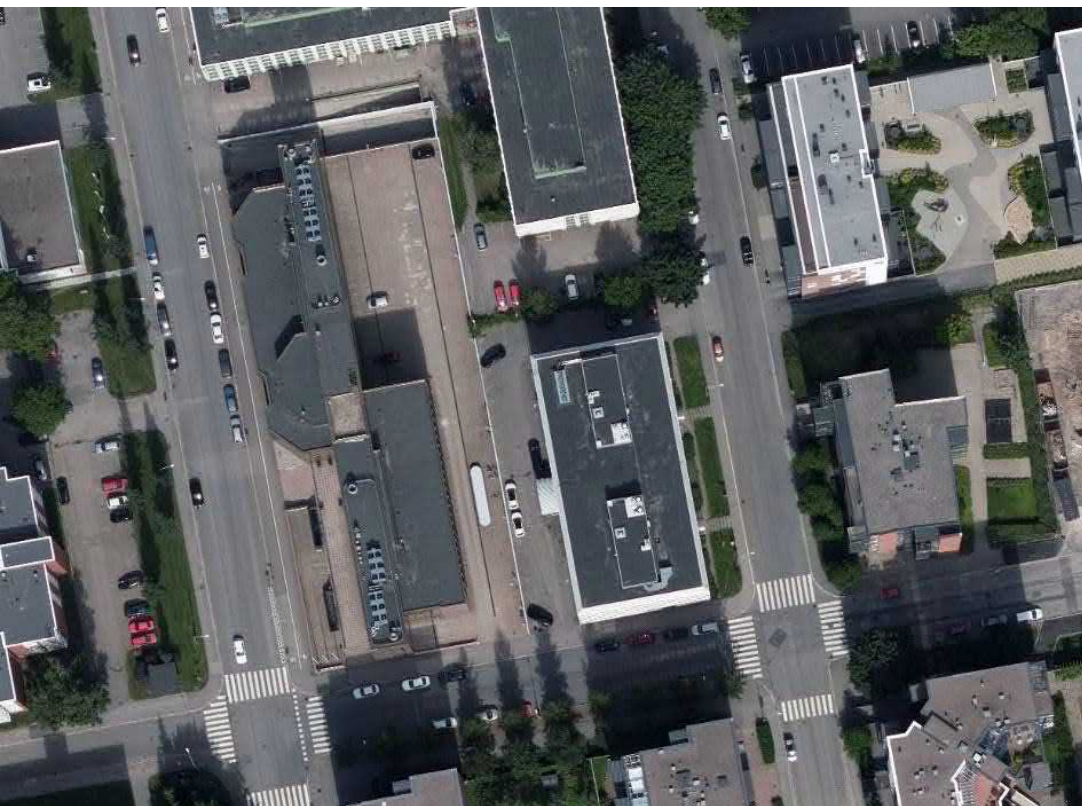
Asuntojen keskipinta-ala (ilman yhteisiä asuin-/työtiloja): 58,8 hum²

Huoneistoaloissa on huomioitu talotekniikkakulut (-1m²/as/toimitila)



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Melkonkatu 16 tiedot



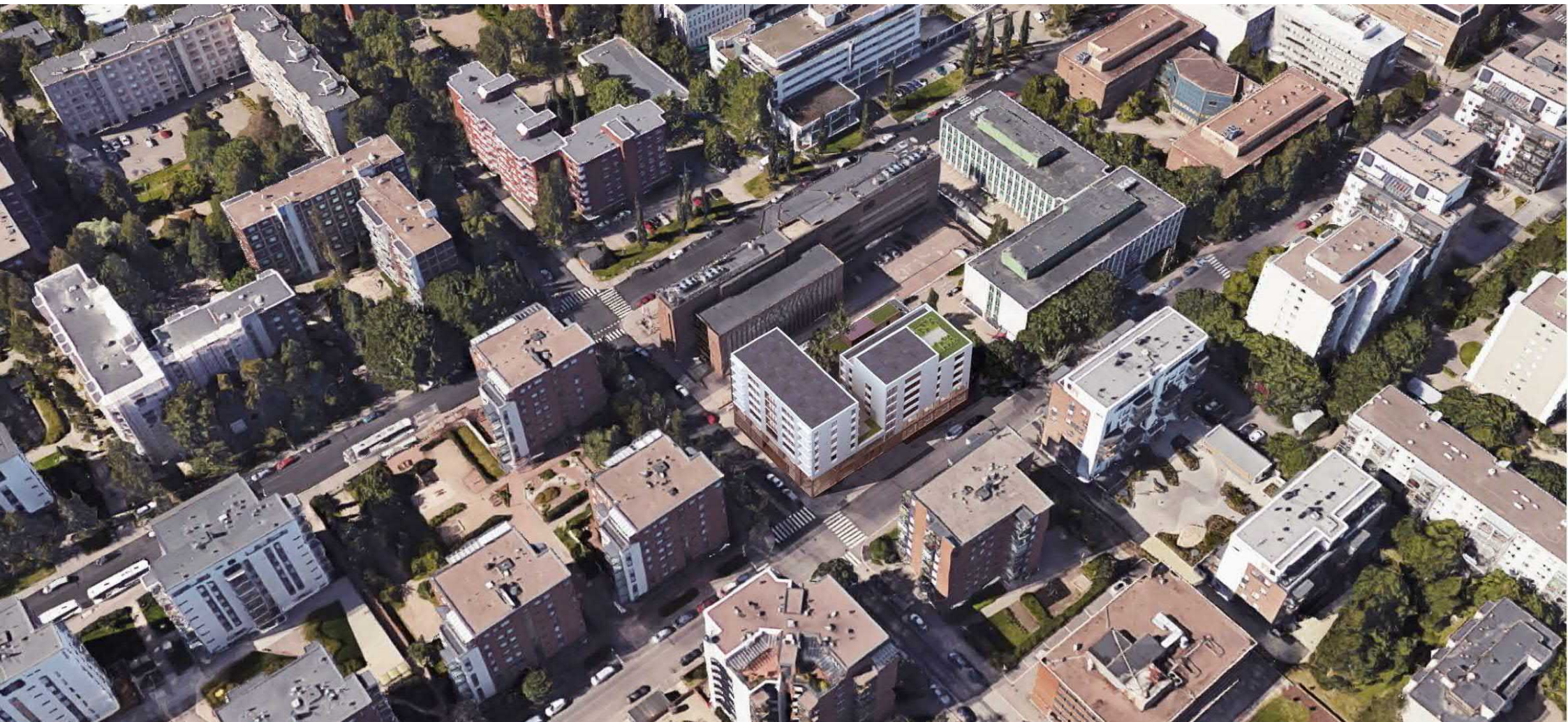


Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021

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



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Heikkiläntie 2 ja Itälahdenkatu 27 viistoilmakuva luoteeseen

Helsinki



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 22A, 22b, aukio



Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 18, 20 aukio



KLO 11:00



KLO 12:00



KLO 15:00



KLO 16:00



KLO 13:00



KLO 14:00



KLO 17:00



KLO 18:00

Kevätpäivänitäsäus 20.3.

Kevätpäivänitäsäus 20.3.

Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Melkonkatu 16 varjotutkielma





Vattuniemen keskus asemakaavan muutosehdotus 2021 Itälahdenkatu 19, 23 ja Melkonkatu 16

Helsinki