



§ 173

Lauttasaarentie 8 asemakaavan muuttaminen (nro 12473)

HEL 2016-004948 T 10 03 03

Hankennumero 0790_20

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 2.4.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12473 mukaisena. Asemakaava koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31003 tonttia 10.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Oy Matkahuolto Ab: 5000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miika Vuoristo, asemakaavoitus, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Jarkko Nyman, teknis-taloudelliset asiat, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12473 kartta, päivätty 2.4.2019



| | |
|---|--|
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12473 selostus, päivätty 2.4.2019, päivitetty Kylk:n päätöksen 2.4.2019 mukaiseksi |
| 5 | Havainnekuva |
| 6 | Tilastotiedot |
| 7 | Tehdyt muutokset |
| 8 | Vuorovaikutusraportti 2.4.2019 |
| 9 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia 31003/10 Lauttasaaren koillisosassa osoitteessa Lauttasaarentie 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan Oy Matkahuolto Ab:n toimistorakennuksen purkamisen ja uuden asuinkerrostalon rakentamisen tontille.

Kuusikerroksinen uudisrakennus sijoittuu nykyisen rakennuksen paikalle, naapurirakennukseen kiinni. Uuden asuinrakennuksen rakennusoikey on 3 600 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=1,9$. Rakennuksen katusokerrokseen suunnitellaan asuinrakennuksen yhteistiloja ja vähintään 190 k-m² liike-, toimisto- tai julkista palvelutilaa. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontilla. Uudisrakennuksen asukasmäärä on n. 90 asukasta. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon ympäröivän kaupunkirakenteen mittakaava sovittamalla uudisrakennuksen korkeus purettavan rakennuksen korkeuteen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että edistetään täydennysrakentamista, toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteita ja edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja. Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (tullut voimaan 8.11.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee vuonna 1984 valmistunut Oy Matkahuolto Ab:n toimistokäytössä oleva toimisto- ja liikerakennus. Rakennus on viisikerroksinen, punatiilinen ja harjakattoinen. Rakennuksen kerrosala on 1 912 k-m². Rakennuksella ei ole suojeluarvoa. Tontilla on lisäksi asfaltoitu pysäköintialue, kolme täysikasvuista tammea sekä avokalliota tontin itäreunassa. Lauttasaarentie 6:ssa sijaitseva viereinen 5-kerroksinen punatiilinen asuinrakennus vuodelta 1960 on kaupunginmuseon mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokas ja suojeltava. Muut ympäröivät rakennukset ovat pääosin 4–6-kerroksisia ja rapattuja ja rakennettu 1940–1960-luvuilla.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1951. Kaavassa tontti on merkitty asunto- tai liikekorttelialueeksi. Tontille saa rakentaa enintään 5-kerroksisen ja enintään 17 metriä korkean rakennuksen ja kaavaan merkitystä rakennusalaasta saa rakentamiseen käyttää enintään $\frac{3}{4}$.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Oy Matkahuolto Ab:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta, sekä yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat viereisellä tontilla sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen huomioimiseen ja kaupunkitilan laadun säilyttämiseen, tontin kohdalla ja läheisyydessä sijaitsevien kalliotilojen huomioimiseen jatkosuunnittelussa, melutasoihin ja ääneneristykseen, asuntojen tuloilman ilmanlaatuun sekä ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisussa on annettu uudisrakennuksen korkeutta ja julkisivumateriaaleja koskevia määräyksiä, on huomioitu maanlaiset kalliotilat ja tontille on teetetty liikennemeluselvitys, jonka perusteella julkisivuille on määrätty ääneneristävyystasot. Asuntojen tuloilman sisäänotosta on annettu määräys ja tontin vihertehokkuutta pyritään edistämään useilla piha-alueita koskevilla asemakaavamääräyksillä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennustyömaan aikaisten räjäytys- ja louhintatöiden valvontaan ja töistä ympäröiville kiinteistöille mahdollisesti aiheutuviin vahinkoihin, työmaaliikenteen järjestämiseen, sekä uuden päivä-



kotiyksikön sijoittamiseen tontille. Mielenpiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen aikaiset haitat huomioidaan ja pyritään minimoimaan kaavaratkaisussa ja tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaupunki tarkastelee uusien päiväkotij- ja koulutilojen rakentamista alueellisesti ja tulevaisuuden tilatarpeisiin varaudutaan. Kirjallisia mielenpiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat ravintolatoiminnan mahdollistamiseen liiketiloissa, ulokeparvekkeiden kannattamiseen maasta ja siihen liittyvään epäselvyyteen valmisteluaineistossa, liiketilojen näyteikkunoihin, maantasokerroksen umpinaisuuteen rakennuksen länsipäädyssä, tontin länsikulman istuttamiseen, rakennuksen kattomuotoon sekä Lauttasaarentien varressa tontin pohjoispuolella sijaitsevien vaahteroiden säilyttämiseen elinvoimaisena uuden maanalaisen pysäköintilaitoksen läheisyydessä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat purnatiilen käytön mahdollistamiseen julkisivumateriaalina sekä aluetta palveleviin vesijohtoihin ja viemäreihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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



Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 14.2.2019 (tonttipäällikön päätös § 53, 26.9.2018).

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Miika Vuoristo, asemakaavoitus, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Jarkko Nyman, teknis-taloudelliset asiat, insinööri, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12473 kartta, päivätty 2.4.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12473 selostus, päivätty 2.4.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 2.4.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa



02.04.2019

Asia/5

Oheismateriaali

- | | |
|---|--------------|
| 1 | Mielipiteet |
| 2 | Muistutukset |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 8

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Tiedoksi

Kymp/Maka/Aska/Koivula, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



02.04.2019

Asia/5

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.8.2018

Kaupunginmuseo 6.6.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.5.2017