



### 13

## Lauttasaaren Vattuniemen keskuksen asemakaavan muutos (nro 12701), sis. liikennesuunnitelman

HEL 2018-010750 T 10 03 03

### Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 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 koskevan asemakaavamuutoksen 9.11.2021 päivätyn ja 4.10.2022, 28.11.2023, 24.1.2024 ja 28.5.2024 muutetun piirustuksen nro 12701 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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 edesauttaa strategisten tavoitteiden toteuttamista pyrkien vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia. Kaava alueen rakentamisen määrät noudattavat yleiskaavaa ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden 2018 enimmäismääriä.

Poiketen Vattuniemen aikaisemmasta tonttikohtaisesta asemakaavoituksesta on alueen suunnittelua ja asemakaavaa tehty usealle tontille yhtä aikaa pyrkimyksenä luoda Vattuniemen keskeisistä kaupunkitilois-



ta ja korttelialueista jäntevä kokonaisuus huolimatta alueen sirpaleisesta ja moninaisesta maanomistuksesta.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan:

Vattuniemen alueen kaupunkikuvan eheyttäminen ja toiminnallisen kokonaisuuden monipuolistuminen sen muuttuessa toimisto- ja liiketiloihin ja katuaukioineen 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 Lautasaaren 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 läpikuljettaavuutta.

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-m<sup>2</sup>, 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 sijoitua laskentatavan ja työtilojen ratkaisun perusteella noin 2 000–2 400 työpaikkaa.

Kahden kaava-alueen arvokkaan 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. 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 Else Aropaltion polkua pitkin ja olemassa olevaa Heikkilänpolkua pitkin.

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 päiväkotiä.

Nahkahousuntie on suunniteltu avattavaksi alueen muuttuessa yhä asuntovaltaisemmaksi. Nahkahousuntie suljettiin moottoriajoneuvoliikenteeltä vuonna 1976 asuintonttien rakentumisen jälkeen estämään silloinen Länsiväylältä Särkiniementien kautta Vattuniemen teollisuusalueille suuntautunut raskas liikenne.

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

Asuinkerrosala lisääntyy 107 865 k-m<sup>2</sup>, 3 100 asukasta.

Uutta toimitilaa syntyy 37 430 k-m<sup>2</sup>, noin 2 000–2 400 työpaikkaa.



Yleisten rakennusten korttelialueelle syntyy 8 000 k-m<sup>2</sup>, 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 e= 2.0–2.2
- 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 31118/21, 20 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.

Tonttikohtaiset suunnitelmien mitoitustiedot:

Osoite	Tontti	Käyttötarkoitus	Merkintä	Tontti p <sup>a</sup>	AK k-m <sup>2</sup>	K k-m <sup>2</sup>	Y k-m <sup>2</sup>	Ro k-m <sup>2</sup>	Teho e=
Itälahdenkatu 15-17	31131_10	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3540		9000		9000	1,7 - 2,5
Itälahdenkatu 25	31131_14	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue	K	3020		9600		9600	3,2
Itälahdenkatu 18 - 20	31119_24	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	10935	27050	1200		28250	2,5 - 2,6
Itälahdenkatu 22A	31118_21	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6150	12800	400		13200	2,0 - 2,1
Itälahdenkatu 22b	31118_20	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	5103	12950	400		13350	2,5 - 2,6
Wavulinintie 4	31118_19	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	4315	7128	2370		9498	2,0 - 2,2
Itälahdenkatu 27	31131_13	Asuinkerrostalojen korttelialue korttelialue	AK	6956	14600	4870		19470	2,8
Itälahdenkatu 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
<b>Yhteensä</b>				<b>67310</b>	<b>107865</b>	<b>37430</b>	<b>8000</b>		

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7150), jonka mukaan Heikkilänaukion, Heikkiläntien, Nahkahousuntien, Itälahdenkadun, Melkonkadun, Särkiniementien ja Wavulinintien liikennejärjestelyjä, katulinjauksia ja joitakin reittejä on tarkoitus muuttaa. Heikkiläntie, joka jakaa nykyisin Heikkilänaukiota kahtia, päättyy Heikkilänaukion koilliskulmaan. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta ja Heikkilänpolun kautta.

Alueella on 30 km/h ja auto- ja pyöräliikenne kulkevat yhteisillä kaistoilla eikä pyöräliikenteelle toteuteta erottelua autoliikenteestä Itälahdenkadun, Heikkiläntien ja Särkiniementien (välillä Perttulantie Wavulininkatu) lukuun ottamatta.

Kadunvarsipysäköintipaikkoja sijoitetaan puurivein reunustetun Itälahdenkadun varteen sekä Heikkiläntielle.



Nahkahousuntien moottoriajoneuvojen ajokielto poistuu. Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee ja liikenne jakaantunee tasaisemmin katuverkossa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti:

Tiivistää suunnittelualueella ja sen välittömässä ympäristössä kaupunkirakennetta. Nykyisestä toimitila-, teollisuus- ja varastoalue muuttuu pääosin asumiseen ja rakentamisen määrä kasvaa. Alueen toimitilojen sijoittuessa tiiviimmin keskeisille alueille kunnostettavien julkisten ulkotilojen reunoille paranee alueen mahdollisuudet sosiaalisille kohtaamisille ja aktiiviselle kaupunkielämälle. Palveluiden monipuolistumiselle muutos antaa hyvät mahdollisuudet.

Muutos on yritystoiminnan näkökulmasta merkittävä ja antaa hyvät mahdollisuudet toteutuessaan alueen myönteisille elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutuksille. Koko Lauttasaaren eteläosan keskeinen alue muuttuu kaupunkikuvaltaan ja toiminnoiltaan merkittävästi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan yleisillä alueilla ovat alueen kasvillisuutta ja viherpinta-alaa lisääviä. Välillisiä vaikutuksia luontoon ja viheralueisiin syntyy tulevien uusien asukkaiden käytön myötä. Kaavan aiheuttama asukasmäärän lisäys tulee luonnollisesti kasvattamaan nykyisten viheralueiden käyttöpainetta, mutta vehreäksi suunnitellun Heikkilänaukion sekä Itälahdenkadun puuriveineen ja aukioineen on tarkoitus osaltaan tasoittaa tilannetta. Särkiniementien varren päiväkodin tontin 31116/2 laajeneminen puistoalueelle vaikuttaa luonnonympäristöön maaston muokkauksen ja joidenkin puiden poistumisen myötä.

Heikkilänaukiota muutetaan toiminnalliseksi vehreäksi oleskeluaukioksi, jolla on myös tärkeän kokoontumisen ja tapaamispaikan ominaisuus ja osansa kävelyn sekä pyöräilyn pääreitit statuksesta. Itälahdenkatua kehitetään puuistutuksin vehreäksi, Lauttasaaren keskiosia ja eteläkärjen puistoja yhteen nivovaksi viheryhteydeksi.

Hiilijalanjäljen pienentämiseen tähdäten on kaavatyön kuluessa selvitetty hankekohtaisella materiaalien purkukartoituksella purettavia materiaaleja. Pyrkimyksenä on vähentää purkamisen aiheuttamia haittoja. Kaava-alueen kiinteistöt toimivat yhdessä esimerkkikohteena Helsingin kaupungin kiertotalous -suunnitteluhankkeessa kiertotaloustoiminnan ja liiketoiminnan kehittämiseksi.

Suunnitteluratkaisussa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon rankkasateet, myrskyt ja helleaallot, sekä varautuminen meriveden pinnan nousuun. Hulevesisuunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesiohjelman periaatteita.



Kaavan yhteydessä Helen tutkii alueellisen maalämmön rakennettavuutta alueelle.

Kaavaratkaisu tukee merkittävästi kestäviä kulkumuotoja ja parantaa alueen saavutettavuutta niin joukkoliikenteellä, kävellen kuin pyöräillen. Vattuniemen katuverkossa ei ole kapasiteettiongelmaa. Vattuniemen katuverkon toimivuus paranee. Merkittävimpiä vaikutuksia katu ympäristöön tapahtuu Heikkilänaukiolla ja Itälahdenkadulla. Lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja sijoitetaan Itälahdenkadun varteen sekä Heikkiläntielle palvelemaan toimitilojen asiakas- ja vieraspysäköintiä asukas- ja vieraspysäköintiin siirtyessä tonteille.

Rakentamista on ohjattu katuja reunustamaan, mikä luo hyvät edellytykset muodostaa liikennemelulta suojaisia piha-alueita. Asemakaava luo edellytykset myös korkeatasoisen teknisen huollon verkoston järjestämiseen.

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

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta merkinnällä 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.

Särkiniementien varren läntinen alue on asuntovaltaista aluetta merkinnällä A2: Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole merkintöjä.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja maanalaisen yleiskaavan 2021 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 24.2.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi. Suunnitteluperiaatteilla pyrittiin erityisesti tarkentamaan ja selventämään sitä, miten



yleiskaavaa tulkitaan asemakaavoituksessa. Suunnitteluperiaatteet ovat esityksen liitteinä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisista siten, että se pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin säilyttäen työpaikkoja luoden samalla mahdollisuuden asukarakenteeltaan monipuolisemmalle asuin- ja täydennysrakentamiselle palveluineen. Täydennysrakentaminen on kokonaisuudessaan olemassa olevaan korttelirakenteeseen suunniteltua, viher- ja virkistysalueet säilytetään. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia, sekä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen osin sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat saaneet aikaan tilallista ja toiminnallista jäsentymättömyyttä, sekä hajanaisen kaupunkikuvan. 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 toimitilaintonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella.

Päiväkotien hoitopaikkojen ja koulujen oppilasmaikkojen suuri puute on osaltaan vaikeuttanut alueen kehitystä. Tilannetta helpottamaan on Vattuniemenkujalle valmistunut uusi yli 200 hoitopaikan päiväkotijakin noin 600 oppilaan koulu. Osoitteessa Särkiniementie 28 sijaitsevan päiväkotijakin toiminta on loppunut.

Heikkilänaukio ja Itälahdenkadun varsi ovat tilallisesti jäsentymättömiä ja osittain laajemman kohennuksen tarpeessa. Heikkiläntie jakaa diagonaalisesti Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950 - 2017. Asemakaavoissa määrättyjä käyttötarkoituksia ovat esimerkiksi asuminen, liike- ja toimistotila, teollisuus- ja varastotila, puisto, julkisten rakennus-



ten, pysäköinti-, yhdyskuntateknisen huollon ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Helsingin kaupunki omistaa päiväkodin tontin, sekä yleiset alueet, kuten puistot, kadut, aukiot, Itälahdenkadun pysäköintikäytössä olevat alueet. Korttelialueet ovat pääosin yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty osaltaan kaupungin aloitteesta, sekä hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

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

Kadut ja aukiot	5,0 milj. euroa
Johtosiirrot	1,0 milj. euroa
Yhteensä	n. 6 milj. euroa

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

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

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

Kaupungin omistuksessa olevalla maa-alueella on laadittu 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 maapoliittis-





sissa neuvotteluissa. Lisäksi kaupunki saa tuloja Itälahdenkadun varrelle kaavoitettavan maan myynnistä.

Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

#### Maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimukset

Kaavaehdotuksen johdosta on käyty maanomistajien kanssa maankäytösopimusneuvottelut, ja sopimukset on kaupungin puolesta hyväksytty tonttipäällikön, kaupunkiympäristölautakunnan ja yhden maanomistajan osalta kaupunginhallituksen päätöksin. Sopimukset ovat lainvoimaisia ja ne on allekirjoitettu.

Kiinteistö Oy Itälahdentie 23 (31131/5) maanomistaja on peruuttanut hakemuksensa kaavamuutoksesta, joten sen osalta ei ole tarpeen laatia maankäytösopimusta. Kaavan laatimisesta jo syntyneiden kustannusten perimisestä päätetään kaupunkiympäristön toimialalla.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.12.2021–19.1.2022.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 39 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat:

- Kaavan sisällöltään tai menettelyltään perustuslain, maankäyttö- ja rakennuslain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen vastaisuuteen, ympäristöministeriön ohjeiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteleperiaatteiden, kaupungin strategian, sekä maankäytön tavoiteohjelman vastaisuuteen, puutteellisiin vaikutusten arviointeihin ja selvityksiin, osin vaatien niitä tehtäväksi, asemakaavan muutosalueen laajentamiseen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin sekä yhdenvertaiseen kohteluun.

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

- Rakennusten arkkitehtuuriin ja käyttötarkoituksiin yksityiskohtaisesti.

Yksittäisiin tontteihin:

- Tonttiin 31131/5, osoitteessa Itälahdenkatu 23 (poistettu kaavasta).
- 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 osoitteessa 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
- 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 arvioidu vaikutuksia olemassa oleviin asukkaisiin. Särkiniemen lisääntyvän liikenteen meluvaikutuksia ei ole arvioidu 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 saadut lausunnot

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

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 kannatettaviin 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 yleissuunnitelmatason 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 haitata 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.

#### 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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Asemakaavoituspalvelujen tekemät tarkistukset esitykseen

Asemakaavoituspalvelut on ilmoittanut kirjeillään 18.1.2024 , 28.11.2023 ja 28.5.2024 kaavakarttaan ja selostukseen sekä muihin asiakirjoihin tehdyistä vähäisistä muutoksista, jotka eivät ole niin merkittäviä, että kaava niiden vuoksi tulisi asettaa uudelleen nähtävillä. Muutoskirjeet ovat liitteenä. Esityslistatekstiin on tehty vastaavat muutokset, mm. tontin 31131/5 Itälahdenkatu 23 tontin poisjäännin vuoksi kerrosalamäärät ja asukaslukutavoitteet ovat muuttuneet.

#### Lauttasaari-seuran kirje kaupunginhallituksen jäsenille

Lauttasaari-seura r.y. on lähettänyt kaupunginhallituksen jäsenille osoitetun kirjeen 9.2.2024, jossa edellytetään jatkotoimenpiteitä etenkin liikennejärjestelyihin.

Kirjeen johdosta on saatu kaavoittajan vastine, jossa todetaan mm., että kaavassa osoitettujen liikennejärjestelyjen jälkeen ne suunnitellaan tarkemmin katusuunnittelussa, johon sisältyy uusi vuorovaikutusprosessi.

Lauttasaari-seuran kirje ja siihen annettu vastine ovat liitteinä. Esityslistatekstiin on tämän perusteella lisätty maininta Else Aropaltion polusta ja poistettu mm. maininta Melkonkadun ja Kiviaidankadun uusien osien toteuttamisesta korotettuina Heikkilänaukion kohdalla, koska ne ratkaistaan vasta katusuunnitelmassa. Tässä vaiheessa kirje ei anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

#### Tarkemmat perustelut



Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Käsittely kaupunkiympäristölautakunnassa ja jatkotoimenpiteet

Lautakunta hyväksyi kaavaehdotusta käsitellessään seuraavat jatko-suunnittelua koskevat lausumat:

Lautakunta edellytti, että alueen suunnittelussa toteutetaan alueelle täydennysrakentamisen yhteydessä myös ARA-vuokra-asuntoja ja muuta säänneltyä asuntotuotantoa Helsingin asumisen ja maankäytön toteuttamishjelman eli AM-ohjelman periaatteita noudattaen (äänestyksen jälkeen).

Kaupunkiympäristölautakunta korosti kiertotalouspäämäärien tärkeyttä ja kannustaa suunnittelun ja toteuttamisen seuraavissa vaiheissa pitämään kiinni siitä, että alueen toteutus olisi rakentamisen kiertotaloudessa edelläkävijäesimerkki (yksimielisesti).

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että alueellisen ja tonttikohtaisen maalämmön tutkiminen ja vieminen toteutukseen asti olisi kaupungin päästövähennystavoitteen kannalta erittäin tärkeää (äänestyksen jälkeen).

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi  
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12701 kartta, päivätty 9.11.2021, muutettu 4.10.2022, 28.11.2023, 18.1.2024 ja 28.5.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12701 selostus, päivätty 9.11.2021, muutettu 4.10.2022, 28.11.2023, 18.1.2024 ja 28.5.2024
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 9.11.2021, täydennetty 27.9.2022
- 4 12701 Asemakaavoituspalvelujen kirje Khlle 18.1.2024 sähköisesti allekirj
- 5 12701 Asemakaavoituspalvelujen kirje Khlle 28.11.2023
- 6 12701 Asemakaavoituspalvelujen kirje Khlle 28.5.2024 sähköisesti allekirj
- 7 Liikennesuunnitelma nro 7150, 27.9.2022 (päivitetty 28.5.2024)
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Muistutukset
- 10 Yritysvaikutusten arviointi 18.2.2021
- 11 Tilastotiedot, päivitetty 28.5.2024
- 12 Ilmakuva, päivitetty 28.5.2024



28.8.2024

Asia/13

- 13 Lauttasaari-Seuran kirje ry, 9.2.2024  
14 Vastaus Lauttasaari-Seuran kirjeeseen  
15 Vattuniemen suunnitteluperiaatteet 2018

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta  
2 Koottuna kaikkien hakijoiden asemakaavan muutoshakemukset

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY  
Kymp/Talouden tuki  
Kaavapäätöksestä tiedon pyytäneet  
  
Kaavamuutoksen hakijat  
  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
  
Esitysteksti  
  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5  
Liite 6  
Liite 7  
Liite 8  
Liite 9  
Esitysteksti  
Liite 13  
Liite 14

Lauttasaari-Seura

## Tiedoksi



28.8.2024

Asia/13

---

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Asemakaavoitus  
Kaupunginmuseo  
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala