



06.05.2024

Asia/2

## § 267

### V 15.5.2024, Lauttasaaren Isokaari 24-28 asemakaavan muutos (nro 12844)

HEL 2022-002858 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tonttien 5, 6 ja 7 asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen nro 12844 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Käsittely

Vastaehdotus:

Minja Koskela: Lisätään esittelijän perustelujen toisen kappaleen viimeisen lauseen ”Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, joiden määrään voidaan vaikuttaa mm. rakennusrungon materiaalilla.” jälkeen:

”Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.”

Kannattaja: Elisa Gebhard

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä Minja Koskelan vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12844 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12844 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641

Y-tunnus  
0201256-6



06.05.2024

Asia/2

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Kymp/Talouden tuki  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tie-  
don pyytäneet

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tonttien 5, 6 ja 7 asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen nro 12844 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea vierekkäistä tonttia, jotka sijaitsevat Lauttasaaren Myllykalliolla osoitteissa Isokaari 24,26 ja 28. Kaavaratkaisu mahdollistaa kolmen uuden asuinkerrostalon rakentamisen tonteilla nykyisin sijaitsevien pienkerrostalojen tilalle. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennukset sopivat luontevasti viereisten suojeltujen 1950-luvun kerrostalojen jatkoksi. Uusien lamellitalojen päädyt osoittavat Isokaarelle. Harjakattoiset talot ovat 5-kerroksisia, mutta ylin kerros sijaitsee osittain katon lappeiden alla ja on kooltaan enintään  $\frac{3}{4}$  suurimman kerroksen kerrosalasta. Harja- ja räystäskorkeudet vastaavat suunnilleen viereisiä kerrostaloja. Julkisivut tulee rapata lämpimillä ja murretuilla väreillä. Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle. Pihat toteutetaan avoimina, ka-  
tujen ja puiston suuntaan aitaamattomina ja vehreinä. Pihojen korkeu-



serot luiskataan niin, että tonttien etelärajalle ei synny suurta tasoeroa. Uutta asuinkerrosalaa on 3 471 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 80 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on 1,2. Asukasmäärän lisäys on arviolta 80 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tonttien arvo nousee, alueen asukasmäärä ja liikennemäärät kasvavat hieman ja kaupunkikuva muuttuu, kun tonteille rakennetaan nykyistä suurempia kerrostaloja, joiden päädyt tulevat nykyisiä taloja lähemmäs Isokaarta. Tonteilta joudutaan kaatamaan puustoa, mutta tilalle istutetaan uutta kasvillisuutta. Tonttien ulkopuolisten puiden kasvuolosuhteet voivat muuttua. Purkava uudisrakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä, joiden määrään voidaan vaikuttaa mm. rakennusrungon materiaalilla.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan alueella ei ole merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteet. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Lauttasaaren metroasemalle on kaavamuutosalueelta matkaa noin 800 metriä. Tontit sijoittuvat keskeisen kadun, Isokaaren varteen. Päiväkoti, koulu, liikuntatilat sekä virkistysalueet sijaitsevat kaavamuutosalueen vieressä.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osoitteissa Isokaari 24, 26 ja 28 sijaitsee nykyisin kolme 1960-luvun alun 3-kerroksista pienkerrostaloa. Tonteilla maasto laskee Isokaarelta kohti etelää. Isokaari 24:ssä sijaitsee anniskeluravintola ja sen terassi. Pääosin 1950-luvulla rakennetut 4-kerroksiset lamellitalot muodostavat Isokaaren varteen päätyjen rivistön, jossa kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat nykyisin poikkeus. Eteläisillä naapuritonteilla on pientaloja ja pienkerrostalo. Alueen länsipuolella on Myllykallion ja Länsiulapanniemen yhdistävä metsäinen puistokäytävä, jonka takana sijaitsevat Lauttasaaren yhteiskoulu ja Päiväkoti Lauttasaari.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1951. Kaavan mukaan tontit ovat asunto- tai liikekorttelialuetta, jossa tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita rakennuksia. Tontin pinta-alasta enintään 1/5 saadaan käyttää rakentamiseen (tonttitehokkuus 0,4).



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-  
sa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia  
mutta nostaa alueen arvoa. Alustavasti arvioitiin, että kaavamuutoksen  
hyväksyminen edellyttäisi maankäytösopimusneuvotteluja. Kaupun-  
kiympäristön toimialalta 16.4.2024 saadun tiedon mukaan toimialalla on  
arvioitu uudelleen vireillä olevan kaavamuutosehdotuksen tuomaa ar-  
vonnousua. Arvonnousu jää tonteilla alle merkittävän hyödyn alarajan  
(1 milj. euroa), joten kaavamuutos ei edellytä maanomistajien kanssa  
tehtäviä maankäytösopimuksia ja kaava voi edetä hyväksyttäväksi.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten  
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen  
kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä  
valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön kulttuurihistoriallisten ar-  
vojen huomioimiseen ja olemassa olevan rakennuskannan säilyttämi-  
seen. Kaupunginmuseo ei edellyttänyt rakennusten asemakaavallista  
suojelua. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä  
sitien, että uudet rakennukset sovitetaan huolellisesti Isokaaren etelä-  
reunan 1950-luvun kerrostalojen jatkoksi. Olemassa olevien rakennus-  
ten säilyttämistä ei voida huomioida kaavaratkaisun tavoitteiden puit-  
teissa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta kohdistuivat rakentamisen tehokkuuteen, rakennusten kor-  
keuteen ja sijoitteluun, pihoihin, pihakansiin ja kasvillisuuteen, huleve-  
siin, liiketilaan ja Rixi-baariin, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä työ-  
maavaiheen häiriöihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä



siten, että pihakannen alaisia pysäköintilaitoksia on siirretty kohti Iso-kaarta ja tonttien eteläosaan on saatu enemmän maanvaraista pihaa. Isokaari 24:ään suunniteltua rakennusta on siirretty kauemmas Takanientiestä. Kaikkia rakennuksia on siirretty hieman niin, että päädyt lomittuvat eteläisten naapurirakennusten kanssa. Kaikki suunnitelmissa esitetyt piharakennukset on poistettu. On laadittu pihasuunnitelma, jossa on tarkasteltu myös hulevesien hallintaa. Ajoneuvoliittymä on poistettu Isokaarelta niin, että molempiin pysäköintilaitoksiin ajetaan Takanientieltä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 23 kpl.

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.6.–4.7.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrään, naapureille aiheutuviin haittoihin, tonttien eteläreunan suunnitelmiin, liikenteeseen, luontoon, rakentamisen hiilijalanjälkeen sekä nähtävilläoloaineistoon. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja naapureille aiheutuviin haittoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, ELY-keskus ja kaupunginmuseo.

Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotukseen huomautettavaa. Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisien 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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Tarkemmat perustelut



06.05.2024

Asia/2

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Jukka-Pekka Ujula

**Lisätiedot**

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12844 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12844 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Havainnekuva, 12.12.2023
- 5 Hakemus 22.2.2022
- 6 Isokaari 24-28 Kympp viesti maankäyttömaksusta

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Helen Sähköverkko Oy  
Kympp/Talouden tuki  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen hakija

Kaavapäätöksestä tie-  
don pyytäneet

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



06.05.2024

Asia/2

---

rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Tiedoksi**

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

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 669

HEL 2022-002858 T 10 03 03

Hankenumero 6784\_1

**Eesitys**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.12.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12844 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31089 tontteja 5, 6 ja 7.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösaasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-002858>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa



- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - YIT Suomi Oy: 4 500 euroa
  - WKL Properties Oy: 4 500 euroa

#### Käsittely

12.12.2023 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Katri Penttinen (hallintolaki 28 §: 1 momentin 3 kohta)

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Miika Vuoristo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37192

miika.vuoristo(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206

mikko.reinikainen(a)hel.fi

Eero Halonen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 22361

eero.halonen(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Kirsi Lilja, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 76793

kirsi.t.lilja(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.02.2023 § 13

HEL 2022-002858 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12844 pohjakartan kaupunginosassa 31 Lauttasaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12844

Kaupunginosa: 31 Lauttasaari





06.05.2024

Asia/2

Kartoituksen työnumero: 13/2023  
Pohjakartta valmistunut: 17.2.2023  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n  
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden  
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön  
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten  
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -  
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot  
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Juho Pajukoski, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 34336  
juho.pajukoski(a)hel.fi