



## § 669

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Iso- kaari 24, 26 ja 28 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12844)

HEL 2022-002858 T 10 03 03

Hankennumero 6784\_1

## Esitys

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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätössiakirjat 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

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

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



12.12.2023

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12844 kartta, päivätty 12.12.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12844 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 12.12.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

**Ote**  
Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



neet osoitteensa

täntöönpano

Liite 8

KYMP Myyntilaskut

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kolmea vierekkäistä tonttia, jotka sijaitsevat Lauttasaaren Myllykalliossa 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, katu- ja puiston suuntaan aitaamattomina ja vehreinä. Pihojen korkeuserot 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

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. Päiväkotii, koulu,



liikuntatilat sekä virkistysalueet sijaitsevat kaavamuutosalueen vieressä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### 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 (tontitehokkuus 0,4).

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakeuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (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 säilyttämiseen. Kaupunginmuseo ei tule esittämään rakennusten asemakaavallista suojelua. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudet rakennukset sovitetaan huolellisesti Isokaaren eteläreunan 1950-luvun kerrostalojen jatkoksi. Olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ei voida huomioida kaavaratkaisun tavoitteiden puitteissa.

### 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 saatu enemmän maanvaraista pihaa. Iso-  
kaari 24:ään suunniteltua rakennusta on siirretty kauemmas Takanie-  
mentiestä. Kaikkia rakennuksia on siirretty hieman niin, että päädyt lo-  
mittuvat eteläisten naapurirakennusten kanssa. Kaikki suunnitelmissa  
esitetyt piharakennukset on poistettu. On laadittu pihasuunnitelma, jos-  
sa on tarkasteltu myös hulevesien hallintaa. Ajoneuvoliittymä on pois-  
tettu Isokaareltä niin, että molempiin pysäköintilaitoksiin ajetaan Taka-  
niementieltä. Kirjallisia mielipiteitä saapui 23 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 5.6.–4.7.2023

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 7 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolel-  
la saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat  
kaupunkikuvaan ja rakentamisen määrään, naapureille aiheutuviin hait-  
toihin, tonttien eteläreunan suunnitelmiin, liikenteeseen, luontoon, ra-  
kentamisen hiilijalanjälkeen sekä nähtävilläoloaineistoon. Kirjeessä esi-  
tetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja naapureille aiheu-  
tuviin haittoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-  
sesti nähtävillä. Lausunnoissa ei ollut kaavaehdotukseen huomautetta-  
vaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)



Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä 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.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### 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

#### Liitteet

---

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Y-tunnus**

0201256-6



12.12.2023

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12844 kartta, päivätty 12.12.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12844 selostus, päivätty 12.12.2023
- 5 Havainnekuva, 12.12.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 5.6.2023, täydennetty 12.12.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

### Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutukset
- 3 Kirje

### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

### Otteet

#### Ote Hakijat

Ne mielenpitoesä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

### Päätöshistoria



12.12.2023

Asia/10

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 27.6.2023