



14.03.2022

Asia/3

## § 198

### V 30.3.2022, Lauttasaaren Pohjoiskaari 34-38 asemakaavan muutos (nro 12640)

HEL 2019-010330 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotka-  
vuori) korttelin 31024 tontin 5 asemakaavan muutoksen 25.5.2021 päi-  
vätyn piirustuksen nro 12640 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta  
ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12640 kartta, päivätty 25.5.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12640 selostus, päivätty 25.5.2021, päi-  
vitetty 17.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.3.2021, päivitetty 25.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Kuvaliite suojelukohteista
- 6 Havainnekuva 25.5.2021

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

##### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympä-  
ristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kymp/Taloudentuki  
Kaavamuutoksen hakija

Hyväksymisestä tiedon

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti

Esitysteksti  
Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti



pyytäneet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee hallinto- ja virastorakennusten tonttia 31024/5, osoitteessa Pohjoiskaari 34–38, joka suunnitellaan muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas (AK/s). Kaavaratkaisu on valmisteltu, jotta tontilla olevista arvokkaista rakennuksista pääosa, sekä Kotkavuoren puistoon rajautuvan piha-alueen kalliomaasto kasvillisuuksineen voidaan säilyttää ja suojella. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen olemassa olevien rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan, sekä vaalia tontin kaupunkikuvallista vehreyttä piha-alueen istutuksia säilyttäen. Piha-alueiden liittyminen Kotkavuoren puistoalueeseen toteutetaan saumattomasti.

Tontin lännen puoleisella osalla sijaitseva vuonna 1952 valmistunut, oppilaitoskäytössä ollut päärakennus suojellaan ja muutetaan asuinkäyttöön. Päärakennuksen länsipuolelle luoteisrajan suuntaisesti suunnitellaan rakennettavaksi 3–4-kerroksinen uudisosa niin ikään asuinkäyttöön. Koillisväylän varrella säilytetään ja suojellaan alkuaan majoituskäyttöön vuonna 1956 rakennetun rakennuksen pohjoisosa, johon liittyen, purettavan osan paikalle, on suunniteltu 4–5-kerroksinen uudisosa asuinkäyttöön. Uutta asutokerrosalaa on 5 040 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on  $e = 0,84$ . Asukasmäärän lisäys on noin 144 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tyhjilleen jääneet kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallishistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset ja maisemallisesti arvokkaat tontinosat säilytetään, suojellaan ja saadaan käyttöön. Kaavan toteuttaminen vastaa asuintäydennysrakentamisen tavoitteisiin hy-



vien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Suunniteltu kookkaampi uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta lähiympäristössään.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta merkinnällä C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) ei ole varauksia maanalaisille tiloille tai rakenteille. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Lautakunnan käsittelyn jälkeen kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.10.2021 Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021-2025. Kaavaratkaisu edesauttaa strategian tavoitteiden toteutumista edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille. Kaavaratkaisulla pyritään uudistamaan ja täydentämään lähellä raideliikenteen asemaa sijaitsevaa ympäristöä sen ominaispiirteet huomioon ottaen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lauttasaaren metroaseman liikenteellisistä ja kaupallisista palveluista 650 metrin etäisyydellä sijaitseva hallinto- ja varastorakennusten tontti liittyy koillisivultaan Pohjoiskaaren varren 2-kerroksiseen asuntorakenteeseen ja kaakkoisivultaan Koillisväylän varren 2–3-kerroksiseen asuntorakenteeseen, joiden yli tontilta avautuvat osittaiset näkymät merelle saakka. Tontti rajautuu lounais- ja luoteisivultaan Kotkavuoren puistoalueeseen, jonka kallioinen, osin vehreäk kasvustoinen rinne kohoaa jyrkästi 32 metriä meren pinnan yläpuolelle. Tähän liittyvä tontinosa on kalliomaaston ja kasvillisuuden vuoksi arvokas. Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat arvokkaita, tyyppillisiä 1950-luvun rakennuksia.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8289 (vahvistettu 19.2.1981). Kaavan mukaan alue on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH). Tontin rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.4$ . Tontille saa rakentaa 2-kerroksisen enintään 8 metriä korkean rakennuksen. Rakentamatta jäävät tontinosat on istutettava.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavamuutoksen johdosta on



14.03.2022

Asia/3

neuvoteltu maankäyttösopimus, joka kaupungin osalta on hyväksytty lautakunnassa 7.12.2021 § 694 ja maankäyttösopimus on allekirjoitettu 19.1.2022.

#### 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 lisäksi seuraavien tahojen 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 toimialan kaupunginmuseo

Luetelluilla viranomaisilla ja muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä valmisteluaineistosta.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ympäristön ominaispiirteisiin, arvoihin ja niiden suojelun tarpeeseen, läheisten puistoalueiden virkistyskäyttöön ja ympäristön vehreyden säilyttämiseen, rakentamisen ratkaisuihin, kaavan arviointiin ja vaikutuksiin. Lisäksi mielipiteitä esitettiin liittyen yleisesti maankäytön suunnitteluun ja kaavojen valmistelutyöhön, ja epäilyksiin sen tavoitteista.

Mielipiteiden johdosta suunnitelmaa on kehitetty, mahdollisuuksien mukaan. Alueen sekä rakennusten arvojen ja ominaispiirteiden säilyttäminen ja suojelun osalta yhteistyötä on tehty kaupunginmuseon kanssa, mm. rakenneavaustutkimuksesta tehdyn raportin pohjalta. Suunnittelualue kuuluu Helsingin kaupunginmuseon Lauttasaaren inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen alueeseen ja tontilla sijaitsevat rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

**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

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



14.03.2022

Asia/3

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.3.–6.4.2021, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavan muutokseen, täydennysrakentamiseen, uudisrakentamisen suunnitelmaan ja arkkitehtuuriin, maisemaan, näkymien menetykseen Kotkavuoren puistoon, Kotkavuoren virkistyskäyttöön ja luontoon, kulttuurihistoriallisen arvon heikkenemiseen ja vaatimukseen kokonaisvaltaisesta suunnittelusta, varjostamiseen ja varjotutkielman puutteellisuuteen, rakentamisen aikaisiin haittoihin ja niiden korvaamiseen, liikenneturvallisuuden ja autopaikkamäärään.

Muistutuksista kaksi oli kaavamuutosta varauksetta puoltavia ja kahdessa muussa täydennysrakentamista pidettiin sinänsä hyväksyttävänä, mutta arvosteltiin uudisrakennuksen korkeimman osan liiallista korkeutta verrattuna ympäröivään rakennuskantaan. Huomiota kiinnitettiin myös varjostusvaikutuksiin naapuritaloyhtiöiden rakennuksille ja tontille ja näkymien muuttumista. Myös liikenteellisiin ja lisääntyvän virkistyskäytön vaikutuksiin Kotkavuoren luonnontilaan kiinnitettiin huomiota.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat huomioon otettavaan sähköverkon liittymisjohdon sijaintiin tontilla ja meluntorjuntaan, sekä suunnittelijan miljöötä ja sen ominaispiirteitä kunnioittavaan paikan ymmärryksen, taidon ja näkemyksellisyyden vaatimukseen.

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

Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen

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

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



14.03.2022

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

vs. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12640 kartta, päivätty 25.5.2021
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12640 selostus, päivätty 25.5.2021, päivitetty 17.2.2022
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.3.2021, päivitetty 25.5.2021
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Kuvaliite suojelukohteista
- 6 Havainnekuva 25.5.2021

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Liikennemeluserveys
- 4 Rakennushistoriaselvitys
- 5 Muistutukset
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Kaavamuutoshakemus 26.9.2019
- 8 Maankäyttösopimus Pohjoiskaari 34-38 (ak 12640)

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



14.03.2022

Asia/3

## Otteet

### Ote

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kymp/Taloudentuki  
Kaavamuutoksen hakija

Hyväksymisestä tiedon  
pyytäneet

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

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

## Tiedoksi

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

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 01.06.2021 § 292

HEL 2019-010330 T 10 03 03

Hankenumero 0890\_9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle



14.03.2022

Asia/3

- 25.5.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12640 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori) korttelin 31024 tonttia 5.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- 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:
  - Taaleri Tonttirahasto II Ky: 8 000 euroa

## Käsittely

01.06.2021 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Uudet rakennukset aiheuttavat maisemahaittaa naapuruston asukkaille, koska ne ovat korkeampia kuin entiset rakennukset. Suunnittelijaa kehoitetaan huomioimaan tämä.

Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

25.05.2021 Pöydälle

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141  
paula.a.kinnunen(a)hel.fi  
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280





14.03.2022

olga.veikkolainen(a)hel.fi  
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 26093  
paula.hurme(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi  
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi  
Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja, puhelin: 310 32008  
jenni.kuja-aro(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.12.2020 § 61

HEL 2019-010330 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12640 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: 12640  
Kaupunginosa: 31 Lauttasaari  
Kartoituksen työnumero: 5/2020  
Pohjakartta valmistunut: 7.12.2020 Uusinta (ensitilaus 12.2.2020)  
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.



14.03.2022

---

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus  
Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö  
03.08.2020 § 37

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

---

**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

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566