



§ 612

Vattuniemen keskus (Vattuniemi, Lauttasaari, Kotkavuori) asema- kaavan muutosehdotus (nro 12701) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-010750 T 10 03 03

Hankennumero 6004_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Paula Kinnunen, diplomi-insinööri Karri Kyllästinen, liikenneinsinööri Olga Veikkolainen ja maisema-arkkitehti Paula Hurme. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Sami Kuusela: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37280
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
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi



Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta, päivätty 9.11.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 selostus, päivätty 9.11.2021
- 5 Havainnekuva 9.11.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7150 / 9.11.2021)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti, päivätty 9.11.2021
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.11.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Vattuniemi, Kotkavuori) 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 5, 8, 10 ja 12–14 sekä katu-, pysäköinti- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.



- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 15-17: 3 333 €
 - Kiinteistö Oy Melkonkatu 26: 3 623 €
 - Kiinteistö Oy Helsingin Itälahdenkatu 23: 3 595 €
 - Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 20: 1 880 €
 - Kiinteistö Oy Melkonkatu 16: 1 910 €
 - Osakeyhtiö Heikkiläntie 8: 1 096 €
 - Kiinteistö Oy Heikkilänaukio: 3 763 €
 - Kiinteistö Oy Helsingin Heikkiläntie 7: 6 243 €
 - Länsi-Helsingin Liikekeskus Oy: 8 336 €
 - Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22b: 4 725 €
 - Osakeyhtiö Vattuteva: 2 719 € ja 1 360 €
 - Kiinteistö Oy Lauttateva, Itälahdenkatu 18: 6 437 €
 - Kiinteistö oy Helsingin Heikkiläntie 10: 1 096 €
 - Kiinteistö Oy Itälahdenkatu 22a: 5 521 €
 - Taaleri Tonttirahasto Ky: 4 265 €

Samalla kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Lauttasaaren Vattuniemessä keskeisellä sijainnilla olevia yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia 16:ta tonttia, jotka sijaitsevat rajautuen Pajalahdenpuistoon, Haahkatiehen, Merikyöpylän puistoon, Särkinie-
mentiehen, Vattuniemenkatuun, Melkonkatuun ja Nahkahousuntiehen.

Vattuniemen keskeisimmillä alueilla toimintojen sattumanvarainen sijoittuminen, toimitilojen vanheneminen sekä hankekohtaiset maankäytön muutokset ovat saaneet aikaan tilallista ja toiminnallista jäsentymättömyyttä, sekä hajanaisen kaupunkikuvan. Kaavaratkaisu pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin ja perustuu kaupungin strategiaan sekä Helsingin yleiskaavaan erityisesti työpaikkojen säilyttämisen ja luomisen osalta, mutta myös asuin- ja täydennysrakentamisen osalta. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan ja Vattuniemen suunnitteluperiaatteen 2018 tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja



käyttötarkoitusten aluerajauksia. Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on muodostaa Vattuniemen keskusta hieman tehokkaamman rakentamisen ja vilkkaamman toiminnan sosiaalisten kohtaamisten yhteiseksi alueeksi.

Heikkiläntie jakaa diagonaalisesti Heikkilänaukion kahdeksi julkiseksi ulkotilaksi, joiden toiminnallisuutta ei ole voitu riittävästi kehittää asukkaiden ja yrittäjien tarpeita vastaavaksi. Tulevat uudelleenjärjestelyt antavat mahdollisuuden luoda aukiolle omaa identiteettiä eteläisen Lautasaaren keskeisenä ja kokoavana aukiotilana. Heikkiläntien katujärjestelyt on tavoitteena muuttaa aukion reunoilla kulkeviksi ja yhdistää aukio erilaista vapaa-ajan toimintaa varten tarkoitetuksi yhteiseksi alueeksi, jota reunustaisivat rakennusta katutasossa sijaitsevat kaupallisten palveluiden- tai muut liike- ja toimistotilat. Kävely- ja polkupyöräyhteys Heikkilänaukiolta metrolle on suunniteltu pohjoisreunalla sijaitsevan tontin ja puiston läpi kohti metroasema.

Puuistutuksin reunustetun Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakennuksia ja pieniä aukioita, joiden ympärille sijoitetaan liiketiloja. Uusi kävelyreitti Itälahdenkadun pohjoispäästä on sijoitettu tontin läpi kohti Vattuniemenkujalla sijaitsevaa koulua ja päiväkotia.

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan yritystoiminnan turvaaminen alueen keskeisissä osissa siten, että tonttien rakentamisen määrästä edellytetään vähintään 25 % rakennettavaksi toimisto- ja liiketilakäyttöön. Kaavaratkaisulla tavoitellaan alueen työpaikkojen sekä palveluiden ja elinkeinojen toimintaedellytysten säilyttämistä, kun alueella toimivat yritykset työntekijöineen osaltaan päivisin ylläpitävät asukkaillekin tarpeellista palvelutarjontaa. Asemakaavan muuttuessa toimitiloja suunnitellaan sijoitettavaksi pääosin Heikkilänaukion ympärille, Heikkiläntien, Wavulinintien ja Itälahdenkadun varrelle. Kaavan myötä kaava-alueelle on mahdollista rakentaa toimitilaa 39 530 k-m², johon on mahdollista sijoittaa laskentatavan ja työtilojen ratkaisun perusteella noin 2 000–2 400 työpaikkaa. Liike- ja toimistotiloiksi osoitetuilla tonteilla rakentamisen tehokkuusluvut vaihtelevat 1.7–3.2 välillä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntotuotannon turvaaminen ja alueen täydennysrakentaminen käyttötarkoituksen muuttuessa periaatteiden mukaisesti teollisuus-, varasto- ja toimitiloista



pääosin asuinkäyttöön. Kaikkiaan uutta asuinkerrosalaa suunnitellaan alueelle 114 165 k-m², asukasmäärä lisääntyy noin 3 250 asukkaalla. Pääasiassa asuinkäyttöön osoitetuilla tonteilla rakentamisen tehokkuusluvut vaihtelevat 1.6–2.8 välillä. Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Vattuniemelle tyypillistä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Rakennusten arkkitehtuuri tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja se tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan.

Poiketen Vattuniemen aikaisemmasta tonttikohtaisesta asemakaavotuksesta on alueen suunnittelua ja asemakaavaa tehty usealle tontille yhtä aikaa pyrkimyksenä luoda Vattuniemen keskeisistä kaupunkitiloista ja korttelialueista jäntevä kokonaisuus huolimatta alueen sirpaleisesta ja moninaisesta maanomistuksesta.

Kaupunkirakennetta täydennetään nykyiseen katu- ja korttelirakentamiseen tukeutuen ja sitä täydentäen eikä esimerkiksi viheralueita tarvitse rakentamisen seurauksena pienentää. Täydennysrakentaminen hyödyntää hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja parantaa jalankulun ja pyöräilyn reittiä Lauttasaaren metroasemalle.

Teollisen historian arvokkaista vielä säilyneistä toimitila- ja teollisuusrakennuksista kaksi sijaitsee kaava-alueella. Rakennukset on tarkoitus säilyttää.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7150), jonka mukaan Heikkilänaukion katujärjestelyt muutetaan, jotta aukiota saadaan eheä kokonaisuus oleskelua, virkistystä ja erilaista vapaa-ajan toimintaa varten. Heikkiläntie, joka jakaa nykyisin Heikkilänaukion kahtia, päättyy Heikkiänaukion koilliskulmaan. Heikkilänaukion reunoilla kulkevat uudet osat Melkonkatua ja Kiviaidankatua toteutetaan korotettuina koko aukion alueella. Aukiota ympäröiville tonteille aukion ja kadun tasoon rakennetaan kaupallisten palveluiden tilat. Kävely- ja pyöräily-yhteys aukiolta pohjoiseen sijoittuu aukion pohjoispuolella osoitteessa Heikkiläntie 2 sijaitsevan tontin kautta Itälahdenkadun suuntaan jatkaen pohjoiseen Pajalahdenpuiston läpi ja edelleen Haahkapolkua pitkin metroaseman suuntaan.

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

Itälahdenkadulla on linja-autoliikennettä ja sen katutilaa rajataan selvemmin rakennuksilla, joiden katutaso kerroksiin sijoittuvat liiketilat ja toimistotilat. Bulevardimaisen Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti raken-



tamista ja pieniä katuaukioita. Puiden väliin sijoitetaan lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä asiointi- ja vieras-pysäköinnin tarpeisiin. Kadunvarsipysäköintipaikkoja sijoitetaan myös Heikkiläntien varteen.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että se pyrkii vastaamaan maankäytön muuttamisen paineisiin säilyttäen työpaikkoja luoden samalla mahdollisuuden asukasrakenteeltaan monipuolisemmalle asuin- ja täydennysrakentamiselle palveluineen. Asemakaavanmuutos noudattaa yleiskaavan tavoitteita, rakentamisen tehokkuuksia ja käyttötarkoitusten aluerajauksia, sekä Vattuniemen suunnitteluperiaatteita 2018.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 24.2.2018 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on yleisiä alueita kuten aukiota, katuja, pysäköintialueita, puistoa ja useita yksityisomistuksessa olevia pääosin teollisuus-, varasto- ja toimistokäytössä olevia tontteja. Toimitilojen kysyntä on viime vuosien ajan ollut vähäistä, ja kiinteistöjen omistajat ovat hakeneet runsaasti asemakaavan muutoksia toimitilatonttien muuttamiseksi asuinkäyttöön erityisesti Vattuniemen keskiosissa Itälahdenkadun varrella. Valtaosa Vattuniemen alkuperäisestä teollisuusalueesta on muuttunut vuosien kuluessa asuinkäyttöön. 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, julkiset rakennukset, pysäköintialue, yhdyskuntateknisen huollon alue, satama ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuusrakennuksen alue.

Tonteilla 31111/1 ja 2, osoitteessa Heikkiläntie 8 ja 10 on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950). Kaavan mukaan tontit ovat liiketontteja (L), joille saa rakentaa 3-kerroksisia ja enintään 11



metriä korkeita paloapidättävää luokkaa olevia rakennuksia, joihin saadaan sijoittaa liikehuoneistoja ja asuinhuoneita kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Rakennettu kerrosala saa olla enintään yhtä suuri kuin tontin pinta-ala. Rakennuksen etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään 6 metriä.

Pajalahden puistossa on voimassa asemakaava nro 10337 (vahvistettu 10.4.1996). Kaavan mukaan alue on puistoa (VP), jossa suunnittelualue on ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu puistoalueen osa (pp). Alue on edellisen pohjoispuolella jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (Haahkapolku), jolla huoltoajo ja ajo tontille 31109/10 on sallittu.

Tontilla 31114/9, osoitteessa Heikkiläntie 7 on voimassa asemakaava nro 10194 (vahvistettu 31.8.1994) Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Tontin tehokkuus $e=1.9$. Heikkiläntien puoleisen rakennuksen osan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +15.5 metriä merenpinnasta ja Vattuniemenkadun +19.6 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31112/28, osoitteessa Heikkiläntie 2 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakennusoikeus on 6 151 k-m², enintään 40 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto-, ope- tus- ja näyttelytiloihin. Tontin länsiosassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +25.5 metriä merenpinnasta ja itäpuolella +19.5 metriä merenpinnasta.

Tonteilla 31118/13 ja 14, osoitteessa Wavulinintie 4–6 on voimassa asemakaava nro 11173 (vahvistettu 16.1.2003). Kaavan mukaan tontit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien rakentamisen tehokkuus on $e=1.7$. Tonteille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +20.5 metriä merenpinnasta. Teknisille tiloille on annettu erillinen rakennusala, jonka ylin korkeusasema on +23.6 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31118/18, osoitteessa Wavulinintie 8, tai Itälahdenkatu 22b, on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin rakennusoikeus on 7 200 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +17.0 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31118/17, osoitteessa Itälahdenkatu 22a, on voimassa asemakaava nro 10073 (vahvistettu 13.1.1993). Kaavan mukaan tontti on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelia-



luetta (TY). Ullakolle saa sijoittaa sauna- ja muita sosiaalitylöitä asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi enintään 120 k-m². Tontille saa rakentaa kiinteistön hoidolle välttämättömät henkilökunnan vaatimat asuintilat. Leikki- ja ulko-oleskelualueita on varattava vähintään 30 m² asuntoa kohden. Tontin rakennusoikeus on 11 390 k-m². 25 % rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +19.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31119/9, osoitteessa Itälahdenkatu 20 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.2$. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +20.7 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31119/19, osoitteessa Itälahdenkatu 18 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (KTY). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.8$. Enintään 50 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myynti- ja näyttelytiloihin. Tontin pohjoisosassa julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +13.0 metriä merenpinnasta ja länsi- ja itärajan suuntaisesti +22.5 metriä merenpinnasta, näiden kahden välillä +16.5 metriä merenpinnasta ja aivan kaakkoiskulmassa +15.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/10, osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 on voimassa asemakaava nro 89791 (vahvistettu 12.9.1990). Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Ullakolle saa sijoittaa sauna- ja muita sosiaalitylöitä rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 120 m² sekä myynti- ja näyttelytiloja ensimmäiseen kerrokseen enintään 500 m². Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.7$. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +22.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/8, osoitteessa Melkonkatu 16 on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.0$. Enintään 35 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +24.8 metriä merenpinnasta.



Tontilla 31131/12, osoitteessa Itälahdenkatu 19 on voimassa asema-kaava nro 7717 (vahvistettu 5.8.1977). Tontti on kaavassa liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin rakennusoikeus on 8 830 k-m². Tontille saa rakentaa enintään 4-kerroksisia rakennuksia.

Tontilla 31131/5, osoitteessa Itälahdenkatu 23 on voimassa asema-kaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.2$. Enintään 25 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +22.5 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/14, osoitteessa Itälahdenkatu 25 on voimassa asema-kaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Tontti on kaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 2.2$. Enintään 25 % tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin ja enintään 10 % tutkimus-, opetus- ja myyntitiloihin. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +24.8 metriä merenpinnasta.

Tontilla 31131/13, osoitteessa Itälahdenkatu 27 on voimassa asema-kaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Tontin rakentamisen tehokkuus on $e = 1.7$. Itälahdenkadun suuntaisen rakennusalan julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +23.6, +21.8, +18.2 metriä merenpinnasta, Melkonkadun suuntaisen +24.6, +21.8, Heikkilänaukion suuntaisen +12.3, +15.3 ja +23.0 metriä merenpinnasta, etelärajan suuntaisesti on vähäiset rakennusalat molemmilla reunoilla, joilla julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta saa enimmillään olla +20.8 ja +21.8 metriä merenpinnasta.

Heikkilänaukiolla ja sen läheisillä kaduilla sekä Itälahdenkadulla on voimassa asemakaava nro 8880 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan alueet ovat katuaukiota tai katua.

Nahkahousuntiellä ja osittain Särkiniementiellä on voimassa asemakaava nro 10217 (vahvistettu 30.11.1994). Kaavassa on Nahkahousuntien länsipäähän merkitty pätkä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katua, jolla tontille ajo on sallittu.

Särkiniementien itäreunassa on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950), jossa alue on katua.

Tontilla 31116/2, osoitteessa Särkiniementie 28 on voimassa asemakaava nro 7585 (vahvistettu 27.4.1977) Kaavan mukaan tontti on sosi-



aalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (Ys). Tontille saa rakentaa yksikerroksisen 1 300 k-m² suuruisen rakennuksen.

Tontin 31116/2 etelä- ja pohjoispuolella olevalla alueella on voimassa asemakaava nro 2950 (vahvistettu 16.1.1950), jossa alue on merkitty puistoksi.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta 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

Kaava mahdollistaa myös huomattavasti kaava-alueetta laajemmin palvelevan koulun ja päiväkodin rakentamisen. Näiden rakentamisen karka kustannusarvio on noin 30 miljoonaa euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Lisäksi kaupunki saa tuloja Itälahdenkadun varrelle kaavoitettavan maan myynnistä. Voidaan todeta, että kaava on kaupungille taloudellisesti kannattava.

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
- 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 toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kunnallisteknisiin linjoihin ja niiden siirtoihin, julkisen liikenteen reitteihin ja kadunkalusteisiin, kaupunkikuvaan ja -rakenteeseen, suojelun ja säilyttämisen periaatteisiin alueellisesti ja rakennuskohtaisesti sekä uuden rakenteen sovittamiseen alueen arvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kunnallisteknisiin asioihin liittyvät kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusien vesihuoltolinjojen rakentamiseksi sekä mahdollisten johtosiirtojen toteuttamiseksi laaditaan asemakaavan se-
lostuksen liitteeksi alustava vesihuollon yleissuunnitelma.

Kannanotoissa esitetyt julkiseen liikenteeseen liittyvät asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että joukkoliikenteen bussilinjaston palvelutason kehittäminen toteutetaan yhteistyössä HSL:n kanssa. Elokuusta 2020 alkaen uusi bussilinja 21 tarjoaa Vattuniemestä yhteyden Lautasaaren metroasemalle ja kauppakeskukseen sekä lisäksi suoran bussiyhteyden Vattuniemestä Ruoholahteen ja Kamppiin.

Kannanotoissa esitetyt alueen arvojen suojeluun ja säilyttämiseen kohdistuvat asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että mainitut arvokkaat rakennukset osoitteissa Wavulinintie 4 ja Itälahdenkatu 18 tontin länsirajalla on suojeltu asemakaavassa suunnitteluperiaatteiden mukaisesti suojelumerkinnällä sr-2. Muiden olemassa olevien varasto-, toimisto- ja teollisuusrakennusten säilyttäminen ja muuttaminen asuinkäyttöön on rakenteellisesti sekä teknisesti liian haastavaa. Osoitteessa Itälahdenkatu 15–17 sijaitseva toimistotalo on tavoitteena säilyttää siten että olemassa olevaa rakennusta on mahdollista laajentaa. Uudisrakennusten arkkitehtuuri tulee sovittaa alueen paikalliseen teolliseen historiaan.

Kaupunkirakenteen korkeammat osat suunnittelualueen keskeisillä alueilla on sijoitettu kortteleiden sisempiin osiin siten, että ne liittyvät OAS-vaiheen suunnittelua matalampiin katua rajaaviin 7-kerroksisiin rakennuksiin. Itälahdenkatua on levennetty molemminpuolisin puuistutuksin ja kadun varrelle muodostuu useita pieniä kaupunkiaukioita avar-



tamaan katutilaa. Tonttien rakennuksia rajoilla kadunvarsilla yhdistäviä matalia osia on poistettu, jotta syntyy näkymiä kortteleiden läpi.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomais-ten kannanotot kohdistuivat kunnallisteknisiin linjoihin ja niiden siirtoihin, parantuviin kävely- ja pyöräyhteyksiin ja niiden kehittämiseen, pysäkkien sijainnin suunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa, katutiloihin ja niitä rajaavien rakennusten enimmäiskorkeuksiin, avoimiin katu- ja korttelinäkymiin, päiväkodin ja Vattuniemen teolliseen historiaan kuuluvien nuorempien rakennusten säilyttämisen ja uudelleen käytön tavoitteisiin ja niiden esitettyyn ominaisuuteen ja kulttuuriperinnön säilyttämisen näkökulmasta sekä kestäväen kehityksen ja hiilineutraaliustavoitteiden kannalta liian mittavaan purkamiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että tarvittavien johtosiirtojen suunnitellaan ja toteutetaan kaupungin katuhankeeseen yhteydessä. Pysäkkien sijainti suunnitellaan yhteistyössä HSL:n kanssa.

Rakennusten sijoittelu kaava-alueella noudattaa Vattuniemelle tyypillistä väljää puoliavointa tai avointa korttelirakennetta. Kaavan mukaisesti rakennusten väliin jää tilaa, josta avautuu näkymiä läpi kortteleiden. Kaavan sisältämät muutamat 12-kerroksiset pistemäiset rakennukset, joista kolme sijaiten Itälahdenkadun länsipuolella kadunlinjasta sisäänvedettynä katuun liittyviä aukioita rajaten ovat osa vaihtelevan korkuista korttelirakennetta. Itälahdenkatua rajaavat rakennukset ovat länsireunalla 7-kerroksisia. Aukiot puolestaan luovat lisää väljyyttä ja rytmittävät puurivein istutettua Itälahdenkadun katutilaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnitelmiin vaikuttamiseen, rakentamiseen, sen määrään ja kaupunkikuvaan, joiden osalla mielipiteet ovat osittain vastakkaisia. Vaikutusten arviointiin, asemakaavan muutos-alueen laajentamiseen, Heikkilänaukioon ja sen katujärjestelyihin, toimitiloihin ja palveluihin, puistoihin ja katuvihreän määrään, kulttuurin ja liikunnan keskuksen tilatarpeisiin, rakennusten arkkitehtuuriin ja alueen suunnitelmiin yksityiskohtaisemmin, päiväkodin ja koulun sijoittamiseen, sekä liikennesuunnitteluun ja pysäköintiin. Mielipiteiden sisältöä aihepiireittäin ja tonttikohtaisia mielipiteitä on kerrottu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että:

Osallisilla on mahdollisuus vaikuttaa maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla asemakaavaan ja sen viitesuunnitelmiin, kuten osal-



listumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty. Kaavaehdotuksesta voi valmistelun aikana jättää mielipiteen ja muistutuksen kaavan ollessa nähtävillä.

Suunnitelmaa on muutettu siten, että 12-kerroksiset rakennukset on sijoitettu Itälahden- ja Kiviaidankadun linjasta sisemmälle. Heikkiläntie 2 osoitteessa sijaitsevaa 12-kerroksista Heikkilänaukiota rajaavaa rakennusta on osittain madallettu ja muotoa muutettu. Itälahdenkatua rajaavat ja sille mittakaavaa antavat rakennukset ovat suunnitelmissa länsireunalla pääosin 7-kerroksisia ja itäreunalla 4–9-kerroksisia. Tonteille on laadittu varjoisuustutkielmat.

Tonttien 31116/1 (tuleva tontti 131211/1), osoitteessa Särkiniementie 30, 31116/2 (tuleva 31116/3) osoitteessa Särkiniementie 28, 31118/13 ja 14 (tuleva 31118/19), osoitteessa Wavulinintie 4 ja 6, 31111/1 ja 2 osoitteissa Heikkiläntie 8 ja 10, 31114/9 osoitteessa Heikkiläntie 7, 31131/8 osoitteessa Melkonkatu 16, 310031/5, osoitteessa Itälahdenkatu 25 suunnitelmia on muutettu selostuksesta ja vuorovaikutusraportista tarkemmin ilmeneviltä osiltaan.

Asemakaava antaa mahdollisuuden toteuttaa alueen uusi rakentaminen siten, että voidaan saavuttaa tavoitteet elävästä, urbaanista alueesta ja kaupallisten palvelujen kysynnän riittävydestä liiketoiminnan ja yritysten toimintaedellytysten turvaamiseksi.

Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Melkonkadun puolelle jäisi Wavulininkulun eteläpuoleisilla tonteilla enimmillään kahden metrin levyinen tontin rajasta sisäänvedetty lumitilavyöhyke, joka voidaan istuttaa ottaen huollettavuus huomioon.

Mielipiteiden perusteella Itälahdenkadun varrelle on suunniteltu muutamaa pientä katuaukiota istutuksineen ja itse katua levennetty kahden puurivin istutuksin, luoden katutilasta avarampaa ja vehreämpää kaupunkiympäristöä. Nykyisin toimisto-, varasto- ja teollisuuskäytössä olevien rakennusten piha-alueen ovat pääosin asfaltoituja. Uuden rakentamisen myötä piha-alueille on mahdollisuus istuttaa nykyistä enemmän kasvillisuutta. Tulevan muutoksen vaikutukset ranta-alueiden virkistyskäyttöön ja luontoarvoihin, varjostukseen on arvioitu asemakaavan laadinnan asiantuntijoiden välisen yhteistyön yhteydessä ja tarvittavat määräykset on lisätty asemakaavan muutokseen. Asemakaavan muutokseen on sisällytetty määräyksiä rakennusten julkisivuista.

Mielipiteiden perusteella suunnitelmaa on muutettu siten, että Heikkilänaukion taksiasema on siirretty Melkonkadun itäpuolelta länsipuolelle ja Särkiniementien pysäköinti säilyy nykyisellään.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 76 kpl.



Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut muutamat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein sisällöltään kokonaisuudessaan onnistuneeseen ja hyvin valmisteltuun asemakaavan muutokseen.

Useimmat mielipiteet kohdistuivat mielipiteistä ilmenevin perustein kaavaluonnoksen valmistelun ja sisällön perustus-, maankäyttö- ja rakennuslain, maakuntakaavan, yleiskaavan ja suunnitteluperiaatteiden vastaisuuteen, liiteaineiston vanhentuneisuuteen ja puutteellisuuteen ja vuorovaikutusraportin myönteisten arviointien perustumiseen OAS-vaiheen maltillisempaan rakentamiseen, koulutontin palveluverkkoselvityksellä perustellun luontoarvojen vastaisen toiminnan lainvastaisuuteen. Edelleen mielipiteistä ilmenevin perustein yleiskaavan vastaiseen ja liian suureen määrään: rakentamistehokkuutta, kerroslukuja, korkeuksia, varjostusta, näkymien menetystä (vrt. Jätkäsaaren rakentamista), sekä uusia asukkaita, jotka uhkaavat rauhallista asuinympäristöä, alueen luontoarvoja ja virkistysalueiden käyttöä, joita muualta tulevat ihmiset (esim. Jätkäsaaren asukkaat, tulevaisuudessa Koivusaaren asukkaat) jo nyt liiksi rasittavat.

Edelleen mielipiteistä ilmenevin perustein liian vähäisiin: selvityksiin, vaikutusten arviointiin, luonto- ja virkistysarvojen huomioon ottamiseen, olemassa olevien asukkaiden vaikuttamismahdollisuuksiin ja osallistumismahdollisuuksiin, yhdenvertaiseen kohteluun, virkistysalueisiin, väliin piha- ja katutiloihin, leikkipuistoihin, liikunta-alueisiin, edullisiin koontumistiloihin, sosiaalipalveluihin, ikäihmisten tiloihin, vehreyteen, paikallisten olojen huomioon ottamiseen. Tonttien suunnitelmiin, katujen ja liikenteen suunnitelmiin, pihakansiin, kestävän kehityksen mukaisiin toimenpiteisiin, hallinta- ja rahoitusmuotojakaumaan.

Kaavan todetaan nyky muodossaan toteutuessaan mielipiteistä ilmenevin perustein alentavan alueen arvon kehitystä, asuntojen ansiotonta arvonnousua ja Lauttasaaren omaleimaisuutta, huonontavan esteettömyyttä, heikentävän asumisturvallisuutta- ja viihtyvyyttä rasittaen ympäröivän alueen luontoa, Heikkilänaukion aluetta nykyisestä.

Vuorovaikutusraportissa esitetään mielipiteissä esille tulleet teemat ja aiheet. Kirjatut mielipiteet ovat sellaisenaan oheismateriaalina asian käsittelyssä ja päätöksenteossa ja siten luettavissa kokonaisuudessaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tontti 31211/1, osoitteessa Särkiniementie 30 kahvila-ravintolaa varten on poistettu kaavasta ja kahvila-ravintolan tonteille etsitään jatkossa asemakaavoituksessa uusia paikkoja Merikyöpylän puiston alueelta.



Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon siten, että tontin 31116/3, osoitteessa Särkiniementie 28 laajennuksen mahdollisuudet, Mielipiteiden perusteella päiväkodin ja koulun tontin eteläpuolella sijaitsevan laajennuksen rajausta on pienennetty koskemaan puistoaluetta, jolla ei ole arvioitu olevan erityisiä suojeluarvoja. Tonttia on lisäksi laajennettu nykyiselle päiväkodin saattoliikenteen alueelle tontin pohjoispuolelle ja rakennusala siirretty nykyisen päiväkotin Särjen tontille kokonaisuudessaan. Rakennusosalalle saa sijoittaa 3-kerroksisen koulu- ja päiväkotirakennuskokonaisuuden.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon siten, että Itälahdenkadulla on linja-autoliikennettä ja kadun suunnittelussa bussiliikenteen sujuvuus on otettu huomioon. Itälahdenkadulle esitetään ajoratapysäkit Heikkilänaukion läheisyyteen ja puurivit molemmille puolille katua. Katupuiden väliin sijoitetaan lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeisiin. Bulevardimaisen Itälahdenkadun länsipuolelle nykyisille pysäköintikäytössä toimiville alueille on suunniteltu vaihtelevasti rakentamista ja pieniä katuaukioita. Kadulla on yksisuuntaiset pyörätiet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 88 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.



09.11.2021

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

va. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Paula Kinnunen, arkkitehti, puhelin: 310 37141
paula.a.kinnunen(a)hel.fi
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, iikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37280
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
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Elina Luukkonen, yleiskaavasunnittelija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 kartta, päivätty 9.11.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12701 selostus, päivätty 9.11.2021
- 5 Havainnekuva 9.11.2021
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7150 / 9.11.2021)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti, päivätty 9.11.2021
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielpidekirjeet OAS-vaiheessa
- 2 Mielpidekirjeet luonnosvaiheessa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



09.11.2021

Asia/8

Otteet

Ote

Hakijat

Ne OAS-vaiheessa mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne luonnosvaiheessa mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Taloudentuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 17.6.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 7.11.2019