



§ 368

**Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta
saapunut kirje (nro 12079)**

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Ksv 0827_3, Lauttasaarentie 24, 25, 29 ja 31, Lielahdentie 1, 2, 4 ja 6 sekä Taivaanvuohentie 6, karttaruutu F2/T4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus käsitellessään kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.5.2012 päätöksen § 215 mukaisesti 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31038 tontin 12, tason -9.0 yläpuolella, ja katualueen (Otavantie) sekä maanalaisten tilojen: kortteli 31026 osa tontista 7, kortteli 31039 osa tonteista 1, 3, 4, 12, 13, 14, kortteli 31040 osa tontista 1 ja katualueet (Lauttasaarentie, Lielahdentie, Taivaanvuohentie ja Taivaanvuohenkuja) asemakaavan muutosehdotusta nro 12079 tekisi siihen päätöksessä esitettyjen lisäksi seuraavat muutokset:

1) Asemakaavamerkintä ja -määräys:

- 9540+8820 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa kerrosalan määrän. Ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen enimmäismäärän.

Muutetaan muotoon:

- 18350<10400+8800 (5950) Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Toinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen enimmäismäärän. Suluissa oleva neljäs luku osoittaa liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen vähimmäismäärän.

2) Asemakaavamääräys:

- tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntolina joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2.

Muutetaan muotoon:

- tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta osa tulee toteuttaa asuntolina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai



enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2.

3) Asemakaavamääräyksestä ”- tontille on rakennettava kuitenkin vähintään 293 autopaikkaa. 25 autopaikkaa tulee tarvittaessa luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön.” poistetaan ensimmäinen lause. Toiseen lauseeseen lisätään määre ”tontin omien autopaikkojen lisäksi”, muutetaan sana ”tulee” sanaksi ”saadaan” ja lisätään ”tarvittaessa”-sanan jälkeen sanat ”toteuttaa ja”. Muutoksen jälkeen kyseinen määräys on kokonaisuudessaan muodossa: ”- tontin omien autopaikkojen lisäksi 25 autopaikkaa saadaan tarvittaessa toteuttaa ja luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön.”

4) Asemakaavamääräys:

- on rakennettava pihakannelta esteetön yhteys luiskaa myöten maantasoon.

Muutetaan muotoon:

- on vähintään yhdeltä pihakannelta rakennettava esteetön yhteys tarvittaessa luiskaa myöten maantasoon.

5) Asemakaavamerkintä AK muutetaan merkinnäksi AL.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Paula Vartiainen

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anja Niera, arkkitehti, puhelin: 310 37190
anja.niera(a)hel.fi
Jouni Korhonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutokset havainnollistettuna kartalla sekä merkinnöissä ja määräyksissä
- 2 Lautasaaren Liikekeskus Oy:n kirje

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Hakija

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus käsitellessään kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.5.2012 päätöksen § 215 mukaisesti 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31038 tontin 12, tason -9.0 yläpuolella, ja katualueen (Otavantie) sekä maanalaisten tilojen: kortteli 31026 osa tontista 7, kortteli 31039 osa tonteista 1, 3, 4, 12, 13, 14, kortteli 31040 osa tontista 1 ja katualueet (Lauttasaarentie, Lielahdentie, Taivaanvuohentie ja Taivaanvuohenkuja) asemakaavan muutosehdotusta nro 12079 tekisi siihen päätöksessä esitettyjen lisäksi seuraavat muutokset:

1) Asemakaavamerkintä ja -määräys:

- 9540+8820 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa kerrosalan määrän. Ensimmäinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja toinen luku liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen enimmäismäärän.

Muutetaan muotoon:

- 18350<10400+8800 (5950) Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Toinen luku osoittaa asuinkerrosalan enimmäismäärän ja kolmas luku liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen enimmäismäärän. Suluissa oleva neljäs luku osoittaa liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tilojen vähimmäismäärän.

2) Asemakaavamääräys:

- tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntolina joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Muutetaan muotoon:

- tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta osa tulee toteuttaa asuntolina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

3) Asemakaavamääräyksestä ”- tontille on rakennettava kuitenkin vähintään 293 autopaikkaa. 25 autopaikkaa tulee tarvittaessa luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön.” poistetaan ensimmäinen lause. Toiseen



lauseeseen lisätään määre "tontin omien autopaikkojen lisäksi", muutetaan sana "tulee" sanaksi "saadaan" ja lisätään "tarvittaessa"-sanon jälkeen sanat "toteuttaa ja". Muutoksen jälkeen kyseinen määräys on kokonaisuudessaan muodossa: "- tontin omien autopaikkojen lisäksi 25 autopaikka saadaan tarvittaessa toteuttaa ja luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön."

4) Asemakaavamääräys:

- on rakennettava pihakannelta esteetön yhteys luiskaa myöten maantasoon.

Muutetaan muotoon:

- on vähintään yhdeltä pihakannelta rakennettava esteetön yhteys tarvittaessa luiskaa myöten maantasoon.

5) Asemakaavamerkintä AK muutetaan merkinnäksi AL.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Paula Vartiainen

Esittelijä

Hakijan kirje

Kaavamuutoksen hakija Lauttasaaren Liikekeskus Oy on lähettänyt asemakaavan muutosehdotuksen muistutusten ja lausuntojen lautakuntakäsittelyn (29.5.2012) jälkeen 11.9.2012 kaupunkisuunnitteluvirastoon kirjeen, jossa todetaan, että kaavaehdotuksen pohjalta mahdollisten toteuttajatahojen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella toteuttamisedellytyksiä ei kaavalle sen nykymuodossa ole. Yhtiön edustaja otti asiassa alustavasti yhteyttä asemakaavaosastoon kesäkuussa. Kirje on lähetetty syyskuussa hakijan, hakijan suunnittelijan ja kaupunkisuunnitteluviraston edustajien välisten neuvottelujen jälkeen.

Lauttasaaren Liikekeskus Oy esittää kirjeessään asemakaavamuutoksen kehittämistä siten, että alin pysäköintikellari K4 voidaan jättää pois ja asuinkerrosalaa voidaan kasvattaa sekä liikekerrosalaa pienentää. Hakija esittää myös, että asuntojen keskipinta-alavaatimus voidaan poistaa tai sitä voidaan lieventää. Kirje on kokonaisuudessaan liitteineen (Suunnitelmaluonnokset 10.9.2012) esityslistan liitteenä.



Lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut mahdollistaa nykyisen ostoskeskuksen palvelutason parantaminen ja rakennuksen korvaaminen uudella yhdistetyllä ostoskeskus- ja asuinrakennuksella, johon rakennetaan myös Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti.

Länsimetro ja sen Lauttasaaren asema ovat rakenteilla ostoskeskuksen alueella maan alla. Metron rakentaminen ja käyttöönotto sanelevat käytännössä asemakaavan toteuttamisen aikataulua siten, että ostoskeskustontin rakentamisen edellyttämien räjäytystöiden tulisi olla suoritettu, kun metrolinnoitus käynnistyy vuonna 2015.

Ostoskeskuksen omistava Lauttasaaren Liikekeskus Oy ei nykyisellä omistusrakenteella itse toimi hankkeessa rakennuttajana, vaan on etsinyt ostoskeskuksen uudistamishankkeelle toteuttamisesta kiinnostunutta kiinteistökehittäjää. Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n mukaan tällaista ei kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän asemakaavan muutosehdotuksen pohjalta ole löytynyt, mutta hankkeelle kuitenkin olisi löydettävissä todennäköisesti toteuttaja vähäisillä asemakaavan muutosehdotukseen tehtävillä muutoksilla.

Kaavamuutoksen hyväksyminen edellyttää maankäyttösopimusta hakijan kanssa ennen käsittelyä kaupunginvaltuustossa. Ilman varmuutta toteuttamisedellytyksistä ei Lauttasaaren Liikekeskus Oy:llä ole perusteita eikä halua maankäyttösopimuksen tekemiseen, mikä johtaa siihen, että kaavalliset edellytykset Lauttasaaren ostoskeskuksen kehittämiselle jäävät toteutumatta. Metroaseman sisäänkäynnin toteuttamiselle on haettu poikkeamispäätöstä eikä ostoskeskuksen uudistamishankkeen mahdollisella lykkäytymisellä tai kariutumisella ole sen osalta vaikutuksia länsimetron toteuttamiseen.

Kaupungin tavoitteiden mukaista on eheyttää yhdyskuntarakennetta tehostamalla maankäyttöä tulevan metroaseman läheisyydessä sekä luoda mahdollisuudet ostoskeskuksen kaupallisten palveluiden kehittämiselle. Hakijan esittämät tarkistukset asemakaavan muutosehdotukseen ovat perusteltuja, mikäli ne edistävät hankkeen toteutumista.

Asemakaavan muutokseen tehtävät muutokset

Asuin- ja liikekerrosalan muutokset

Hakija esittää, että tontin asuinkerrosalaa pitäisi voida kasvattaa ja liikekerrosalaa pienentää. Hakijan viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa on liiketilaa enemmän kuin nykyisessä ostoskeskuksessa.



Nykyisessä ostoskeskuksessa olevalle toimistotilalle ei hakijan mukaan ole kysyntää eikä viitesuunnitelmaan ole sen vuoksi toimistotiloja sisällytetty. Viitesuunnitelmassa ei myöskään ole esitetty varauksia julkisille palveluille kuten esimerkiksi kirjastolle tai musiikkiopistolle.

Asemakaavan muutosehdotusta on perusteltua muuttaa siten, että mahdollistetaan asuinkerrosalan kasvattaminen uuden viitesuunnitelman mitoituksen mukaisesti. Korttelialueen kokonaiskerrosalaa ei ole tarpeen pienentää, vaikka uudessa viitesuunnitelmassa kerrosalaa on vähennetty, sillä kaavaan merkittyä rakennusoikeutta ei ole pakko käyttää kokonaisuudessaan. Asemakaavan muutoksen tavoitteiden kannalta on perusteltua säilyttää kaavassa kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.5.2012 hyväksymän asemakaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus ja sen myötä mahdollisuus rakentaa tontille uudesta viitesuunnitelmasta poiketen myös julkisia palveluita sekä enemmän liike- ja/tai toimistotilaa, mikäli niiden toteuttamiselle syntyy taloudelliset edellytykset. Liike-, toimisto- ja julkisten palvelujen tiloille on tarpeellista osoittaa määräystä tarkistettaessa myös vähimmäismäärä, jotta voidaan turvata ostoskeskuksen palvelutason parantamista koskevan tavoitteen toteutuminen.

Pysäköintimääräyksiä koskevat muutokset

Hakija esittää myös, että aikaisemman viitesuunnitelman mukainen alin pysäköintitaso K4 pitäisi voida jättää pois. Asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole suoraan määräystä pysäköintitasojen määrästä tai velvoittavaa määräystä alimman pysäköintitason korkeusasemasta. Autopaikkoja koskeva määräys määrittelee autopaikkojen tarpeen suhteessa eri käyttötarkoitusten mukaisiin kerrosaloihin. Lisäksi on annettu määräys metron liityntäpysäköintipaikkojen määrästä (50 ap) sekä määräys, jonka mukaan 25 autopaikkaa tulee tarvittaessa luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön. Näiden lisäksi asemakaavan muutosehdotuksessa on määräys, jonka mukaan tontille on rakennettava kuitenkin vähintään 293 autopaikkaa.

293 autopaikan rakentaminen pakottaisi kolmannen maanalaisen pysäköintitason rakentamiseen, muuta tähän velvoittavaa määräystä ei asemakaavan muutosehdotukseen sisälly. Uudessa viitesuunnitelmassa rakennetun kerrosalan määrää on vähennetty siten, ettei laskennallista tarvetta 293 autopaikalle ole. On tarkoituksenmukaista, että kiinteistön omaan käyttöön rakennettavat autopaikat toteutetaan rakennetun kerrosalan mukaisesti. Kullekin käyttötarkoitukselle on määräyksissä määritelty omat vähimmäismääränsä, millä perusteella määräys, jonka mukaan tontille on rakennettava kuitenkin vähintään 293 autopaikkaa, voidaan poistaa.



Määräys, jonka mukaan 25 autopaikkaa tulee tarvittaessa luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön, on hakijan kanssa käydyissä neuvotteluissa todettu esitetystä muodosta tulkinallisesti ongelmalliseksi. Sanamuodon perusteella määräystä voidaan pitää velvoittavana. Määräyksen perusteella ei kuitenkaan ole selvää millaisilla päätöksillä, kenen vaatimuksesta ja kenen kustannuksella paikat on toteutettava. Määräys on selkeyden vuoksi perusteltua muuttaa muotoon "- tontin omien autopaikkojen lisäksi 25 autopaikkaa saadaan tarvittaessa toteuttaa ja luovuttaa tontin 31039/1 käyttöön.", jolloin paikkojen toteuttaminen mahdollistetaan normaalin neuvottelu- ja sopimusmenettelyn kautta ja muotoilusta ilmenee se, että kyseiset 25 paikkaa toteutettaessa tulevat tontin omien autopaikkojen lisäksi.

Asuntojen keskikokoa koskevan määräyksen muutokset

Kolmantena tarkistuksena asemakaavamääräyksiin hakija esittää, että asuntojen keskipinta-alavaatimus poistettaisiin tai sitä lievennettäisiin. Tehokkaasti rakennetun keskustakorttelin varsin pienine pihoineen voidaan katsoa soveltuvan alueeksi, jolla perheasuntojen osuuden vaatimusta voidaan lieventää. Tämän vuoksi määräyksen ehdoton vaatimus siitä, että vähintään 50 % asuinkerrosalasta tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän, on perusteltua muuttaa. Määräyksen uuden muotoilun mukaan tarkemmin määrittelemätön osa asuinkerrosalasta toteutetaan asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen osalta on kuitenkin tarkoituksenmukaista säilyttää 80 h-m² keskipinta-ala määräys turvaamassa isompien asuntojen tarjonnan monipuolisuutta.

Uudessa viitesuunnitelmassa tontilla on aiemmasta suunnitelmasta poiketen kaksi pihakantta. Määräystä, jonka mukaan pihakannelta on rakennettava esteetön yhteys luiskaa myöten maantasoon, on tämän vuoksi tarpeen selkeyttää muuttamalla se muotoon: "- on vähintään yhdeltä pihakannelta rakennettava esteetön yhteys tarvittaessa luiskaa myöten maantasoon."

Muut muutokset

Hakijan esittämien muutosten lisäksi kaavamerkintä AK on tarkoituksenmukaista muuttaa kaavamerkinnäksi AL, mikä vastaa paremmin Helsingin vallitsevaa merkintäkäytäntöä sekä ympäristöministeriön merkintäasetuksen 1 §:ää. Merkinnän selitys ja merkintää koskeva määräys pysyvät muuttumattomina (ympäristöministeriön asetus maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000).

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



Lisätiedot

Anja Niera, arkkitehti, puhelin: 310 37190
anja.niera(a)hel.fi
Jouni Korhonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Muutokset havainnollistettuna kartalla sekä merkinnoissa ja määräyksissä
- 2 Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n kirje

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.05.2012 § 215

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Ksv 0827_3, Lauttasaarentie 24, 25, 29 ja 31, Lielahdentie 1, 2, 4 ja 6 sekä Taivaanvuohentie 6, Karttaruutu F2/T4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 24.1.2012 päivätyn ja 29.5.2012 muutetun 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin 31038 tontin 12, tason -9.0 yläpuolella, ja katualueen (Otavantie) sekä maanalaisten tilojen: kortteli 31026 osa tontista 7, kortteli 31039 osa tonteista 1, 3, 4, 12, 13, 14, kortteli 31040 osa tontista 1 ja katualueet (Lauttasaarentie, Lielahdentie, Taivaanvuohentie ja Taivaanvuohenkuja) asemakaavan muutosehdotuksen nro 12079 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- tontilla 31038/12 asuntojen keskikokoa koskeva kaavamääräys on tarkistettu muotoon: "-tontin asemakaavan mukaisesta asuinkerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m2."



- tontille 31038/21 rakennettavaksi vaadittavien autopaikkojen minimimääräksi on muutettu 293 autopaikkaa.
- tontin 31038/12 muuntamomääräys on muutettu muotoon "-on varattava rakennuksesta tilat alueellista sähköhuoltoa palveleville jakelumuuntamoille."
- tontin 31038/12 kaavamääräykseen pyöräpaikoista on lisätty vaatimus, että metrolikenteen liityntäpaikat on sijoitettava sisäänkäyntien läheisyyteen.
- tontille 31038/12 sisäänajoyhteyttä osoittavaan määräykseen on lisätty vaatimus, joka edellyttää Otavantien sisäänajokohdan järjestämistä siten, että poikkeustilanteissa, pelastuslaitoksen toiminnan edellyttäessä, ajosuunta voidaan vaihtaa ulospäin suuntautuvaksi.
- tontilla 31038/12 olevan puurivin kunnostamista koskevaa määräystä on täydennetty lauseella "Huonokuntoiset ja vaurioituneet puut on korvattava uusilla."
- tontilla 31038/12 metron tiloille osoitettua aluetta me/k on laajennettu maanalaisilta osilta vähäisessä määrin.
- on lisätty koko kaava-aluetta koskeva määräys, jolla veloitetaan suunnitteluvaiheessa selvittämään louhinnan ja perustuskuormien vaikutus metroon.

Muut muutokset

- tontilla 31038/12 metron sisäänkäyntitiloille osoitettua aluetta me koskevaa määräystä on tarkennettu lisäyksellä: "Maanpäälliset tilat tulee sijoittaa rakennuksen rakennusosalalle. Liukuportaiden ja hissien tilat saa rakentaa luvulla ilmoitetun kerrosalan lisäksi."
- tontilla 31038/12 olevan istutettavan puurivin merkintä on täydennetty kadun kulmaan asti.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus



23.10.2012

- hallintokeskus/(Kaj:n rooteli *****

24.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anja Niera, arkkitehti, puhelin: 310 37190
anja.niera(a)hel.fi
Jouni Korhonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37080
jouni.korhonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja melut, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 19.04.2012 § 235

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Kiinteistökartta F2 T3 ja T4, Lauttasaarentie 24, Otavantie 9, Kauppaneuvoksentie 5

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079 seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos on osa länsimetron kaavoitusprosessia, joka samalla tukee kaupungin vanhojen ostoskeskusten toimintaedellytysten kehittämisstrategiaa. Kaavamuutoksen mahdollistama Lauttasaaren metroaseman luonteva yhdistäminen uudistettavaan ostoskeskukseen on omiaan vahvistamaan Lauttasaaren paikallispalveluiden elinvoimaisuutta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen asukaspohjaa vahvistavaa kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista asuntorakentamista.

Helsinki on solminut ostoskeskustontin 31038/12 omistajan kanssa rasitesopimukset, jotka mahdollistavat metron sekä sen sisäänkäynnin tilojen rakentamisen ja hallinnan. Metron sisäänkäynti sijoittuu puretun huoltoaseman alueelle. Huoltoaseman polttonestelaitteisto ja -rakennelmat on poistettu syksyllä 2011. Helsingin ympäristökeskus on kirjeessään 20.12.2011 hyväksynyt alueen maaperätutkimukset ja toteaa, ettei maaperä ole pilaantunut jakeluaseman toimesta.



Lautakunta toteaa, että Lauttasaaren liikenteellisessä solmukohdassa sijaitsevat asunnot, joilla on pihaa vain tontin liikeosan katolla, eivät hyvin sovellu perheasunnoiksi. Liikenteellisesti keskeinen sijainti houkuttanee ensi sijassa nuorten aikuisten ja ikäihmisten yhdenkahden asukkaan ruokakuntia. Asuntojen keskipinta-alavaatimus johtaa siten helposti epätarkoituksenmukaiseen asuntojen kokojakaumaan tavalla, joka voi lykätä teknisesti ja kaupallisesti haastavan hankkeen toteuttamista. Länsimetron kaavaillaan valmistuvan jo vuonna 2015, jota ennen maanalaisten, osittain myös liityntäliikenteelle kaavailtujen pysäköintitilojen louhinnat käytännössä on tehtävä. Lautakunta katsoo siksi, että asuntojen keskipinta-alamääräys on poistettava kaavamuutoksesta.

Kaavamuutos korottaa Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n omistaman tontin 31038/12 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunta toteaa, että edellä mainittua, paikkaan huonosti sopivaa huoneistojen keskikokomääräystä lukuun ottamatta asemakaavan muutos on onnistunut esimerkki toimivan täydennysrakentamisen mahdollisuuksista.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.04.2012 § 46

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaan ajoyhteydet tontin alla olevaan pysäköintilaitokseen on järjestettävä sekä Otavantieltä että Lauttasaarentie 25:stä metron huoltotunnelin kautta. Ehdotuksen mukaan ulosajo on mahdollista vain Lauttasaarentie 25 kautta. Lauttasaaren metroaseman ja sen huoltotunnelin suunnittelun ollessa vielä kesken, ei ole määritelty, minkälaisia savunpoistoon, pelastuslaitoksen hyökkäysreittiin ja muihin vastaaviin toimintoihin huoltotunnelia tullaan käyttämään. Toiminnot voivat johtaa tilanteisiin, joissa huoltotunneli joudutaan sulkemaan muulta liikenteeltä. Tällöin



23.10.2012

asemakaavan muutosehdotuksen mukaisessa ratkaisussa
pysäköintilaitoksesta ulosajo ei ole enää mahdollista.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian
valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Raila Hoivanen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31233
raila.hoivanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 27.03.2012 § 160

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle
seuraavan lausunnon:

Laadittaessa asemakaavaehdotusta ei tehty uutta liikennesuunnitelmaa
yleisille alueille. Esitetyt liikennekaavion järjestelyt eivät ole toimivia.
Tonttiliittymiä, pysäkkien sijaintia, pyöräilyn ja jalankulun reittejä sekä
risteävän liikenteen ohjausta ei ole suunniteltu riittävällä tarkkuudella.
Kauppakeskuksen länsipuolisella jalankulkualueella on jatkossa
runsaasti ajoneuvoliikennettä. Tällainen eri liikennemuotojen
sekoittuminen on esteettömän kaupunkiympäristön kannalta erittäin
vaikea ratkaisu. Otavantien ja Kauppaneuvoksentien risteyksen
ajolinjojen ja jalankulkuväylien järjestelyt haittaavat esteetöntä
jalankulkua ja sen selkeää jatkuvuutta. Lauttasaarentieltä vasemmalle
Otavantielle kääntyvä liikenne haittaa jo nyt muuta liikennettä, joten
risteyksen kohdalle tulisi harkita ryhmittymiskaistaa Otavantien kautta
pysäköintihalliin ajoa varten. Ennen kaavan hyväksymistä on tehtävä
liikennesuunnitelma, jotta jalankulku- ja pyöräliikenne voidaan järjestää
turvallisesti.

Asemakaavassa on määrätty tontin eteläpuolinen puurivi säilytettäväksi
ja tarvittaessa kunnostettavaksi. Maininta puurivin kunnostamista on
vaikeasti tulkittavissa. Tarkoituksenmukaisempaa on esittää
asemakaavassa puurivi säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi.

Alue tulee olemaan jatkossakin Lauttasaaren toiminnallinen keskipiste
ja siksi sen tulee olla kaupunkikuvaltaan sijaintipaikan arvoinen.

Katualueiden muutostöiden kustannusarvio on 280 000 euroa.



Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin ja kehotuksin.

Käsittely

27.03.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä: Seuraavat muutokset päätösehdotustekstiin:

(2) korjataan neljännessä virkkeessä oleva sana "itäpuolisella" sanaksi "länsipuolisella."

(2) uusi lause (ennen lausetta: Ennen kaavan hyväksymistä...) Lauttasaarentieltä vasemmalle Otavantielle kääntyvä liikenne haittaa jo nyt muuta liikennettä, joten risteyksen kohdalle tulisi harkita ryhmittymiskaistaa Otavantien kautta pysäköintihalliin ajoa varten.

(3) ja (4) väliin uusi kappale (ennen kappaletta: Katualueen muutostöiden kustannusarvio...) Alue tulee olemaan jatkossakin Lauttasaaren toiminnallinen keskipiste ja siksi sen tulee olla kaupunkikuvaltaan sijaintipaikan arvoinen.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.03.2012 § 30

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Lauttasaaren ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12079 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ostoskeskuksen tontin uudisrakentaminen siten, että nykyisen rakennuksen tilalle rakennetaan uusi liikerakennus sekä asuntoja. Tontin lounaiskulmaan Otavantien ja Kauppaneuvoksenteen risteykseen rakennetaan Lauttasaaren metroaseman itäinen sisäänkäynti. Tontin alle on suunniteltu rakennettavaksi maanalaiset pysäköintitilat tonttia sekä metromatkustajien liityntäpysäköintiä varten.

Kaava merkitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokitellun korttelikokonaisuuteen kuuluvan ostoskeskus- ja liikerakennuksen



purkamista. Kaupunginmuseon tekemässä ostoskeskusinventoinnissa Lauttasaaren ostoskeskus on arvotettu luokkaan 2, eli se on arkkitehtuuriltaan harkittu ja viimeistelty, melko hyvin säilynyt ja ympäristöarvoltaan merkittävä ostoskeskusrakennus. Rakennusta on luonnehdittu inventoinnissa seuraavasti: "Rakennuksen selkeät perusmassat on liitetty toisiinsa moniulotteiseksi terassoiduksi kokonaisuudeksi. Julkisivumateriaali on ajanmukaista pesubetonia." Ostoskeskuksen suojelua tutkittiin suunnittelun alkuvaiheessa ja tavoitteena oli pitkään, että ainakin Lauttasaarentien puoleinen osa rakennuksesta säilyisi nykyisellään. Toteuttamiskelpoista edes osittain säilyttävää ratkaisua ei kuitenkaan löytynyt.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää valitettavana, ettei vuonna 1970 valmistuneella ostoskeskuksella ole kaavamuutoksessa säilymisedellytyksiä. Kuitenkin vaikka ostoskeskusrakennus puretaan, uudessa kaavaratkaisussa säilytetään arkkitehti Olli Kivisen suunnitteleman korttelin perusidea itä-länsisuuntaisesta jalankulkuyhteydestä, jota myös kunnioitetaan uudisrakennuksen korkeiden asuinkerrostalomassojen sijoittelussa ja suuntauksessa. Muistuma ostoskeskuksen hahmosta muodostuu matalana uudisrakennuksen siipiosana Lauttasaarentien varteen.

Lauttasaaren kartanon puisto on arvoympäristö, jossa läpikulku todennäköisesti lisääntyy metron sisäänkäynnin rakentamisen myötä. Kartanopuiston Otavantien puoleisen sivun koivukujanneaihe tulee säilyttää rakentamisen aikana. Alueesta on tehty ympäristöhistoriallinen selvitys, joka tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan hyväksymistä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 13.03.2012 § 80

HEL 2011-005708 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö



23.10.2012

Akp/1

Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi