

LAUTTASAARI, VATTUNIEMI



LAUTTASAARI, VATTUNIEMI SUUNNITTELUPERIAATTEET 2018

Vattuniemessä on tarkoitus säilyttää asumista ja työpaikkoja rinnakkain. Alueella on yleisesti paineita muuttaa tontteja asumiskäyttöön. Tähän etsitään tulevalla suunnittelulla ratkaisua, joka samalla kehittäisi aluetta elävämmäksi Vattuniemen keskukseksi.

Työpaikat tukevat alueen palveluita. Kaupungin tavoitteena on säilyttää ja lisätä toimitilojen kerrosalaa, alueilla, jotka toimivat tällä hetkellä työpaikka-alueina. Vattuniemen työpaikka-alue on yksi niistä.

Kaupunki tekee suunnitteluperiaatteita Heikkilän aukion, Itälahdenkadun toimitila-alueen ja koko Vattuniemen alueen kehittämisen pohjaksi.



VATTUNIEMI KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSHAKKEET:

Vastuuhenkilöt: Mikko Reinikainen, Paula Kinnunen



WAVULININTIE 4 JA 6



WAVULININTIE 2 JA MELKONKATU 28

MELKONKATU 16



MELKONKATU 22



HEIKKILÄNTIE 8 JA 10



ITÄLAHDENKATU 19



SÄRKINIEMENTIE 3



VATTUNIEMENRANTA 2

7.11.2017

YHTEENSÄ BRUTTOALA 1.7 TEHOKKUUDELLA
NOIN 71 200 K-M2, ASUKKAITA 1400, KYLK 2/2019



VATTUNIEMI KOROTUSHANKKEET:

Vastuuhenkilöt: Mikko Reinikainen, Paula Kinnunen

ITÄLAHDENKATU 1, 3, 5, 6 JA 8

MELKONKATU 1, 2, 3, 5, 6, 7 JA 8

MELKONKUJA 2

VATTUNIEMENKATU 4

(SÄRKINIEMENTIE 10)



YHTEENSÄ UUTTA BRUTTOALAA YHDEN KERROKSEN KOROTUKSILLA
NOIN 8 600 K-M2, ASUKKAITA 215, KYLK 9/2019

Helsinki

7.11.2017



LAUTTASAARI, VATTUNIEMI SUUNNITTELUPERIAATTEET

ALUSTAVA AIKATAULU

IDEOINTITYÖPAJA ASUKKAILLE JA MUILLE OSALLISILLE 11.LOKAKUUTA 2017

IDEOINTITYÖPAJA YRITTÄJILLE JA KIINTEISTÖNOMISTAJILLE 31.10.2017

ASEMAKAAVOITUSPALVELUN SISÄINEN TYÖPAJA PERIAATTEIDEN IDEOIDEN ESIMERKKIEN HAVAINNOLLISTAMISEKSI MARRASKUU 2017, TYÖPAJOISTA IDEOITA JA PALAUTETTA PERIAATTEILLE.

PERIAATTEIDEN LAATIMINEN, JOULU-TAMMIKUU 2017

SUUNNITTELUPERIAATTEET KYLK KÄSITTELYYN MAALISKUUSSA 2018

Periaatteissa tullaan käsittelemään kaikki Vattuniemen kehittämisen ja tulevan asemakaavoituksen peruslinjaukset.

ASEMAKAAVOITUS JA SUUNNITTELU 2018-2021

Varsinainen suunnittelu tulee kaikkiaan kestämään useita vuosia suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen, ja muutokset alueella alkavat vaiheittain.

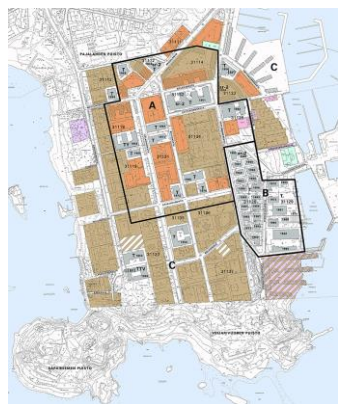


LAUTTASAARI, VATTUNIEMI SUUNNITTELUPERIAATTEET 2018

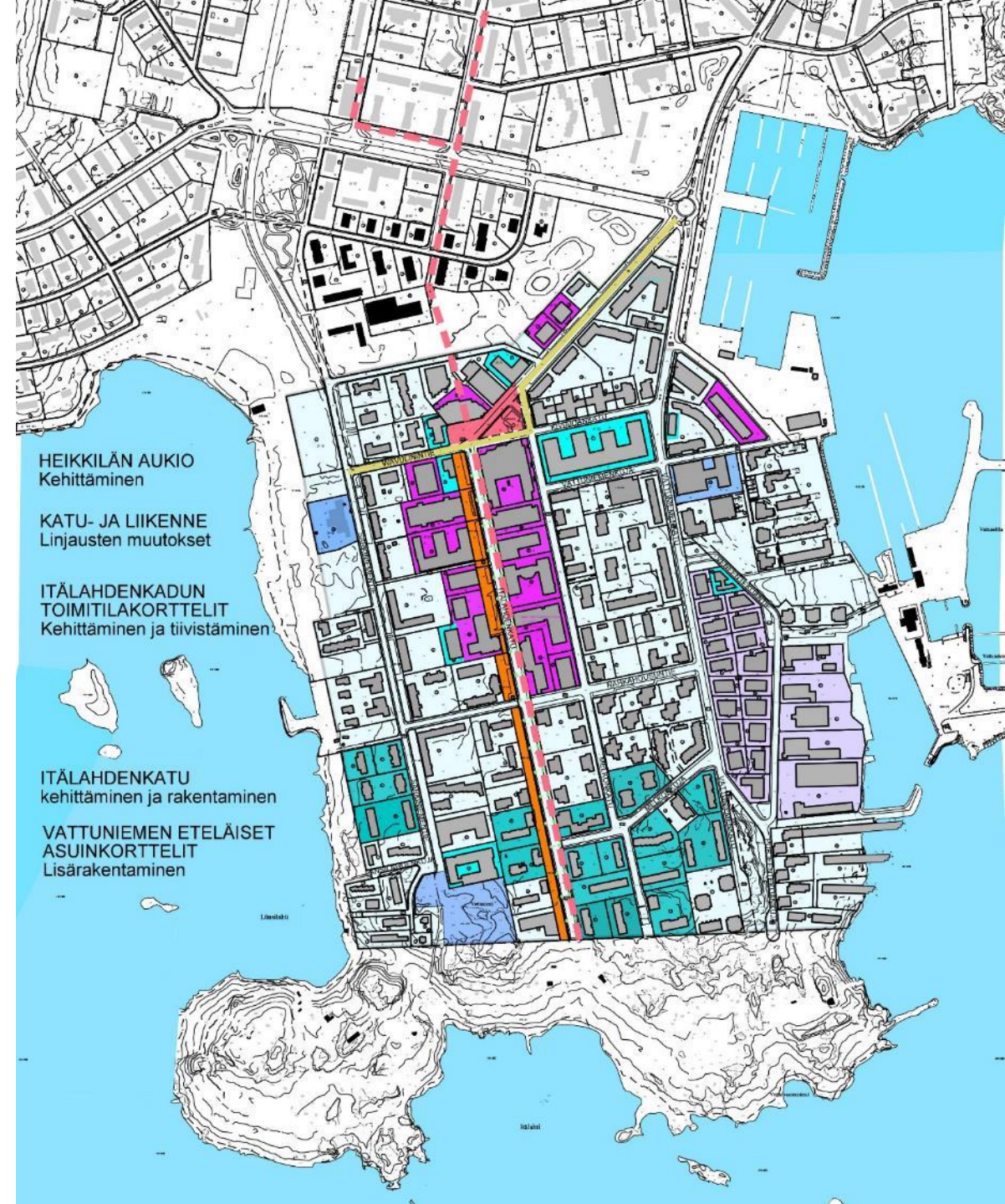
Tavoitteena on, että Vattuniemen alue on tulevaisuudessa elävä kaupunginosa ja merkittävä työpaikka-alue ja tiiviisti toimiva keskus. Suunnittelussa tutkitaan myös joukkoliikenteen kehittämistä ja pysäköinnin järjestämistä erityisesti tukemaan toimitilojen säilymistä ja palvelemaan myös kasvavaa asukasmäärää.

Periaatteissa tarkastellaan toimitilojen sijoittuminen, täydennysrakentaminen, mahdolliset käyttötarkoituksen muutos- ja korotustarpeet sekä kokonaisuudessaan alueen maankäyttö.

Samassa yhteydessä tutkitaan keinoja kehittää Itälahdenkatua, ja Vattuniemen katuverkkoa paremmin alueen asukkaita ja toimijoita palvelevaksi. Heikkilän aukion ja Vattuniemen liikenne- ja katujärjestelyiden kehittäminen ovat osa tätä työtä, joka jatkuu asemakaavoja laadittaessa.



- Käyttötarkoituksen tarkastelut, sekoittuneet toiminnot
- Säilyy työpaikka-alueena
- Korotustarkastelut
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita
- Levennöksen kehittäminen aukioiksi ja kiinteistöiksi
- Aukion kehittäminen ja jalankulkuyhteydet
- Katujen uudistaminen
- Koulutonttivaraus



LAUTTASAARI, VATTUNIEMI SUUNNITTELUPERIAATTEET

Vattuniemessä on haettu asemakaavan muutoksia toimitilakäytöstä asumiseen.

Viimeisen kolmen vuoden aikana on tullut kymmenkunta hakemusta vireille.

Kaupungin strategia painottaa työpaikkojen luomista vastaamaan tulevan asukasmäärän kasvun tarpeita.

Yleiskaavassa Vattuniemi on määritelty sekoittuneiden toimintojen alueeksi, jossa myös työpaikkojen tulee säilyä.

Ratkaisuksi on haettu seuraavaa:

Vattuniemen keskeisellä alueella Itälahdenkadun pohjoisella osalla on tarkoitus säilyttää olemassa oleva työpaikka kerrosala noin 1.5 tehokkuudella ja lisäksi sallia asumista Vattuniemelle tyyppillisellä 1.7 tehokkuudella.



LAUTTASAARI, VATTUNIEMI SUUNNITTELUPERIAATTEET

Itälahdenkadusta haetaan tämän Lauttasaaren osa-alueen toiminnallista keskusta ja keskeistä yhteyttä rannalle ja metrolle.

Heikkilänauklon suunnitteleminen keskeiseksi olemisen ulkotilaksi on tavoitteena. Kadun linjauksia muutetaan, jotta tilasta saadaan yhtenäisempi. Myös matalalle liiketilarakennukselle esimerkiksi ravintolaa varten olisi paikka aurinkoisemmalla laidalla aukiota.

Kevyen liikenteen yhteyksiä on tarkoitus selkeyttää ja katujen linjauksia kohentaa.

Itälahdenkadun ”villinä” pysäköintialueena toiminut kadun levennysvaraksi jätetty alue on suunniteltu osittain korttelialueeksi ja osittain aukioksi.

Kävelyalueet on suunniteltu toimitilojen lomaan vaihtelevina aukiutiloina, joille etsitään monipuolista tekemisen ja oleskelun käyttöä.

Keskeiset suojeluarvoja omaavat rakennukset on tarkoitus säilyttää ja suojella.



LAUTTASAARI, VATTUNIEMI SUUNNITTELUPERIAATTEET



Rakenteellinen suunnitelmaesimerkki esitetyistä tehokkuuksista:

- Toimitilat sijoittuvat rakennuksiin 2-4 alimpaan kerrokseen. Asumista on tämän yläpuolella 2-4 kerrosta.
- Kiinteistöillä on mahdollisuus lunastaa Itälahdenkadun länsireunoilla olevat alueet rakennusoikeuksineen.
- Itälahdenkadulle on tarkoitus saada yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme ja toimivaa yleistä kaupunkitilaa.
- Rakennukset kadun reunalla ovat kuusikerroksisia, korttelirakenteen keskellä on kahdeksan kerroksisia rakennuksia. Samoin Heikkilänaukion ympärillä.



TUTKIMUS YRITYKSILLE JA KIINTEISTÖN OMISTAJILLE

Toteutettiin konsulttiyrityksen toimesta puhelinhaastatteluna syys-lokakuussa 2017

YRITYKSET 103 kpl

Sitoutuneisuus Vattuniemen alueeseen ja miten sitä voidaan vahvistaa.

TOIMITILAKIINTEISTÖJEN OMISTAJAT 50 kpl

Kiinteistöjen säilyttäminen toimitilakäytössä ja keinot sitoutumisen vahvistamiseen.

Tutkimuksen tavoitteena on tukea ja antaa tietoa Helsingin kaupungin kaavoituksen tueksi Vattuniemen alueella. Kyselyllä pyritään selvittämään, miten sitoutuneita yritykset ovat pysymään alueella ja millä toimenpiteillä niiden sitoutuneisuutta voitaisiin mahdollisesti parantaa. Tutkimuksen toisena kohderyhmänä ovat toimitilakiinteistöjen omistajat. Heidän osaltaan on tarkoitus selvittää, kuinka sitoutuneita he ovat säilyttämään tilat toimitilakäytössä tai jopa investoimaan uusien toimitilojen rakentamiseen ja millä toimenpiteillä heidän sitoutumistaan voitaisiin parantaa.

Lähtötietoja, yhteenveto:

Sitoutuneita toimintaan alueella. Pysäköintipaikat riittäviä, eikä Itälahdenkadun muutos vaikuta. Logistisia erikoistarpeita ei ole juurikaan. 2/3 yrityksistä on yli miljoonan liikevaihdon omaavia. ½ yrityksistä henkilökuntaa vähän 1-4 hlöä. Lähes 1/3 yrityksistä on kasvuhakuisia ja 2/3 pyrkii säilyttämään asemansa. 4 tunnin ja 8 tunnin pysäköintipaikat koettiin tarpeellisiksi toisaalta asiakkaille ja toisaalta työntekijöille. Pysäköintipaikat tulisi säilyä.

Sitoutuminen:

Yli miljoonan liikevaihdon yrityksissä selkeimmäksi sidokseksi Vattuniemeen muodostui logistinen sijainti. Alle miljoonan yrityksillä selkeimmäksi sidokseksi Vattuniemeen nousi merkittävä asiakaskunta. Muuttoa harkitsevista 22/28 ilmoittaa syyksi vuokrasopimuksen irtisanomisen tai että kiinteistöön tulossa muuta käyttöä. Sijainti tai tilat eivät ole syynä muuttoon.

Kehitysjatoksia:

Pysäköinnin kehittäminen. Liikennejärjestelyjen kehittäminen. Modernit toimitilat ja sopiva suhde toimitilojen ja asumisen välillä. Liityntäliikenteen ja yleensä julkisen liikenteen sujuvuuden parantaminen.

Optimaalinen toimintaympäristö yrityksille:

Hyvät kulkuyhteydet. Kohtuullinen vuokra. Riittävä toimitilan koko ja nykyaikaiset tilat. Pysäköinnin kehittäminen. Liikennejärjestelyjen kehittäminen. Nykyinen tilanne hyvä.

Johtopäätökset:

Pääosin tyytyväisiä, ei muuttoaikkeitä. Pysäköintipaikat koettiin riittäviksi. Logistinen sijainti ja merkittävä asiakaskunta sitouttaa yrityksiä Vattuniemeen. KEHITETTÄVÄÄ: Julkiset liikenneyhteydet.

TOIMITILAKIINTEISTÖJEN OMISTAJAT

Lähtötietoja, yhteenveto:

Suurimmalla osalla toimitilan käyttöaste on yli 90 %. Suurimmalla osalla toimitila muussa käytössä/ asuinkäyttö. Vajaalla viidenneksellä toimitila Itälahdenkadun varrella. Suurin osa ei halua investoida uuteen toimitilakiinteistöön eikä ole kiinnostunut sekoittuneesta käytöstä (toimitila/asuminen) kiinteistöllään. Eikä yleisesti myöskään tontin edustalla olevan maa-alan lunastamisesta Itälahdenkadun varrella, tosin kadun varrella olevien kiinteistöjen kiinnostus lunastukseen oli runsaampaa. Toimitilan koko on lähes kaikilla yli 150 m². Toimitilat ovat pääosin muussa kuin toimitilakäytössä ja neljäsosalla tilat ovat toimistokäytössä.

Kehityskohteita:

Järkevät pysäköintipaikat. Paremmat liikenneyhteydet. Uusien toimitilojen ja asuntojen rakentaminen sekä palvelujen lisääminen.

Johtopäätökset:

Vain vähän kiinnostusta maa-alan lunastamiseen, rakennusoikeuden lisäämiseen sekoittuneesti siten että toimitilan rinnalla asumista. Metroasema ja yhteydet keskustaan ja Keilaniemeen koettiin jonkin verran merkityksellisiksi kiinteistönomistajille.

Kulkuyhteydet, viihtyisä kaupunkimainen ympäristö ja sopivassa suhteessa asumista ja toimitiloja tekevät Vattuniemestä hyvän toimintaympäristön.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 11.10.2017

Rasti 3, Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden linjauksia

Vattuniemen suunnitteluperiaatteita käsittelevällä rastipisteellä esiteltiin koko Vattuniemen alueen suunnitteluperiaatteiden uudistamisen lähtökohtia ja tavoitteita. Ohjelma koostui valmisteluaineiston esittelystä, jonka jälkeen oli mahdollisuus keskustella ja jättää suullisia ja kirjallisia kannanottoja alueen suunnittelusta. Vattuniemen Suunnitteluperiaatteet-rastilla käytiin läpi suunnittelukokonaisuus, jonka osa-alueista keskusteltiin yksityiskohtaisemmin kolmella osa-alerastilla. Vattuniemen suunnitteluperiaatteiden tärkeimmät suunnittelutarpeet kohdistuvat Itälahdenkadun ja Heikkilänaukion varren pääosin vielä toimisto- ja liikekäytössä oleviin kortteleihin, Heikkilänaukion ja Itälahdenkadun katutilan parantamiseen ja olevien asuinrakennusten mahdolliseen korottamiseen Vattuniemen eteläosassa.

Rakentamisen tehokkuus, tiiveys ja korkeus

Suunnittelun kokonaisvaltaista otetta pidettiin hyvänä. Suunnittelun uudisrakentamisen tehokkuus ja rakentamisen korkeudet herättivät keskustelua. **Osa asukkaista piti suunniteltua uudisrakentamista liian tehokkaana ja näkymiä sekä kulkuväyliä tukkivana. Osa asukkaista puolestaan piti alueen muuttumista kaupunkimaisemmaksi myönteisenä asiana. Kasvavan asukasmäärän pelättiin kuormittavan liikaa Lauttasaaren viheralueita. Palvelujen (koulut, päiväkodit) riittävyttä epäiltiin,** jos asukasmäärä kasvaa suunnitellulla tavalla n. 1300-1500 asukkaalla. Lauttasaarta ja Vattuniemeä ei saa rakentaa liian täyteen, eikä asukkaita saa pakata väkisin ja liian tiiviisti saarelle. Lisärakentamista ei saa missään tapauksessa osoittaa viheralueille eikä rannoille.

Jos kortteleita tiivistetään on **tiivistämiselle oikea paikka Vattuniemen keskellä sijaitsevat korttelit.** Alueen reunat tulee säilyttää matalana. Keskeisten kortteleiden tehostamista pidettiin mahdollisena, mutta rakentamisen korkeudet tulee säilyttää alueelle tyypillisenä. **Korkeaa rakentamista ei alueelle haluttu.** Rakentamisen korkeuksissa voi olla vaihtelevuutta niin, ettei synny tylsää tasakorkuista rakentamismattoa.

Työpaikat ja palvelut

Vattuniemen työpaikat ja kaupalliset palvelut tulee säilyttää. Asukasmäärää ei pitäisi merkittävästi lisätä. Uuden koulun ja päiväkodin rakentamista Vattuniemeen pidettiin enimmäkseen myönteisenä asiana, mutta pelkona on, että uusi koulu ei riitä, jos asukasmäärä yhä kasvaa.

Asuinrakennusten korottaminen

Vattuniemen eteläosan asuintonttien rakennusten korottamista sekä puollettiin, että vastustettiin. Korottamista pidettiin hyvänä viheraluetta säästävänä täydennysrakentamisena. Toisaalta korottamisen seurauksena osasta olemassa olevista asunnoista menetetään merinäköalat. Korotukset tulee käsitellä kokonaisuutena, eikä suunnitella niitä tontti kerrallaan. Korotukset muuttavat rakennusten arkkitehtuuria.

Kadut ja aukiot, reitit

Julkisen kaupunkitilan parantamistavoitteita Heikkilänaukiolla ja Itälahdenkadun varressa pidettiin yleisesti ottaen hyvinä tavoitteina. Rantareitin tulisi olla yhtenäinen. Poikittaisten itä-länsisuuntaisten yhteyksien parantamista pidettiin tarpeellisena samoin kuin riittävän leveiden jalkakäytävien toteuttamista kaduille. Alueen sisällä tulee olla myös **vihreyttä. Itälahdenkadusta tulee rakentaa puistokatu.**

Liikenne

Pyöräilyn yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota. Suunnitellun koulun risteysalueet ovat koululaisille vaarallisia ja niitä pitää parantaa ajohidastein, korotuksin, nopeusrajoituksin ja liikennevaloin. **Myös Itälahdenkadulle ja Melkonkadulle tulee rakentaa ajohidasteita.**

Rakennussuojelu

Alueella sijaitsevat **kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa suunnittelussa huomioon.**

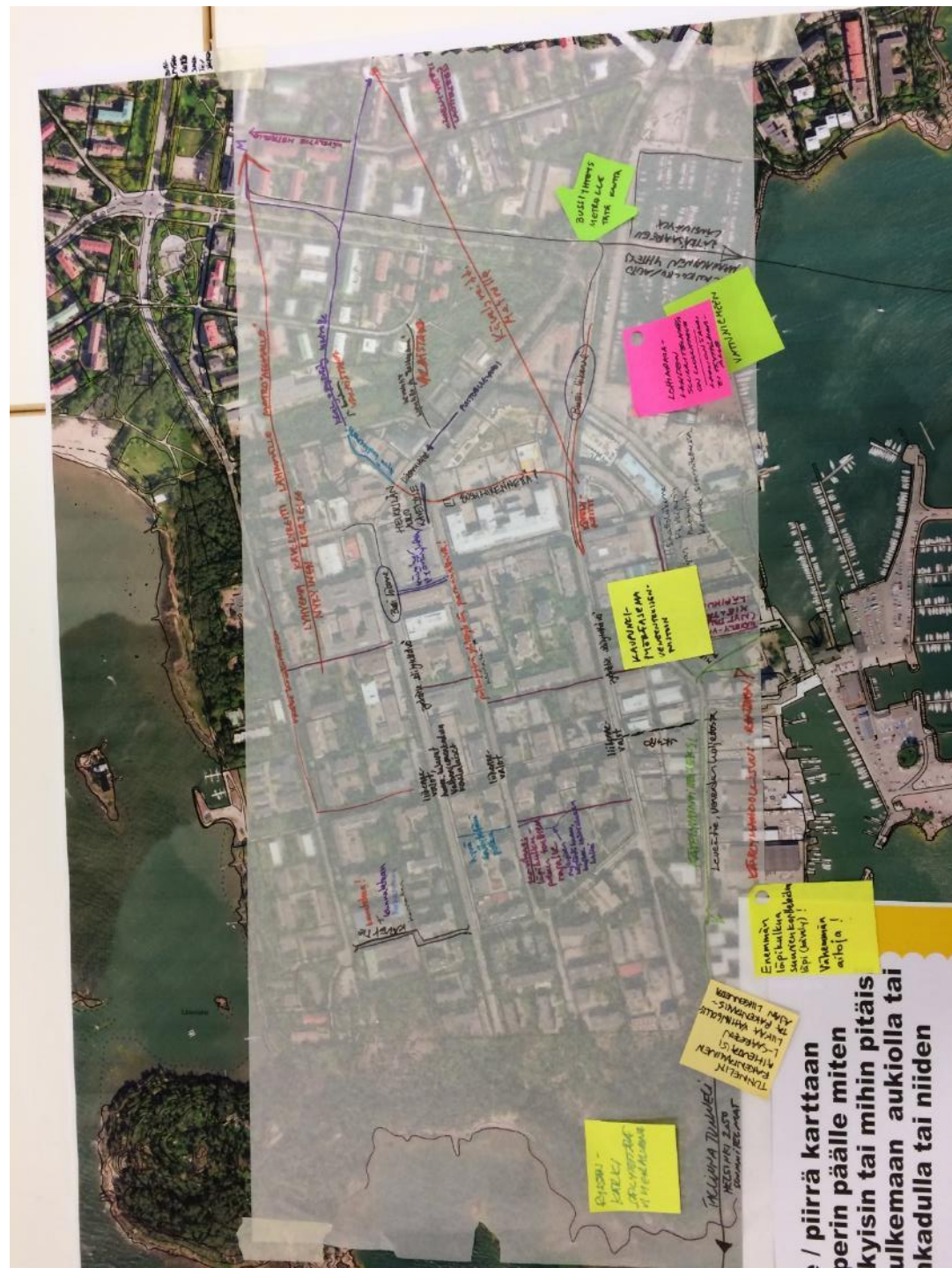
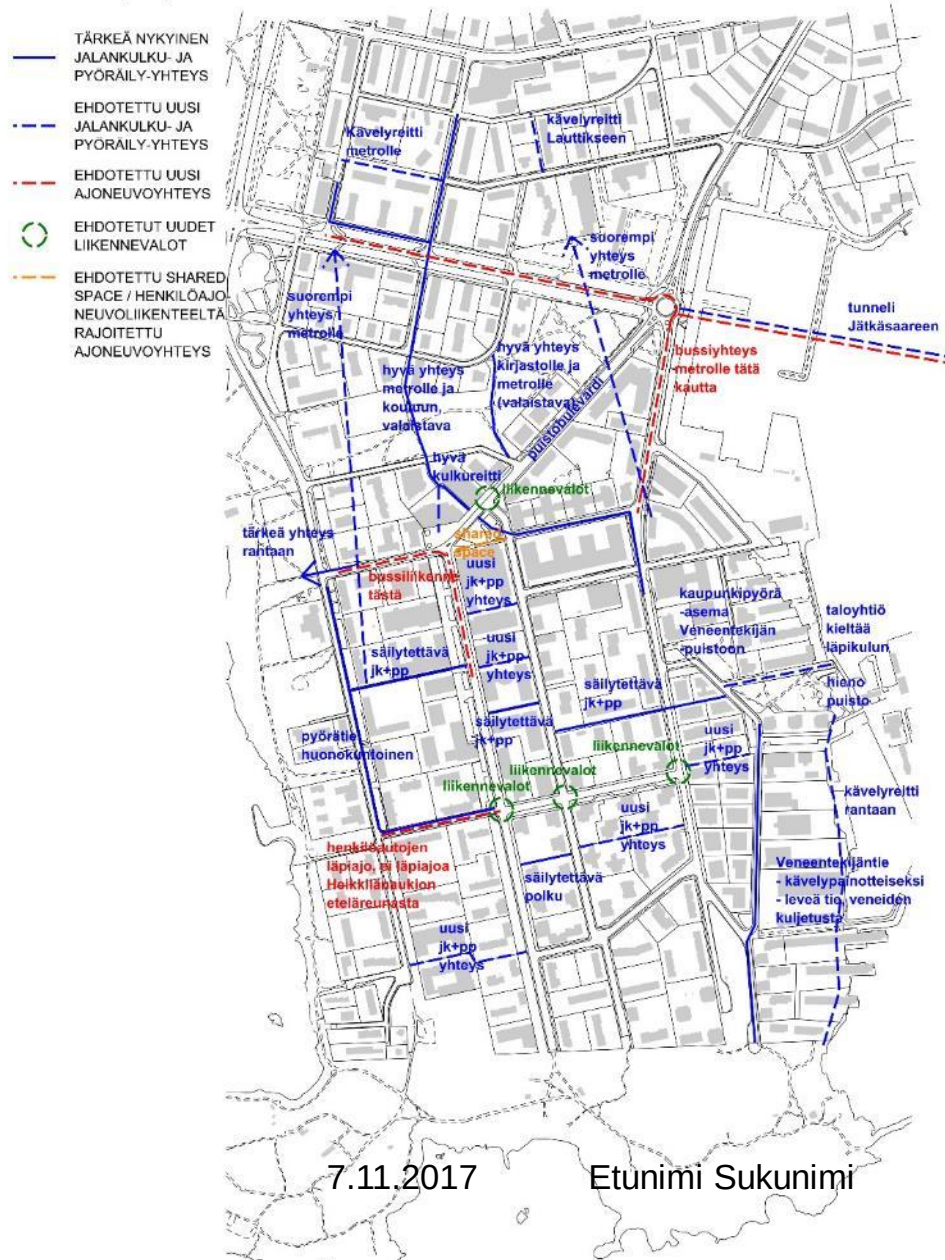
Vattuniemen itärannan yritysalue, venesatamat

Vattuniemen itärannan veneilyalan liikkeiden käytössä olevat liikekorttelit **tulee säilyttää** samoin kuin pienteollisuus- ja toimistokäyttö Vattuniemenkadun ja Veneentekijäntien välisellä korttelialueella. Alueen venesatamat tulee säilyttää. Toiminnot muodostavat toisiaan tukevan kokonaisuuden, joka on tärkeä ja säilytettävä Vattuniemen ominaispiirre.

Yleiskaava merkintätavoiltaan liian yleispiirteinen, Vattuniemeen tarvitaan osayleiskaava

Vattuniemen suunnitteluperiaatteita ei pidetty riittävästi kaavoitusta ohjaavana ja sitovana asiakirjana poliittisessa päätöksenteossa vaan Vattuniemen alueelle **tulisi laatia lainvoimainen osayleiskaava.** Helsingin uusi yleiskaava on merkintätavoiltaan liian yleispiirteinen ohjaamaan asemakaavoitusta. Vuorovaikutus ei toteudu riittävällä tavalla, jos alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet osayleiskaavan sijaan.

1:5000 (A3)



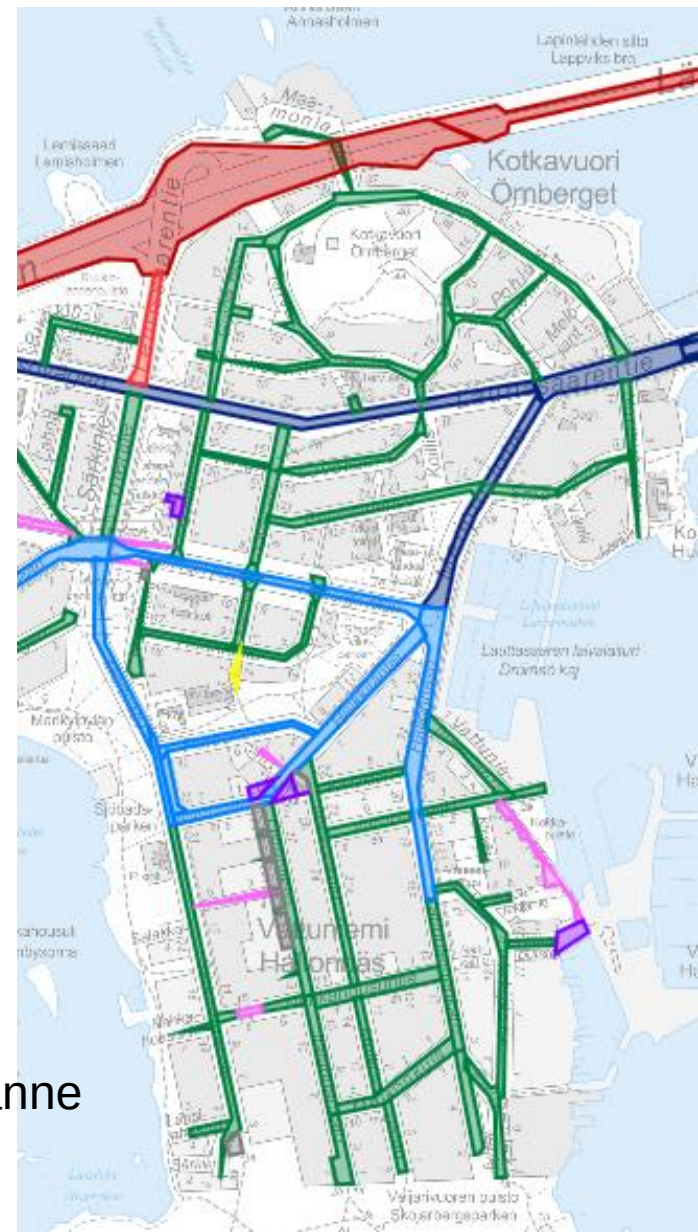
Vattuniemen liikenteen suunnitteluperiaatteet

- Katuverkon jäsentely
- Liikenteen rauhoittaminen
- Jalankulun yhteyksien parantaminen
- Joukkoliikennereittien joustavuus
- Pysäköintipaikkojen optimaalinen käyttö
- Pyöräliikenteen järjestelyt



Liikenneinsinööri Eeva Väistö
eeva.vaisto@hel.fi

Nykytilanne



Katuverkon jäsentely

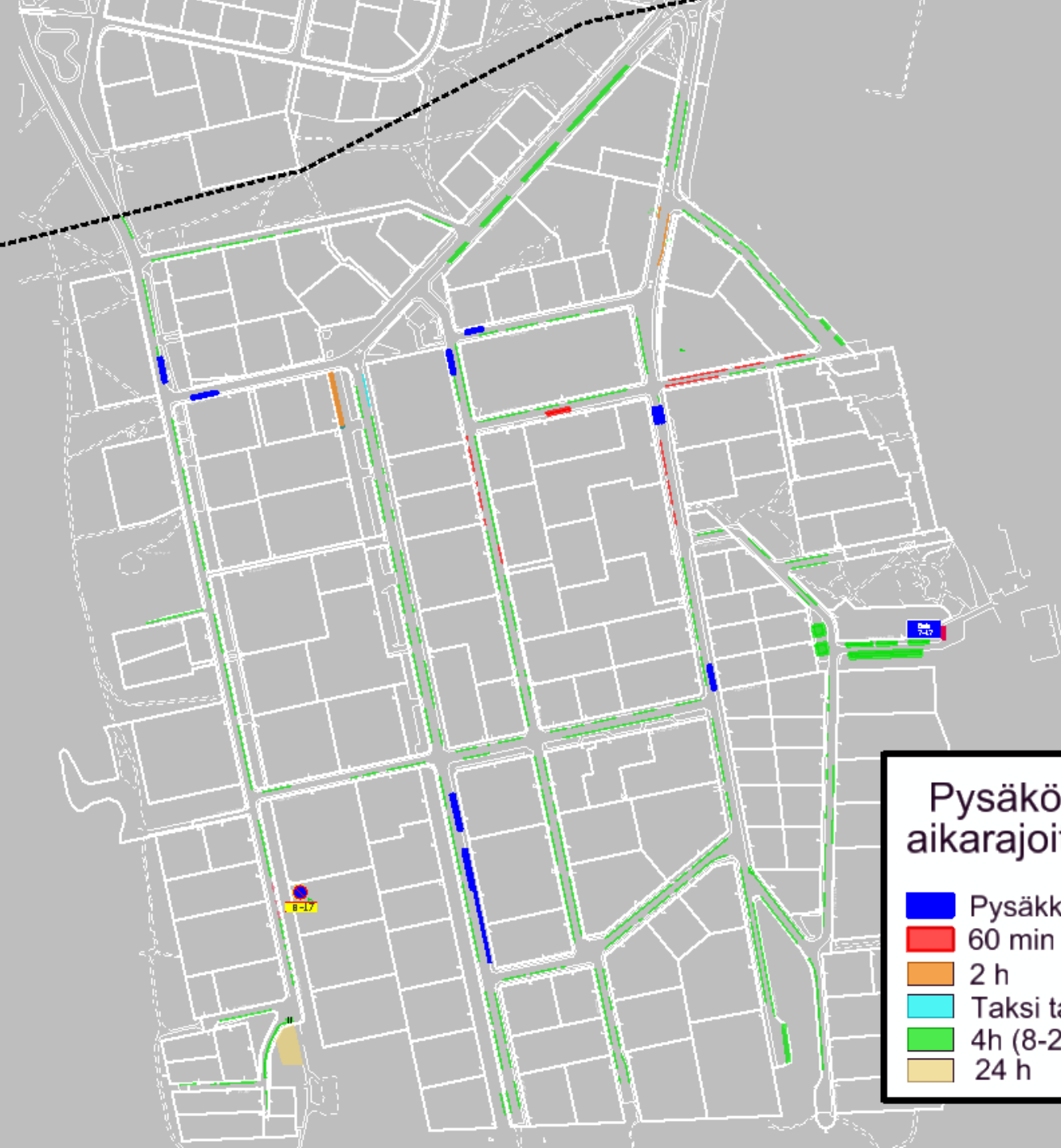
suunnitteluperiaatteet

- Alueellinen kokoojakatu
- Paikallinen kokoojakatu
- Jalankulkupainotteinen katu
- Jalankulkuaukio
- Sekoittunut yritys- ja asuntoalueen katuverkko
- Asuntoalueen katuverkko
- Korotettu liittymä tai muu porttivaikutelma
- Katuyhteys palautetaan
- Yleiskaavan ja Vistran mukainen rantaraitti



Pysäköinnin priorisointi

- Koulujen ja päiväkotien saattoliikennepaikat
- Kuormaus- ja lastauspaikat
- Asiointipysäköinti 30 min – 2 h
- Vieraspysäköinti 4 h arkisin (kaavamääräys 1 ap / 1000 k-m²)
- Asukas- ja yrityspysäköinti (tunnus N)
- Kuorma-autojen pysäköinti (kaavamääräys 1 ap/15 000 k.m²)
- Ei suosita: säilytettävät autot ja peräkärryt



Pysäköinnin aikarajoitukset

- Pysäkki
- 60 min
- 2 h
- Taksi tai yhteiskäyttöauto
- 4h (8-20) tai P-tunnus N
- 24 h

Pysäköinnin järjestelyn palapeli:

- Asiakkaat ja työntekijät
- Katu: asiointipaikat + yritystunnus
- Tontti: asiakkaille helpoimmat paikat?
- Työsuhdematkalippu vähentää pysäköintipaikkojen tarvetta

Aikarajoituksen muuttaminen

- Voi pyytää palautekanavan kautta
- Hel.fi _ anna palautetta
- Olisi hyvä selvittää etukäteen myös naapuruston tarpeet
- Mahdolliset muutokset hyvä tehdä kerralla

Onko tarvetta?

- Pitkäaikainen maksullinen pysäköinti
- Yhteiskäyttöautot

Yrityspysäköintitunnus

- Yritykset voivat lunastaa autoihinsa oman vyöhykkeensä yrityspysäköintitunnuksen (Elimäenkatu 5).
- Tunnus oikeuttaa pysäköimään vyöhykkeen asukaspysäköintipaikoilla.
- Yrityksen yhtä toimipaikkaa kohti myönnetään enintään viisi tunnusta.
- Tunnukseen voidaan merkitä yhden auton rekisterinumero.

- Taloyhtiön isännöitsijän tai kiinteistöyhtiön antama todistus
 - ✓ ilmenee, että yritys toimii kyseisessä osoitteessa (vuokrasopimus ei ole riittävä todistus).
 - ✓ Todistus ei saa olla kuukautta vanhempi.
 - ✓ Ajoneuvon rekisteritiedot, jonka avulla tarkistamme auton omistus- ja haltijasuhteet sekä yrityksen y-tunnus.
- Jos auto on yrityksen työntekijän omistuksessa tai hallinnassa, on lisäksi esitettävä todistus työsuhteesta ja siitä, että yritys maksaa työntekijälle **kilometrikorvausta** omalla autolla suoritetusta työajasta. *Tunnusta ei myönnetä pelkkiin työmatkoihin.*
- Tunnus maksaa 30,83 euroa/kk (sis. alv 24 %), ja sen voi lunastaa vähintään kuukaudeksi ja enintään vuodeksi kerrallaan.

KAIKKIEN ALUEIDEN YRITYSPYSÄKÖINTITUNNUS

Kantakaupungissa sijaitsevien yritysten on mahdollista hakea pysäköintitunnus, joka käy kaikkien alueiden asukas- ja yrityspysäköintipaikoilla. Tunnuksen hinta on 61,66 euroa/kk, ja sen voi lunastaa vähintään kuukaudeksi ja enintään vuodeksi kerrallaan. Tunnuksessa on samat ehdot kuin alueellisissa yrityspysäköintitunnuksissa (ks. yllä).

Työsuhdematkalippu on kätevä kannustin

- Työsuhdematkalippu on henkilökohtaiselle matkakortille ladattu kausi- tai arvolippu, joka kelpaa sekä työmatkoilla että vapaa-ajalla.
- Suosii verotuksessa sekä työntekijää että työnantajaa.
- Työnantaja voi maksaa lipun kokonaan tai osittain.
- HSL, VR ja Matkahuolto

Tärkeimmät syyt tarjota työsuhdematkalippueta henkilökunnalle



Työsuhdematkalippu on työnantajan työntekijälle tarjoama henkilökohtainen etu joukkoliikennematkoihin.

- > Osittain veroton luontoisetu.
- > Etu voi olla valinnainen jollekin muulle edulle, kuten liikunta- kulttuuri-, pysäköinti- tai pyöräedulle.
- > Työmatkaetua ei ole välttämätöntä tarjota koko henkilöstölle.



Asunnon ja työpaikan väliseen matkaan tarkoitetun työsuhdematkalipun verotus

Mielipiteet kirjaamoon viimeistään 2.11.2017

helsinki.kirjaamo@hel.fi

arkisin klo 8.15 – 16:

Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11-13

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkiympäristö, PL 10, 00099 Helsingin
kaupunki

