

9.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2012-010052

### LAUSUNTO LAUTTASAAREN LOHIAPAJANLAHDEN ALUEEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 11040)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 31. kaupungin-osan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi) venesatama-alueen asemakaavaehdotuksesta ja puisto-, satama-, venesatama-, pysäköinti-, vesi- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.3.2016 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Lohiapajanlahden aluetta, joka sijaitsee Lauttasaaren itärannalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa kuuden 5-6-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Lohiapajanlahden etelärantaan. Satama-aluetta järjestellään niin, että alueen venekerhojen toimintaedellytykset säilyvät. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus.

Asuntokerrosalaa on 21 750 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa noin 480 hengen asukasmäärää. Lisäksi saa rakentaa pysäköintilaitoksen tarvitseman kerrosalan n. 4 870 k-m<sup>2</sup>. Korttelin kerrosala 21 750 k-m<sup>2</sup> vastaa korttelitehokkuutta  $e = 1,4$ , jos pysäköintitiloja ei lasketa mukaan. Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>.”

#### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Aluetta varten tulee rakentaa uutta yleistä vesijohtoa noin 200 metriä. AK-korttelin 31154 rakentaminen edellyttää lisäksi Vattuniemenrannan hulevesiviemärin ja sen purkupisteen sekä Vattuniemenkadulla sijaitsevan ylivuotoviemärin siirtämistä. Uuden vesijohdon rakentamiskustannukset ovat kaava-selostuksen mukaan noin 150.000 euroa ja johtosiirtojen kustannukset noin 250.000 euroa.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. 09 1561 3047.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tuomo Heinonen

Osastonjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

6.6.2016

Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Ksv/HEL 2012 – 010052

**KAUPUNKISUUNNITTELUAUTAKUNNAN ESITYS LOHIAPAJANLAHDEN ALUEEN  
ASEMAKAAVAKSI JA ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEKSI (NRO 11040)**

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Vattuniemenkadun jalkakäytävän alla kulkee Helen Sähköverkko Oy:n Salmisaari-Lauttasaari 2 x 110 kV kaapelit. Kaapelit on suojattu vain muoviputkilla, joten mikäli jalkakäytävällä joudutaan kaivamaan, tulee ennen kaivuuta ottaa yhteyttä Helen Sähköverkkoon turvallisuusohjeiden saamiseksi.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy



Risto Harjanne  
toimitusjohtaja



1.6.2016

helsinki.kirjaamo@hel.fi  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Viite Ksv/HEL 2012-010052

## Lausunto Helsingin Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaavaehdotuksesta, nro 11040

Lohiapajanlahden etelärantaan on osoitettu asuinkerrostalojen kortteli, jonka kokonaiskerrosala on 21 750 k-m<sup>2</sup>. Koska kortteli sijoittuu nykyiselle venesatama-alueelle, venesatama-aluetta laajennetaan jonkin verran merelle päin. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus.

Kaupunkikuvan kannalta uusilla järjestelyillä selkiytetään Lohiapajanlahden ranta-alueita arvoaan vastaaviksi.

### Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto:

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavalla täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta tulevan metroyhteyden vaikutusalueella toteuttaen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden joukkoliikenteen ja asumisen tavoitetta.

#### Vesilain mukaisen luvan tarve

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyistä aallonmurtajista, laitureista ja vesialueen täytöistä voi aiheutua vesilain 3 luvun 2 §:ssä tarkoitettuja haitallisia muutoksia, joten niiden toteuttaminen edellyttää vesilain mukaisen luvan hakemista Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. Lisäksi yli 500 m<sup>3</sup>:n ruoppaus on luvanvaraista vesilain 3 luvun 3 §:n 7 kohdan nojalla. Kaikki edellä mainitut työt olisi hyvä käsitellä samassa lupahakemuksessa.

#### Aallonmurtajat

Aallonmurtajia koskevissa kaavamääräyksissä on esitetty:

va: Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa aallonmurtajan.  
Aallonmurtajaan on tehtävä virtausselvitykseen perustuva virtausaukko.

.....

vap: Alueen osa, jolle saa rakentaa aallonmurtajan.....Aallonmurtaja on rakennettava pääosin pohjanvaraisena ja sen tulee olla autolla liikennöitävä.....

vaa: Alueen osa, jolle saa rakentaa aallonmurtajan. Aallonmurtajaan on tehtävä vähintään 6 metriä leveä ja tasoon -6.0 ulottuva virtausaukko.....

Lisäksi on yleisesti aallonmurtajia koskeva määräys:

-Aallonmurtajat on rakennettava siten, että veden vaihtuminen ei vähene nykyisestä. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä hyväksyttävät virtaus selvitykset.

Yleinen määräys on asianmukainen, mutta ei ole selvää, voidaanko yksittäisiä aallonmurtajia koskevilla määräyksillä saavuttaa sen tavoite. Aineistosta ei käy ilmi mihin selvityksiin ja tietoon määräykset perustuvat. Esimerkiksi onko yksi aukko riittävä va-alueella tai voidaanko vap-alueen aallonmurtaja rakentaa siten, ettei aallonmurtajakokonaisuus aiheuta muutoksia veden vaihtumiseen. Tai onko kaavassa kuvattua aallonmurtajaryhmää yleensä mahdollista toteuttaa siten. Lisäksi myös laiturit saattavat vaikuttaa vedenvaihtoon jossain määrin. Vaa-alueen määräys saattaa myös olla liian yksityiskohtainen, jollei sen perusteita ole hyvin tarkkaan selvitetty. Jos aukko ei täytäkään tavoitetta tai se olisi jostain muusta syystä parempi toteuttaa toisin, aiheutuu kaavaan turhaa muutostarvetta.

### **Sedimenttien pilaantuminen**

Sedimentit on todettu aikaisemmissa tutkimuksissa mm. organotinayhdisteillä pilaantuneiksi ja niitä koskee määräys:

-Meren pohjasedimenttien haitta-aineet on tutkittava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

Kaava-alue sijaitsee Suomenlahden sisäsaariston rannikkovesimuodostumassa Suvisaaristo-Lauttasaari (2\_ss\_029) lähellä sisemmän vesimuodostuman Seurasaari (2\_ss\_28) rajaa. Seurasaaren vesimuodostuman kemiallinen tila on Kymijoen-Suomenlahden vesienhoitoalueen vesienhoitosuunnitelmassa 2016-2021 luokiteltu hyvää huonommaksi ympäristölaatu normin ylittävien veden TBT-pitoisuuksien takia. Myös Suvisaaristo-Lauttasaari -muodostumasta mitattiin laatu normin ylittäviä pitoisuuksia, mutta aineisto ei ollut riittävä luokan laskemiseen. Koska sedimentit ovat todennäköisesti laajalti mm. TBT:llä pilaantuneita, on sedimenttitutkimuksia tarpeen tehdä koko suunnitellulla venesatama-alueella, sillä myös muilla kuin hankkeen vuoksi ruopattavilla alueilla tulisi selvittää puhdistusruoppauksen tarve ja mahdollisuudet. Satama-alueelle ei tulisi jättää pohjasedimenttejä, joista vapautuu haitallisia aineita veteen sataman käytön vaikutuksesta. Vesialueilla, joilla on pilaantuneita sedimenttejä, on sedimentteihin vaikuttavassa toiminnassa tärkeitä pyrkiä niistä aiheutuvien vaikutusten vähentämiseen eikä tule tehdä toimenpiteitä, jotka lisäävät vaikutuksia.

## Melu ja ilmanlaatu

Kaavaselostuksessa esitetään, että Vattuniemenkadun liikennemäärä on 9 700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Vattuniemenrannan 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asuinrakennusten korttelialue rajautuu Vattuniemenkadun ja Vattuniemenrannan liikenneväyliin.

Vattuniemenkadun liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä kadun lähiympäristöön. Vattuniemenrannalla liikenne on vähäistä eikä se aiheuta ohjearvotason ylittävää liikennemelua suunnittelualueelle.

### Melu:

Kaavaselostuksessa Vattuniemenkadun liikennemäärän arvioidaan nousevan 11 800 ajoneuvon vuorokaudessa vuoteen 2035 mennessä. Vattuniemenkadun melutilannetta on selvitetty laskennallisesti ennustetilanteessa. Lähinnä Vattuniemenkatua sijaitsevan asuinrakennuksen kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 64 dB:n melutaso (LAeq), minkä perusteella kaavassa on annettu seinärakenteelle 32 dB:n ääneneristysvaatimus. Tonteille muodostuu melulaskelman perusteella suojaisat oleskelupihat.

Kaavakartassa määrätään em. seinärakenteen ääneneristysvaatimuksen lisäksi, että Vattuniemenkadun puolelle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa niin, että niillä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB (LAeq 7 – 22) ja että niillä rakennusaloilla, jolla on rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä koskeva määräys, ei saa rakentaa pelkästään kadulle päin avautuvia asuntoja.

UUDELY katsoo, että kaavassa määrätty ääneneristysvaatimus on riittävä ja asuntojen aukeaminen rakennuksen hiljaiselle puolelle parantaa asuntojen terveellisyyttä ja viihtyvyyttä melun osalta. Lisäksi tällaisessa tilanteessa makuuhuoneet on syytä asunnoissa sijoittaa sellaisen julkisivun puolelle, jossa VNp:n 993/1992 mukaiset melunohjearvot saavutetaan. Kaavaselostuksen liitteeksi on liitettävä melulaskennan karttatuloste, josta melualueet asuinkorttelin alueella käyvät ilmi.

### Ilmanlaatu:

- Kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta vähintään 500 kerrosneliötä on varattava liike-, toimisto- ja työtiloille. Ilmanlaadun varmistamiseksi Vattuniemenkadun puolelle ensimmäiseen kerrokseen ei ole syytä osoittaa asuntoja.

- Määräyksissä todetaan, että AK-korttelialueella rakennukseen saa sijoittaa päiväkodin. Mahdollisen päiväkodin leikkialuetta ei tule sijoittaa kahden lännenpuoleisimman rakennuksen väliin (eli lähimmäs Vattuniemenkatua), vaan jollekin idempänä olevalle sisäpihalle. Näin saadaan lisää etäisyyttä liikenteestä herkkään kohteeseen.

## Tulvasuojelu

Kaavaselostuksen mukaan alin suositettava rakentamiskorkeus kaava-alueella on N2000 +3,1 metriä. Alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on syytä ottaa huomioon Helsingin kaupungin Kiinteistöviraston 01/2016 valmistuneessa selvityksessä "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla 2020, 2050 ja 2100" esitetyt turvalliset rakentamiskorkeudet, joksi nyt kyseessä olevan alueen kohdalla on esitetty korkeustasoa N2000 +3,42 metriä. Suosituskorkeus olisi hyvä esittää osana koko kaava-alueen koskevia kaavamääräyksiä.

Alin suositettava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja. Rakenteita voidaan kuitenkin toteuttaa kaavaselostuksessa esitetyn mukaisesti "vesitiiviinä niin, että veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäroinnin kautta estetään rakenteellisin ratkaisuin".

Yksikön päällikkö

Aimo Huhdanmäki

Alueidenkäyttöpäällikkö

Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

Heidi Åkerla, Tomi Laukka, Olli Jaakonaho, Marjo Vuola, Sami Rinne, Kaija Savelainen

## Lausunto

10.05.2016

MV/102/05.02.00/2016 1 (2)

Helsingin kaupunki / Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10  
00099 Helsingin kaupunki

Viite Ksv/HEL 2012-010052

Asia **HELSINKI, Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaava ja asemakaavan muutos**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Museovirastolta lausuntoa tarkistetusta esityksestä Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaavaksi ja asemakaavan muuttamiseksi (nro 11040). Museovirasto lausuu suunnitelmasta vedenalaisen kulttuuriperinnön suojelun osalta. Maalla sijaitsevan arkeologisen kulttuuriperinnön, rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman suojelun asiantuntijana Helsingissä toimii Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo.

Lohiapajanlahden asemakaavaa on valmisteltu pitkään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä syksyllä 2001. Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2002. Asemakaavan valmistelu viivästyi lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä syksyllä 2015. Kaavaehdotusta muutettiin maaliskuussa 2016 olennaisesti, joten kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt asettaa ehdotuksen uudestaan nähtäville. Kaava-asiakirjoihin kuuluvasta 8.3.2016 päivätystä vuorovaikutusraportista ilmenee, että Museovirasto ei valitettavasti ole aiemmin ollut osallisena kaava-valmistelussa eikä ole antanut siitä lausuntoa.

Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren itärannalla olevan alueen, johon kuuluvat Lohiapajanlahti ja sitä reunustavat rannat. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa täydentävä asuntorakentaminen Pajalahden alueella ja sataman toimintaedellytysten turvaaminen. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi venesatama- ja satamakäytössä. Kaava merkitsee toteutuessaan myös uutta vesirakentamista, kuten uusia aallonmurtajia. Hankkeella voi olla vaikutusta vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Lauttasaari sijaitsee pitkäaikaisen asutuksen ja vesiliikenteen ympäristössä, jonka historiaa tunnetaan arkistolähteiden perusteella 1500-luvulta lähtien. Lauttasaaren itäpuolella on kulkenut vanha väylä Seurasaarenselälle. Lauttasaaren ympäristöstä tunnetaan useita vedenalaisia kohteita, kuten hylkykohteet Seurasaarenselällä, Koivusaaren eteläpuolella, Melkin länsirannan tuntumassa sekä Läntisen ja Itäisen Pihlajasaaren rantavesissä. Koska Helsingin vesialueella on Suomenlinnan rantavesiä lukuun ottamatta tehty vain satunnaisia vesirakennushankkeita johtuvia arkeologisia vedenalaisinventointeja, ei Helsingin eikä Lauttasaaren vesialueen vedenalaisesta kulttuuriperinnöstä ole käytettävissä kattavaa tietoa.

Museovirasto esittää, että Lohiapajanlahden asemakaavan niillä alueilla, joille kaava osoittaa uutta vesirakentamista, teetetään kaavan myöhäisestä vaiheesta huolimatta arkeologinen vedenalaisinventointi. Inventointi tuottaa tiedon siitä, onko kaava-alueella vedenalaisia muinaisjäännöksiä, kuten yli sadan vuoden ajan uponneina olleita alusten tai veneiden hylkyjä ja hyllyn osia tai muita historiallisia vedenalaisrakenteita, joihin kaavahanke vaikuttaa ja jotka siten tulisi huomioida hankkeessa. Jos hankealueella on vedenalaisia muinaisjäännöksiä, muinaismuistolain mukaisesta menettelystä neuvotellaan ja sovitaan Museoviraston kanssa.

Museoviraston yhteyshenkilö, jolta saa tarvittaessa ohjeita inventoinnin järjestämisessä, on intendentti Maija Matikka ( , puh. 0295 33 6284).



Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Maija Matikka

Tiedoksi Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

## Kirjaamo Helsinki

---

**Lähettäjä:** Kähkönen Jukka  
**Lähetetty:** 9. syyskuuta 2016 13:47  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Helsinki  
**Aihe:** VL: Lauttasaari Lohiapajanlahti kaavamuutos

**Lähettäjä:** Uusi-Rauva Ville  
**Lähetetty:** 9. syyskuuta 2016 9:25  
**Vastaanottaja:** Kähkönen Jukka  
**Aihe:** VS: Lauttasaari Lohiapajanlahti kaavamuutos

Hei!

Olin mukana tämän valmistelussa, mutta näköjään prosessia ei saatettu loppuun asti. Suuret pahoittelut!

HSL:llä ei ole lausuttavaa kaavahankkeesta.

Ystävällisin terveisin,  
Ville Uusi-Rauva  
HSL

---

**Lähettäjä:** Kähkönen Jukka  
**Lähetetty:** torstaina 8. syyskuuta 2016 16:39  
**Vastaanottaja:** Uusi-Rauva Ville  
**Aihe:** Lauttasaari Lohiapajanlahti kaavamuutos

Terve.

Sain liikennesuunnitteluosastolta yhteystietosi.  
Emme ole saaneet HSL lausuntoa liitteen mukaiseen lausuntopyyntöön. Onko teillä kaavahankkeesta lausuttavaa?

Terveisin,

Jukka Kähkönen  
Arkkitehti

**Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto**  
Asemakaavaosasto  
Kansakoulukatu 3  
PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
p.

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

## Kirjaamo Helsinki

---

**Vastaanottaja:** Kähkönen Jukka  
**Aihe:** VS: lausuntopyyntö Lohiapajanlahti Lauttasaari

---

**Lähtettäjä:** Oasmaa Kyösti  
**Lähetetty:** 17. elokuuta 2016 15:58  
**Vastaanottaja:** Kähkönen Jukka  
**Aihe:** VS: lausuntopyyntö Lohiapajanlahti Lauttasaari

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.  
t. Kyösti Oasmaa

Kiinteistöpäällikkö  
Helen Oy

00090 HELEN  
Kampinkuja 2, Helsinki, Finland

---

**Lähtettäjä:** Kähkönen Jukka  
**Lähetetty:** 17. elokuuta 2016 13:45  
**Vastaanottaja:** Oasmaa Kyösti ; [hsl@hsl.fi](mailto:hsl@hsl.fi)  
**Aihe:** lausuntopyyntö Lohiapajanlahti Lauttasaari

Hei.

Emme ole saaneet lausuntoanne koskien:

§ 105 Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Lauttasaaren Lohiapajanlahden alueen asemakaavaksi ja asemakaavan muuttamiseksi (nro 11040) (pdf) (html)

Onko teillä kyseisestä hankkeesta lausuttavaa?

Liitteenä lausuntopyyntö PDFnä

Terveisin,

Jukka Kähkönen  
Arkkitehti

**Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto**  
Asemakaavaosasto  
Kansakoulukatu 3  
PL 2100, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
p

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