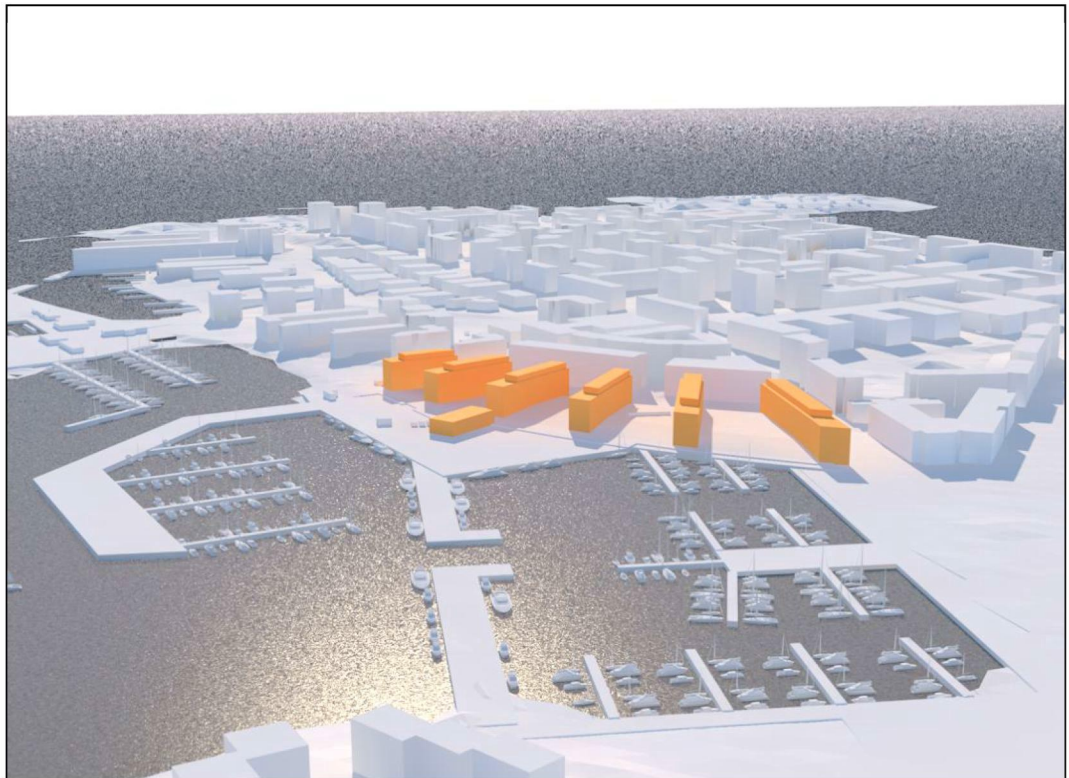




LOHIAPAJANLAHDEN ALUE

31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KARTTA NRO 11040
PÄIVÄTTY 4.12.2001

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi)
venesatama-aluetta

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Kotkavuori, Vattuniemi)
puisto-, satama-, venesatama-,
pysäköinti-, vesi- ja katualueita
Muodostuu uusi kortteli 31154

Kaavan nimi:

Lohiapajanlahti
Hankenumero: 0929_1
HEL 2012-010052

Laatija:

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: Helsingin kaavoituskatsaus vuonna 1995

Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.12.2001

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.4.2002–13.5.2002

Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren itärannalla alueen, joka sisältää Lohiapajanlahden ja sen rantaa. Rajaavia katuja ovat Pajalahdentie, Meripuistotie, Vattuniemenkatu, Vattuniemenranta ja Vattuniemenkuja.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva
 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kartta
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös
 10.11.2015)
 Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen
 Maanvuokralaiset -kartta
 Vesihuoltosuunnitelma
 Energiahuollon ja tietoliikenteen verkkojen suunnitelma
 Maaperä
 Liikennesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Vattuniemenrannan haitta-aine- ja pohjatutkimukset sekä alustava kunnostussuunnittelu, Fundus Oy, 05.02.2002

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Lohiapajanlahti ja Merenkulkuoppilaitoksen laiturialue, Ympäristötekniinen tutkimus, Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy, 3.2.2004

Meritaito Oy, Lauttasaaren väylänhoitoaseman pilaantuneen maaperän kunnostus, Loppuraportti, WSP Finland Oy, 9.12.2014

Vuorovaikutusraportti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Janne Prokkola
 arkkitehti Jukka Kähkönen
 insinööri Taina Toivanen (liikennesuunnittelu)
 insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
 suunnitteluavustajat Päivi Kaartinen ja Viola Koivisto

Kiinteistövirasto: johtava tonttiasiamies Pekka Saarinen

Rakennusvalvontavirasto:
arkkitehti Helena Koski

Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:
aluesuunnittelija Anu Kiiskinen

SISÄLLYS

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet
Asemakaavan muutoksen toteutus

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Maakuntakaava
Yleiskaava
Asemakaavat
Rakennusjärjestys
Kiinteistörekisteri
Rakennuskiellot
Muut suunnitelmat ja päätökset
Pohjakartta
Maanomistus
Alueen yleiskuvaus
Rakennettu ympäristö
Palvelut
Luonnonympäristö
Yhdyskuntatekninen huolto
Maaperä ja maaperän pilaantuminen
Ympäristöhäiriöt ja liikenne

3

TAVOITTEET

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus
Mitoitus
Asuinrakennusten korttelialue (AK)
Puisto (VP)
Venesatama (LV)
Vesialue (W)
Liikenne
Palvelut
Esteettömyys
Luonnonympäristö
Yhdyskuntatekninen huolto
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja maaperän puhtaus

Tulvasuojelu
Ympäristöhäiriöt
Pelastusturvallisuus
Nimistö

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön
Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen
Vaikutukset luontoon ja maisemaan
Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus
Viranomaisyhteistyö
Esitetyt mielipiteet
Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset
Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

8

KÄSITTELYVAIHEET

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Lohiapajanlahden etelärantaan on osoitettu asuinkerrostalojen kortteli, jonka kokonaiskerrosala on 21 750 k-m². 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.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Asemakaavatyö on tullut vireille vuonna 1995. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty siinä luetelluille osallisille 3.10.2001.

Lohiapajanlahden asemakaava-alue on osa suuremmasta alueesta, jonka maankäyttöä ryhdyttiin tarkastelemaan alun perin jo vuonna 1999. Pajalahden alueen alustava maankäyttösuunnitelma oli nähtävillä 30.11.–22.12.1999. Maankäyttösuunnitelmaan liittyen saapui asemakaavaosastolle kirjeitse yhteensä 41 mielipidettä. Palautteen johdosta kehiteltiin uusia vaihtoehtoja, jotka esiteltiin lauttasaarelaisille 7.3.2000 pidetyssä tilaisuudessa ja olivat nähtävillä 7.3.–14.3.2000. Alueen rakentamisen osalta päätöksivaihtoehtoja oli kaksi, joista toisesta esiteltiin rannan käytön osalta kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa.

Suunnittelu jatkui saadun palautteen perusteella jatkokehittelyyn parhaiten soveltuvan vaihtoehdon (2B) pohjalta. Asemakaavatasoiseen tarkasteluun rajattiin Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueesta itäinen puoli, ranta- ja satama-alue, jonka täydennysrakentaminen perustuu Yleiskaava 1992:een.

Pajalahden alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 25.2.2000.

Pajalahden alueen maankäyttösuunnitelmavaihtoehtoja oli nähtävillä 7.3.–14.3.2000. Maankäyttösuunnitelmavaihtoehtoihin liittyen saapui asemakaavaosastolle kirjeitse yhteensä 58 mielipidettä.

Pajalahden alueen maankäyttösuunnitelma vaihtoehto 2B oli nähtävillä 11.6.2001–8.9.2001. Nähtävilläolon johdosta kirjeitä saapui yhteensä 30 kpl.

Alkuperäisestä laajasta suunnittelualueesta rajattiin asemakaavatasoiseen tarkasteluun ranta- ja satama-alue, jonka täydennysrakentaminen perustuu yleiskaava 1992:een. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos laadittiin Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueen itäosalle, Lohiapajanlahden alueelle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaa- ren kirjastossa 15.10.–26.10.2001. Muutosluonnoksesta jätettiin 28 kirjallista mielipidettä ja kaksi kannanottoa. Lisäksi saatiin suullisia mielipiteitä keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet ja kannanotot on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.4.–13.5.2002 ja siitä saatiin kiinteistöviraston, liikuntalautakunnan, pelastuslaitoksen, Helsingin Veden, ympäristökeskuksen ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot. Muistutuksia esitettiin 1 kpl. Ehdotuksesta on saatu ennen nähtävilläoloa ja sen jälkeen yhteensä 12 kirjettä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Asemakaavan valmistelu viivästyi kaavamuutosalueeseen liittyvän lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi.

Päivitetty osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla ja Lauttasaa- ren kirjastossa 24.8.–11.9.2015. Aineistosta jätettiin 46 kirjallista mielipidettä, viisi kannanottoa ja yksi kannanotto ilmoituksena. Lisäksi saatiin suullisia mielipiteitä keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet ja kannanotot on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Ensin rakennetaan itäinen, uusi aallonmurtaja laitureineen ja pursiseura Sindbadin käyttöön suunniteltu venesatama-alueen eteläosa. Sen

jälkeen alueen eteläreunassa oleva pysäköinti- ja varastoalue ja Sindbadilta vapautunut alue ovat käytettävissä asuntorakentamiseen.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kolme erityistavoitetta: jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden edistäminen, pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin ja tulvavaaran huomioon ottaminen suunnittelussa. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja vesialuetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueeseen ei oteta kantaa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) suunnittelualueen eteläisin osa on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön ja muu osa rannasta on Kaupunkipuistoa, jota kehitetään monipuolisena toiminta-, kohtaamis-, kulttuuri- ja luonnonympäristönä. Alueelle saa rakentaa tarpeellisia yhdyskuntateknisen huollon tiloja ja liikenneväyliä. Itäpuolella on vesialuetta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on periaatteessa yleiskaavan mukainen, poiketen vain vähän rajausten osalta.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) suunnittelualueen lounaisosa on kantakaupungin C2-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Alueen eteläosa on asuntovaltaista aluetta A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen

käyttöön. Muu osa rannasta on virkistys- ja viheraluetta, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on periaatteessa uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen, poiketen vain vähän rajausten osalta.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on periaatteessa maanalaisen yleiskaavan mukainen, poiketen vain vähän rajausten osalta.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4165 (vahvistettu 13.3.1957), nro 6410 (vahvistettu 27.1.1972), nro 6954 (vahvistettu 20.11.1974), nro 10192 (vahvistettu 19.6.1996), nro 10715 (hyväksytty 5.5.2000).

Asemakaavojen mukaan alue on osoitettu suurimmaksi osaksi venesatama-alueeksi (Uvs) ja satama-alueeksi (Ls). Lisäksi alueen eteläosassa on pysäköintialue (Lp), katualue ja pohjoisosassa on puistoaluetta (P). Itäosa on kaavoittamatonta merialuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen 2001.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.2.2016.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupunki on vuokrannut alueesta osat Suomen moottoriveneklubi ry:lle ja Pursiseura Sindbad ry:lle. Alueen eteläreunalla sijaitsee varastoalue, jolla on useita vuokralaisia.

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää Lauttasaaren keskeisen lahden ja sitä reunustavat rannat. Nykyinen ranta-alue on keinotekoisesti täytettyä entistä vesialuetta. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi venesatama- ja satamakäytössä. Venesatamassa on venekerhojen käytössä olevia laitureita ja alueita. Lisäksi liikuntavirasto vuokraa suoraan kuntalaisille venepaikkoja. Pohjoisosassa on lisäksi puisto.

Rakennettu ympäristö

Maa-alue on lähes kokonaan asvaltoitu, lukuun ottamatta koillisnurkan puistoa. Asvaltoituneet kentät toimivat veneiden talvisäilytysalueina ja kesällä pysäköintialueina. Rannassa on useita aidattuja alueita ja rannan myötäisiä verkkoaitoja, jotka estävät vapaan pääsyn veden ääreen.

Molemmalla alueella toimivalla kerholla on oma kerhorakennuksensa. Pursiseura Sindbadin kerhorakennuksessa toimii myös kahvila. 1980-luvulla rakennetut rakennukset ovat hyväkuntoisia.

Alueen eteläreunassa on pysäköinti- ja varastoalue, jolla on useita vuokralaisia.

Kaava-alueen koillisosassa on aktiivisessa käytössä oleva puisto, jossa on erikseen pienten lasten aidattu leikkipaikka.

Vesialueella on laitureita ja aallonmurtajia.

Palvelut

Suunnittelualueen keskeisen sijainnin vuoksi kaupunginosan monipuoliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa.

Luonnonympäristö

Maa-alue on keinotekoisesti täytetty ja se on suurimmaksi osaksi tasaista asvaltoitua kenttää. Puistossa maanpintaa on vähän muotoiltu. Puistossa on puu- ja pensasistutuksia.

Venesataman alueella veden syvyys on 2–6 metriä. Laivalaiturin alueella veden syvyys on 4–8 metriä ja alueen itäosassa noin 8 metriä. Nykyisessä aallonmurtajassa on virtausaukko.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on teknisen huollon verkostot. Alueen eteläpuolella Kokkapuistossa sijaitsee jätevedenpumppaamo, josta kaikki Lauttasaaren jätevedet johdetaan Munkkisaareen sekä kahden tärkeän tietoliikennekaapelin rantautumispaikka. Meren pohjaan lasketut kaapelit sijaitsevat suunnittelualueella.

Maaperä ja maaperän pilaantuminen

Alue on kokonaisuudessaan täytemaa-alueita. Lohiapajanlahti on ollut alun perin matala savipohjainen lahti. 1800-luvulla nykyisen Tallbergin puistotien kohdalla sijaitseva pitkä täytemaapenger, joka päättyi laivalaituriin. Lahtea on täytetty Lauttasaaren rakentamisen aikana ylijäämämaila. Vattuniemenkadun–Meripuistotien alue on täytetty 1960-luvun alkupuolella, venesataman eteläpuoli 1960-luvun lopussa ja venesataman rannat 1960–70 -lukujen vaihteessa. Pääosalla aluetta täytteen alla on hienorakeisia maakerroksia. Lauttasaaren laivalaiturin puuarkkujen kohdalta hienorakeiset maakerrokset on ruopattu pois.

Maaperän pilaantuneisuutta ovat voineet aiheuttaa alueelle tuodut täytemaat sekä alueella tai sen lähistöllä harjoitettu toiminta. Alueella on ollut veneily- ja satamatoimintoja. Maaperän haitta-aineita on tutkittu vuonna 2001 koekuopista otetuilla näytteillä. Maaperässä havaittiin jossain määrin kohonneita metallipitoisuuksia. Muutamassa tutkimuspisteessä kuparin ja sinkin pitoisuudet ylittivät selvästi Vna 214/2007 ylempät ohjearvot. Pisteissä, joissa todettiin suurimmat pitoisuudet, oli täytön joukossa jonkin verran myös puuta, tiiltä ja turvetta. Muutoin alueen koekuopissa oli yleisesti louhetta, jonka halkaisija oli noin 50–70 cm. Muu havaittu täyttöainetta oli mm. murskettua, hiekkaa, silttiä ja huumusta. Näissä tutkimuksissa ei havaittu viitteitä haihtuvista orgaanisista yhdisteistä.

Alueen eteläosassa toimineen Meritaito Oy:n väylänhoitoaseman alueella on tehty lisää tutkimuksia ja sen maaperä on kunnostettu vuonna 2014. Ennen kunnostamista maaperässä havaittuja haitta-aineita olivat mm. metallit, orgaaniset tinayhdisteet sekä öljyhilivedyt. Pilaantuneisuus vaihteli alueella paljon, paitsi täyttöainekerroksittain, myös pisteittä samassa maakerroksessa. Täyttöainesten joukossa oli puuta, metallia, tiiltä ja betonia. Karkea louhe alkoi syvimmillään noin 1,5

metriä maanpinnasta. Pilaantuneet maa-ainekset poistettiin kaivualueitain. Kaivannot täytettiin kivillä, hiekoitusSORalla ja muulla routimattomalla kitkamaalla.

Alueen meren pohjasedimenttejä on tutkittu vuonna 2003. Näytteitä on otettu sekä Lohiapajanlahdelta että sen edustalta. Näytteet on otettu ainoastaan pinnan löyhästä hienoaineksesta noin 5 cm syvyydeltä. Tutkimuksissa on raportoitu alempien kerrosten olevan kovaa savea. Näytteistä ei ole määritetty normalisointiin tarvittavia parametreja. Pinnanäytteissä oli merkittäviä pitoisuuksia orgaanisia tinayhdisteitä, kuten trifenyyl- ja tributyyliä. Pitoisuudet olivat normalisoimattomina suurimmillaan luokkaa 250–2200 µg/kg. Myös PAH- ja PCB-pitoisuudet ylittivät yleisesti ruoppaus- ja läjitysohjeen (2015) tason 2.

Ympäristöhäiriöt ja liikenne

Kaava-alue rajoittuu neljään katuun: Meripuistotiehen, Vattuniemenkatuun, Pajalahdentiehen ja Vattuniemenrantaan. Meripuistotie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä vuorokaudessa on 9 600. Vattuniemenkatu on puolestaan paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on 9 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vattuniemenranta ja Pajalahdentie ovat tonttikatuja joiden liikennemäärät ovat 1 200 ja 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pajalahdentien nopeusrajoitus on 30 km/h ja muiden katujen 40 km/h.

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

Lohiapajanlahden kaava-alueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Etäisyys Lauttasaaren tulevalle metroasemalle on alle kilometrin ja matkaa liityntälinjaston bussipysäkeille kertyy noin 200 metriä.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on täydentävä asuntorakentaminen Pajalahden alueella, samalla turvaten venesataman toimintaedellytykset. Lisäksi pyritään parantamaan alueella toimivien porsiseurojen olosuhteita ja muutoinkin kehittämään rannan tarjoamia käyttömahdollisuuksia. Tavoitteena on myös Helsingin rantoja kiertävän rantareitin toteuttaminen Lohiapajanlahdessa sekä Pajalahden puiston yhdistäminen nykyistä paremmin merenrantaan.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on Lauttasaaren omaleimaisuuden korostaminen kehittämällä saaren kaupunkikuvan kannalta keskeistä aluetta, joka on näkyvällä paikalla myös Helsingin niemen suunnasta katsottuna. Tallbergin puistotieakselin itäpäättä halutaan korostaa ja parantaa Lohiapajanlahden rantojen ilmettä alueen arvon mukaiseksi.

Suunnittelun tavoitteena on saada aikaan korkeatasoinen, kustannuksiltaan toteuttamiskelpoinen, alueen arvoa korostava ja paikkaansa luontevasti soveltuva asutokortteli ja venesatama.

Asutokorttelin suunnittelun osalta pidetään tavoitteena hyviä asumisolosuhteita, hyvää kaupunkikuvaa ja korkeatasoista arkkitehtuuria.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueen eteläosaan on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue. Rakentaminen rajoittuu nykyisen Heikkiläntien ja Vattuniemenkadun kulmauksessa olevan toimistorakennuksen kanssa samaan linjaan, jolloin näkymä Tallbergin puistotieltä ja Pajalahden puistosta merelle päin jää avoimeksi. Kortteli rakennetaan nykyisen venesataman ja sataman alueille. Venesatamaa siirretään itään päin laivalaiturin alueelle. Satama-alueen eteläreunassa oleva pysäköinti- ja varastoalue poistetaan kokonaan. Koko alueella rantaviivaa seuraa yleinen jalankulkukatu.

Asutokorttelissa, sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun kadun linjauksessa jatketaan Vattuniemenranta-kadun kaariaihetta. Kaarenmallista korttelimuotoa on käytetty myös uudella asuntoalueella Venentekijänkaaren varrella. Osittain kuusikerroksiset asuinrakennukset on sijoitettu kaareen viuhkamaisesti. Asuinrakennusten merenpuoleiset päädyt tuodaan urbaanille kevyenliikenteen reitille. Rakennusten väliset pihat istutuksineen muodostavat vihreän luonnonelementin, joka avautuu myös kevyenliikenteen kadulle.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 144 880 m². Kaavakarttaan merkitty kerrosala on yhteensä 22 650 k-m². Asutokerrosalaa on 21 750 k-m², joka tarkoittaa noin 480 hengen asukasmäärää. Lisäksi saa rakentaa pysäköintilaitoksen tarvitseman kerrosalan n. 4 870 k-m². Korttelin kerrosala 21 750 k-m² vastaa korttelitehokkuutta $e = 1,4$, jos pysäköintitiloja ei lasketa mukaan. Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m².

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Alueelle muodostuu uusi kortteli 31154, joka on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Korttelin kerrosalaksi on kaavakarttaan merkitty 21 750 k-m². Korttelissa on sallittu lisäksi pysäköintilaitoksen tarvitsema kerrosala.

Rakennukset ovat suorita lamellitaloja, jotka sijaitsevat viuhkamaisesti siten, että mahdollisimman monesta asunnosta avautuisi merinäköala kerroksesta riippumatta. Asuinrakennukset ovat pääosaltaan kuusikerroksisia. Kuudennessa sisäänvedetyssä kerroksessa sijaitsevat asukkaille yhteiset saunatilat näköalaterasseineen. Muut yhteistilat sijaitsevat pääosin ensimmäisessä kerroksessa ja ne voidaan avata meren puoleisella reunalla joko pihan puolelle rinteeseen tai rannan kävelykadulle. Vattuniemenkadulla ja Vattuniemenkujalla rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa. Rakennukseen saa sijoittaa päiväkodin.

Kerrostalojen julkisivut ovat paikalla muurattuja ja/tai vaaleaksi rapattuja. Vattuniemenranta -kadun varressa oleva kerroksen korkuinen pysäköintitilan seinä on luonnonkivipintainen.

Autopaikkoja on rakennettava yksi paikka 135 m² asuntokerrosalaa, yksi paikka 60 m² toimistokerrosalaa ja yksi paikka 50 m² liikekerrosalaa kohden. Tämä merkitsee yhteensä 169 autopaikkaa korttelialueella. Pysäköintitilat sijoittuvat korttelin yhteiseen pysäköintilaitokseen Vattuniemenranta -kadun varteen. Osittain maanpäällisen pysäköintitilan kadun puoleinen seinä kohoaa kerroksen korkuisena luonnonkivipintaisena muurina, jota rakennusten vaaleat kaduntasoon ulottuvat päädyt jaksottavat.

Oleskelupiha muodostuu osittain pysäköintitilan katosta ja osa on loivaa maanvaraista rinnettä, joka laskeutuu merelle päin. Pihakannen rakenteissa on huomioitava, että sen päälle on muodostettava vähintään kolmasosa istutettavaa aluetta. Kannella ei täten tarvita ikävän näköisiä kannen yläpuolisia istutusaltaita. Rannanpuoleiset maanvaraiset piharinteet on istutettava. Vattuniemenranta -kadun puoleisille etupihoille on merkitty puurivistön istutusvelvollisuus.

Puisto (VP)

Puistoalue kaava-alueen koillisnurkassa on nimetty Lohiapajanpuistoksi. Katualueetta on levennetty puiston pohjoisella rajalla pysäköintipaikkojen sijoittamiseksi Pajalahden tien varteen.

Venesatama (LV)

Venesatamatoiminnot säilyvät alueella. Kaavan toteuttaminen edellyttää satamajärjestelyjen muuttamista jonkin verran. Venesataman kaavasuunnittelussa on lähdetty siitä, että alueella vuokralaisina olevat kerhot voivat jatkaa toimintaansa venesatamassa. Pursiseura Sindbad, jolla on nykyisin käytössään kaksi erillistä aluetta, joutuu muuttamaan, mutta se saa yhtenäisen alueen. Kerhorakennus joudutaan purkamaan nykyiseltä paikaltaan. Veneiden talvisäilytysalue supistuu jonkin verran Vattuniemenkadun varressa, missä sijaitsee liikuntaviraston suoraan vuokraamia paikkoja. Talvisäilytysalueet toimivat kesällä venesataman pysäköintialueina. Sataman suojaamiseksi rakennetaan uusi iso aallonmurtaja. Aallonmurtajien rakentamisessa on varmistettava, että veden vaihtuminen ei vähene nykyisestä. Venesatamien allasalueisiin ei tule suuria muutoksia. Etelärannassa täytetään hieman vesialuetta, mutta rakennettavan uuden aallonmurtajan johdosta laituri- ja vesialueet korvautuvat. Alueen pohjoisosassa on rantarakenteiden uusimistarvetta. Kaavamuutos mahdollistaa uuden rantalinjan rakentamisen nykyisen rannan eteen. Venesatamassa on kesävesijohdot ja sähköjohdot. Laivalaiturin alueen nykyiseen jätevesiviemäriin rakennetaan liitokset veneiden jätevesitankkien tyhjennystä ja uutta kerhorakennusta varten. Venesatama-alueella maanpinnan nykyinen korkeustaso on +1,2...+1,8 ja laivalaiturin alueella +1,8...+2,1. Venesatama-alueella rakennettavan maanpinnan korkeustaso on noin +1,7. Kaavamääräyksissä asetetaan venesatama-alueella rakentamisen laatua, mm. aitausta, värejä ja materiaaleja koskevia vaatimuksia, millä halutaan kohentaa kaupunkikuvaa.

Vesialue (W)

Aivan kaava-alueen etäosassa, Vattuniemenkujan päässä, on pieni alue yleistä vesialuetta, joka jää kahden venesatama-alueen väliin. Ranta-aukiolta voi tälle kohdalle rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitetun veneiden lasku- ja nostoluiskan.

Liikenne

Katu- ja torialueet

Algot Niskan kaari, uusi kevyen liikenteen katu, kaareutuu Vattuniemenkadulta kaakkoon, kohti Vattuniemenkujaa ja Kokkapuistoa. Kymmenen metrin levyistä rantakatua rytmittävät asuinrakennusten päädyt. Venekerhorakennuksen kohdalla katualue kaventuu muodostaen portin, jonka kautta saavutaan pienelle katuaukiolle. Tälle aukiolle voi si-

joittaa kahvilan ulkoterassin. Korttelin eteläisimmän rakennuksen päädysssä on Algot Niskan laituri, jonka kautta saavutaan Kokkapuistoon. Aukio on muodostettu Vattuniemenkujan päätteeksi. Aukion kautta on ajoyhteys pурсiseura Sindbadin käyttöön tarkoitetulle venesatama-alueen eteläosalle. Aukiolta voi tarvittaessa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitetun luiskan veneiden vesille laskemista varten.

Venesataman keskellä, olemassa olevan laiturin kohdalla on ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa harastuskalastusta palvelevan rakennuksen ja/tai kioskin. Laiturilla voi kesäisin järjestää erilaisia tapahtumia ja sen porrastetulla reunalla voi istuskella merta ja veneitä ihailmassa. Alueella saa talvella säilyttää veneitä, mutta aitaaminen on kielletty. Alue tulee rakentaa osittain luonnonkivipintaisena.

Kaava-alueella rantaviivaa seurailee jalankulku- ja polkupyöräliikenteen yhteys, joten ulkoilijat pääsevät nykyistä paremmin veden äärelle. Myös mahdollisuudet nähdä merelle paranevat.

Kaavan yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma kaava-aluetta ympäröiville kaduille. Liikennesuunnitelma esitellään omana asianaan lautakunnassa. Liikennesuunnitelmassa lisätään Vattuniemenrannan pohjoisreunalle uusi jalkakäytävä palvelemaan kaava-alueen uusia asukkaista. Meripuistotien ja Vattuniemenkadun pyöräjärjestelyt muutetaan yksisuuntaisiksi esikaupunkialueiden pyöräliikenteen tavoiteverkon luonnoksen mukaisesti ja katualuetta levennetään kaava-alueen kohdalla niin, että kadun molemmille reunoille mahtuu pyöräkaistojen lisäksi kadunvarsipysäköintiä. Myös Pajalahdentien itäosan leventämisellä mahdollistetaan kadun molemminpuolinen pysäköinti.

Palvelut

Uusi asutus, noin 480 asukasta, tukeutuu Lauttasaassa tarjolla oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. Vattuniemenkadulla ja Vattuniemenkujalla rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa. Lisäksi alueelle on osoitettu mahdollisuus päiväkodin sijoittamiselle asuinkerrostaloon.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen asuinkortteleiden piholla, pysäköintikannen aiheuttaman maastoluiskan kohdalla, tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Puistoalueille ei ole osoitettu erityisiä luonnonympäristöön kohdistuvia kaavamääräyksiä. Asuinrakennusten korttelin piha-alueiden pengertämistä ja istuttamista ohjataan asemakaavamääräyksin. Ajokadun puoleisella kapealla tontinosalla on ajatuksena urbaani etupiha, jossa on pehmennyksenä istutettu puurivi. Oleskelupihan puolella on pyrkimyksenä runsaammin istutuksia sisältävä luonnonmukaisuutta tavoitteleva pihatila. Aallonmurtajien rakentamista koskevat määräykset on laadittu meriveden vaihtuvuuden turvaamiseksi satama-altaassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Uusi asuinalue on liitettävissä edullisesti yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää Vattuniemenrannalla sijaitseva sadevesiviemärin ja purkupisteen siirtämistä sekä Vattuniemenkadulla sijaitsevan jätevesiviemärin ylivuotoputken uudelleen järjestelyä. Vedenjakelua varten Vattuniemenkadulle rakennetaan uusi vesijohto.

Alueen liittämiseksi kaukolämpöverkoston rakennetaan uutta kaukolämpöverkostoa Vattuniemenkadulle ja Vattuniemenranta-kadulle Heikkiläntiellä olemassa olevasta kaukolämpöverkostosta.

Lohiapajanlahden alue liitetään sähköverkkoon yhden tai kahden läntisimmän tontin osalta suoraan Vattuniemenkatu 24:ssä sijaitsevasta sähköasemasta, alueen muita tontteja vasten Vattuniemenranta-kadulle rakennetaan jakokaapeliverkko kaapeleineen kadun varteen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja maaperän puhtaus

Asuinrakennukset perustetaan paaluille, koska täytteitä ei ole rakennettu valvotusti rakennuspohjaksi. Kevyet rakennukset voidaan perustaa täytemaan varaan. Rantarakenteet perustetaan massanvaihdolle.

Venesataman eteläosan täytöt on piirustusten mukaan rakennettu pääasiassa louheesta. Porakonekairausten perusteella louhetta olisi melko vähän. Täytteen alla ei ole havaittu merkittäviä hienorakeisia maakeroksia. Koekuoppatutkimusten perusteella louhe on kooltaan 0,5–0,7 m ja sen määrä on noin 50 % täytemaatilavuudesta. Lyöntipaalutuksen voidaan olettaa onnistuvan, mutta se tulee kuitenkin varmistaa rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla. Katu- ja johtorakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Alueelta on todettu paikoin kohonneita metallipitoisuuksia ja jossain määrin rakennusjätteeseen viittaavia jakeita muutamien paikoin. Suurimmat metallipitoisuudet todettiin Vattuniemenrantaan rajautuvalla, kaavan asuinrakentamiseen osoitetulla alueella. Meritaidon alueelta pilaantuneisuus on kunnostettu, mutta pilaantuneisuus jatkuu mahdollisesti Vattuniemenrannan katualueen alle. Alueelle on asennettu huomioverkko. Katua ei kunnostettu.

Koska tutkimusten jälkeen toiminta on jatkunut alueella liki 15 vuotta, on tutkimuksia syytä täydentää vielä kunnostamattomilta alueilta ja mahdollinen kunnostustarve arvioida ja pilaantunut maa kunnostaa kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen ennen rakentamiseen ryhtymistä. Haitta-ainepitoisen maan poistamista vaikeuttavat alueen yleiset louhetäytöt.

Kaavassa on maaperän tutkimuksia ja kunnostamista koskeva kaavamääräys.

Merenpohjaan kohdistuvat rakentamistoimet edellyttävät varautumista ruopattavien ainesten sijoittamiseen muualle, kuin meriläjitysalueille. Sedimenttien haitta-aineiden tutkimuksia on tarpeen täydentää rakennustöiden ympäristövaikutusten hallitsemiseksi ja ruoppausmassojen sopivan sijoittamisen varmistamiseksi. Toistaiseksi on todettu, että meren pintakerros on veneily- ja satamatoimintojen vahvasti kuormittama.

Kaavassa on annettu sedimenttien tutkimista koskeva kaavamääräys. Laiturialueella on merkitty erityisalue e-lm, jossa on sallittu sijoittaa alueelta peräisin olevia haitta-ainepitoisia maa- ja sedimenttiaineksia ympäristölupaehtojen mukaisesti. Määräyksellä on varauduttu sijoitettavaksi kelpaavien massojen hyödyntämiseen. Mahdollisesti sijoitettavat massat on erikseen osoitettava kelpoisiksi ja ne tarvitsevat ympäristöluvan.

Tulvasuojelu

Tonteilla ns. alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merenpinnalta suojautumista varten on kaava-alueella +3,1 m (N2000). Tämän alapuoliset pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat on rakennettava vesitiiviinä ja estettävä rakenteellisin ratkaisuin veden pääsy tiloihin esim. ajoluiskien ja sadevesiviemäroinnin kautta.

Ympäristöhäiriöt

Vattuniemenkadulla liikennemäärä on noin 9 700 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Vattuniemenrannalla noin 1 200 ajon/vrk (syksy 2012).

Vattuniemenkadun liikennemäärän on arvioitu olevan ennustetilanteessa vuonna 2035 noin 11 800 ajon/vrk. Länsimetron liityntälinjaston toteutuessa saattaa liikenne Vattuniemenkadulla kuitenkin vähentyä tulevaisuudessa. Melutilannetta ja rakennusten julkisivuille kohdistuvia melutasoja on tarkasteltu SoundPlan -melulaskentaohjelmalla vuoden 2035 liikenne-ennusteella. Raskaan liikenteen osuus on arvioitu olevan 4 %. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h.

Lähinnä Vattuniemenkatua sijaitsevan asuinrakennuksen kadunpuoleisille julkisivuille kohdistuu enimmillään 64 dB melutaso (L_{Aeq}), minkä perusteella kaavassa on annettu määräys rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävydestä. Asuinviihtyvyyden parantamiseksi näillä julkisivuilla tulee parvekkeet lasittaa niin, että niillä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB ($L_{Aeq\ 7-22}$). Tonteille muodostuu liikenteen melulta suojaisat oleskelupihat.

AK-korttelissa tontilla 31154/1 sijaitsevan rakennuksen ilmanvaihdosta on määrätty kaavassa. Hyvän sisäilmanlaadun varmistamiseksi tuloilmanotto on järjestettävä suodatettuna sisäpihan puolelta tai rakennuksen katolta. Tuloilman laadukkaalla suodattamisella ja sisäilmanoton sijoittamisella voidaan varmistaa laadukas sisäilma.

Pelastusturvallisuus

Asunnoista pelastautuminen tapahtuu tikasautolla parvekkeiden tai ikkunoiden kautta. Pelastusajoneuvoreitin on oltava +3,0 tasolla tai sen yläpuolella. Pelastusajoneuvojen aiheuttama kuorma ja nostopaikat ovat huomioitava pihan suunnittelussa.

Nimistö

Nimistötoimikunta on käsitellyt kaava-alueen nimistöä 21.9.1998, 22.10.2001 ja 3.12.2001. Nimistötoimikunta päätti hyväksyä ehdotetut nimet: Lohiapajanpuisto - Laxvarpsparken, Lohiapajanranta - Laxvarpsstranden ja Kartanonlaituri - Gårdsbryggan. Nimet perustuvat paikan vanhaan nimistöön. Jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle (asemakaavaluonnoksessa Lohiapajankaari) nimistötoimikunta päätti valita nimeksi Algot Niskan kaari - Algot Niskas bäge. Algot Niska tunnetaan paitsi urheilijana, myös salakuljettajana. Algot Niskalle nimetty katu sopii Lauttasaareen, koska Lauttasaari toimi kieltolain aikana vilkkaana pirtun salakuljetusreitinä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen rakennuskortteli täydentää luontevasti Vattuniemen rakennettua rantaa ja kohentaa kaupunkikuvaa. Myös venesataman muutostyöt parantavat ympäristöä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan mukainen rakentaminen lisää Vattuniemenrannan ja Vattuniemenkadun liikennemääriä vajaalla 400 ajoneuvolla vuorokaudessa. Yksisuuntaiset pyöräjärjestelyt parantavat pyöräliikenteen sujuvuutta.

Nykyiset kadut ja teknisen huollon verkostot mahdollistavat alueen liittämisen tehokkaasti ja taloudellisesti olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Uuden aallonmurtajan rakentamisen yhteydessä tulee nykyinen 630 mm jäteveden paineviemäri suojata ja kaksi tietoliikennekaapelia siirtää ja suojata.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisun seurauksena kaupunkikuva selkeytyy ja alueelle tulee enemmän istutuksia. Aallonmurtajat on rakennettava niin, että Lohiapa-janlahden veden vaihtuminen ei vähene nykyisestä uusien rakenteiden vuoksi.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alueen maaperä kunnostetaan uuden maankäytön edellyttämään tasoon ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaava luo hyvät edellytykset terveellisyydelle ja turvallisuudelle.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet alueella paranevat. Pääsy ranta-alueille ja aivan rantaviivan äärelle paranee ratkaisevasti. Alueen toriaukiot tarjoavat mahdollisuuksia monenlaisiin toimintoihin ja tapahtumiin ja sosiaaliseen vuorovaikutukseen. Ranta-alueen parempi saavutettavuus ja alueen kautta ohjattu jalankulku- ja polkupyöräily-yhteys tarjoavat omalta osaltaan edellytyksiä sosiaalisiin kontakteihin.

Väestön lisäys, noin 480 asukasta parantaa osaltaan Vattuniemen palveluiden säilymistä. Väestönkasvu on huomioitu osoittamalla alueelle asuinkerrostalon yhteyteen päiväkodin rakentamismahdollisuus.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Nykyisen venesatama-alueen ottaminen rakennusalueeksi edellyttää ruoppaamista ja täyttämistä nykyisellä vesialueella, nykyisten ranta- ja muiden rakenteiden poistoa ja maaperän pinnan puhdistamista. Töiden kustannusarvio on 1 miljoonaa euroa. Vesihuollon johtosiirtojen kustannukset ovat noin 250 000 euroa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolle aiheutuu uuden vesijohdon rakentamisesta kustannuksia arviolta 150 000 euroa. Lisäksi aiheutuu kustannuksia Helen Sähköverkko Oy:lle sähköverkon rakentamisesta noin 130 000 euroa. Kaukolämpöverkon lisärakentamisesta aiheutuu kustannuksia Helen Oy:lle.

Katu-, tori- ja puistoalueilla tehtävien töiden kustannusarvio on 2,5 miljoonaa euroa.

Venesatama-alueella tehtävien rakennustöiden kustannusarvio on 7 miljoonaa euroa. Suurimmat kustannuserät ovat uuden aallonmurtajan rakentaminen, uusien venelaitureiden rakentaminen, nykyisten aallonmurtajien muutostyöt ja nykyisten vedenalaisten johtojen suojaus- ja siirtotyöt.

Uuden asuintoimialueen rakentaminen ja venesataman toiminnan säilyttäminen nykyisessä laajuudessa edellyttää kaupungilta noin 10,75 miljoonan euron investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 480 e/k-m².

Tonttituloja kaupungille kertyy rakennusoikeuden myynnistä tai vuokraamisesta käytettävistä hallintamuodoista riippuen arviolta 15–25 miljoonaa euroa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asuinrakennusten korttelin alueella rakentaminen alkaa kun uusi aallonmurtaja laitureineen ja pursiseura Sindbadin käyttöön suunniteltu venesatama-alueen eteläosa on rakennettu.

Vesihuolto, kaukolämpö- ja sähköverkostojen laajennukset on rakennettava ensimmäisessä vaiheessa. Sadevesiviemärin purkupisteen siirto tulee ottaa ajoituksessa huomioon.

Pilaantunut maaperä kunnostetaan rakennushankkeiden aikataulussa. Koska pilaantuminen on vähäistä ja alueelta on löydetty vain raskasmetalleja, voidaan maamassojen poistamista todennäköisesti vähentää tekemällä lisätutkimusten perusteella riskinarviointi ja jättää lievästi pilaantunut maa rakenteiden alle. Vesialueen sedimenttien haitta-aineet tulee tutkia.

Jäteveden paineviemäri ja merenalaiset tietoliikennekaapelit vaikuttavat vesirakentamiseen Laivalaiturin itäpuolella.

Laaja pysäköintilaitos edellyttää suunnittelussa ja rakentamisessa yhteistyötä tontinomistajien kesken.

Asuinkerrostalojen korttelialueen toteutuksesta pyritään järjestämään tontinluovutuskilpailu.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Lohiapajanlahden asemakaava-alue on osa suuremmasta alueesta, jonka maankäyttöä ryhdyttiin tarkastelemaan vuonna 1999 ja jolle laadittiin maankäyttösuunnitelmavaihtoehtoja.

Pajalahden maankäyttösuunnitelma (alustava)

Vuonna 1999 tutkittiin, kuinka yleiskaavassa merkittyä täydennysrakentamista voitaisiin sijoittaa ranta-alueelle sekä kaupunkirakenteelliset näkökulmat, että alueen nykyinen toiminta huomioon ottaen.

30.11.1999 pidetyssä keskustelutilaisuudessa esiteltiin konsulttityön pohjalta laadittu alustava Pajalahden alueen maankäyttösuunnitelma, joka oli nähtävillä 30.11.–22.12.1999. Tilaisuudessa mielipiteensä ilmaisseet vastustivat esiteltyä suunnitelmaa, samoin lähes kaikissa saapuneissa kirjeissä (41 kpl) vastustettiin jyrkästi Lohiapajanlahden rantaan suunniteltua täyttämistä, rakentamista ja erityisesti rakennusten sijoittamista Pajalahden puistosta aukeavan merinäköymän eteen. Suunnittelu haluttiin myös kytkeä uuden yleiskaavan käsittelyyn ja siirtää myöhempään ajankohtaan, kunnes länsimetrosta olisi tehty päätös.

Pajalahden maankäyttösuunnitelman vaihtoehdot

Suunnitelmaa vastustavan palautteen johdosta kaupunkisuunnitteluvirastossa tutkittiin vielä muita rakentamisen sijoittamisvaihtoehtoja. 25.2.2000 lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma osallisille. Vaihtoehdot, jotka esiteltiin lauttasaarelaisille 7.3.2000 pidetyssä tilaisuudessa, olivat nähtävillä 7.3.–14.3.2000. Alueen rakentamisen osalta päätöksivaihtoehtoja oli kaksi, joista toisesta esiteltiin rannan käytön osalta kolme vaihtoehtoa (2A, 2B, 2C). Tilaisuudessa sekä mielipidekirjeissä (58 kpl) vastustettiin ylipäänsä rakentamista Pajalahteen, toivottiin viraston esittävän koko Lauttasaarta koskevan yleissuunnitelman, jossa näkyisivät kaikki mahdolliset uudet rakentamiskohteet ja metron linjaus sekä asemien sijainti ja niiden vaikutus lähiympäristöön. Useissa kirjeissä oltiin sitä mieltä, että ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja metropäätöksen tekemistä, Lauttasaaren asemakaavoihin ei pitäisi tehdä mitään muutoksia. Myös palveluiden riittävyys saarella oli huolenaiheena. Suunnitelmavaihtoehtojen todettiin kuitenkin kehittyneen parempaan suuntaan. Useimmissa mielipiteissä todettiin, että jos rakentaminen olisi väistämätöntä, tulisi suunnittelua jatkaa vaihtoehto 2:n pohjalta. Alavaihtoehto 2B sai eniten kannatusta.

Vaihtoehtoista saadun palautteen perusteella jatkokehittelyyn soveltui parhaiten vaihtoehto 2B, jossa asuinrakennukset olivat viisi- ja kuusi-kerroksisia suoria lamellitaloja, jotka muodostivat viuhkan Vattuniemenrannan varrelle ulottuen Vattuniemenkadulta Vattuniemenkujalle. Venekerhojen alueet säilyivät entisen suuruisina. Tallbergin puistotien päätteellä oli kaikissa vaihtoehtoissa torialue. Kaikissa oli myös osa asuinrakentamisesta sijoitettu Heikkiläntien varteen ja luovuttu Tallbergin puistotien myötäisistä kortteleista.

Rannan osalta vaihtoehdossa 2B pienvenesatamien allasalueet säilyivät lähes ennallaan ja rantaan sijoittui kaikissa 2-vaihtoehtoissa kevyenliikenteen rantakatu, joka kaareutui kohti entisen puhdistamon alueen uutta puistoa. Vaihtoehdossa 2A allasalueelle suunnitellulle täyttöalueelle sijoitettu puisto jatkoi olemassa olevaa Pajalahden puistoa rantaan saakka. Vaihtoehdossa 2C torin eteläpuolelle täyttömaalle oli sijoitettu pieni puistikko.

Vaihtoehdossa 1 asuinrakennukset olivat u-kirjaimen muotoisia, viisi ja kuusi kerroksisia ja sijoittuivat Vattuniemenkadun varteen. Kortteli rajautui Tallbergin puistotien linjaan. Lisäksi alueelle oli sijoitettu huoltoasema ja veneilyä palvelevia teollisuusrakennuksia. Venekerhoilla oli tässä vaihtoehdossa laajenemismahdollisuus.

Pajalahden maankäyttösuunnitelmavaihtoehtoista saaduissa mielipidekirjeissä pyydetty yleisselvitys Lauttasaaren kokonaistilanteesta väestö- ja palvelutarkasteluineen laadittiin kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavatyön osana. Selvitys oli tausta-aineistona esillä mm. Vattuniemen teollisuustonttien maankäyttöperiaatteiden luonnoksen nähtävillä ollessa 30.11.–14.12.2000. Kirjeissä esitetyt näkökohdat, jotka kohdistuvat Meripuistotien ja Vattuniemenkadun länsipuolella olevaan osaan, otetaan huomioon näiden alueiden mahdollisessa jatkosuunnittelussa.

Asemakaavasuunnittelu

Suunnittelu jatkui vaihtoehto 2B:n pohjalta pyrkien mahdollisuuksien mukaan huomioimaan saatuja mielipiteitä. Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueesta rajattiin asemakaavatasoiseen tarkasteluun ensin itäinen puoli, ranta- ja satama-alue, jonka täydennysrakentaminen perustuu Yleiskaava 1992:een. Vaihtoehdossa 2B esitettyjä Heikkiläntien reunan täydennysrakentamista ja katujärjestelyjä on tarkoitus tutkia myöhemmin.

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Suunnittelutyön etenemisestä vaihtoehto 2B:n pohjalta kerrottiin kesäkuussa 2001 kaupunkisuunnitteluviraston lauttasaarelaisille järjestämässä yleiskaavoitusta ja Lauttasaaren muita ajankohtaisia suunnitelmia koskevassa tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa. Vaihtoehto 2B sekä tausta-aineistona yleisselvitys Lauttasaaren kokonaistilanteesta väestö- ja palvelutarkasteluineen olivat esillä kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytilassa 11.6.2001 alkaen ja Lauttasaaren kirjastossa 20.8.–8.9.2001.

Asemakaava- asemakaavan muutosluonnos laadittiin Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueen itäosalle, Lohiapajanlahden alueelle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 3.10.2001. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitekartassa kaava-alueeseen kuuluvaksi osoitetun puiston eteläosan lisäksi loppuosakin tästä nimeämättömästä puistosta liitettiin asemakaavaluonnoksen alueeseen, jotta puisto voitaisiin kokonaisuudessaan nimetä.

Asemakaavaluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävillä 15.10.–26.10.2001 kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä Lauttasaaren kirjastossa.

Suunnittelu on viivästynyt kaavamuuotosalueeseen liittyvän lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi. Viivästymisen vuoksi

osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ja kaavan valmisteluaineisto asetettiin nähtäville.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä.

Kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.8.–11.9.2015 kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla ja Lauttasaaren kirjastossa.

Suunnittelutyön etenemisestä kerrottiin 1.9.2015 kaupunkisuunnitteluviraston lauttasaarelaisille järjestämässä keskustelutilaisuudessa.

Tilaisuudessa mielipiteensä ilmaisseet vastustivat esiteltyä suunnitelmaa, samoin lähes kaikissa saapuneissa mielipidekirjeissä (46 kpl) vastustettiin Lohiapajanlahden rantaan suunniteltua täyttämistä, rakentamista ja erityisesti rakennusten sijoittamista nykyisistä asuinrakennuksista aukeavien merinäkymien eteen. Lisäksi oltiin huolissaan Lauttasaaren palvelurakenteen, erityisesti koulujen ja päiväkotien riittävästä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen, liikuntaviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 28 mielipidettä ja kaksi kannanottoa, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta (13.12.2001). Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä osassa katsottiin, että suunnittelu oli edennyt myönteiseen suuntaan ja aikaisemmat mielipiteet oli otettu hyvin huomioon. Osassa kirjeistä vastustettiin edelleen jyrkästi asuntorakentamista ja lähes kaikkia muutoksia nykytilanteeseen. Voimakkaasti moitittiin mm. nähtävillä olleessa luonnoksessa esitettyä Lohiapajanpuiston (luonnoksessa nimellä Haitaripuisto) etelärantaan osoitettua veneiden talvisäilytysaluetta. Asuinkerrostalokorttelia moitittiin liian tiiviiksi, pihoja ahtaiksi ja rakennuksia liian korkeiksi. Lisäksi korostui vaatimus luonnonmukaisesta tai loivasti luonnonkivillä pengerretystä rantarakenteesta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että suunnitelmaa tarkistettiin nähtävillä olleeseen luonnokseen verrattuna mm. siten, että eniten moitittu puiston etelärantaan osoitettu veneiden talvisäilytysalue poistettiin ja sen sijaan osoitettiin talvisäilytys sallituksi Kartanonlaituri - nimisellä torialueella. Venesatama- ja puistoalueiden välisiä rajoja täsmennettiin. Asuinkorttelin aluetta suurennettiin ja lisättiin yhden lamellitalon rakennusala. Päiväkotivaraus siirrettiin läntisimpään asuinrakenukseen, jolloin pihajärjestelyt ovat joustavammin toteutettavissa. Pihakannen alainen pysäköintihallin varaus siirrettiin korttelin Vattuniemennrannan puoleiseen reunaan. Lisäksi tehtiin muita pienempiä tarkistuksia ja täydennyksiä.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.4.–13.5.2002.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin kiinteistöviraston, liikuntalautakunnan, pelastuslaitoksen, Helsingin Veden, ympäristökeskuksen ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot. Muistutuksia esitettiin 1 kpl. Ehdotuksesta on saatu ennen nähtävilläoloa ja sen jälkeen yhteensä 12 kirjettä.

Muistutuksessa ja kirjeissä esitettiin tehtäväksi selvitys venepaikoista ja toiminnasta siihen liittyen, kaapelireittien huomioon ottaminen suunnittelualueella, sataman turvallisuuden, asukkaiden ja veneilijöiden olosuhteiden turvaaminen, Kartanonlaituri-nimen muuttamista, autopaikkamääräyksen, asuinrakennusten rakennusoikeuden ja korkeuden muuttamista, jalankulkuliikenteen turvaamista ja ympäristöhäiriöiden selvittämistä, Lauttasaariseuran mielipiteiden arvioimista suhteutettuna asukkaiden hiljaiseen enemmistöön, veneiden talvisäilytysalueiden keskittämistä, muutoksien taloudellisten vaikutusten huomioon ottamista venekerhojen tiloissa ja toiminnoissa, telakointialueiden järjestelyjen suunnittelusta, yleisten pysäköintipaikkojen sijoittamista alueelle, kulkuoikeuksien suunnittelua aallonmurtajilla, ajoväyliä venekerhojen alueelle ja asemakaavan palauttamisesta uudelleen valmisteluun näköalaa haittaavien rakennusten poistamiseksi tai muuttamiseksi uusien osallisten muutettua alueelle.

Lausunnoissa esitettiin uusien vesijohtojen ja sadevesiviemäreiden rakentamiseen, paineviemäriin huomioon ottamiseen, talvisäilytyslaitteiden sijoittamiseen katoksiin, liikuntaviraston budjetin koskemattomuuteen hankkeen yhteydessä, olemassa olevien puistojen kunnostustarpeeseen, alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja tulevaan hoi-

toon ja yleisten alueiden rakentamiseen liittyviin kustannuksiin, yleiselle jalankululle osoitettujen reittien talvikunnossapitoon ja alueiden hallinnan jakoon kohdistuvia huomautuksia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 24.8.–11.9.2015

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 46 mielipidettä, viisi kannanottoa ja yksi kannanotto ilmoituksena. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Valmisteluaineistosta saaduissa kannanotoissa esitettiin vesihuoltolinjojen huomioon ottaminen, kustannusten esittäminen vesihuollon osalta, rakennusten korkeus suhteessa ympäristöönsä, vesialueen rakennettavuuden ja turvallisen rakentamiskorkeuden selvittäminen, rakentamistapaohjeen tai korttelikortin laatiminen, kustannusvaikutusten seuraaminen, nollaenergiatalojen rakentamisen mahdollistaminen.

Valmisteluaineistosta saaduissa mielipiteissä osassa vastustettiin edelleen kaavamuutoksen mukaista asuntorakentamista. Asuinkerrostalokorttelia moitittiin liian tiiviiksi, pysäköintihallin ulkoseinää ja rakennuksia liian korkeiksi. Lisäksi oltiin huolissaan Lauttasaaren palvelurakenteen riittävydestä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen, muistutusten ja neuvottelujen sekä muiden yhteydenottojen ja ajanmuikaistamisen vuoksi tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

- ma-merkinnän selitys maanalainen tila on muutettu muotoon pihankannen alainen pysäköintitila.
- Kartanonlaituri on poistettu.
- Kartanonlaiturin vastapäätä olevat kaksi aallonmurtajan sakaraa on poistettu. Tilalle on merkitty ohjeellinen alueen osa (va), jolle saa rakentaa aallonmurtajan.
- Alueen keskellä sijaitsevan nykyisen laiturin ympärille on merkitty ohjeellinen yleiselle jalankululle merkitty alueen osa, jota saa käyttää veneiden talvisäilytykseen ja aidata siten, että pääsy laiturille ja sen päähän ei esity. Alue tulee rakentaa osittain luonnonkivipintaisena ja

siten, että vesi pääsee virtaamaan laiturin alitse. Laiturin etelä- ja itäreuna tulee rakentaa porrastaen siten, että niitä voidaan käyttää oleskeluun ja veneestä nousemiseen.

- Merkintä a - b. "Kirjaimien a - b välisellä alueella vesi-alueeseen rajoittuvien rantamuurien tulee olla pystysuoria, osittain porrastettuja ja ulkonäöltään huoliteltuja" ja määräys "Rantoja ei saa aidata. Kielto ei koske mahdollista turvakaidetta." on muutettu muotoon "Rantaviiva tulee rakentaa pystysuorana tai porrastettuna lukuun ottamatta aallonmurtaja-alueita. Rantaviivaa ei saa aidata. Kielto ei koske turvakaidetta eikä pistolaitureita." Merkintä a - b on poistettu.
- va -aallonmurtajan määräykseen on lisätty, että aallonmurtajaan on tehtävä virtauselvytykseen perustuvat virtausaukot. Määräyksen rakennusala on muutettu ohjeelliseksi ja rajaukseltaan väljemmäksi.
- vap -aallonmurtajan määräykseen on lisätty että aallonmurtajaa saa käyttää pysäköintiin ja veneiden säilytykseen. Aallonmurtaja tulee suunnitella ja rakentaa siten, että sen kaakkoispuolella sijaitsevalle merenpohjaan asennetulle paineviemärille ei aiheudu haittaa. Vedenalaisia perustusrakenteita ja penkereitä ei saa sijoittaa paineviemärin kohdalle/päälle. Vedenalaiset tietoliikennekaapelit tulee siirtää ja suojata uuden aallonmurtajan rakentamisen yhteydessä. Yleistä jalankulkua alueella saa rajoittaa aitaamalla vain veneiden talvisäilytyskautena. Rakennusala on täsmennetty tarpeellisen väylälevyden takaamiseksi aallonmurtajan eteläpuoleiselle vesialueelle.
- vaa -aallonmurtajan määräykseen on lisätty: aallonmurtajan virtausaukon siltakannen tulee kestää veneiden kuljetuksen ja nostokaluston edellyttämä kuorma. Yleistä jalankulkua alueella saa rajoittaa aitaamalla vain veneiden talvisäilytyskautena.
- Aallonmurtajamääräykseen on lisätty: Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä hyväksyttävät virtauselvytykset.

- Venesatama-alueen autopaikkamääräykseen on lisätty määräys vähintään yhden autopaikan rakentamisesta viittä venepaikkaa kohden ja 1 ap/100 m² ravintolakerrosalaa.
- Rakennusten julkisivujen tulee olla paikalla muurattuja ja vaaleaksi rapattuja, muutettu muotoon "On julkisivujen oltava pääosin vaaleansävyisiä, muurattuja ja/tai rapattuja."
- Pysäköintitilan julkisivumateriaaliin on tullut lisäys puun sallimisesta luonnonkiven lisäksi.
- "Rakennuksen porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynnit rakennuksen molemmilta sivuilta", täydennetty muotoon "Rakennuksen porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynnit Vattuniemenrannalta ja rakennuksen molemmilta pitkillä sivuilta."
- Pihakannen istutusmääräykset "Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelu-alueina, on istutettava", "vähintään 1/3 pihakannesta tulee olla nurmikkoa ja pensasistutuksia. Istutuksissa ei saa käyttää pihakannen tason yläpuolelle kohoavia istutusaltaista", sekä määräykset "Tonttien pihoille tulee rakentaa jalankulkuyhteydet Vattuniemenranta- kadulta ja Lohiapajankaarelta" ja "Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata, eikä rajata istutuksin tai muilla tavoin." ovat muutettu muotoon: "pääosa leikki- ja oleskelualueista tulee sijoittaa pihakannelle. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Pihakannet, jotka rajautuvat toisiinsa tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata tai rajata muulla tavoin. Pihoille tulee rakentaa jalankulkuyhteydet Algot Niskan kaarelta."
- Määräykset "Korttelin 31154 autopaikat tulee sijoittaa yhteisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.", "Pysäköintikellareiden ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin." ja "Pysäköintikellarissa tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää" on muutettu muotoon: "korttelin autopaikat tulee sijoittaa yhteisesti ilman tontin välistä rajaseinää rakennettavaan pysäköintitilaan. Autopaikat saa sijoittaa osittain tai kokonaan korttelin toi-

selle tontille ja ajo saadaan järjestää korttelin muiden tonttien kautta. Tilan lattiataso tulee olla likimäärin +1.5. Tilaan tulee järjestää kadunpuolelta ajoyhteys, joka tulee sijoittaa rakennukseen. Tilojen poistohormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle."

- Määräykset "(+yht 310 I) Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksen alimmasta kerroksesta (I), saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteistiloihin" ja "Asukkaiden yhteistiloiksi käytettävästä kerrosalasta 50 m² on rakennettava asukkaiden kokoontumistilaksi ja 50 m² asukkaiden yhteiseksi saunatilaksi. Saunatilat sijoitettava ylimpään (VI) kerrokseen. Saunatilojen yhteyteen on rakennettava tuulelta suojattu näköalaterassi.", muutettu muotoon: "asukkaiden yhteiseen käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään yksi talopesula", "asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.", "asukkaiden yhteiset saunatilat on rakennettava ylimpään kerrokseen ja niiden yhteyteen on rakennettava tuulelta suojattu näköalaterassi."
- Merkintä (+pk 450), joka osoittaa neliömetreinä kerrosalan, jonka saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi käyttää päiväkodin tiloiksi on poistettu. Määräys muutettu muotoon "AK-korttelialueella rakennukseen saa sijoittaa päiväkodin."
- Kioskin ja harrastuskalastusta palvelevan rakennuksen rakennusalamääräystä (kika) on laajennettu sallimalla myös veneilyä tai muuta vastaavaa toimintaa palvelevan rakennuksen rakentaminen rakennusosalalle.
- Istutettavan puurivin määräystä on täsmennetty, että Algot Niskan kaarella on istutettava kapeakasvuisten puiden ryhmiä. Ryhmien välinen etäisyys saa olla enintään 10 metriä. Lisätty istutettava puurivi Vattuniemenkadun, Meripuistotien ja venesataman (LV) väliin.
- vh-merkintä muutettu muotoon vh1-merkintä.

- Veneiden talvisäilytysalueen aitoja koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että venesatama-alueen ja Algot Niskan kaaren rajalle tulee rakentaa korkeintaan 1,4 metrin korkuinen aita niille kohdin, jossa venesatama-alueella on e-lm ja vh1-merkintä. Näillä merkinnöillä osoitetun alueen saa rajata yleiselle jalankululle varustusta rantaviivaa sivuavasta alueesta enintään 1,0 metriä korkealla aidalla. Aitojen tulee olla ympäristöön sopia ja läpinäkyviä.
- Alueen osasta vh, jonne saa rakentaa veneilytoimintaa palvelevia katoksia, vajoja ja huoltorakennuksen on erotettu alueen osa e-lm, jonne saa sijoittaa rakentamiseen kelpaavia venesataman haitta-ainepitoisia maa-aineksia ja ruoppausmassaa ympäristölupaehtojen mukaisesti.
- Katualuetta on levennetty puiston pohjoisella rajalla pysäköintipaikkojen sijoittamiseksi Pajalahden tien varteen.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle on lisätty huoltoajo- ja pelastustien varaus.
- Algot Niskan kaaren maanpinnan korkeusasema on kasvanut korosta +1,7 korkoon +3,0 metriä merenpinnasta.
- Algot Niskan kaaren leveys on kasvanut eteläisellä puolikkaalla lisättyjen puurivien verran.
- Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusala on täsmennetty siten, että rakennusala on poistettu tonttien 4 ja 5 piha-alueen alta ja vastaavasti laajennettu muiden pihojen alueella.
- Suunnitelmaa on kehitetty asuinrakennusten sekä kerho- ja ravintolarakennuksen rakennusalojen paikkoja täsmentämällä piha-alueiden valoisuuden parantamiseksi ja pelastusteiden suunnittelun helpottamiseksi. Piha-alueen osalla, joka on tarkoitus rakentaa rinteenä tai porrastaen on poistettu täsmälliset korkeusmerkinnot jotka määritellään jatkosuunnittelun yhteydessä.

- LV-alueella määräykseen "Aluetta saa käyttää veneiden talvisäilytykseen sekä huolto- ja korjaustoimintaan." on täydennetty muotoon "Aluetta saa käyttää pysäköintiin, veneiden talvisäilytykseen sekä huolto- ja korjaustoimintaan."
- LV-alueella määräykseen "Veneiden telakointilaitteita saa säilyttää vain tarkoitusta varten rakennetuissa siisteissä ja ympäristöön sopivissa katoksissa tai aitauksissa." täydennetty muotoon "Veneiden talvisäilytyslaitteita ja telakointilaitteita saa säilyttää vain tarkoitusta varten rakennetuissa siisteissä ja ympäristöön sopivissa katoksissa tai aitauksissa."
- Määräys "Saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä" on muutettu muotoon "Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantuneet maat kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä."
- Määräys "autopaikkoja rakennettava vähintään: 1 ap/95 m² asuntokerrosalaa" on muutettu muotoon "autopaikkoja rakennettava vähintään: 1 ap/135 m² asuntokerrosalaa "
- Lisätty määräys "autopaikkoja on rakennettava vähintään: 1 ap/60 m² toimistokerrosalaa." ja "autopaikkoja on rakennettava vähintään: 1 ap/60 m² liikekerrosalaa."
- Ohjeellinen ajoyhteys venesataman ja Meripuistotien väliltä on poistettu.
- Vattuniemenkujaan päättyvä torialue on nimetty Algot Niskan laituriksi.
- "Korttelialueelle on rakennettava sähkömuuntamoita varten tilat, jotka saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerosalan lisäksi." muutettu muotoon "Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin."
- VP alue Vattuniemenkadun, Meripuistotien ja venesataman (LV) välistä poistunut.
- Lisätty istutettava alueen osa -merkintä.

Määräys on poistettu:

- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, joka on varattava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.
- (pkle) Ohjeellinen päiväkodin leikkialueeksi varattu alueen osa.
- Likimääräinen sisäänajo kellariin.
- Lohiapajanlahden pohjoisrannalla mahdollisesti tarvittavat veneiden talvisäilytysalueen aidat tulee rakentaa korkeatasoisesti.
- Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa kaavakartassa osoitetun kerrosalan lisäksi.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 vieraspaikka/1 000 m² asuntokerrosalaa.

Määräys lisätty:

- e-lm Alueen osa, jonne saa sijoittaa rakentamiseen kelpaavia venesataman haitta-ainepitoisia maa-aineksia ja ruoppausmassaa ympäristölupaehtojen mukaisesti.
- Rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joille on annettu ääneneristävyydsmääräys.
- Teknisiä tiloja ja ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.
- Niillä rakennusaloilla, joilla on rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä koskeva määräys ei saa rakentaa pelkästään kadulle päin avautuvia asuntoja.
- Pihakannen rakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon yhtäaikaisesti vettyneiden kasvualustoiden, lumikuorman ja pelastusajoneuvojen paino.
- Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

- LV-alueelle on laadittava yhtenäinen kokonaissuunnitelma.
- Meren pohjasedimentin haitta-aineet on tutkittava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.
- Rakennukset tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioitumatta.
- Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.
- Merkintä (m100), joka osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, toimisto- tai työtilaksi. Tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
- Rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto- tai työtilaa.

Lisäksi kaavaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4.12.2001. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 13.12.2001 puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Tätä selostusta täydennetään asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitely lautakunnalle
Helsingissä, 8.3.2016

Olavi Veltheim

LAUTTASAARI, PAJALAHTI, LOHIAPAJANLAHDEN ALUE, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 3.10.2001 päivätyn suunnitelman. Kaavamääräyksiä on ajanmukaistettu sekä tehty pieniä tarkennuksia rakennusaloihin ja maantason korkotietoihin.

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Vattuniemen itärannalla sijaitseva alue, joka käsittää Lohiapajanlahden ja sen rantaa. Rajaavia katuja ovat Pajalahdentie, Meripuistotie, Vattuniemenkatu, Vattuniemenranta ja Vattuniemenkuja.

Nykytilanne

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi venesatama- ja satama-aluetta. Itäosa on vesialuetta ja pohjoisosassa on pieni puistoalueen osa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Lohiapajanlahden etelärantaan suunnitellaan kuutta 5 - 6 kerroksista kerrostaloa. Satama-aluetta järjestellään niin, että alueen venekerhojen toimintaedellytykset säilyvät. Rantaan muodostetaan yleinen jalankulkumahdollisuus.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupunki on vuokrannut alueita Lohiapajanlahdelta ja Vattuniemen itärannalta Suomen moottoriveneklubille, pursiseura Sindbadille ja Merenkulkulaitokselle.





Kaavatilanne

Suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu suurimmaksi osaksi venesatama-alueeksi (Uvs) ja satama-alueeksi (Ls). Lisäksi alueen eteläosassa on pysäköintialue (Lp) ja pohjoisosassa on pieni osa puistoalueesta (P). Itäosa on kaavoittamatonta merialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa Lohiapajanlahden rannan eteläisin osa on merkitty asuntoalueeksi. Muu osa suunnittelualan rannasta on osoitettu virkistysalueeksi, jonka itäpuolella on vesialuetta.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Pajalahden alueesta on laadittu v. 1999 maankäyttösuunnitelma, jossa tutkittiin alueen täydennysrakentamista ja venesatama-alueen uudelleenjärjestelyjä. Suunnitteilla oleva asemakaavan muutos on osa Pajalahden maankäyttösuunnitelman alueesta.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueelta ei ole laadittu erillistä ympäristöselvitystä. Maa-alue on Lohiapajanlahden pohjoisrantaan lukuun ottamatta täyttömaata.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, liikenteeseen, virkistysmahdollisuuksiin, maaperään, pohjaveteen ja kulttuuriympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Valmisteluaineisto on esillä 24.8.–11.9.:

- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10
- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3
- kaupungintalon ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat

Kaavan valmistelija on tavattavissa Lauttasaaren kirjastossa ti 1.9. klo 15 - 18 sekä erikseen sovittavana ajankohtana kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Saadun palautteen pohjalta viimeistellään kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Lauttasaari-Seura, Suomen Moottoriveneklubi ry, Pursiseura Sindbad ry, Helsingfors Segelklubb ry, Helsingin Yrittäjät -Lauttasaari ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston geotekninen osasto, tonttiosasto ja tilakeskus, liikuntavirasto, pelastuslaitos, ra-





kennusvalvontavirasto, rakennusvirasto,
varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus

- muut asiantuntijaviranomaiset: Helen Oy,
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta:
www.kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Lauttasaari- lehdessä
- www.hel.fi/suunnitelmat
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 11.9.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099
HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Jukka Kähkönen
puhelin 310 37260
sähköposti [jukka.e.kahkonen\(a\)hel.fi](mailto:jukka.e.kahkonen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.01.2016
Kaavan nimi	Lohiapajanlahden alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	13.12.2001
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.10.2001
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09111040
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	14,4990	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,8805
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4870	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	10,6095

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,4990	100,0	22650	0,16	0,0000	22650
A yhteensä	1,5860	10,9	21750	1,37	1,5860	21750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7420	5,1			-0,0180	
R yhteensä						
L yhteensä	12,0860	83,4	900	0,01	2,3120	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0850	0,6			-3,8800	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4870	3,4	4870		4870

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	14,4990	100,0	22650	0,16	0,0000	22650
A yhteensä	1,5860	10,9	21750	1,37	1,5860	21750
AK	1,5860	100,0	21750	1,37	1,5860	21750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7420	5,1			-0,0180	
VP	0,7420	100,0			-0,0180	
R yhteensä						
L yhteensä	12,0860	83,4	900	0,01	2,3120	900
Kadut	0,9380	7,8			0,4990	
Katuauk./torit	0,1260	1,0			0,1260	
LV	11,0220	91,2	900	0,01	1,6870	900
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0850	0,6			-3,8800	
W	0,0850	100,0			-3,8800	

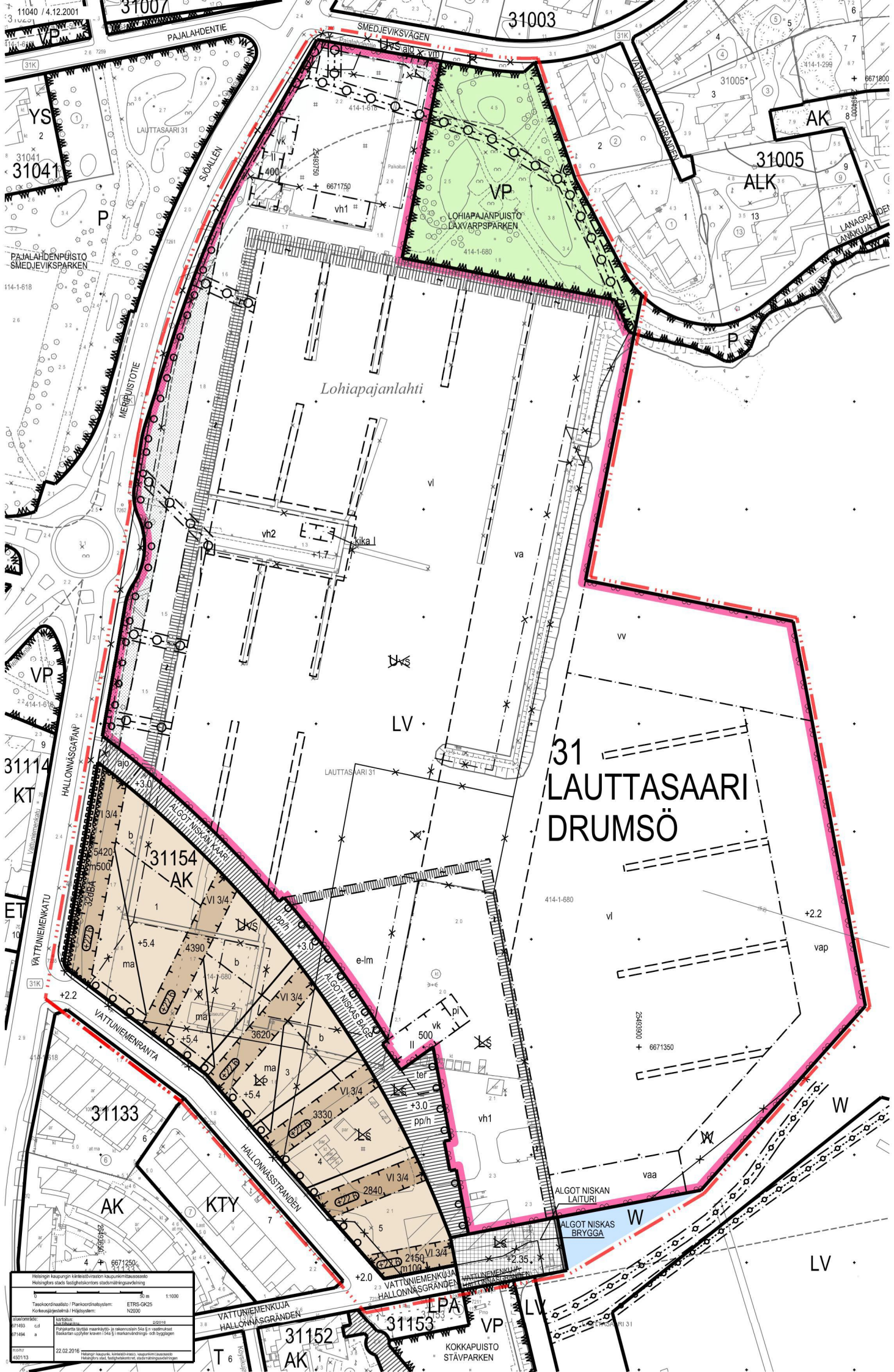
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4870	3,4	4870		4870
ma	0,4870	100,0	4870		4870



Ilmakuva
Lohiapajanlahti
Liite kaavaan nro 11040

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Puisto.



Venesatama.



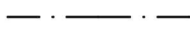
Vesialue.



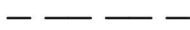
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



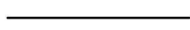
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



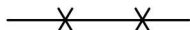
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31

Kaupunginosan numero.

LA

Kaupunginosan nimi.

31154

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

LOHIAPAJA

Kadun, torin tai puiston nimi.

5420

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

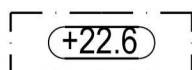
m100

Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä (I) kerroksesta vähintään on varattava liike-, toimisto- tai työtilaksi. Tilat on varustettava rasvanerottelu-kaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

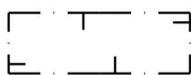
VI 3/4

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuri osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmässä kerroksessa tulee enintään käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ullakkoa ei saa rakentaa.

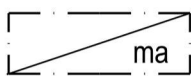
+ 5.4 Likimääräinen korkeusasema.



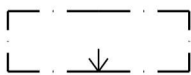
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.



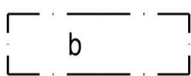
Pihakannen alainen pysäköintitila.



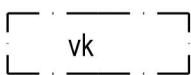
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



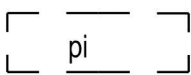
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dBA.



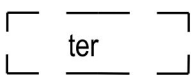
Istutettava piha-alueen osa, joka tulee rakentaa rinteenä ja/tai porrastaen.



Kerho- ja ravintolarakennuksen rakennusala. Rakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon vene- sataman hoidon ja toiminnan kannalta välttämätön- tä henkilökuntaa varten. Asuntoa kohden on raken- nettava 30 m² suojattua oleskelu- ja leikki-tilaa.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa asunnon pihan.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa ravintolan ulkoterassin.



Alueen osa, jolle saa rakentaa veneilytoimintaa palvelevia katoksia, vajoja ja huoltorakennuksen.



Ohjeellinen, yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jota saa käyttää veneiden talvisäilytykseen ja aidata siten, että pääsy laiturille ja sen päähän ei esty. Alue tulee rakentaa osittain luonnonkivi- pintaisena ja siten, että vesi pääsee virtaamaan laiturin alitse. Laiturin etelä- ja itäreunat tulee ra- kentaa porrastaen siten, että niitä voidaan käyttää oleskeluun ja veneestä nousemiseen.



Kioskin ja harrastuskalastusta, veneilyä tai muuta vastaavaa toimintaa palvelevan rakennuksen rakennusala.

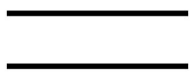


Muuntamon rakennusala.

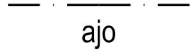


Istutettava puurivi.

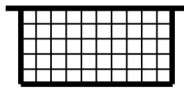
Algot Niskan kaarella on istutettava kapeakas- vuisten puiden ryhmiä. Ryhmien välinen etäisyys saa olla enintään 10 metriä.



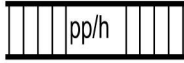
Katu.



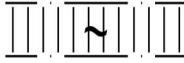
Ajoyhteys.



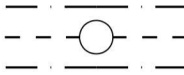
Aukio.
Ajoyhteys Vattuniemenkujan kautta
vh1-alueelle sallittu.



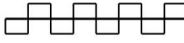
Yleiselle jalankululle, polkupyöräilylle, huolto-
ajolle sekä pelastusajoneuvoille varattu katu.



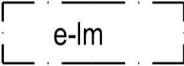
Likimääräinen yleiselle jalankululle varattu alueen
osa, jonka tulee pääsääntöisesti sivuta rantaviivaa.



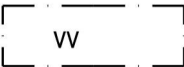
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



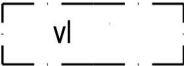
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvoliittymää.



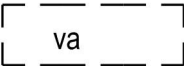
Alueen osa, jonne saa sijoittaa rakentamiseen
kelpaavia venesataman haitta-ainepitoisia maa-
aineksia ja ruoppausmassaa ympäristölupaehto-
jen mukaisesti.



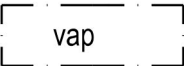
Alueen osa, jota ei saa täyttää ja jolle ei saa
sijoittaa laitureita.



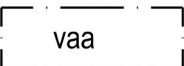
Alueen osa, jota ei saa täyttää ja
jolle saa sijoittaa vain venelaitureita.



Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa aallon-
murtajan. Aallomurtajaan on tehtävä virtaus-
selvitykseen perustuva virtausaukko.
Yleistä jalankulkua aallomurtajan päähän ei
saa estää.



Alueen osa, jolle saa rakentaa aallomurtajan.
Aallomurtajaa saa käyttää pysäköintiin ja venei-
den säilytykseen. Aallomurtaja tulee suunnitella
ja rakentaa siten, että sen kaakkoispuolella
sijaitsevalle merenpohjaan asennetulle painevie-
märille ei aiheudu haittaa. Vedenalaisia perus-
tusrakenteita ja penkereitä ei saa sijoittaa paine-
viemärin kohdalle/päälle. Vedenalaiset tietoliiken-
nekaapelit tulee siirtää ja suojata uuden aallonmur-
tajan rakentamisen yhteydessä. Aallomurtaja on
rakennettava pääosin pohjanvaraisena ja sen
tulee olla autolla liikennöitävä. Yleistä jalankulkua
alueella saa rajoittaa aitaamalla vain veneiden
talvisäilytyskautena.



Alueen osa, jolle saa rakentaa aallomurtajan.
Aallomurtajaan on tehtävä vähintään 6 metriä
leveä ja tasoon -6.0 ulottuva virtausaukko. Aallon-
murtajan virtausaukon siltakannen tulee kestää
veneiden kuljetuksen ja nostokaluston edellyttämä
kuorma. Yleistä jalankulkua alueella saa rajoittaa
aitaamalla vain veneiden talvisäilytyskautena.

AK-KORTTELIALUEELLA:

- on rakennusten julkisivujen oltava pääosin
vaaleansävyisiä, muurattuja ja/tai rapattuja.

- pysäköintitilan julkisivun tulee olla kadun puolella luonnonkiveä ja/tai puuta.
- on rakennusten ylimmän kerroksen oltava sisäänvedetty edellisen kerroksen julkisivulinjasta.
- rakennuksen ensimmäinen kerros tulee varustaa ikkunoilla.
- rakennuksen kaikissa kerroksissa porrashuoneet tulee rakentaa viihtyisiksi ja kunkin kerrostasanteen tulee saada riittävästi luonnonvaloa.
- rakennuksen porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynnit Vattuniemenrannalta ja rakennuksen molemmilta pitkiltä julkisivuilta.
- asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.
- asukkaiden yhteiseen käyttöön rakennetut tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Näitä tiloja saa olla enintään 1,5% asuntokerrosalasta.
- asukkaiden yhteiset saunatilat on rakennettava ylimpään kerrokseen ja niiden yhteyteen on rakennettava tuulelta suojattu näköalaterassi.
- rakennuksen maantasokerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto- tai työtilaa.
- rakennukseen saa sijoittaa päiväkodin.
- Vattuniemenkadun puolelle avautuvat parvekkeet tulee lasittaa niin, että niillä saavutetaan melun ohjearvotaso 55 dB (LAeq7-22).
- teknisiä tiloja ja ilmanvaihtokonehuoneita ei saa rakentaa vesikaton yläpuolelle.
- niillä rakennusaloilla, joilla on rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyttä koskeva määräys ei saa rakentaa pelkästään kadulle päin avautuvia asuntoja.
- pysäköintitilat, teknisiä tiloja ja väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- tulee huoneistojen tuloilman sisäänotto järjestää suodatettuna rakennuksen katolta tai sisäpihan puolelta.

-muuntamotilat saa sijoittaa rakennuksiin.

- pääosa leikki- ja oleskelualueista tulee sijoittaa pihakannelle. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena on istutettava. Piha-alueet, jotka rajautuvat toisiinsa tulee suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Tontteja ei saa aidata tai rajata muulla tavoin. Pihaille tulee rakentaa jalankulkuyhteydet Algot Niskan kaarelta.

- pihakannen rakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon yhtäaikaaisesti vettyneiden kasvualustoiden, lumikuorman ja pelastusajoneuvojen paino.

- korttelin autopaikat tulee sijoittaa yhteisesti ilman tontin välistä rajaseinää rakennettavaan pysäköintitilaan. Autopaikat saa sijoittaa osittain tai kokonaan korttelin toiselle tontille ja ajo saadaan järjestää korttelin muiden tonttien kautta. Tilan lattiataso tulee olla likimäärin +1.5. Tilaan tulee järjestää kadun puolelta ajoyhteys, joka tulee sijoittaa rakennukseen. Tilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

- rakennukset tulee perustaa siten, että rantamuurit voidaan kaivaa esiin avokaivannossa ja korjata rakennusten perustusten vaurioittumatta.

- autopaikkoja on rakennettava vähintään:

- 1 ap/135 m² asuntokerrosalaa.
- 1 ap/60 m² toimistokerrosalaa.
- 1 ap/50 m² liikeykerrosalaa.
- 1 ap/120 m² päiväkotikerrosalaa.

- jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

- tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuintokerrosalaa.

Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

- jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennukseen. Korttelin jätehuollon tilat saa rakentaa kortteli-alueelle keskitetysti.

- paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.

LV-ALUEELLA:

- aluetta saa käyttää pysäköintiin, veneiden talvisäilytykseen sekä huolto- ja korjaustoimintaan.

- alueelle on laadittava yhtenäinen kokonaissuunnitelma.

- rakennusten julkisivujen, vajojen, katosten ja aitausten tulee olla vaaleita ja joko tiiltä tai peitto-maalattua puuta.

- veneiden talvisäilytyslaitteita ja telakointilaitteita saa säilyttää vain tarkoitusta varten rakennetuissa siisteissä ja ympäristöön sopivissa katoksissa tai aitauksissa.

- venesatama-alueella on turvattava mahdollisuus sijoittaa määräysten mukaiset septitankkien tyhjennysjärjestelmät ja rakennettava laitteistojen riittävät tyhjennys-, säilytys- ja huoltotilat.

- venesatama-alueen ja Algot Niskan kaaren rajalle tulee rakentaa enintään 1.4 metrin korkuinen aita niille kohdin, jossa venesatama-alueella on e-lm- ja vh1-merkintä. E-lm- ja vh1-merkinnällä osoitetun alueen saa rajata yleiselle jalankululle varatusta rantaviivaa sivuavasta alueesta enintään 1.0 metriä korkealla aidalla. Aitojen tulee olla ympäristöön sopivia ja läpinäkyviä.

- aallonmurtajat on rakennettava siten, että veden vaihtuminen ei vähene nykyisestä. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee tehdä hyväksyttävät virtausselvitykset.

Venesatama-alueilla on rakennettava vähintään yksi autopaikka viittä venepaikkaa kohden ja 1 ap/100 m² ravintolakerrosalaa.

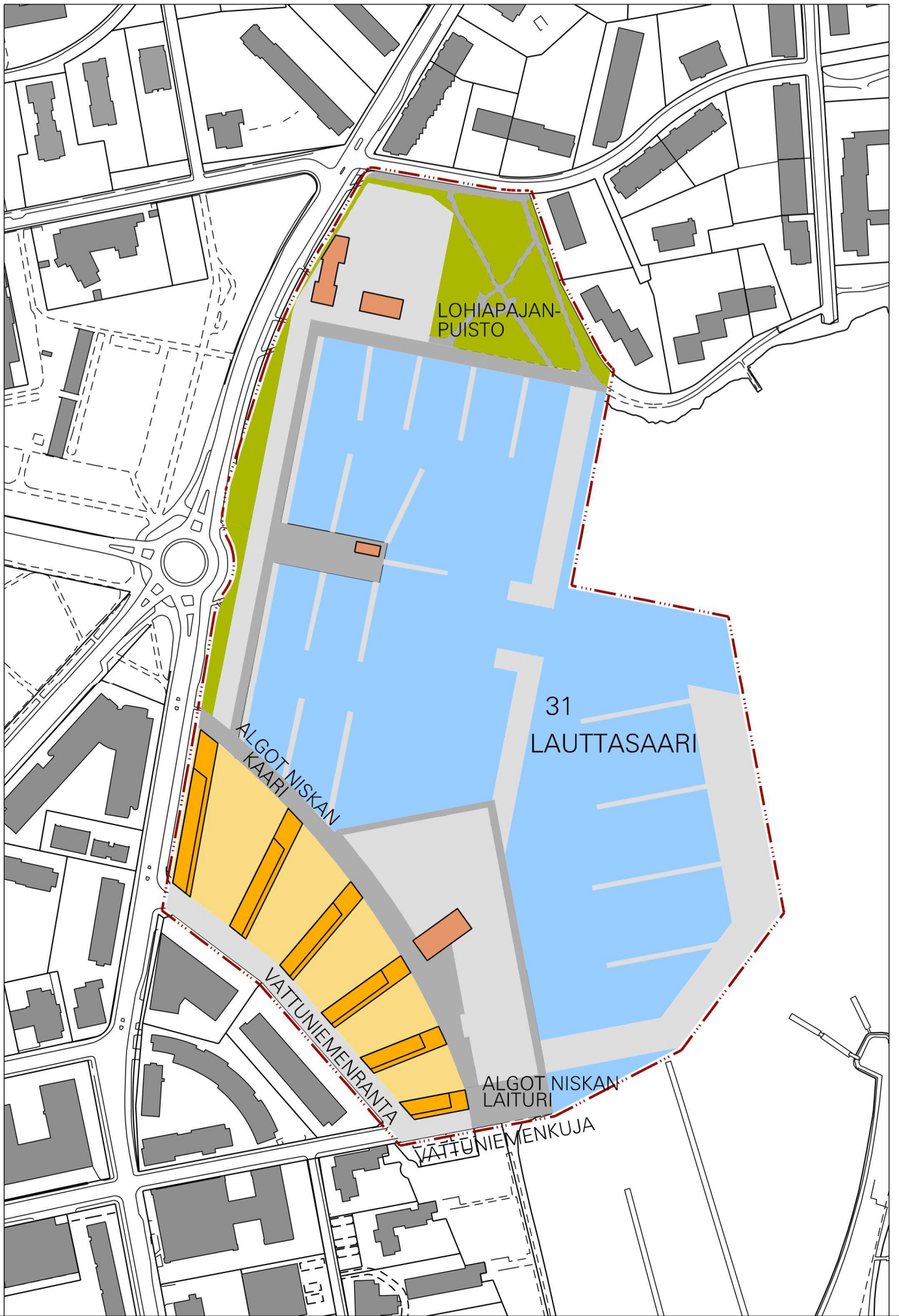
Meren pohjasedimentin haitta-aineet on tutkittava alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva ruoppaustarve.

KOKO KAAVA-ALUEELLA

Rantaviiva tulee rakentaa pystysuorana tai porrastettuna lukuun ottamatta aallonmurtaja-alueita. Rantaviivaa ei saa aidata. Kielto ei koske turvakaidetta eikä pistolaitureita.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja pilaantuneet maat kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

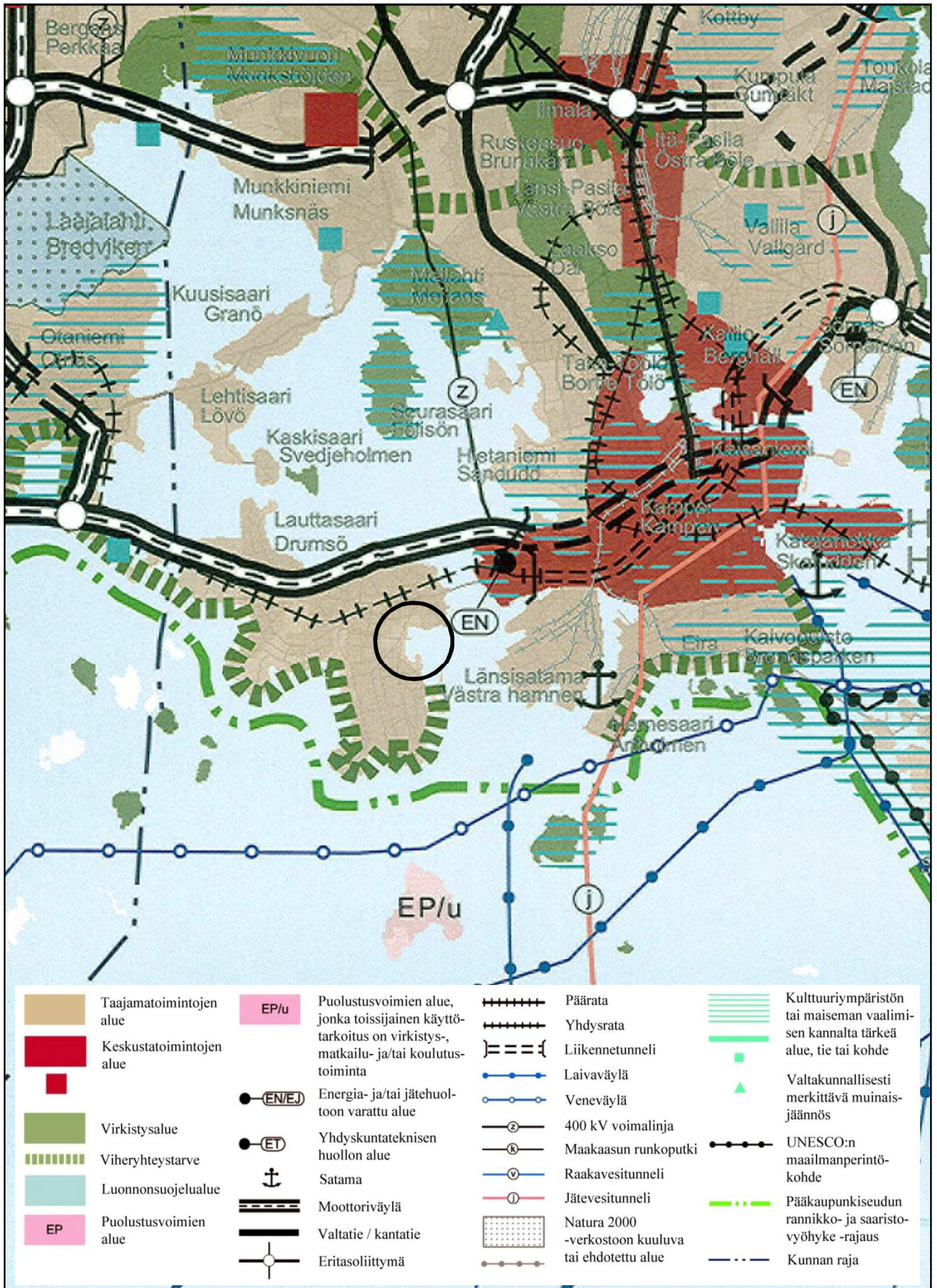


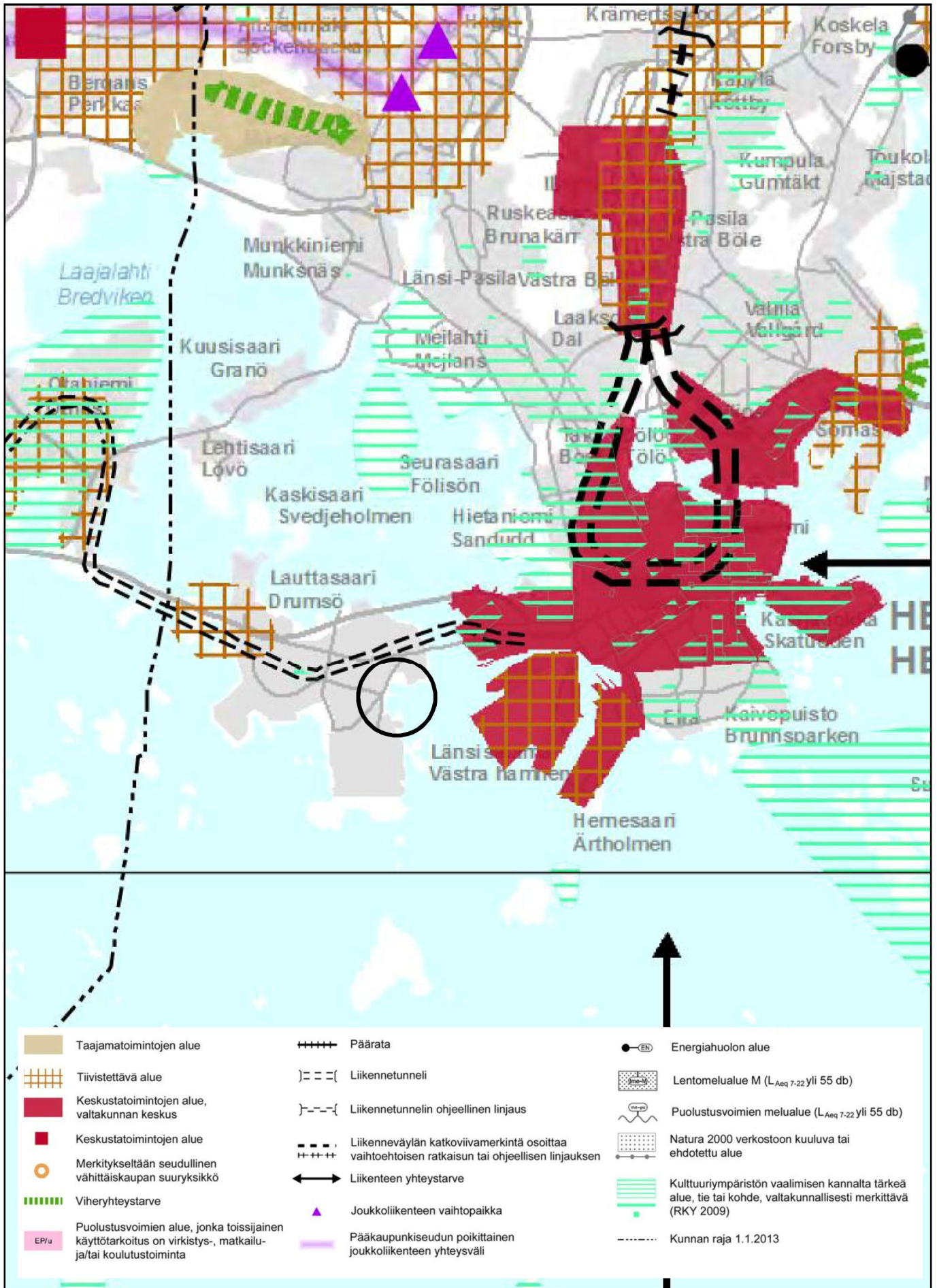
0 m 150 m 300m 450 m

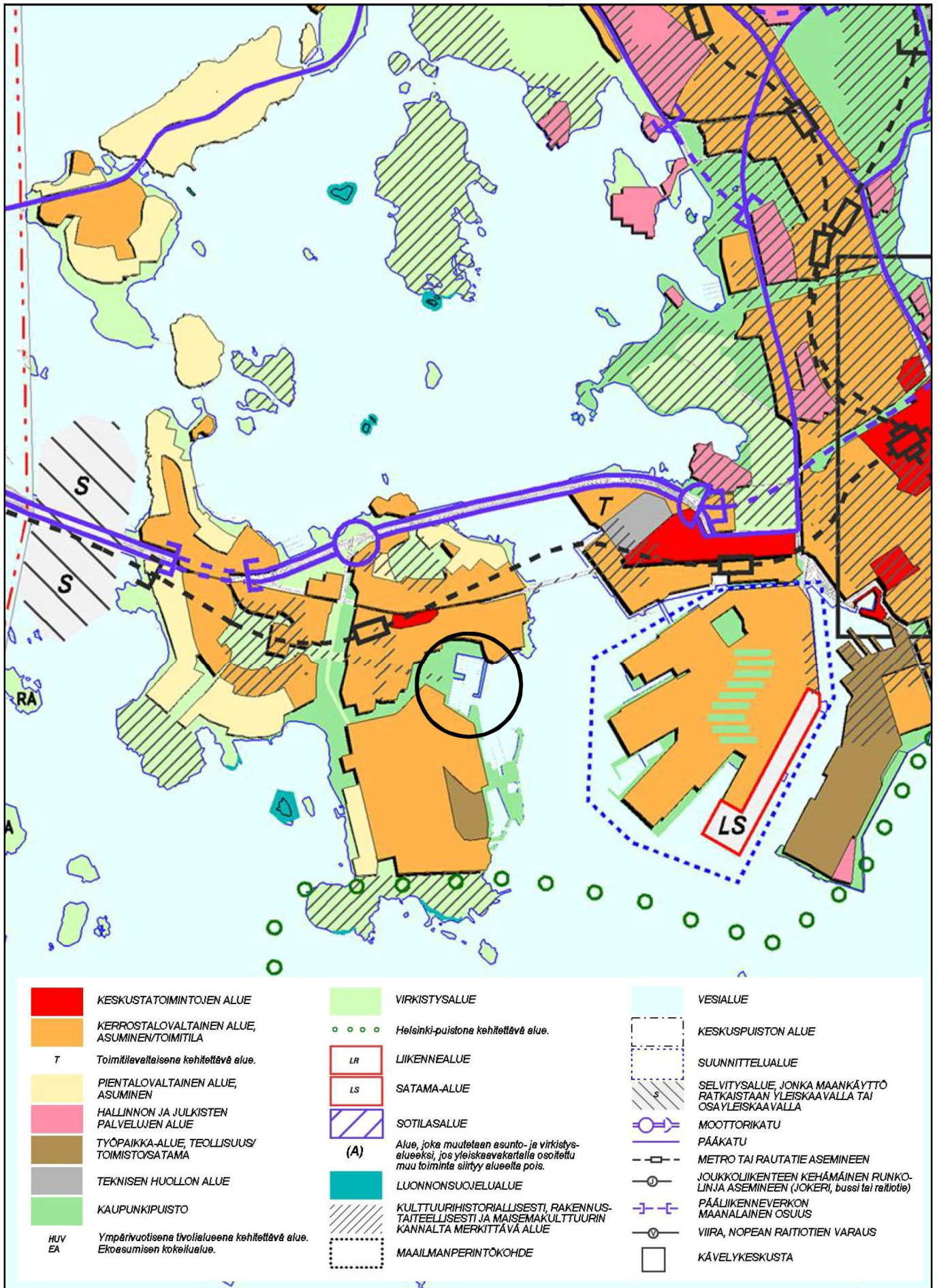
Havainnekuva
Lohiapajanlahti
Liite kaavaan nro 11040

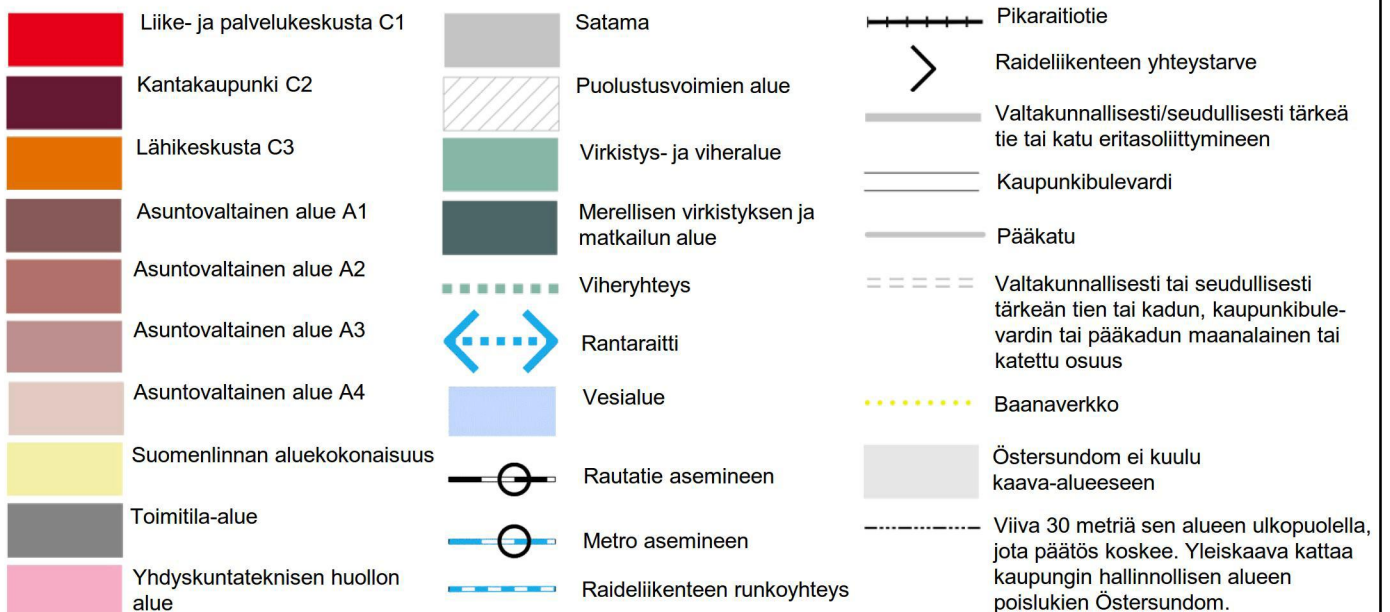
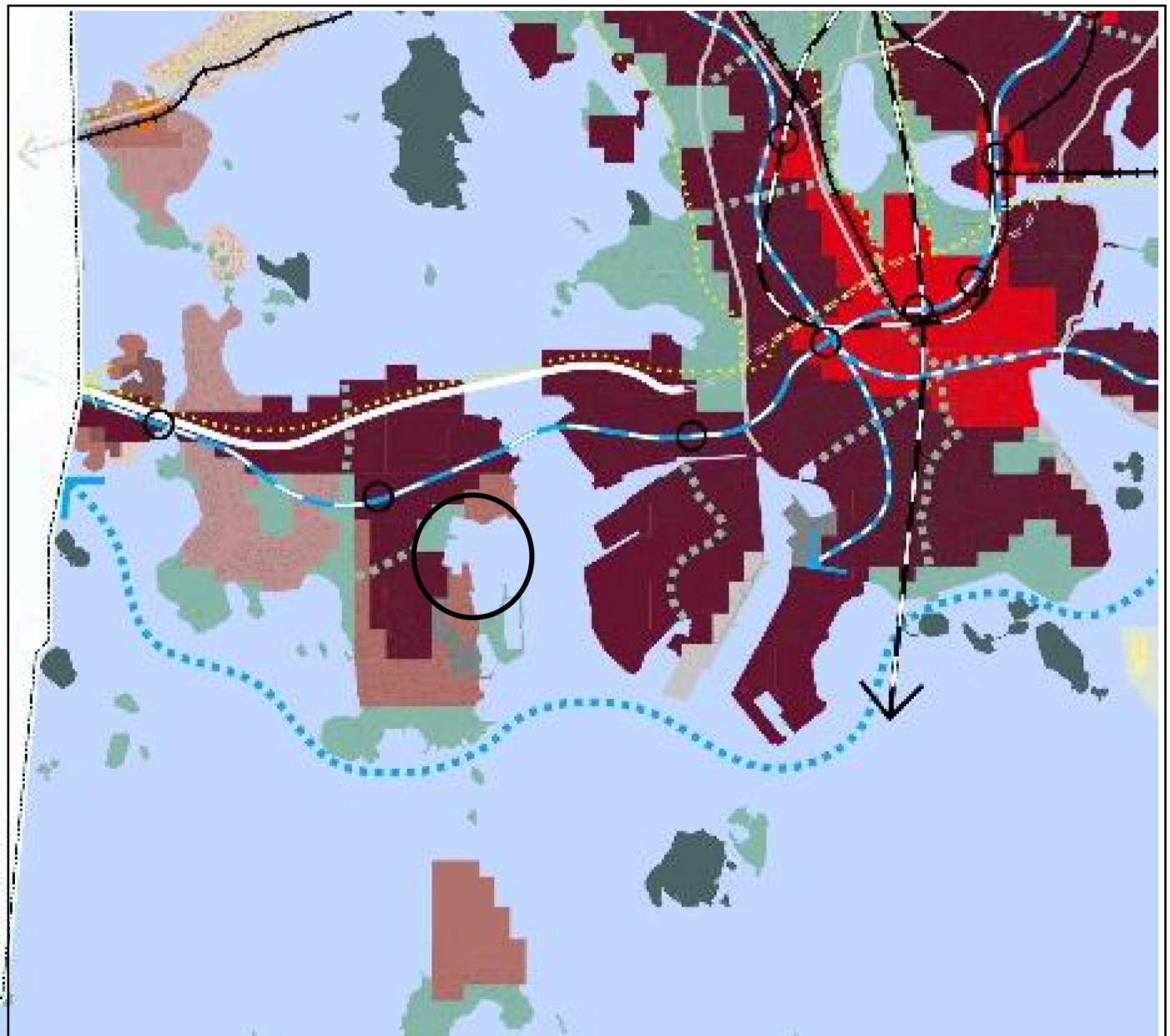
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

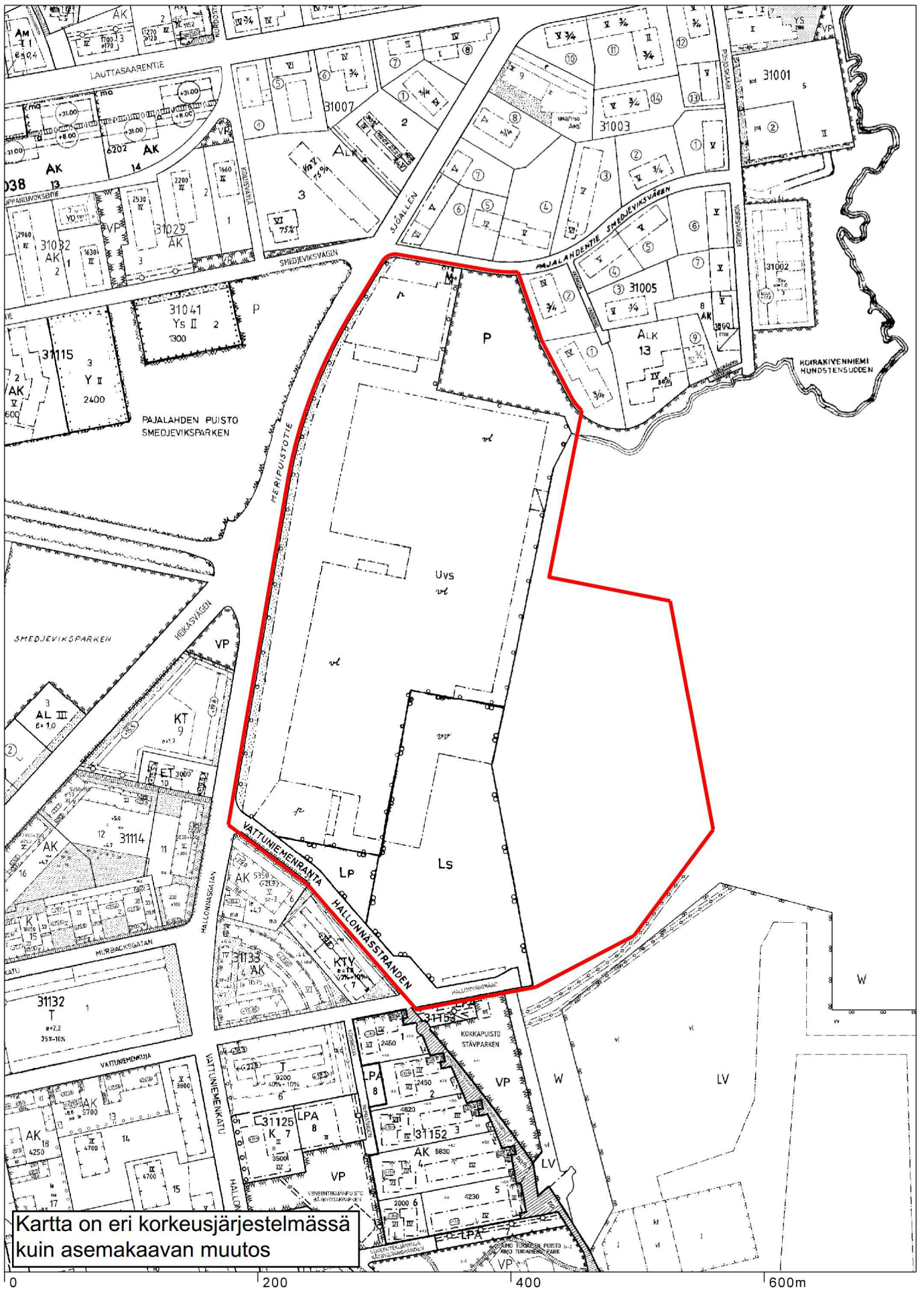












Ote ajantasa-asemakaavasta
 Lohiapajanlahti
 Liite kaavaan nro 11040

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

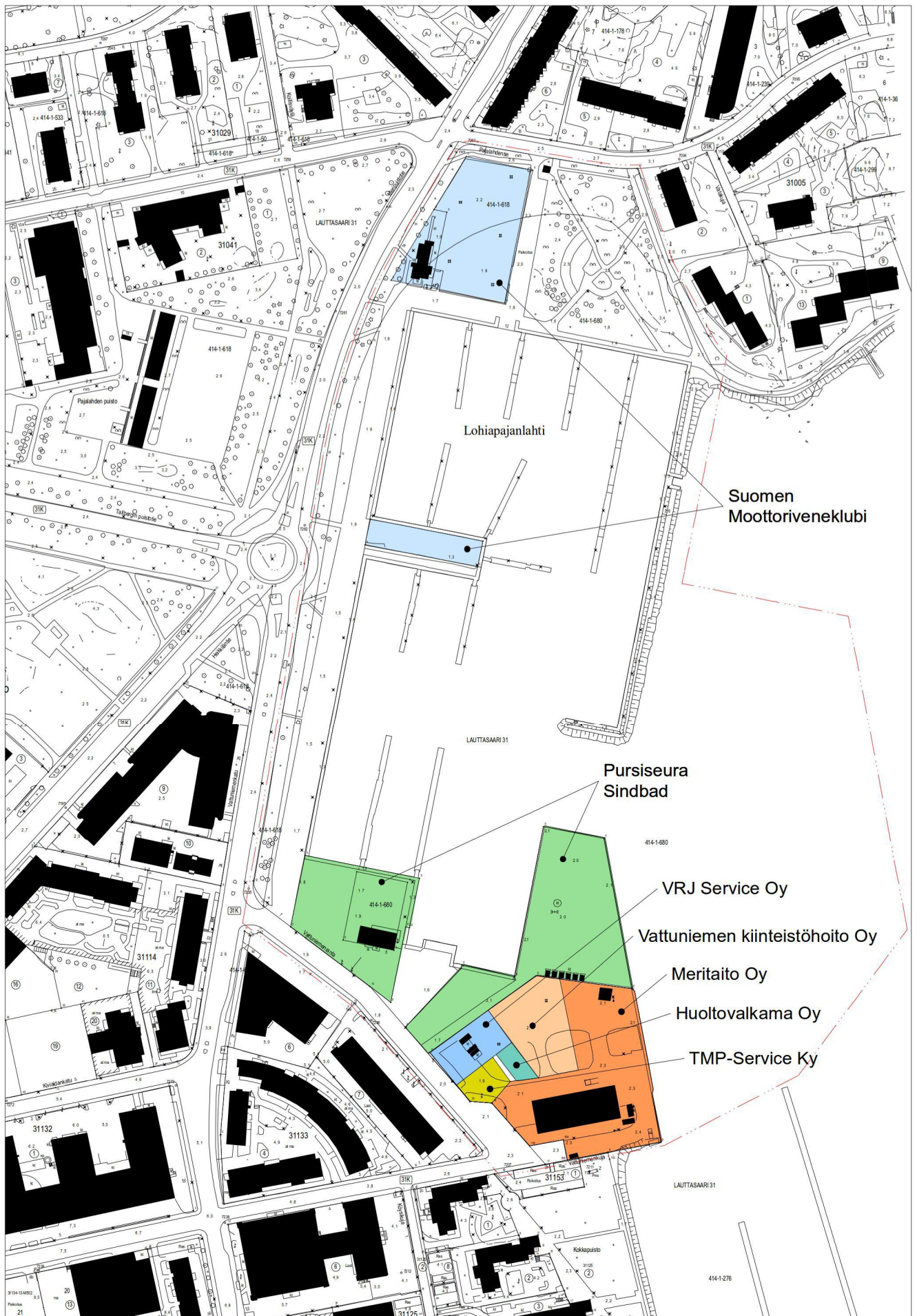


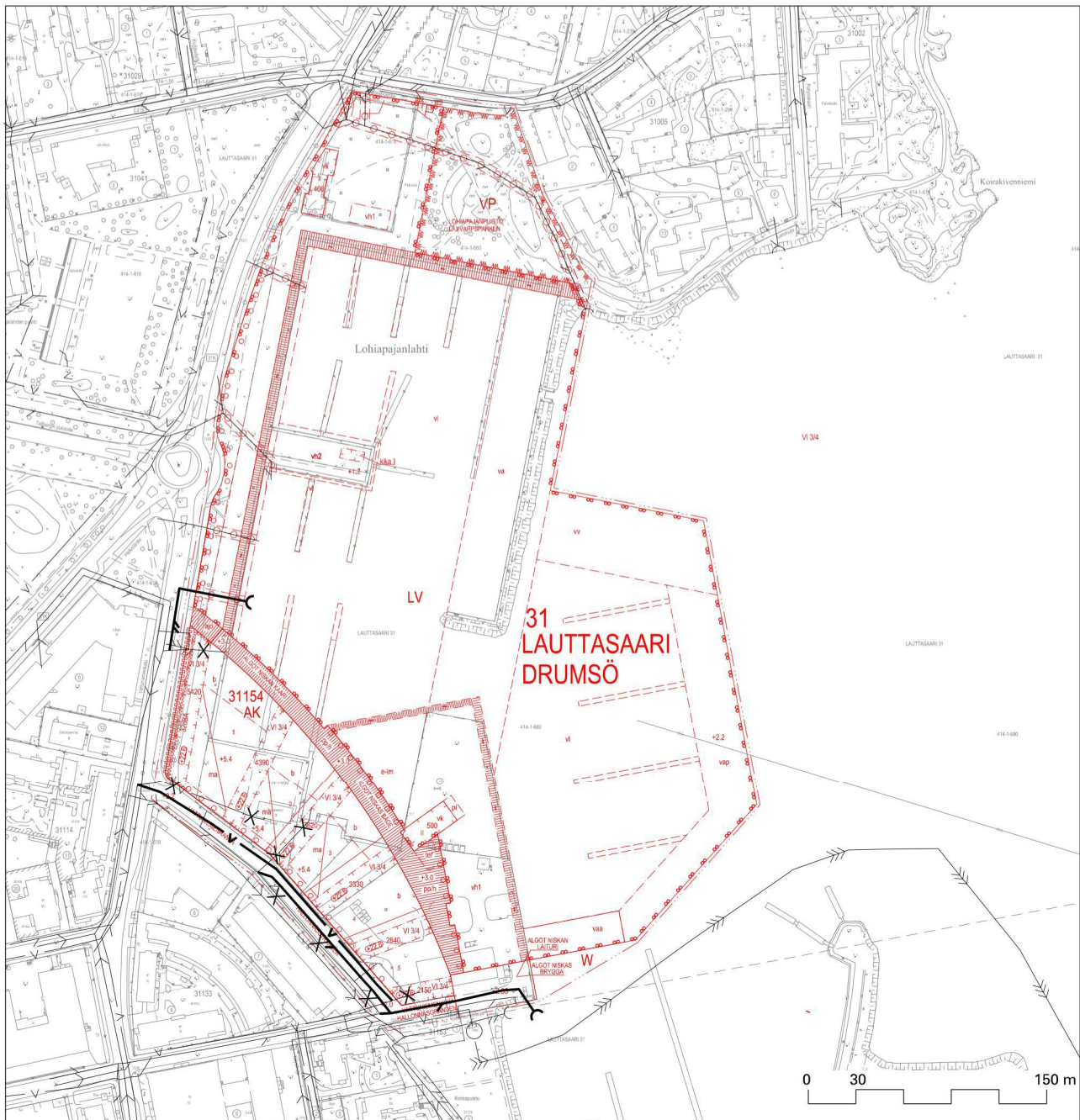


Alueen liittyminen kaupunkirakenteeseen
Lohiapajanlahti
Liite kaavaan nro 11040

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





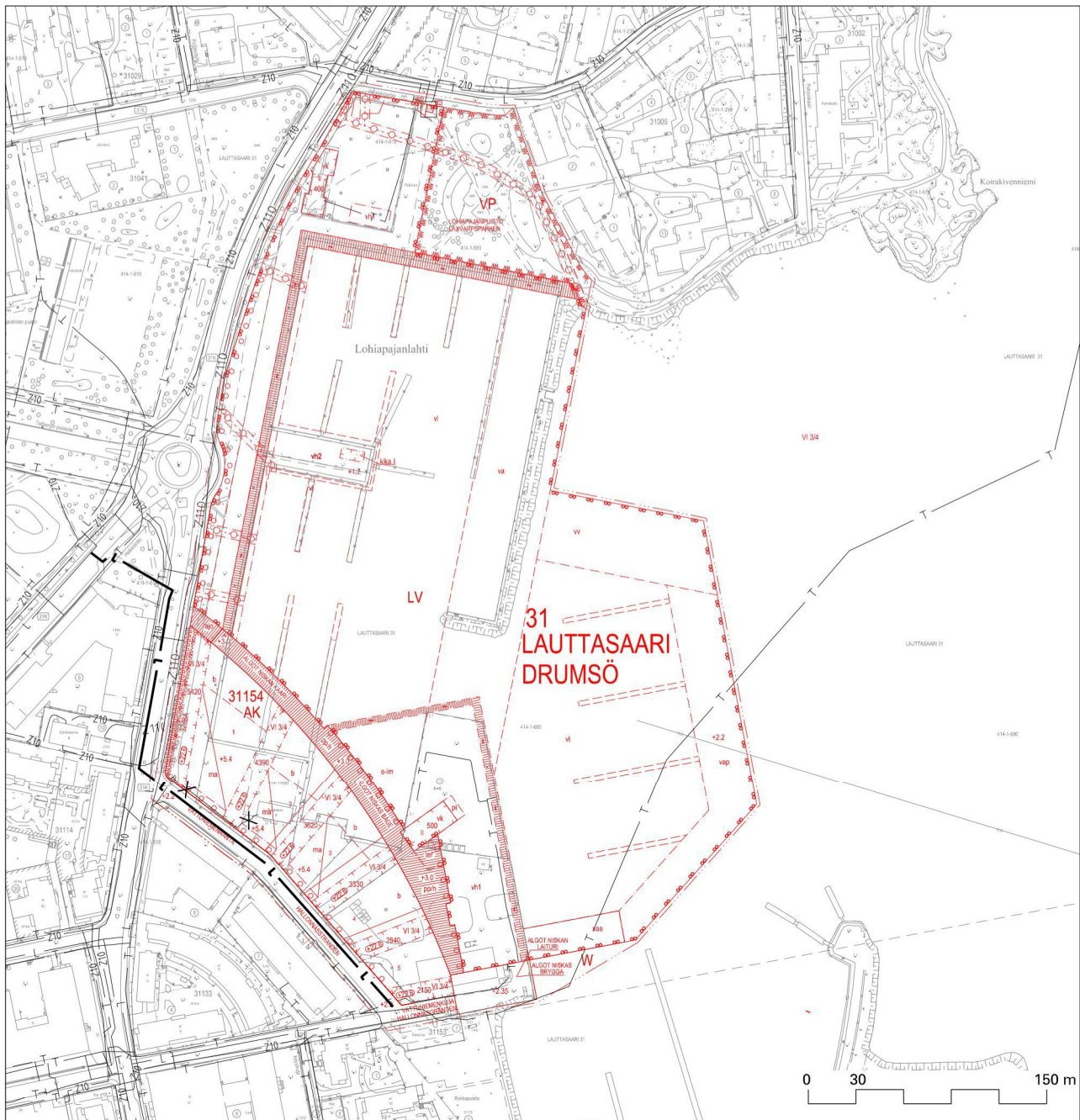


LOHIAPAJANLAHTI

Vesihuolto

1 : 4000

- | | | | |
|-------|------------------------------------|-------|--------------------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIJOHTO | ○ | NYKYINEN PUMPPAAMO |
| —> | NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI | — V — | UUSI VESIJOHTO |
| —> | NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI | —> | UUSI HULEVESIVIEMÄRI |
| —>> | NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI | —>> | UUSI SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO |
| —>> | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO | — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |

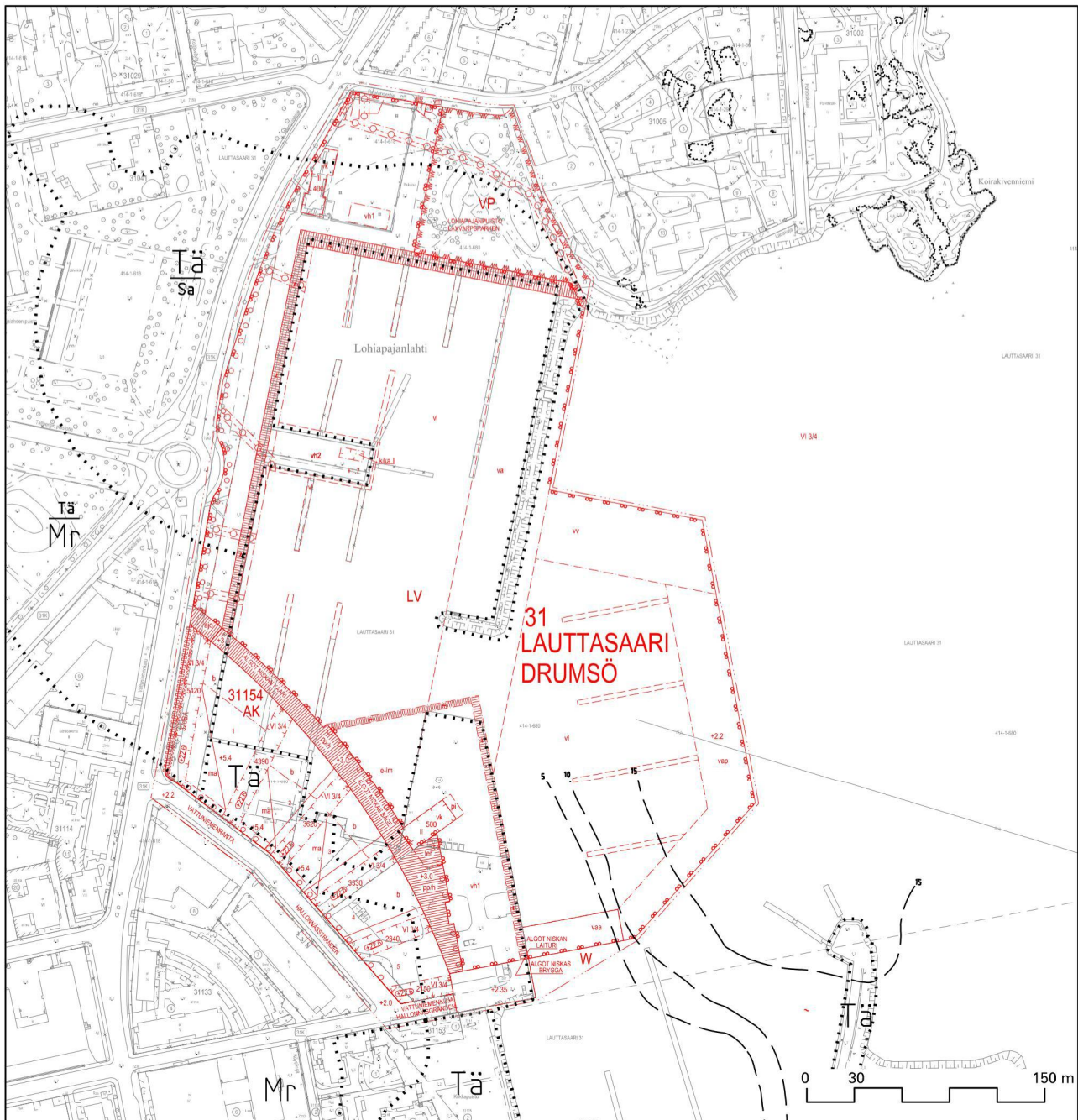


LOHIAPAJANLAHTI

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

- | | | | |
|----------|-----------------------------------|-----------|----------------------|
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | — L — | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO |
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI | — X — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| — Z10 — | NYKYINEN 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | | |
| — Z110 — | NYKYINEN 110 KV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | | |
| □ | NYKYINEN MUUNTAMO | | |



LOHIAPAJANLAHTI

Maaperä

1 : 4000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

Tä

TÄYTEALUE

Mr

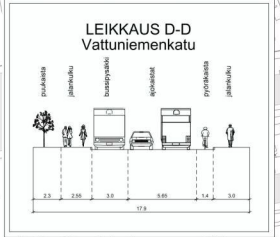
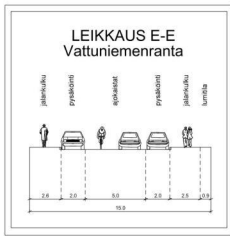
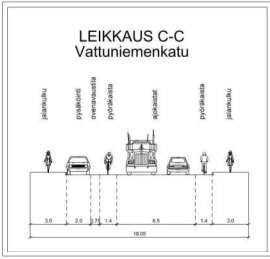
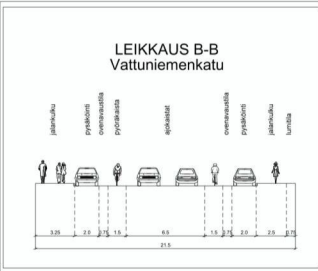
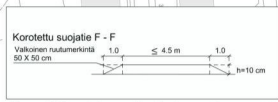
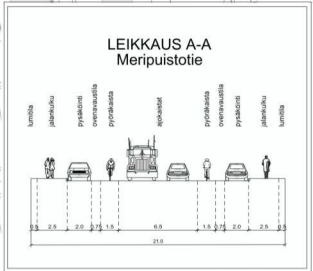
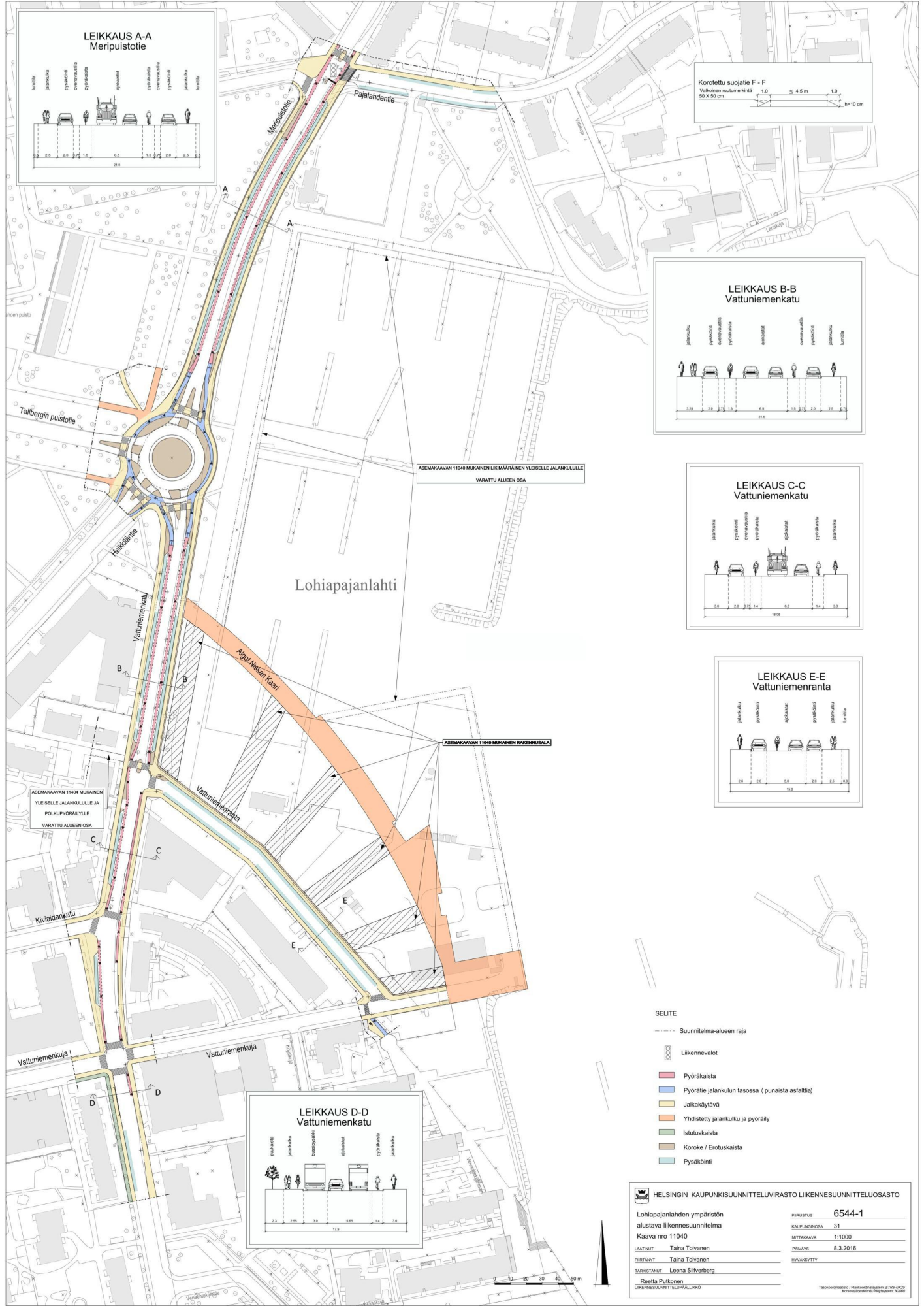
MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m

Tä
Mr

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

Tä
Sa

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
 - Liikennevalot
 - Pyöräkaista
 - Pyörätie jalankeuhun tasossa (punaista asfalttia)
 - Jalankeuhkäytävä
 - Yhdistetty jalankeuhku ja pyörätie
 - Istutuskaisla
 - Koroke / Erotuskaisla
 - Pysäköinti

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIKENSUUNNITTELUOSASTO

Lohiapajanlahden ympäristön alustava liikennesuunnitelma
Kaava nro 11040

LAATIJAT: Taina Toivanen
PURISTAVAT: Taina Toivanen
TARKISTAVAT: Leena Silfverberg

REHTI: Reetta Purkonen
LIKENSUUNNITTELUVAIKKO

PIIRUSTUS	6544-1
KAUPUNKIOSA	31
MITTAKAAVA	1:1000
PÄIVÄYS	8.3.2016
HYVÄKSYTY	

Tekijänoikeus / Piirustusoikeus: ETRD OYK Kivisaari Oy / Helsinki, 2016