

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11040  
PÄIVÄTTY 4.12.2001

Asemakaava koskee:

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

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
31. kaupunginosan (Lauttasaari), 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: 4.12.2001 ja 13.12.2001

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.4.2002-13.5.2002

Kaupunkisuunnittelulautakunta muutettu:

Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:

Hyväksyminen: kaupunginhallitus

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 voimassa olevista asemakaavoista

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Maaperän haitta-ainetutkimus

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Janne Prokkola  
arkkitehti Jukka Kähkönen  
insinööri Taina Toivanen (liikennesuunnittelu)  
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)  
suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Kiinteistövirasto: johtava tonttiasiamies Pekka Saarinen

#### Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Helena Koski

#### Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

aluesuunnittelija Anu Kiiskinen

## SISÄLLYS

1

### TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö  
Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet  
Asemakaavan muutoksen toteutus

2

### LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet  
Maakuntakaava  
Yleiskaava  
Asemakaava  
Rakennusjärjestys  
Kiinteistörekisteri  
Rakennuskiellot  
Muut suunnitelmat ja päätökset  
Pohjakartta  
Maanomistus  
Alueen yleiskuvaus  
Rakennettu ympäristö  
Palvelut  
Yhdyskuntatekninen huolto  
Maaperä  
Ympäristöhäiriöt  
Luonnonympäristö  
Suojelukohteet

3

### TAVOITTEET

4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus  
Mitoitus  
Liikenne  
Palvelut  
Yhdyskuntatekninen huolto  
Maaperän rakennettavuus ja puhtaus  
Ympäristöhäiriöt  
Luonnonympäristö  
Suojelukohteet  
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  
Muut merkittävät vaikutukset

6

**ASEMAKAAVAN (MUUTOKSEN) TOTEUTUS**

Rakentamisaikataulu  
Toteuttamis- ja soveltamisohjeet  
Toteutuksen seuranta

7

**SUUNNITTELUN VAIHEET**

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus  
Viranomaisyhteistyö  
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot  
Esitetyt mielipiteet

8

**KÄSITTELYVAIHEET**

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

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

Kaupunkikuvan kannalta uusilla järjestelyillä selkiytetään Lohiapajanlahden ranta-alueita arvoaan vastaaviksi. Kaupunkikuvallisesti keskeinen aihe on Tallbergin puistotieakselin korostaminen. Sen päätteeksi idässä muodostetaan kadun keskilinjalle leveä rantatori, Kartanonlaituri. Rakenteella korvataan nykyinen, Tallbergin puistotiehen nähden epäsymmetrisesti, hieman sivussa oleva laituri. Torialueelta muodostetaan esteetön näkymä itään Jätkäsaareen päin siten, että katkaistaan nykyinen aallonmurtaja.

## 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 päätarkaisuvaihtoehtoja 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. 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 30 kirjallista mielipidettä, jonka lisäksi saatiin suullisia mielipiteitä keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustustyössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.4. - 13.5.2002 ja siitä saatiin Helsingin Kiinteistöviraston, Liikuntalautakunnan, Pelastuslaitoksen, Helsingin Veden, Ympäristökeskuksen ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot. Muistutuksia esitettiin 2 kpl. Ehdotuksesta on saatu ennen nähtävilläoloa ja sen jälkeen yhteensä 11 kirjettä.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

Asemakaavan valmistelu viivästyi kaavamuu- tosalueeseen liittyvän lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi.

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

#### Asemakaavan muutoksen toteutus

Asuinrakennusten korttelin alueella rakentaminen voi alkaa vasta kun nykyinen satama-alue on vapautunut Merenkulkulaitokselta. Sen on ar-

vioitu vapautuvan, kun Suomenlahden merenkulkupiirin tukikohta-alueen toiminta siirretään Vuosaareen. Seuraavaksi on rakennettava uusi aallonmurtaja laitureineen ja pурсiseura Sindbadin käyttöön suunniteltu venesatama-alueen eteläosa. Sen jälkeen on Merenkululaitokselta ja Sindbadilta vapautunut alue 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 toimilakäyttöön 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 maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut alueella voimaan 10.6.201) mukaan alue on esikaupungin pintakalliolluetta. 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 Vattuniemenranta sekä Vattuniemenkujan itäpää 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 asemakaavanmuutosluonnoksen 2002.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.1.2013.

## Maanomistus

Alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Helsingin kaupunki on vuokrannut alueesta osat Suomen moottoriveneklubi ry:lle, 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

### Maankäyttö

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.

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

Alueen eteläreunassa on pysäköintialue ja varasto-tukikohta-alue, 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 m. Nykyisessä aallonmurtajassa on virtausaukko.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on vesi- ja energihuollon ja tietoliikenteen verkostot. Alueen eteläpuolella Kokkapuistossa on jätevedenpumppaamo, josta kaikki Lauttasaaren jätevedet johdetaan Munkkisaareen. Myös paineviemäri sijaitsee suunnittelualueella.

Alueen eteläpuolella olevassa Kokkapuistossa on 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 ylijäämämaaila. Vattuniemenkadun - Meripuistotien alue on täytetty 1960-luvun alkupuolella, venesataman eteläpuolella 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.

Veneily- ja satamatoiminnot voivat aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tehdyn haitta-ainetutkimuksen perusteella epäpuhtaudet eivät rajoita alueen käyttöä (ks. 4.7, 5.4, 5.5). Myös vesialueen sedimenteissä on pilaantuneisuutta. Sedimenttejä ei ole vielä tutkittu riittävästi.

### Ympäristöhäiriöt

Veneily- ja satamatoiminnot voivat aiheuttaa maaperän pilaantumista. Tehdyn haitta-ainetutkimuksen perusteella epäpuhtaudet eivät rajoita alueen käyttöä (ks. 4.7, 5.4, 5.5). Vattuniemenkadulla on nykyään ajoneuvoliikennettä 9700 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Meripuistotiellä 9600 ajon./vrk.

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

## 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 Lohiapajalahdessa 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 puistotie akselin itäpäättä halutaan korostaa ja parantaa Lohiapajalahden rantojen ilmettä alueen arvon mukaiseksi.

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

Asutuskorttelin 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-alue, jossa toimii merenkulkupiirin varasto, poistetaan kokonaan. Nykyinen, venesatamanlahden keskivaiheilla oleva pengerretty laiturin siirretään Tallbergin puistotien linjalle ja muutetaan torialueeksi. Koko alueella rantaviivaa seuraa yleinen jalankulkukatu.

Kaavasuunnitelmassa osoitetuilla uusilla järjestelyillä selkiytetään Lohiapajanlahden ranta-alueita. Kaupunkikuvallisesti keskeinen aihe on Tallbergin puistotieakselin korostaminen. Tallbergin puistotien päätteenä idässä muodostetaan kadun keskilinjalle leveä rantatori, Kartanonlaituri, nykyisen epäsymmetrisesti, hieman sivussa olevan laiturin sijaan. Kohtisuoraan torilta muodostetaan avoin vesipinta ja näkymä itään, Jätkäsaareen päin siten, että katkaistaan nykyinen aallonmurtaja.

Asuntokorttelissa ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadun linjauksessa jatketaan kaariaihetta, joka nykyisellään on Vattuniemenranta -kadulla sekä eteläpuolella olevalla uudella asuntoalueella Veneentekijänkaaren varrella. Viisi- ja osittain kuusikerroksiset asuinrakennukset on sijoitettu kaareen viuhkamaisesti. Asuinrakennusten merenpuoleiset päädyt tuodaan urbaanille kevyenliikenteen kadulle samoin kuin Veneentekijänkaarella on tehty. Rakennusten väliset pihat istutuksineen muodostavat vihreän luonnonelementin, joka avautuu myös kevyenliikenteen kadulle.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 145 585 m<sup>2</sup>. Kaavakarttaan merkitty kerrosala on yhteensä 22 650 k-m<sup>2</sup>. Asuntokerrosalaa on 21 750 k-m<sup>2</sup>, joka tarkoittaa noin 480 hengen asukasmäärää. Lisäksi saa rakentaa pysäköintilaitoksen tarvitseman kerrosalan n. 4 550 k-m<sup>2</sup>. Korttelin kerrosala 21 750 k-m<sup>2</sup> vastaa korttelitehokkuutta e=1.3, jos pysäköintitiloja ei lasketa mukaan. Venekerhojen kerhorakennuksille on varattu yhteensä 900 k-m<sup>2</sup>.

## Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Alueelle muodostuu uusi kortteli 31154, joka on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi (AK). Korttelin kerrosalaksi on kaavakarttaan merkitty 21 750 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa on sallittu lisäksi pysäköintilaitoksen tarvitsema kerrosala.

Rakennukset ovat suoria lamellitaloja, jotka sijaitsevat viuhkamaisesti siten, että mahdollisimman monesta asunnosta avautuisi merinäköala kerroksesta riippumatta. Asuinrakennukset ovat pääosaltaan viisikerroksisia, mutta kuudes vajaa kattokerros terasseineen sijoittuu Vattuniemenranta -kadun puoleiseen päähän. Kuudennessa eli kattokerroksessa 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.

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

Autopaikkoja on rakennettava yksi paikka 120 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa kohden, joka merkitsee yhteensä 182 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.

#### Virkistysalueet (VP, LV)

Puistoalue kaava-alueen koillisnurkassa on nimetty Lohiapajanpuistikoksi. Siihen ei ole tehty asemakaavassa muita muutoksia. Uutta puistoaluetta on Vattuniemenkadun, Meripuistotien ja Pajalahdentien varressa, kun nykyisen venesatama-alueen reunavyöhyke on merkitty puistoalueeksi. Reunuksen kaupunkikuvallinen merkitys on tärkeä, koska se sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla. Tässä paikassa tarvitaan korkeatasoista ja yhtenäistä istutusten suunnittelua, toteutusta ja hoi-

toa, mikä parhaiten toteutuu puistoalueella rakennusviraston katu- ja puisto-osaston hoidossa. Reunapuiston kautta on osoitettu kaksi ohjeellista ajoyhteyttä venesatama-alueelle.

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. Olemassa oleva pohjoisrannasta eteläsuuntaan ulottuva yli 200 metrin pituinen aallonmurtaja katkaistaan siten, että siitä puretaan osa, joka on Tallbergin puistokatuakselin linjalla. Aallonmurtajien rakentamisessa on varmistettava, että veden vaihtuminen ei vähene nykyisestä. Venesatamien allas-alueisiin 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 tarkoitettun 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 sijoittaa kahvilan ulkoterassin. Korttelin eteläisimmän rakennuksen päädyssä on Algot Niskan aituri, jonka kautta saavutaan Kokkapuistoon. Aukio on muodostettu Vattuniemenkujan päätteeksi. Aukion kautta on ajoyhteys pursiseura Sindbadin käyttöön tarkoitetulle venesatama-alueen eteläosalle. Aukiolta voi tarvittaessa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitetun luiskan veneiden vesille laskemista varten.

Venesataman keskellä Tallbergin puistotien jatkeena on Kartanonlaituri-niminen torialue. Kartanonlaituri voi toimia vuoroveneen laiturina. Alueelle saa rakentaa harrastuskalastusta palvelevan rakennuksen ja/tai kioskin. Torialueella voi kesäisin järjestää erilaisia tapahtumia ja sen porrastetulla reunalla voi istuskella merta ja veneitä ihailmassa. Torialueella saa talvella säilyttää veneitä, mutta aitaaminen on kielletty. Torialue tulee rakentaa osittain luonnonkivipinnoitteisena.

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

## Palvelut

Uusi asutus, noin 480 asukasta, tukeutuu Lauttasaassa tarjolla oleviin kaupallisiin ja julkisiin palveluihin. 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. Oleskelupiha 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. Alueella on vesihuollon verkostot. Asuinkorttelialueen kohdalla sijaitseva sadevesiviemäri ja purkupiste siirretään ja kahta muuta purkupistettä järjestellään. Vattuniemenkadulta rakennetaan Vattuniemenranta -kadulle kaukolämpö- ja sähköjohdot. Ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen yhteyteen on rakennettava uusi Helen sähköverkko Oy:n ohjeen mukainen noin 12 m<sup>2</sup> tila sähkömuuntamo varten.

## 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 maakerroksia. Koekuoppatutkimusten perusteella louhe on kooltaan 0,5-0,7 m ja sen määrä on noin 50 % täytemaatilavuudesta. Lyöntipaaluituksen voidaan olettaa onnistuvan, mutta se tulee kuitenkin varmistaa rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla. Katu- ja johtorakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Asemakaavaa varten on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia. Maaperän haitta-ainetutkimukset on tehty joulukuussa 2001 (Vattuniemenrannan haitta-aine- ja pohjatutkimukset sekä alustava kunnostussuunnittelu, Fundus Oy, 05.02.2002). Venesataman alueella on todettu kahdessa pisteessä kohonneita sinkkipitoisuuksia, arvot ovat Samase raja-arvon alapuolella.

Vanhan rakennustarvikesataman, nykyisen merenkulkupiirin varaston alueella on kaikissa tutkimuspisteissä todettu kohonneita sinkkipitoisuuksia, jotka yhtä poikkeusta lukuun ottamatta ovat Samase raja-arvon alapuolella. Pressuhallin edustalta päällysteen reunasta tehdystä koekuopassa todettiin pilaantumista 1,6 m paksuudelta. Sinkin ja kuparin pitoisuudet ylittävät Samase raja-arvon. Lyijyn ja kadmiumin pitoisuudet ovat hieman ohjearvoa suuremmat.

Hankkeen yhteydessä vesialueella tulee tehdä sedimenttien haitta-ainetutkimuksia.

### 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 sadevesiviemäröinnin kautta.

### Ympäristöhäiriöt

Vattuniemenkadulla liikennemäärä on noin 9 700 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Vattuniemenranta -kadulla 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 båge. Algot Niska tunnetaan paitsi urheilijana, myös salakuljettajana. Algot Niskalle nimetty katu sopii Lauttasaareen, koska Lauttasaari toimi kieltolain aikana vilkkaana pirtun salakuljetusreittinä.

## 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

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia liikenteen järjestämiseen.

Nykyiset kadut ja teknisen huollon verkostot mahdollistavat alueen liittämissen tehokkaasti ja taloudellisesti. Sadevesiviemärijärjestelmää tulee järjestellä uudelleen.

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. Nykyisen pitkän aallonmurtajan osan purkamisen, joka lisää virtausaukkoja, voi arvioida parantavan veden virtausedellytyksiä ja sitä kautta satama-altaan veden laatua.

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

Veneily- ja satamatoiminnot ovat aiheuttaneet jonkin verran maaperän pilaantumista raskasmetalleilla asuinkorttelin 31154 alueella. Korttelin alueella maanpinta muutetaan täysin. Maanalainen pysäköintilaitos kattaa lähes puolet korttelin alueesta. Pilaantuneita maita kaivetaan rakennustyön aikana pois merkittävä määrä. Loppuosan korttelista muodostavat rakennuspaikat ja niiden väliin rakennettavat piha-alueet. Piha-alueilla maanpintaa korotetaan 0-3 m.

Raskasmetallit eivät kulkeudu ilman mukana. Ihmiselle niistä on haittaa, mikäli niitä joutuu elimistöön esimerkiksi nieltynä tai ihon läpi.

Haitta-ainetutkimuksessa todettu, eniten pilaantunut kohta sijaitsee pysäköintilaitoksen ja asuinrakennuksen rakennusalan kohdalla. Tällä kohdalla pilaantunut maaperä vaihdetaan tai mikäli erillinen riskinarviointi niin mahdollistaa, voidaan jättää rakenteiden alle. Pilaantuneiden maiden sijoittaminen edellyttää ympäristölupaa.

Eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet alueella paranevat. Pääsy ranta-alueille ja aivan rantaviivan äärelle paranee ratkaisevasti. Alueen kolme toriaukiota 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 1Me. Teknisen huollon verkostojen rakennuskustannukset ovat noin 0,5Me

Katu-, tori- ja puistoalueilla tehtävien töiden kustannusarvio on 2,6Me. Suurin kustannuserä on Tallbergin puistotien jatkeella olevan laiturin purku ja uuden rakentaminen.

Venesatama-alueella tehtävien rakennustöiden kustannusarvio on 8Me. 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 12Me investointia. Tämä on uutta kerrosalaa kohti noin 550e/k-m<sup>2</sup>.

## 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 ja sähkömuuntamo on rakennettava ensimmäisessä vaiheessa. Sadevesiviemäriin 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.

## 7

## SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus  
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

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 merkittävä 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 länsimetrostä 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 päätöksävaihtoehtoja oli kaksi, joista toisesta esiteltiin rannan käytön osalta kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa (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 kehittyneet 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 Vattuniemenranta -kadun varrelle ulottuen Vattuniemenkadulta Vattuniemenkujalle. Venekerhojen alueet säilyivät entisen suuruksina. 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-vaihtoehdossa 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.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. 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 asemakaavavaluonnoksen alueeseen, jotta puisto voitaisiin kokonaisuudessaan nimetä.

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

Suunnittelu on viivästynyt kaavamuu- tosalueeseen liittyvän lähiympäristön keskeneräisen suunnittelutilanteen vuoksi.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 12.8.2015.

Kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 24.8. – 11.9.2015 kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä Lauttasaaren kirjastossa.

## Viranomaisyhteistyö

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

## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 30 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. 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, pihaja 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 asuinrakennukseen, jolloin pihajärjestelyt ovat joustavammin toteutettavissa. Pihakannen alainen pysäköintihallin varaus siirrettiin korttelin Vattuniemranta -kadun puoleiseen reunaan. Lisäksi tehtiin muita pienempiä tarkistuksia ja täydennyksiä.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.4. – 13.5.2002.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin Helsingin Kiinteistöviraston, Liikuntalautakunnan, Pelastuslaitoksen, Helsingin Veden, Ympäristökeskuksen ja Yleisten töiden lautakunnan lausunnot. Muistutuksia esitettiin 2 kpl. Ehdotuksesta on saatu ennen nähtävilläoloa ja sen jälkeen yhteensä 11 kirjettä.

Muistutuksissa ja kirjeissä esitettiin tehtäväksi selvitys venepaikoista ja toiminnasta siihen liittyen, kaapelireittien huomioon ottaminen suunnittelualueella, sataman turvallisuuden, asukkaiden ja veneilijöiden olosuhteiden turvaaminen, Kartanon laituri nimen muuttamista, autopaikkamääräyksen, asuinrakennusten rakennusoikeuden ja korkeuden muuttamista, jalankulkuliikenteen turvaamista ja ympäristöhäiriöiden selvittämistä, Lauttasaariseuran mielipiteiden arvioimista suhteutettuna asukkaiden hiljaiseen enemmistöön, veneiden talvisäilytysalueiden keskittämiseen, muutoksien taloudellisten vaikutusten huomioon ottamista venekerhojen tiloissa ja toiminnoissa, telakointialueiden järjestyksen 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, paineviemärin huomioon ottamiseen, talvisäilytyslaitteiden sijoittamiseen katoksiin, liikuntaviraston budjetin koskemattomuuteen hankkeen yhteydessä, olemassa olevien puistojen kunnostustarpeeseen, alueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen ja tulevaan hoitoon ja yleisten alueiden rakentamiseen liittyviin kustannuksiin, yleiselle jalankululle osoitettujen reittien talvikunnossapitoon ja alueiden hallinnan jakoon kohdistuvia huomautuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen, muistutusten ja neuvottelujen sekä muiden yhteydenottojen ja ajanmukaistamisen vuoksi tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

- ma-merkinnän selitys maanalainen tila on muutettu muotoon pihankannen alainen pysäköintitila.
- Kartanonlaituria on lyhennetty meren puoleisesta päästään noin 23 metriä ja kioski kahvilan rakennusala siir-

tynyt Kartanonlaiturin pään mukana. Kartanonlaiturin kadun puoleisessa päässä on rajattu laiturialueesta jalankulkukäytävän kaarevan muotoinen levennys.

- Kartanonlaiturin vastapäätä olevia kahta aallonmurtajan sakaraa on vastaavasti lyhennetty noin 10 metriä. Aallonmurtajan alueen osa, jolle saa rakentaa aallonmurtajan (vaa) on muutettu teknisistä syistä alueen osaksi, jolle saa rakentaa kelluvan aallonmurtajan (vak).
- Tori määräystä on muutettu määräykseksi aukiosta. Määräystä on tarkennettu siten, että osaa Kartanonlaiturin aukiosta saa käyttää veneiden talvisäilytykseen ja aidata siten, että pääsy laiturille ja sen päähän ei esty. Kartanon laiturin tulee rakentaa osittain luonnonkivipinnoitena ja siten, että vesi pääsee virtaamaan laiturin alitse. Laiturin etelä- ja itäreuna tulee rakentaa porrastuen siten, että niitä voidaan käyttää oleskeluun ja veneistä nousemiseen.
- Merkintä a-b Kirjaimien a-b välillä alueella vesialueeseen rajoittuvien rantamuurien tulee olla pystysuoria, osittain porrastettuja ja ulkonäöltään huoliteltuja" on laajennettu koskemaan ranta-alueita koko kaava-alueella lukuun ottamatta aallonmurtaja-alueita.
- Va - aallonmurtajan määräykseen on lisätty, että aallonmurtajaan on tehtävä vähintään 6 metriä leveä ja tasoon -6.0 ulottuva virtausaukko.
- 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 paineviemäriin ei aiheudu haittaa. Vedenalaisia perustusrakenteita ja penkereitä ei saa sijoittaa paineviemäriin kohdalle/päälle. Vedenalaiset tietoliikennekaapelit tulee siirtää ja suojata uuden aallonmurtajan rakentamisen yhteydessä. Yleistä jalankulkua alueella saa rajoittaa aitaamalla vain veneiden talvisäilytyskaudena.
- 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 on tehtävä hyväksyttävät virtausseivitykset.
- Venesatama-alueen autopaikkamääräykseen on lisätty määräys vähintään yhden autopaikan rakentamisesta viittä venepaikkaa kohden ja 1 ap/100m<sup>2</sup> ravintolakerrosalaa kohden.
- Asukkaiden yhteistilamääräys ja porrashuoneen kerrosalamääräys on muutettu nykyisin käytössä olevaan määräykseen.
- Tontteja koskevaa istutusmääräystä on tarkennettu.
- Jalankulkuyhteys pihaille on veloitettu Vattuniemenranta kadun ja Lohiapajankaaren sijaan rakennettavaksi Algot Niskan kaarelta.
- Kioskin ja harrastuskalastusta palvelevan rakennuksen rakennusalamääräystä on laajennettu sallimalla myös veneilyä tai muuta vastaavaa toimintaa palvelevan rakennuksen rakentaminen rakennusalalle.
- Istutettavalla puurivin määräystä on täsmennetty, että Algot Niskan Kaarella on istutettava kapeakasvuisten puiden ryhmiä. Ryhmien välinen etäisyys saa olla enintään 10 metriä.
- 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 vh - merkintä. Näillä merkinnöillä osoitetun alueen saa rajata yleiselle jalankululle varustusta rantaviivaa sivuavasta alueesta enintään 1,0 metriä korkealla aidalla. Aitojen tulee olla ympäristöön sovia ja läpinäkyviä.
- Alueen osasta, jonne saa rakentaa veneilytoimintaa palvelevia katoksia vajoja ja huoltorakennuksen on erotettu alueen osa, jonne saa sijoittaa venesataman pi-

laantuneita maita laiturialueen rakenteen alaiseen osaan.

- Katualueita on levennetty puiston pohjoisella rajalla pysäköintipaikkojen sijoittamiseksi Pajalahden tien varteen.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle on lisätty huoltoajo ja pelastusajoneuvojen 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.
- Merkintä, joka osoittaa neliömetreinä kerrosalan, jonka saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi käyttää päiväkodin tiloiksi on poistettu. Määräys muutettu muotoon: AK-korttelialueella rakennukseen saa sijoittaa päiväkodin.
- Maanalaisen pysäköintilaitoksen rakennusala on täsmennetty siten, että rakennusala on poistettu tontin 5 piha-alueen alta ja vastaavasti laajennettu muiden pihojen alueella.
- Pysäköintitilan julkisivumateriaaliin on tullut lisäys puun sallimisesta luonnonkiven lisäksi.
- 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 rinteessä tai porrastaen on poistettu täsmälliset korkeusmerkinnot jotka määrittävät jatkosuunnittelun yhteydessä.
- Pihakannen istutusmääräys on 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 ta-

voin. Pihaille tulee rakentaa jalankulkuysteet Algot Niskan kaarelta.

- Autopaikkojen määräkseen on lisätty, että 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 rakennuksiin. Tilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Määräys on poistettu:

- Lohiapajanlahden pohjoisrannalla mahdollisesti tarvittavat veneiden talvisäilytysalueen aidat tulee rakentaa korkeatasoisesti.
- Likimääräinen sisäänajo kellariin.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 vieraspaikka/1000 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.
- Luku, joka osoittaa neliömetreinä kerrosalan, jonka saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi käyttää päiväkodin tiloiksi.
- Ohjeellinen päiväkodin leikkialueeksi varattu alueen osa.
- Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, joka on varattava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle.

Määräys lisätty:

- Rakennuksen parvekkeet tulee lasittaa niillä julkisivuilla, joille on annettu ääneneristävyydemääräys.
- 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.
- Tonteille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin.
- Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena.
- LV-alueelle on laadittava yhtenäinen kokonaissuunnitelma.
- Hankkeen yhteydessä tulee tehdä sedimenttitutkimuksia.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

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

Helsingissä

Olavi Veltheim