



# LAUTTASAARENMÄEN ALUE

## 31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 11931  
PÄIVÄTTY 10.12.2009

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
31. kaupunginosan (Lauttasaari)  
kortteli 31074 tontteja 1, 8 ja 9 sekä  
puisto-, katu-, ja liikennealueita  
(muodostuvat uudet korttelit 31205 ja 31206)

Kaavan nimi:  
Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutos

Hankenumero: 0849

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.3.2006  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 10.12.2009  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.1.–22.2.2010  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 23.9.2010  
Kaupunginvaltuusto: 31.1.2011  
Tullut voimaan: 18.3.2011

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Lauttasaaren pohjoisosassa Lauttasaarentien länsipäässä. Suunnittelualueeseen kuuluu toimistokortteli 31074, Lauttasaarenmäen katualue ja kadun reunassa oleva vyöhyke puistoaluetta.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake

Sijaintikartta  
Viistoilmakuvia alueesta

Asemakaavan muutos, ote kaavakartasta ja määräysosan pienennös

Havainnekuva  
Kuvia pienoismallista  
Näkymä Lauttasaarentieltä  
Näkymä korttelipihalta  
Näkymä Lauttasaarenmäeltä  
Aluejulkisivuja  
Leikkaus ja pohjapiirroskaavioita

Meluserveys, nykytilanne  
Meluserveys, päivämelu  
Meluserveys, yömelu

Maaperä  
Vesihuolto  
Energiahuolto ja tietoliikenne

Ote ajantasa-asemakaavasta  
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta  
Ote yleiskaava 2002:sta  
Katajaharjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnos

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Katajaharjun ja Lemislahden maankäyttöluonnos, (kaupunkisuunnitteluvirasto 2001)

Katajaharjun maankäyttösuunnitelmat 1999 ja 2001 (Skanska Etelä-Suomi Oy, Väyläkehitys Oy, Fundus Oy, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, LT-konsultit Oy).

Lauttasaaren rakennusinventointi 2001–2002 (Helsingin kaupunginmuseo)

Länsiväylän kattamisen ilmanlaatuvaikutusten arviointi Katajaharjussa  
2008 (Ilmatieteen laitos)

Länsiväylän kattamisen ilmanlaatuvaikutusten arviointi Katajaharjussa,  
lisälaskelmat 2008 (Ilmatieteen laitos)

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

projektipäällikkö Mikko Reinikainen  
toimistopäällikkö Satu Tyynilä  
arkkitehti Valtteri Heinonen  
insinööri Jouni Korhonen (liikenne)  
Insinööri Peik Salonen (kaavatalous, kunnallistekniikka)  
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (melu, ilmanlaatu)  
suunnitteluavustaja Eira Järvinen  
vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

#### Kiinteistövirasto:

toimistopäällikkö Juhani Kovanen

#### Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Pirkka Hellman

#### Rakennusvirasto:

aluesuunnittelija Anu Kiiskinen  
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

#### Ympäristökeskus:

vs. ympäristötarkastaja Raimo Pakarinen  
ympäristötarkastaja Eeva Pitkänen

## SISÄLLYS

1		
1	TIIVISTELMÄ	1
	Asemakaavan muutoksen sisältö	1
	Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet	1
	Asemakaavan muutoksen toteutus	1
2		
2	LÄHTÖKOHDAT	2
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen asemakaavan muutoksessa	3
	Maakuntakaava	3
	Yleiskaava	3
	Asemakaavat	4
	Rakennusjärjestys	4
	Kiinteistörekisteri	4
	Muut suunnitelmat ja päätökset	4
	Pohjakartta	5
	Maanomistus	5
	Alueen yleiskuvaus	5
	Rakennettu ympäristö	5
	Palvelut	6
	Luonnonympäristö	6
	Suojelukohteet	6
	Yhdyskuntatekninen huolto	6
	Rakennettavuus	7
	Ympäristöhäiriöt	7
3		
3	TAVOITTEET	8
4		
4	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
	Yleisperustelu ja -kuvaus	8
	Asuinkerrostalojen korttelialue 31074/10 (AK)	8
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet 31205 ja 31206 (AR)	9
	Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue 31074/1 (KTY)	10
	Liikenne ja pysäköinti, katualueet	10
	Palvelut	11
	Yhdyskuntatekninen huolto	11
	Pohjarakentaminen	12

Ympäristöhäiriöt	12
Nimistö	13
5	
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET	14
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	14
Vaikutukset liikenteen järjestämiseen	15
Vaikutukset luontoon ja maisemaan	15
Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä	15
Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	15
Kustannukset	15
6	
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	16
Rakentamisaikataulu	16
7	
SUUNNITTELUN VAIHEET	16
Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus	16
Viranomaisyhteistyö	17
Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot	17
Esitetyt mielipiteet	18
Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset	20
8	
KÄSITTELYVAIHEET	22

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa on suunniteltu Lauttasaarentien ja Lauttasaarenmäen väliin jäävän korttelin 31074 kahden toimisto- ja teollisuustontin muuttamista asuinkäyttöön sekä kytkettyjen pientalojen rakentamista Lauttasaarenmäen eteläreunaan. Korttelin 31074 uudet asuinrakennukset muodostavat Lauttasaarentien varteen nykyistä kaupunkimaisemman korttelin, jota on kadunvarressa jäsenneilty pienempiin osiin porrashuoneisiin johtavin sisäänkäyntiaukioin. Uudet asuinrakennukset ovat terassoituvia rakennuksia, joiden korkeus vaihtelee neljästä kahdeksaan kerrokseen. Voimassa olevassa asemakaavassa teollisuuskäyttöön merkitty tontti 31074/1 on muutettu nykytilanteen toimintaa vastaavaksi toimitilojen korttelialueeksi, jolla saa olla ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuustiloja.

Suunnittelualueelle rakennetaan asemakaavan muutoksen mukaan uusia asuntoja n. 450 asukkaalle.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Tonttien 31074/8 ja 9 omistajat (Ragnar Ekbergin Säätiö, JBM Kiinteistöt OY) ovat 4.6.2008 hakeneet asemakaavan muutosta nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevien tonttien muuttamiselle asuinkäyttöön.

Tontin 31074/1 omistaja (Hedengren Oy) on ilmoittanut jatkavansa toimintaansa nykyisissä toimitiloissa ja hakenut 16.10.2009 tontin asemakaavan muutosta nykytilanteen toimintaa ja rakennusvolyyymiä vastaavaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 1.–31.12.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.12.2008.

## Asemakaavan muutoksen toteutus

Korttelissa 31074 suunnitellut muutokset toimitilakäytöstä asumiseen toteutetaan heti kun asemakaavalliset edellytykset toteuttamiselle ovat olemassa. Myös Lauttasaarenmäen rivitalotontit toteutunevat heti sen jälkeen, kun asemakaava sen mahdollistaa.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee 11 erityistavoitetta:

#### Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueiden käytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.
- Alueiden käytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- Alueiden käytössä uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

#### Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

- Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

#### Helsingin seudun erityiskysymykset

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.
- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.
- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.
- Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

## Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen asemakaavan muutoksessa

Asemakaava-alueen rakentaminen on kokonaisuudessaan kaupunkirakenteen täydentämistä olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen. Se asettuu suunnitellun uuden metrolinjan vaikutuspiiriin ja sijaitsee vain muutaman kilometrin päässä Helsingin keskustasta eheyttäen nykyistä kaupunkirakennetta ja ehkäisten kaupunkirakenteen hajaantumista.

Alueelle suunnitellusta rakentamisesta suurin osa on uutta asuntorakentamista niin, että tonttimaan riittävyys asuntotuotannolle voitaisiin tulevaisuudessa turvata.

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot voidaan saavuttaa jatkosuunnittelun keinoin sisällä ja oleskeluun tarkoitetuilla pihalueilla.

Ilmanlaatu on otettu kaavamuutoksessa huomioon antamalla rakennusten ilmanoton järjestämistä koskeva kaavamääräys Länsiväylää lähinnä oleville uusille korttelialueille. Määräyksellä varmistetaan edellytykset hyvälle sisäilman laadulle.

Asemakaavan muutoksen mukainen uudisrakentaminen ei uhkaa kaava-alueen eteläpuolella sijaitsevaa muinaisrantakivikkoa.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Länsiväylä on maakuntakaavassa merkitty moottoriväyläksi ja alueen eteläpuolelle on merkitty seutuliikenteen radan linjaus.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaisiksi alueiksi asumista ja toimitiloja varten sekä virkistysalueeksi. Länsiväylä on Katajajarjun kohdalla merkitty n. 400 metrin matkalta maanalaiseksi pääliikenneverkon osaksi. Alue kuuluu osittain yleiskaavan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävään alueeseen.

Metron tai rautatien linjaus on merkitty maanalaisena suunnittelualueen eteläpuolelle. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1951, 1963, 1982 ja 1987.

Asemakaavassa nro 2948 (vahvistettu 9.1.1951) tontti 31074/1 on merkitty tehdaskortteliksi (TK).

Asemakaavassa nro 5480 (23.12.1963) Lauttasaarenmäki on muutettu umpikaduksi, joka jatkuu yleiselle jalankululle varattuna katualueena itään Myllykalliontielle.

Asemakaavassa nro 8569 (vahvistettu 12.10.1982) tontti 31074/9 on muutettu teollisuustontista liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi tonttitehokkuudella 1,7.

Asemakaavan nro 9239 (vahvistettu 12.10.1987) mukaan Myllykallion puiston alle kallioperään on mahdollista rakentaa maanalainen tila, johon saa sijoittaa väestönsuojan sekä liikunta- ja pysäköintitiloja. Maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kulkevaksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluvan Lauttasaarenmäen katualueen kautta.

Asemakaava nro 8931 (vahvistettu 30.1.1985) koskee tonttia 31074/3. Asemakaavassa tontti on muutettu teollisuustontista liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) tonttitehokkuudella 1,7. Tontti ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen, mutta sitä ympäröivät kortteli- ja katualueet kuuluvat.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2000.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Katajaharjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnoksen 11.6.2009 jatkosuunnit-

telun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnoksessa kortteli 31074 oli suunniteltu osittain asuinkortteliksi ja Lauttasaarenmäen alueelle oli suunniteltu lisäksi kaksi uutta rivitalokorttelia.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 30.9.2008.

### Maanomistus

Korttelin 31074 tontit 1, 8 ja 9 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa suunnittelualueen katu- ja virkistysalueet.

### Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Lauttasaaren pohjoisosassa. Kortteli 31074 on ympäristön pääosin asuinkortteleista koostuvasta kaupunkirakenteesta poiketen työpaikkakortteli, joka näyttäytyy Lauttasaarentielle suhteellisen tiiviisti rakennettuna toimistorakennusten rykelmänä, jonka taustana on Myllykallion puistoalueen täysikasvuinen puusto.

Suunnittelualueen kaupunkikuvaa hallitsee Länsiväylä. Ruukinlahden puiston kohdalla Länsiväylä sivuaa rantaviivaa. Lauttasaarentie kulkee suunnittelualueen vierestä ja päättyy Katajaharjun kohdalla Isokaaren. Katu on suora reitti itään Lauttasaaren keskustaan ja sillan yli Ruoholahteen.

Alueelta aukeaa pitkiä näkymiä pohjoiseen Seurasaarenselälle ja Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevaan Lauttasaaren urheilupuistoon.

### Rakennettu ympäristö

Lauttasaarentien ja Lauttasaarenmäen katualueiden välissä korttelissa 31074 on neljä rakennettua toimisto- ja teollisuustonttia. Korttelin rakennukset ovat 3–5-kerroksisia ja rakennettu 1960–80-luvuilla. Lauttasaarenmäen katualue rajoittuu Myllykallion puistoon.

Alueen länsipuolella sijaitsevat Isokaaren ja Puistokaaren asuinkorttelit, jotka kiertyvät viuhkamaisesti avoimena Lauttasaarelle tyypillisenä 4–5-kerroksisena kaupunkirakenteena Myllykallion puiston ympärille. Alueen itäpuolella sijaitsee Lauttasaaren ala-asteen koulu piha-alueineen sekä Lauttasaarentien ja Myllykalliontien ympärille ryhmittäviä 4–5-kerroksisia asuinkortteleita. Lauttasaaren kirkko sijaitsee niinikään suunnittelualueen läheisyydessä sen kaakkoispuolella.

**Palvelut** Toimisto- ja teollisuuskorttelissa 31074 toimii nykyisin joitain kaupallisia palveluita, esimerkiksi pyöräilyliike, autokorjaamo ja autonvuokrausliike.

Suunnittelun alueen vieressä sijaitsee ala-asteen koulu. Lauttasaaren urheilupuisto ("Pyrkan kenttä") tarjoaa ulkoliikuntapalveluja lauttasaarelaisille.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelun alueeseen kuuluu kapea kaistale Myllykallion puistoalueeseen kuuluvaa metsää.

Suunnittelun alueen eteläpuolella Myllykallion reunaa kiertäen sijaitsee laajuudeltaan n. 3,6 ha oleva Litorina-meren aikainen rantakivikko. Asemakaavan muutosalue on lähimmillään n. 60 metrin päässä muinaisesta rantakivikosta.

#### Suojelukohteet

Alueella ei sijaitse varsinaisia suojelukohteita, mutta kaupungin museo on todennut lausunnossaan 28.11.2006, että vaikka korttelissa 31074 sijaitsevat rakennukset eivät edusta arkkitehtuurihistoriallisesti alansa terävintä kärkeä, on niillä tietty Lauttasaaren teollisuusrakentamiseen liittyvä kulttuurihistoriallinen arvonsa. Koska Lauttasaaren teollisuusympäristöt ovat häviämässä ja voimakkaasti muuttumassa, tulisi nyt suunnitteilla olevassa korttelissa 31074 ottaa huomioon Lauttasaaren teollisuushistoriaan ja -arkkitehtuuriin liittyvien arvojen säilyminen. Kaupungin museo toteaa, että olemassa olevan rakennuskannan soveltumista asumiskäyttöön tulisi tutkia, esimerkiksi Lauttasaarentie 50 (Hedengren) saattaisi tarjota hyvän mahdollisuuden loft-asuntojen rakentamiseen.

Kaupungin museo on julkaissut vuonna 2003 Lauttasaaren rakennus-suojeluinventoinnin, jonka mukaan suunnittelun alueen vieressä sijaitsevat Isokaaren asuinkorttelit on luokiteltu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi, niissä on säilynyt runsaasti piirteitä vuoden 1951 asemakaavasta. Suunnittelun aluetta ympäröivässä rakennuskannassa on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi luokiteltuja yksittäisiä rakennuksia.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

## Rakennettavuus

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi moreenia, alue rajoittuu idässä saven lievealueeseen ja savialueeseen. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan tavanomais- ta.

Osoitteissa Lauttasaarentie 52 ja 54 on ollut toimintaa, joista on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista. Lauttasaarentie 52 rakennuk- sessa on aiemmin toiminut kirjapaino. Lauttasaarentie 54 rakennuk- sessa on harjoitettu korjaamotoimintaa. Tonttia on tutkittu vuonna 2000, jolloin ei havaittu pilaantumista. Maaperää on kunnostettu osit- tain vuonna 2001 liitostöiden aikana havaitun vähäisen öljypilaantumi- sen vuoksi.

## Ympäristöhäiriöt

Erityisesti Länsiväylän liikenne aiheuttaa alueelle melua sekä pakokaas- su- ja hiukkaspäästöjä. Ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiri- öitä on arvioitu mm. mallintamalla melun leviämistä SoundPlan 6.4 -laskentaohjelmalla, Ilmatieteen laitoksen tekemillä ilmanlaadun le- viämismallinnuksilla sekä nykytilanteen ilmanlaatutiedoilla.

Nykyinen liikennemäärä Länsiväylällä Katajaharjun kohdalla on noin 64 000 ajon./vrk ja Lauttasaarentiellä noin 7 100 ajon./vrk.

Länsiväylän liikenteen aiheuttama melu on hallitsevaa suunnittelualue- eella. Alue on lähes kauttaaltaan melualue, jossa ylitetään meluta- son ohjearvot (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB). Länsiväylän välittömässä läheisyydessä päiväajan keskiäänitaso on yli 75 dB.

Ajoneuvoliikenteen päästöistä ongelmallisimpia ovat typpidioksidi ja hiukkaset, joista erityisesti pienhiukkasia pidetään haitallisimpina. Typ- pidioksidin ohjearvot voivat erityisesti epäedullisissa sekoittumisolosu- heissa ylittyä Länsiväylällä tai sen välittömässä läheisyydessä. Myös pienhiukkaspitoisuudet ovat vilkkaan Länsiväylän läheisyydessä korke- ampia kuin etäämpänä tieympäristössä, mutta jäivät selvästi alle niille asetetun raja-arvon.

Vuonna 2009 Lauttasaareissa mitattiin passiivikeräimillä typpidioksidipi- toisuuksia Länsiväylän ja Lauttasaarentien vaikutuspiirissä. Länsiväy- län eteläpuolella etäisyyksillä 9, 29 ja 59 m väylän reunasta pitoisuudet olivat 31, 28 ja 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ja pohjoispuolella etäisyyksillä 12, 34 ja 62 metriä vastaavasti 24, 19 ja 17  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Typpidioksidin vuosiraja-arvo 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  ei ylittynyt mittauspisteissä. Vuoden 2009 ilmanlaatutilanteesta

on raportoitu tarkemmin HSY:n julkaisussa *Ilmanlaatu pääkaupunki-seudulla vuonna 2009*.

### 3 TAVOITTEET

Lauttasaarenmäen alueen suunnittelun tavoitteena on täydentää alueen kaupunkirakennetta muuttamalla olemassa olevaa toimisto- ja teollisuuskorttelia 31074 ja sen eteläpuolella olevaa kadun varren toista puolta osittain asuinkortteleiksi. Korttelialue sijaitsee kävelyetäisyydelle Lauttasaaren ostoskeskuksen tuntumaan rakennettavasta uudesta metroasemasta.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Lauttasaaren pohjoisosaan osittain Länsiväylän päälle on suunniteltu täydennysrakentamista uuden raideliikenneyhteyden (Länsimetro) asemien läheisyyteen. Alue säilyy osittain edelleen toimitila- tai teollisuuskäytössä.

Nykyisin toimitilakäytössä oleva kortteli 31074 on suunniteltu muutettavaksi osittain asuinkäyttöön ja siihen liittyen Lauttasaarenmäki-nimisen kadun varteen korttelin 31074 eteläpuolelle on suunniteltu kaksi kapeaa rivitalokorttelia.

Korttelin 31074 tontteja 8 ja 9 sekä Lauttasaarenmäen eteläreunaa varten on laadittu yhteistyössä tonttien omistajien kanssa viitesuunnitelma tontin uudisrakentamisesta. Suunnitelmassa on esitetty asuintontin pohjakerrosten, normaalikerrosten, kattokerrosten, piha-alueiden ja maanalaisen pysäköintilaitoksen periaatesuunnitelmat sekä leikkauspiirustuksin ja perspektiivikuvin rakennusten liittyminen ympäristöön. Suunnittelualueen asuntojakaumasta on pyritty saamaan kokonaisuutena monipuolinen ja kortteliin on suunniteltu asukkaiden tarvitsemat yhteistilat ja liiketilaa.

Viitesuunnitelman on laatinut arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy kaupunkisuunnitteluvirastossa laadittujen luonnossuunnitelmien pohjalta.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue 31074/10 (AK)

Korttelin 31074 tonttien 8 ja 9 (muodostuu tontti 10) nykyiset toimistorakennukset on esitetty purettavaksi.

Korttelin uudet rakennukset ovat pääosin 4–7-kerroksisia, tontin länsinurkassa on 8-kerroksinen rakennuksen osa.

Korttelin pitkää julkisivua Lauttasaarentien suuntaan on jäsennelty porrastamalla julkisivua katulinjasta sisääntulopihoihin, joiden kautta kuljetaan Lauttasaarentieltä rakennuksen porrashuoneisiin. Porrastamisen ansiosta asunnoista on saatu avattua merinäkyymiä Seurasaarenselälle ja kaikista asunnoissa on ikkunoita vähintään kahteen suuntaan. Porrastus jakaa pitkän katujulkisivun pienempiin osiin. Asuntojen parvekkeet on suunniteltu suojaiselle sisäpihan puolelle. Lauttasaarentien varteen on suunniteltu katutasoon aukeavia liiketiloja.

Suurin osa korttelipiha-alueesta on maanvaraista istutettua piha-alueita.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää Lauttasaarelle tyypillistä vaaleaa rappautusta.

Tontin 31074/10 rakennusoikeus on 15 600 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e = 2,18$ .

#### Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueet 31205 ja 31206 (AR)

Lauttasaarenmäen eteläreunaan on suunniteltu kapea kaupunkimaisien rivi- ja kytkettyjen pientalojen rivistö. Kadun reunaan on suunniteltu kaksi toisistaan hieman poikkeavaa korttelia (31205 ja 31206).

Korttelissa 31206 on rakennuksen leikkausmuodossa käytetty hyväksi maaston antama mahdollisuus suunnitella kadun varren pohjakerrokseen sisääntuloon liittyvä työtila tai harrastetila jolloin oleskelutilojen kerros liittyy puolestaan pihatason ja puiston korkeusasemiin. Rakennustyypin näyttäytyminen katutilaan kolmikerroksisena ja puiston suuntaan kaksikerroksisena.

Korttelissa 31205 kaksikerroksiset asunnot on kytketty toisiinsa katoksilla.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappautusta ja perinteisen väristä punatiiltä.

Rivitalokortteleiden rakennusoikeus on yhteensä 2 400 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus korttelissa 31205  $e = 0,73$  ja korttelissa 31206  $e = 0,82$ .



### Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialue 31074/1 (KTY)

Korttelin 31074 tontti 1 on Hedengren Oy:n toimisto- ja vähäisessä määrin tuotantokäytössä. Toiminta jatkuu tulevaisuudessakin nykyisessä rakennuksessa.

Tontin käyttötarkoitus on muutettu teollisuuskäytöstä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien toimitilojen korttelialueeksi, mikä vastaa nykyistä toimintaa rakennuksessa. Tontin rakennusoikeudeksi on merkitty nykyisen rakennuksen kerrosala 11 960 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta 1,81.

Rakennuksen julkisivun tulee olla vaalea ja pääasiallisena julkisivumateriaalina paikalla muurattu tiili tai rappaus.

### Liikenne ja pysäköinti, katualueet

Lauttasaarenmäen katualue on mitoitettu niin, että sen molemmilla puolilla on jalkakäytävä ja pysäköinti on mahdollista kadun pohjoisreunalla. Pyöräily on ajoradalla.

Korttelin 31074 tonteille 1 ja 10 liitytään Lauttasaarentieltä ja tontille 3 Lauttasaarenmäeltä. Uuden asuintontin 31074/10 pysäköintipaikat sijaitsevat maanalaisessa pysäköintilaitoksessa.

Uusiin rivitalokortteleihin 31205 ja 31206 liitytään Lauttasaarenmäen kautta ja pysäköintipaikat on suunniteltu autokatoksiin.

Autopaikkoja on hyväksytyjen laskentaohjeiden mukaiset määrät korttelia 31205 ja tonttia 31074/1 lukuun ottamatta, joissa paikkoja vaaditaan ohjetta vähemmän. Laskentaohjeen mukaan tontilla 31074/1 pitäisi olla autopaikka/75 k-m<sup>2</sup>, mutta kaavassa vaaditaan autopaikka/120 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkavaatimus on sama mitä on sovellettu Vallilassa. Käytännössä tämä on riittänyt, kun pysäköinti järjestetään tontilla maantasoisena nykytilanteen mukaisesti. Korttelissa 31205 vaaditaan yksi autopaikka asuntoa kohden. Molemmissa tapauksissa viereisellä katualueella on kadunvarsipysäköinti mahdollista.

Vieras- ja asiointipysäköintipaikat sijaitsevat kadun varressa. Asukkaiden kuorma-autoja varten sopivin pysäköintipaikka on Lauttasaarentien varressa Ruukinlahden puiston kohdalla. Tällä kohtaa ajorata on hie-man normaalia leveämpi ja asunnot sijaitsevat riittävän kaukana.

Polkupyöräpaikkoja vaaditaan asuntotonteilla vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.

Maankäytön muutoksista aiheutuva liikennemäärän lisäys Lauttasaarentielle on vajaat 200 ajon./vrk. Tämä ei aiheuta ongelmia liikenteen toimivuuteen.

Palvelut Lauttasaarentien varteen suunnitellaan kaupallisille palveluille sopivaa liiketilaa rakennusten pohjakerroksiin. Liiketilaa tulee rakentaa vähintään 800 k-m<sup>2</sup>.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan toteuttaminen vaatii teknisen huollon verkoston lisärakentamista sekä johtosiirtoja.

#### Vesihuolto

Kaavan toteuttaminen edellyttää Lauttasaarenmäelle jätevesiviemärin ja vesijohdon rakentamista.

#### Sähkö

Sähkönjakelua varten on tontille 31206/1 merkitty määräala yleistä jakelumuuntamoaa varten. Kaavan toteuttaminen edellyttää tontilla 31206/10 nykyisin sijaitsevan kiinteistömuuntamon korvaamisen uudella jakelumuuntamolla. Uusi jakelumuuntamo tulee sijoittaa Lahnaladentien alkupäähän Lauttasaarentien risteyksen välittömään läheisyyteen.

#### Lämpö

Alue on liitettävissä olemassa olevaan kaukolämpöverkkoon. Lauttasaarenmäen uudisrakentaminen aiheuttaa vähäisiä kaukolämmön johtosiirtoja.

#### Tietoliikenne

Lauttasaarentien alueella sijaitsevien telekaapeleiden siirtotarve ja niistä aiheutuvat kustannukset tulee selvittää jatkosuunnittelun yhteydessä.

## Pohjarakentaminen

Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on pääosin moreenia. Rakennukset perustetaan maanvaraisesti.

Maaperän puhtaus on syytä varmistaa ennen alueen ottamista asuinkäyttöön.

## Ympäristöhäiriöt

Ajoneuvoliikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä suunnitellussa tilanteessa on arvioitu mallinnoilla. Alueen katu- ja tieverkon liikennemäärien ei arvioida merkittävästi muuttuvan nykytilanteesta melun tai ilmanlaadun kannalta. Liikennemäärien vähäistä kasvua kompensoi raskaan liikenteen osuuden väheneminen Vuosaaren sataman käyttöönoton sekä tulevaisuudessa länsimetron valmistumisen myötä. Länsiväylällä raskaan liikenteen osuuden on arvioitu noin puolittuvan em. muutosten myötä.

## Melu

Kortteliin 31074 suunniteltujen uusien asuinkerrostalojen Länsiväylän puoleisille julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso päiväaikana on suurimmillaan noin 74 dB, mikä edellyttää julkisivulta lähes 40 dB äänitasoeroa. Tavanomaista selvästi korkeamman äänitasoero vaatimuksen takia rakennuksen akustiseen suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Asuinkorttelin tulee muodostaa yhtenäinen ja riittävän korkea liikennemelulta suojaava rakenne Länsiväylän suuntaan, jotta sisäpihoilla saavutettaisiin melutason ohjearvot ulkona. Melumallinnuksen mukaan kaavan havainnekuvan mukaisella massoittelulla korttelin sisäpihalla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Sisäpihan puolelle suunnatut parvekkeet on mahdollista toteuttaa melulta suojaisina pääosin ilman parvekelasitustakin.

Kortteliin 31206 suunniteltujen rivitalojen julkisivuille kohdistuu suurimmillaan noin 71...72 dB päiväajan keskiäänitaso rivitalon Lauttasaarentien puoleisessa päädyssä. Melumallinnuksen mukaan rivitalon yhtenäinen rakenne suojaa pääosaa piha-alueista liikennemelulta siten, että pihalla saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Lähinnä Länsiväylää sijaitsevat pihat tulee suojata rivitalon päädyn jatkeeksi rakennettavalla meluaidalla tai vastaavalla melun leviämistä estävällä rakenteella, jonka korkeuden tulee olla vähintään noin 3 metriä pihatason ylempana. Rivitalon harjakorkeuteen noustessaan melusteella saavutetaan vielä hieman parempi suojaus. Jatkosuunnittelussa myös kortteliin 31205 osoitettujen pientalojen pihojen tasauksessa ja suojauksessa tu-

lee kiinnittää huomiota siihen, että yksikerroksisilla yhteenkytketyillä rakennuksilla muodostetaan riittävä melukatve asuinpihoille. Melumallituksen mukaan vähintään 3 metriä korkea yhtenäinen massoittelu suojaa etelään avautuvia pihoja, kun pihat tasataan likimain Lauttasaarenmäkeä vastaavalle korkeudelle.

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot voidaan saavuttaa jatkosuunnittelun keinoin sisällä ja oleskeluun tarkoitetuilla pihalueilla.

#### Ilmanlaatu

Suunnittelualueen ilmanlaatua on arvioitu pääasiassa Ilmatieteen laitoksen leviämismallilaskelmien perusteella (*Länsiväylän kattamisen ilmanlaatuvaikutusten arviointi Katajaharjussa, Ilmatieteen laitos, 27.6.2008, 9.12.2008*). Arvioinnissa on varauduttu yleiskaavan mukaiseen Länsiväylän kattamiseen Katajaharjun kohdalla, koska tunnelin suuaukon lähiympäristössä liikenteen aiheuttamien päästöjen pitoisuudet ovat oletettavasti suurimmillaan.

Selvitysten perusteella oletettujen tunnelien suuaukkojen kohdalla ja niiden välittömässä läheisyydessä ylitetään paikallisesti typpidioksidin raja- ja ohjearvot. Raja- ja ohjearvojen ylitys jää mallinnusten perusteella melko suppealle alueelle, joka on pääosin liikennealuetta. Nykyistä vastaavassa tilanteessa raja-arvojen ei arvioida ylittyvän suunnittelualueen ympäristössä. Typpidioksidin ohjearvojen voidaan arvioida ylittyvän vilkkaan Länsiväylän välittömässä lähiympäristössä nykytilanteessakin epäedullisten sekoittumisolosuhteiden vallitessa.

Mallinnuksen mukaan ohjearvot alitetaan kuitenkin suunniteltujen uusien asuinkortteleiden alueella. Lasketuissa tarkastelupisteissä pitoisuuksien on arvioitu olevan korkeimmillaan noin 80 % typpidioksidin ohjearvoista. Pienhiukkaspitoisuudet jäävät vuosipitoisuuden raja-arvon alle väylien läheisyydessä.

Ilmanlaatu on otettu kaavamuutoksessa huomioon antamalla rakennusten ilmanoton järjestämistä koskeva kaavamääräys Länsiväylää lähinnä oleville uusille korttelialueille. Määräyksellä varmistetaan edellytykset hyvälle sisäilman laadulle.

Nimistö Alueella jo olevaa Lauttasaarenmäki-nimistä katua jatketaan itäpäätänsä n. 75 metriä ja katu säilyy samannimisenä.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenteen tiivistäminen olemassa olevassa kaupunkirakenteessa lähelle Helsingin keskustaa ja uuden raiteilla kulkevan joukkoliikenneyhteyden vaikutuspiiriin estää osaltaan kaupunkirakenteen hajautumista ja on energian kulutuksen vähentämisen ja ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta perusteltu tapa kehittää kaupunkirakennetta. Asukasmäärän lisäämisellä on myös mahdollista vahvistaa Lauttasaaren palveluja potentiaalista asiakaskuntaa lisäämällä.

Kortteli 31074 ja siihen liittyvät rivitalokorttelit muodostavat uudisrakentamisen jälkeen edelleen oman itsenäisen rakennusryhmänsä alueen kaupunkirakenteessa. Korttelilla on persoonallinen ilme, mutta vaaleilla rapatuilla julkisivuilla se liittyy ympäristön korttelirakenteeseen.

Rakennusryhmä hahmottuu kaupunkirakenteessa hieman aiempaa tehokkaampana. Myllykallion puistoalueen puuston muodostama metsän reuna luo korttelikokonaisuudelle edelleen taustan, jonka alapuolelle rakennusten räystäskorkeudet asettuvat. Lauttasaarentien puolella polveileva julkisivu jäsentää pitkää rakennusmassaa pienempiin osiin ja luo korttelille voimakkaan hahmon Länsiväylän ja Lauttasaarentien suuntaan.

Asemakaavan muutoksessa purettavaksi suunnitelluissa rakennuksissa olevat kaupalliset palvelut joutuvat muuttamaan toisiin tiloihin. Kadun varren pohjakerrokseen uusissa rakennuksissa on mahdollista rakentaa tiloja julkisille ja kaupallisille palveluille.

Korttelissa 31074 säilyvä Hedengrenin toimitila- ja tuotantorakennus säilyy nykyisessä käytössään niin, ettei teollisuushistoria katoa kokonaan alueelta. Säilyvä rakennus on myös korttelin 31074 nykyisestä rakennuskannasta arkkitehtonisesti korkeatasoisin.

## Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Liikennemäärän lisäys on vähäinen eikä se vaikuta liikenteen toimivuuteen.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutoksen toteutus ei aiheuta suuria muutoksia alueen luonnonympäristössä, koska rakennettavat korttelialueet sijaitsevat enimmäkseen jo katu tai korttelialueiksi rakennetuilla alueilla.

Myllykallion puiston pohjoisreunassa joudutaan kaatamaan jonkin verran täysikasvuista puustoa ja n. 25 vuotta sitten istutettua männikköä.

Korttelin 31074 piha-alueista tulee istutettavan kasvillisuuden ansiosta nykyistä vehreämpiä.

### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Kaavamuutoksen mukainen suunnitelma mahdollistaa melun ja ilmanlaadun kannalta terveellisen ja viihtyisän asuinympäristön syntymisen. Liikenteen aiheuttamat melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöt tulee kuitenkin jatkosuunnittelun eri vaiheissa ottaa huomioon.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Sellainen täydennysrakentaminen, jossa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa infrastruktuuria, on lähtökohtaisesti taloudellinen tapa suunnitella yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan muutosalueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on myös siinä mielessä poikkeuksellinen ja edullinen, että se sijoittuu suunnitellun uuden metrolinjan välittömään vaikutuspiiriin ja on myös muiden liikenneväylien (Länsiväylä, Lautasaarentie) kautta hyvin tavoitettavissa.

Pysäköinnin kustannuksia nostava toteuttaminen kerrostalokortteleissa maanalaisiin pysäköintilaitoksiin on vastaavalla tehokkuudella rakennettaessa nykyisin normaali käytäntö. Kytettyjen pientalojen korttelialue toteutetaan suhteellisen hyvälle rakennusmaalle ja pysäköinti on maanvaraisena taloudellisesti toteuttamiskelpoinen.

### Kustannukset

Kunnallistekniikasta ja yleisten alueiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ilman arvonlisäveroa ovat noin 0,4 milj. euroa.

Kustannukset jakaantuvat seuraavasti:

Vesihuolto	130 000 euroa
Sähkö	130 000 euroa
Kadut ja raitit	120 000 euroa
<u>Kaukolämmön johtosiirrot</u>	<u>20 000 euroa</u>
Yhteensä	400 000 euroa

Kustannukset eivät sisällä alueella olevien telekaapeleiden mahdollisia siirtoja.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen mukainen asuntorakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavalliset edellytykset toteuttamiselle ovat olemassa.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 30.3.2006). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koski Lauttasaarenmäen alueen lisäksi Katajaharjun aluetta.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2006–2009 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 19.4.2006.

Katajaharjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Lauttasaaren kirjastossa 1.–31.12.2008. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.12.2008.

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin ja siitä keskusteltiin 26.11.2009 Lauttasaari-Seuran edustajien kanssa.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, kiinteistöviraston tonttiosaston, Helsingin Energian ja Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, koskien koko Katajajarjun ja Lauttasaarenmäen alueen suunnittelua, järjestettiin 11.3.2008. Viranomaisneuvottelussa todettiin mm., että suunniteltu rakentaminen tiivistää Lauttasaaren aluetta yhdyskuntarakennetta eheyttävällä tavalla. Kaavassa on löydettävä ratkaisu hiukkas- ja meluongelmaan. Kevyen liikenteen yhteydet metroasemalle tulee huomioida. Suunnitelmaa pidettiin hyvänä, jos ympäristöongelmat pysytään ratkaisemaan. Metron ympäristö tulisi kaavoittaa tiiviisti. Kaavoituksessa tulisi huomioida melun ja liikenteen vaikutukset. Koska asukasmäärä lisääntyy merkittävästi, tulee myös palveluiden järjestämiseen kiinnittää huomiota.

Kaupunginmuseon lausunnossa 28.11.2006 todetaan, että vaikka korttelin 31074 teollisuus- ja toimistorakennukset eivät edusta arkkitehtuuriltaan alansa terävintä kärkeä, on niillä tietty Lauttasaaren teollisuusrakentamiseen liittyvä kulttuurihistoriallinen arvonsa. Alueen suunnittelussa tulisi kaupunginmuseon mielestä ottaa huomioon Lauttasaaren teollisuushistoriaan ja -arkkitehtuuriin liittyvien arvojen säilyminen ja tutkia olemassa olevan rakennuskannan soveltumista asuinkäyttöön.

## Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutosta valmisteltaessa on tutkittu korttelin 31074 muuttamista nykyistä enemmän asuinkortteliksi. Alueelle laadittiin aluksi vaihtoehto, jossa kolme neljästä tontista on muutettu asuinkortteliksi. Myöhemmin tontin 31074/1 omistaja (Hedengren Oy) on päättänyt jatkaa toimintaansa nykyisessä rakennuksessa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa kortteliin 31074 oli suunniteltu kuusi 5–7-kerroksista asuinkerrostaloa, joiden väliin oli suunniteltu matalampi 1–2-kerroksinen rakennus rajaamaan ja suojaamaan piha-alueita. Suunnitelmassa oli pyritty aukaisemaan mahdollisimman monesta asunnosta merinäköjä Seurasaarenselälle.

Suunnitelmaa on asemakaavan muutoksessa muutettu niin, että tonttia reunustavat rakennukset suojaavat korttelipihaa ja asuntojen ulkotiloja paremmin Länsiväylän ympäristöhäiriöiltä muodostamalla aikaisempaa



suljetumman korttelijulkisivun Lauttasaarentien ja Länsiväylän suuntaan.

Asuntokohtaiset ulkotilat on suunniteltu melulta ja päästöiltä suojaiselle sisäpihalle. Merinäköaloja on edelleen pyritty avaamaan mahdollisimman monesta asunnosta ja rakennusten porrashuoneista.

Lauttasaarenmäen eteläreunaan kadun varteen on suunniteltu eri vaihtoehtoisissa, joko pienkerrostaloja tai rivi- ja kytkettyjä pientaloja. Asemakaavan muutoksessa on päädytty esittämään kadun varteen kytkettyjä kaupunkimaisia pientaloja niin, että rakennettu vyöhyke puiston ja kadun välissä pysyy mahdollisimman kapeana ja puistoaluetta muuttuu tonttimaaksi mahdollisimman vähän.

Asemakaavan muutoksessa purettavaksi esitettävät kaksi toimistorakennusta eivät enää vastaa nykyisille työympäristöille asetettavia vaatimuksia. Purettavien rakennusten arkkitehtuuri ei ole erityisen korkeatasoista, korttelin arkkitehtuuriltaan korkeatasoisin rakennus tontilla 31074/1 (Hedengren) säilyy edelleen nykykäytössään. Asuntojen suunnittelu nykyisiin runkosyvyydeltään leveisiin toimistotaloihin ei ole mielekäästä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 69 mielipidettä, joista 49 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 20 Katajaharjun ja Lauttasaarenmäen asemakaavan muutosluonnosta.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhe-  
limitse.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.4.2006 järjestettiin Lauttasaaren yhteiskoululla yleisötilaisuus, johon osallistui 120 henkilöä. Tilaisuuden tarkoituksena oli esitellä alueen suunnittelun taustoja, lähtökohtia sekä kerätä palautetta jatkosuunnittelussa huomioitavaksi. Tilaisuudessa käytiin läpi Katajaharjun alueelle aikaisemmin tehtyjä suunnitelmia ja liikenteen suunnittelun lähtökohtia.

Myllykallion puiston länsireunaan Lauttasaarenmäen eteläpuolelle kadunvarteen ehdotettua asuntorakentamista vastustettiin, koska se näkyy puistoa ja kaventaa Lauttasaarentielle johtavaa ekologista käytävää. Toimistorakentamista ehdotettiin Länsiväylän, Ruukinlahden puistotien ja Lauttasaarentien rajoittamaan kolmioon. Teollisuus- ja

toimistokorttelin 31074 mahdolliseen muuttamiseen asuinkortteliksi suhtauduttiin pääosin myönteisesti.

Katajaharjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnos

2.12.2008 järjestettiin Lauttasaaren yhteiskoululla yleisötilaisuus, johon osallistui 65 henkilöä. Tilaisuuden tarkoituksena oli esitellä asemakaavan muutosluonnoksen valmistelumateriaalia.

Lauttasaarenmäen alueella vastustettiin eniten Myllykallion puistoalueen reunaan ehdotettujen kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamista. Palvelujen väistymistä Lauttasaareissa asumisen tieltä pidettiin huonona kehityksenä.

Liikennemäärien alueella pelättiin kasvavan ja liikenteen lisääntymisen myötä ja melu- ja saastehaittojen arveltiin lisääntyvän.

Mielipidekirjeissä toistui yleisötilaisuudessa esille nousseet näkökannat. Mielipidekirjeiden joukossa oli niitäkin, joissa suunnitelmaluonnosta ja sen tavoitteita pidettiin hyvinä.

Katajaharjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin on vastattu asemakaavan luonnoksen lautakuntakäsittelyn yhteydessä 4.6.2009.

Lauttasaarenmäen asemakaavan muutosluonnos

26.11.2009 järjestettiin kaupunkisuunnitteluviraston ja Lauttasaari-Seuran välinen keskustelutilaisuus, jonka tarkoituksena oli esitellä asemakaavan muutosluonnoksen ja siitä saadun palautteen jälkeen kehitetty Lauttasaarenmäen suunnitelma. Korttelin 31074 todettiin jatkosuunnittelussa kehittyneen luonnosta paremmaksi. Melun heijastumista korttelista ympäristöön pelättiin. Autokorjaamon poistumista korttelista pidettiin valitettavana. Hedengrenin tontin 31074/1 takaosan rinneeseen aikanaan kaivettua kuoppaa pidettiin maisemallisesti huonona ja turvallisuusriskinä jalankulkijoille. Tontin takaosaan toivottiin asuntorakentamista puiston reunan rivitalokortteleiden sijaan. Eniten kritiikkiä herätti puistoon rajautuvat rivitalojen korttelialueet, koska ne nakertavat puistoaluetta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että suunnittelun periaatteellisena lähtökohtana on ollut täydennysrakentaminen alueen olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja sen henkeä kunnioittaen. Rivitalokortteli ja Lauttasaarenmäen katualue on suunniteltu niin kapeaksi

kuin mahdollista juuri siitä syystä, että puistoaluetta menetettäisiin mahdollisimman vähän. Luonnoksen jälkeen on rakennettua aluetta (katu, kortteli) edelleen kavennettu n. 2,5 metriä puiston säästämiseksi. Kortteli ei sijaitse kokonaisuudessaan nykyisellä puistoalueella vaan osittain nykyisellä katualueella. Lauttasaarenmäen ympäristö korttelin 31074 eteläpuolella on luonteeltaan nykyisin takapihamaista ja rakentamalla kadun toinen puoli se muuttuu kaupunkimaiseksi pieneksi kaduksi. Länsiväylän kattamisen ja Katajajarjun alueen jatkosuunnittelussa tullaan menetetty puistopinta-ala korvaamaan uudella puistoalueella.

Kortteliin 31074 kadun varteen on suunniteltu tiloja uusille liiketoiminoille, joka on kuitenkin erilaista kuin esimerkiksi korjaamotoiminta. Toisaalta kadun varsi tulee muuttumaan huomattavasti kaupunkimaisemmaksi ja elävämmäksi kadun varteen rakennettavan asuinkerrostalon ja siihen liittyvien pohjakerroksen toimintojen ja pienten sisäänkäyntipihojen ansiosta.

Melua ja päästöjä on tutkittu alueella huolellisesti ja ne on pyritty ottamaan suunnitelmassa huomioon. Korttelirakennetta on kehitetty niin, että asuntojen pihat ja ulkotilat voidaan suunnitella melulta suojatuksi. Kortteleiden muotoilu ja sijoitusta on tutkittu edelleen niin, että ne mahdollisimman hyvin suojautuvat ympäristön häiriötekijöiltä. Asemakaavassa määrätään, että rakennuksissa tulee olla suodattimilla varustettu tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa riittävän etäältä Länsiväylästä. Parvekkeet ja kattoterassit tulee rakentaa lasitetuina ja sijoittaa piha-alueen puolelle. Melulle alttiille julkisivuille on annettu äänieristävyysmääräykset niin, että asunnoista tulee melulta suojattuja.

Muistutukset ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.1.–22.2.2010. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n sekä Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Muistutuksissa kritisoitiin kytkettyjen pientalo- ja rivitalokorttelien 31205 ja 31206 rakentamista nykyiselle puistoalueelle. Muistutuksissa viitattiin kaupunkisuunnittelulautakunnan Lauttasaarenmäen ja Katajajarjun asemakaavan muutosluonnokseen hyväksymään ponteen, jonka mu-

kaan kaava-alueen puistoaluetta ei tule supistaa. Kaava-aluetta pidettiin liian suppeana ja kaavan vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle ei ole muistuttajien mielestä riittävästi arvioitu. Korttelien melunsuojausta pidettiin riittämättömänä.

Lausunnoissa todettiin, että suunnittelualue on lähes kokonaan melualueella ja osa korttelin 31074 asuinrakennuksista sijaitsee lähempänä kuin 50 metrin etäisyydellä Länsiväylästä. Näin kriittisellä alueella tulee rakennukset sijoittaa suositusetäisyydelle ellei mittaustuloksien pystytään osoittamaan lyhemmän etäisyyden olevan mahdollisen. Rakentamisen aiheuttamat vauriot puistoalueelle tulee rakentamisen yhteydessä korjata. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 9239 (12.10.1987) Myllykallion puiston alle kallioon on kaavoitettu väestönsuoja ja liikuntatila, jonne johtavaa ajoyhteyttä Lauttasaarenmäen kautta ei voi uuden asemakaavan johdosta toteuttaa. Lausunnoissa todettiin edelleen, että vaikka Helsingin kaupunginmuseon rakennusinventoinnissa korttelin 31074 1960–80-luvuilla rakennettuja teollisuus- ja toimistotaloja ei ole arvotettu muodostavat ne oman, pienteollisuustoimintaa edustavan kaupunkikuvallisen kokonaisuutensa. Olemassa olevan rakennuskannan soveltuvuutta asumiskäyttöön tulisi tutkia.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien 31074/8 ja 9 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajien kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajien kanssa on tehty sopimukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.9.2010, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten johdosta seuraavasti:

- Tontin 31074/10 länsireunan rakennusosalalle on lisätty asemakaavamerkintä ja -määräys, jonka mukaan Länsiväylän ja Lauttasaarentien puoleiselle rakennuksen osalle tulee rakentaa ääntä eristävä sivukäytävä.
- Asuinkortteleiden ilmanvaihtoa koskeva määräys on muutettu muotoon: – tulee rakennuksissa olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa rakennuksen suojaisan pihan puolelta vähintään 50 metrin päästä Länsiväylästä.
- Meluntorjuntaa koskien on lisätty määräys: – tulee ennen rakennusluvan myöntämistä meluselvityksellä osoittaa me-

lutason ohjearvoihin (vanha alue) nähden riittävä meluntorjunta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä asunnoissa.

- Tontin 31206/1 länsiosaan on rakennettava osaksi asuinrakennuksen päätyjulkisivua tontin levyinen ja rakennuksen korkuinen seinä, joka suojaa piha-aluetta melulta.
- Tontin 31074/10 rakennuksen Lauttasaarentien puoleisiin, merimaisemaan/koilliseen suuntautuville julkisivuille tulee rakentaa viherhuoneita kahteen ylimpään kerrokseen. Viherhuoneet on sijoitettava rakennusrunkoon sisäänvedettyinä, enintään 4 metriä leveinä yksikköinä. Viherhuoneita saa olla enintään 8 kpl ja ne saa rakentaa kerrosalan lisäksi.
- Asuinkortteleille ja katualueille on laadittava yhtenäinen julkisten alueiden yleissuunnitelma ja rakentamistapaohjeet.

Muut muutokset:

- AK-korttelialuetta koskien on lisätty määräys: – tulee rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet toteuttaa ripustettuina.
- Muuntamon rakentamista koskevaa määräys on muutettu muotoon: Rakennusalan osa, jolle tulee varata 15 m<sup>2</sup> suuruinen tila muuntamo varten. Muuntamo tulee sovittaa ulkonäöltään osaksi viereistä talousrakennusta.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluontoisia tarkistuksia.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.12.2009 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.9.2010 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta.

Helsingissä 23.9.2010

Anneli Lahti



# LAUTTASAARI, KATAJAHARJUN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Katajajarjun kohdalla oleva Länsiväylän liittymäalue ja väylän ylittävä silta, Lauttasaarentien Länsipää, toimistokortteli 31074, Lauttasaarenmäen katualue ja kadun reunassa oleva vyöhyke Myllykallion puistoaluetta.

## Nykytilanne

Suunnittelualueen kaupunkikuvaa hallitsee Länsiväylä, joka halkaisee Lauttasaaren kahteen osaan. Katajajarju on ollut pitkä yhtenäinen pohjois-eteläsuuntainen harjanne, jonka Länsiväylän rakentaminen on 1960-luvun alkupuolella halkaissut keskeltä kahtia. Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevat Katajajarjunniemi, Lauttasaaren urheilukenttä, Lemislahden alue ja Maamonlahden alue jäävät väylän saartamina irralleen muusta Lauttasaaresta.

Lauttasaarentie kulkee suunnittelualueen läpi ja päättyy Katajajarjun kohdalla Isokaareen. Katu on suora reitti itään Lauttasaaren keskustaan ja sillan yli Ruoholahteen.

Alueen eteläpuolella sijaitsee Isokaaren ja Puistokaaren asuinkorttelit, jotka kiertyvät viuhkamaisesti avoimena Lauttasaarelle tyypillisenä 5–6-kerroksisena kaupunkirakenteena Myllykallion puiston ympärille. Suunnittelualueen pohjoispuolella Katajajarjunniemen kaupunkirakenne on samoin vapaasti maaston muotoja seuraileva avoin kaupunkirakenne, mutta kaupunkikuvallisesti epäyhtenäisempi kuin pääosin 1950-

luvulla rakennetut Isokaaren ja Puistokaaren alueet.

Katajajarjun itäpuolella Lemislahden ja Ruukinlahden puiston kohdalla Länsiväylä sivuaa rantaviivaa. Penkereelle rakennettuna ja meluvalllein reunustettuna se estää Ruukinlahden puiston yhteyden rantaviivaan ja mereen.

Lauttasaarentien ja Lauttasaarenmäen katualueiden välissä korttelissa 31074 on neljä rakennettua toimisto- ja teollisuustonttia. Korttelin rakennukset ovat 3–5-kerroksisia. Lauttasaarenmäen katualue rajoittuu Myllykallion puistoon.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla Katajajarjun kohdalla Länsiväylän kattava kansialue niin, että nykyisen risteysalueen ja väylän päälle voidaan rakentaa uusi asuinkortteli ja toimitiloja. Lisäksi olemassa olevan kadun, Lauttasaarenmäen toiselle reunalle Myllykallion puiston reunaan suunnitellaan uutta kaupunkirakennetta täydentävää asuntorakentamista.

Lauttasaarentien ja Lauttasaarenmäen välissä olevan toimitila- ja teollisuuskorttelin 31074 mahdollista muuttamista asuinkortteliksi tutkitaan.

Tavoitteena on, että Länsiväylän kattamisella Katajajarjun kohdalla eheytetään Lauttasaaren kaupunkirakennetta ja luodaan uusia yhteyksiä leveän väylän jakaman saaren eri





osien välille. Kattaminen suunnitellaan niin, että kansialue liittyy reunoiltaan mahdollisimman luontevasti ympäröiviin maaston korkeusasemiin.

Tavoitteena on rakentaa uusia asuntoja Lauttasaareen noin 900–1 300 asukkaalle ja jonkin verran uutta toimitilaa. Mitoitus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen katu- ja virkistysalueet. Myös Länsiväylän maa-alue on kaupungin omistuksessa, mutta sitä hallinnoi Tiehallinto. Toimistokorttelin 31074 neljä tonttia ovat yksityisessä omistuksessa.

### Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1960, 1974, 1982, 1985 ja 1987.

Voimassa olevissa asemakaavoissa Länsiväylän alue liittymineen ja reuna-alueineen on asemakaavoitettu kauttakulku- ja sisäänajotieksi suoja-alueineen (LT). Lauttasaaren urheilukentän alue on asemakaavassa merkitty urheilualueeksi (U) ja siihen liittyvä Lauttasaaren vanhan hyppyrimäen alue puistoksi (P).

Korttelin 31074 tontit 3 ja 9 ovat asemakaavoissa liike- ja toimistorakennusten kortteli- aluetta ja tontit 1 ja 8 teollisuusrakennusten kortteli- aluetta ja Lauttasaarentie ja Lauttasaarenmäki ovat asemakaavassa katualuetta.

Myllykallion puiston alle kallioperään on asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa maanalainen tila, johon saa sijoittaa väestönsuojan sekä liikunta- ja pysäköintitiloja. Maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty kulkeväksi asemakaavan muutosalueeseen kuuluvan Lauttasaarenmäen katualueen kautta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumista ja toimintiloja varten sekä virkistysalueeksi. Länsiväylä on Katajaharjun kohdalla merkitty noin 400 metrin matkalta maanalaiseksi pääliikenneverkon osaksi. Metron tai rautatien linjaus on merkitty maanalaisena suunnittelualueen eteläpuolelle.

### Muut suunnitelmat ja päätökset

Helsingin ja Espoon välistä itä-länsisuuntaista joukkoliikennejärjestelmää suunnitellaan parhaillaan. Tutkittavana on ollut metrovaihtoehto, pikaraitiotievaihtoehto, metron ja pikaraitiotien osittaiseen yhdistämiseen perustuva vaihtoehto ja Espoon suunnan nykyisen bussiliikenteen kehittämiseen perustuva vaihtoehto.

Mikäli tulevaisuudessa Helsingin ja Espoon itä-länsisuuntaiseksi joukkoliikennejärjestelmäksi valitaan raideliikenteen kehittäminen, rakennettaisiin Lauttasaaren keskustaan ostoskeskuksen tuntumaan uusi maanalainen asema. Koivusaareen on suunniteltu niin ikään raideliikenteen asemaa riippuen alueen tulevasta maankäytöstä. Lauttasaaren asema on suunniteltu noin kilometrin päähän Katajaharjun alueesta.

Koivusaaren mahdolliset uudet liikenneyhteydet otetaan huomioon alueen suunnittelussa.







## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Katajajarjun ja Lemislahden maankäyttöluonnos, (kaupunkisuunnitteluvirasto 2001)
- Ruoholahti-Matinkylä metro/raideyhteys YVA, alustavat yleissuunnitelmat 2005 (Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, liikenne- ja viestintäministeriö, YTV)
- Lauttasaaren rakennusinventointi 2001–2002 (Helsingin kaupunginmuseo, Hilla Tarjanne)
- Katajajarjun maankäyttösuunnitelmat 1999 ja 2001 (Skanska Etelä-Suomi Oy, Väyläkehitys Oy, Fundus Oy, Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy, LT-konsultit Oy).

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto, muut asiantuntijat ja osalliset arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, asumiseen, virkistykseen, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen sekä naapuritonttien olosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Vaikutusten arvioinnissa käytetään apuna suunnitelmaa havainnollistavaa materiaalia, esimerkiksi pienoismallia ja havainnekuvia.

Melua alueella arvioidaan tietokonemallinnuksen avulla.

Suunnittelun kannen rakenneteknistä ja taloudellista toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan asemakaavan muutosluonnoksen

valmistelun yhteydessä erillisenä konsulttityönä laadittavana erillissuunnitelmana.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### *Aloitusvaihe*

Alueen suunnittelua koskien järjestetään yleisötilaisuus 19.4.2006 Lauttasaaren yhteiskoulun auditoriossa Isokaari 19 klo 18.00–20.00. Tilaisuudessa on tarkoitus käsitellä alueen suunnittelun tavoitteita ja lähtökohtia.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 5.5.2006.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 10.4.–5.5.2006.

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 6. krs
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10 A.
- Punaisessa Huvilassa, Kauppaneuvoksentie 18
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt!").

### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laaditaan alueen suunnitteluperiaatteita selvittävä luonnossuunnitelma tai mahdollisesti luonnossuunnitelmia. Näistä järjestetään syksyn 2006 aikana asukastilaisuus.

Suunnitelmaluonnosten ja käydyin keskustelun pohjalta laaditaan asemakaavan muutosluonnos, joka asetetaan nähtäville arviolta loppusyksyllä 2006. Tämän jälkeen ase-





makaavan muutosluonnos käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluihin.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus tai kaavaehdotuksia. Alue toteutuu todennäköisesti vaiheittain ja suunnittelualue on mahdollista toteuttamisjärjestyksen mukaisesti jakaa useampaan eri asemakaava-alueeseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2007 aikana.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2007–2008.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Lauttasaari-seura – Drumsö-Sällskapet
- Lauttasaaren säätiö
- Aluetta käyttävät urheiluseurat: Pallo-Pojat Juniorit ry, Lauttasaaren Pyrintö, Dicken
- Helsingin Yrittäjät
- Lauttasaaren yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, rakennus-

valvontavirasto, liikuntavirasto, pelastuslaitos, liikennelaitos, Helsingin ympäristökeskus, Helsingin Vesi, Helsingin Energia.

- muut asiantuntijaviranomaiset: Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri, Uudenmaan ympäristökeskus, YTV
- Espoon kaupunki, kaupunkisuunnittelukeskus.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata internetin Suunnitelmat kartalla -palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkeille ja asukkaille)
- Lauttasaarilehdessä ja Länsiväylässä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan kaupunginvaltuuston päättämässä päivälehdissä sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 169 4445

tai sähköposti kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi





Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Mikko Reinikainen  
puhelin 169 4225  
sähköposti mikko.reinikainen(a)ksv.hel.fi

Insinööri Jouni Korhonen, liikennesuunnittelu  
puhelin 169 3457  
sähköposti jouni.korhonen(a)ksv.hel.fi

Insinööri Peik Salonen, teknis-taloudellinen suunnittelu  
puhelin 169 4272  
sähköposti peik.salonen(a)ksv.hel.fi

Vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila  
puhelin 169 4383  
sähköposti tiina.antila-lehtonen(a)ksv.hel.fi



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	04.01.2010
<b>Kaavan nimi</b>	Lauttasaarenmäen asemakaavan muutos		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	10.12.2009
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	30.03.2006
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	11931
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	2,0391	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]</b>	0,4636	<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	2,0391

**Ranta-asemakaava**      **Rantaviivan pituus [km]**  
**Rakennuspaikat [lkm]**      **Omarantaiset**      **Ei-omarantaiset**  
**Lomarakennuspaikat [lkm]** **Omarantaiset**      **Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0391</b>	<b>100,0</b>	<b>29960</b>	<b>1,47</b>	<b>1,7411</b>	<b>29960</b>
<b>A yhteensä</b>	1,0217	50,1	18000	1,76	1,0217	18000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,6600	32,4	11960	1,81	0,6600	11960
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3574	17,5			0,0594	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4636</b>	<b>22,7</b>		<b>0,4636</b>	

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,0391</b>	<b>100,0</b>	<b>29960</b>	<b>1,47</b>	<b>1,7411</b>	<b>29960</b>
<b>A yhteensä</b>	1,0217	50,1	18000	1,76	1,0217	18000
AK	0,7152	70,0	15600	2,18	0,7152	15600
AR	0,3065	30,0	2400	0,78	0,3065	2400
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,6600	32,4	11960	1,81	0,6600	11960
KTY	0,6600	100,0	11960	1,81	0,6600	11960
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3574	17,5			0,0594	
Kadut	0,3574	100,0			0,0594	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4636</b>	<b>22,7</b>		<b>0,4636</b>	
maa	0,4636	100,0		0,4636	



### Sijaintikartta

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





Nykyinen alue koillisesta



Nykyinen alue idästä

### **Viistoilmakuvia alueesta**

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931









ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET


**AK** Asuinkerrostalojen korttelialue. Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup> huoneistoalaa. Määräys ei koske vuokra-asuntotuotantoa.


**AR** Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.


**KTY** Toimitilarakennusten korttelialue. Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokontumistiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja. Rakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon.


 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja

 Likimääräinen osa-alueen raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**31074** Korttelin numero.

**10** Ohjeellisen tontin numero.

**LAUTTASAA** Kadun nimi.

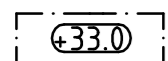
**15600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

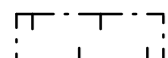
**IV** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

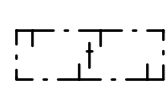
**(1/2) III** Sulkeissa oleva murtouku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalana luettavaksi tilaksi.

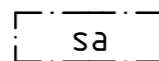
**8/II/1050** Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntojen sallitun enimmäismäärän, roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun ja viimeinen luku osoittaa suurimman sallitun kerrosalan neliömetreinä.

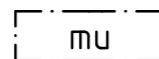
**+9.0** Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

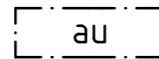
 Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

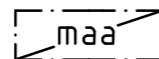
 Rakennusala.

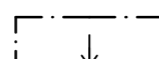
 Rakennusala, jolle saa rakentaa talousrakennuksen asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

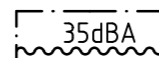
 Rakennusalan osa, jossa ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

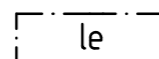
 Rakennusalan osa, jolle tulee varata 15 m<sup>2</sup> suuruisen tila jakelumuuntamoa varten. Muuntamo tulee sovittaa ulkonäöltään osaksi viereistä talousrakennusta.

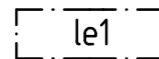
 Korttelialueen osa, joka on rakennettava luonnonkivellä kivetyksi aukioksi.

 Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, kiinteistönhuoltotiloja ja teknisiä tiloja.

 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Näillä sivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedetyt

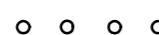
 Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla dB(A).

 Leikkipaikka.

 Leikkipaikka, joka tulee rakentaa korttelialueen 31205 ja 31206 yhteiseksi.

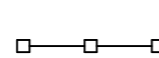
 Istutettava alueen osa.

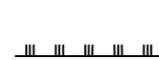
 Puin ja pensain istutettava alueen osa.

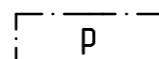
 Istutettava puurivi.

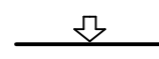
 Katu.

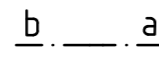
 Jalankululle varattu katu / tie.

 Luonnonkivinen tukimuuri. Maanpinnan yläpuolinen kaiteen osa tulee olla maalattua terästä.

 Tontin rajan osa, jolle on rakennettava vähintään 2 m korkea aita. Aidan tulee olla maalattua terästä.

 Pysäköimispaikka.

 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

 Rajan osa, jolle rakennuksessa tulee sijoittaa ääntä eristävä sivukäytävä.

 Rakennusalan raja, jolle on rakennettava osaksi asuinrakennuksen päätyjulkisivua tontin levyinen ja rakennuksen korkuinen seinä, joka suojaa pihaaluetta melulta.

Rakennusalan osa, jossa ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennusalan osa, jolle tulee varata 15 m<sup>2</sup> suuruisen tila jakelumuuntamoa varten. Muuntamo tulee sovittaa ulkonäöltään osaksi viereistä talousrakennusta.

Korttelialueen osa, joka on rakennettava luonnonkivellä kivetyksi aukioksi.

Maanalainen tila, johon saa rakentaa autopaikkoja, kiinteistönhuoltotiloja ja teknisiä tiloja.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Näillä sivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedetyt

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen eristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla dB(A).

Leikkipaikka.

Leikkipaikka, joka tulee rakentaa korttelialueen 31205 ja 31206 yhteiseksi.

Istutettava alueen osa.

Puin ja pensain istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Jalankululle varattu katu / tie.

Luonnonkivinen tukimuuri. Maanpinnan yläpuolinen kaiteen osa tulee olla maalattua terästä.

Tontin rajan osa, jolle on rakennettava vähintään 2 m korkea aita. Aidan tulee olla maalattua terästä.

Pysäköimispaikka.

Ajneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Rajan osa, jolle rakennuksessa tulee sijoittaa ääntä eristävä sivukäytävä.

Rakennusalan raja, jolle on rakennettava osaksi asuinrakennuksen päätyjulkisivua tontin levyinen ja rakennuksen korkuinen seinä, joka suojaa pihaaluetta melulta.

AK-korttelialueella:

- tulee rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina olla vaalea kolmikerrosrappaus.
- tulee rakennusten kattomuotona olla tasakatto.
- ei asuntoja saa sijoittaa rakennuksen katutasoon Lauttasaarentien puolelle.
- ei asuntoja saa suunnata yksinomaan Lauttasaarentielle päin.
- tulee asuntojen oleskeluparvekkeet ja kattoterassit rakentaa lasitettuina ja sijoittaa piha-alueen puolelle.
- tulee rakennusrungosta ulkonevat parvekkeet toteuttaa ripustettuina.
- tulee tontin 31074/10 rakennuksen Lauttasaarentien puoleisiin, merimaisemaan/koilliseen suuntautuville julkisivuille rakentaa viherhuoneita kahdeksan ylimpään kerrokseen. Viherhuoneet on sijoitettava rakennusrunkoon sisäänvedettyinä, enintään 4 metriä leveinä yksikköinä. Viherhuoneita saa olla enintään 8 kpl ja ne saa rakentaa kerrosalan lisäksi.
- tulee porrashuoneisiin olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.
- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasane saa riittävästi luonnonvaloa. Sisään-tulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.
- saa talousrakennuksia rakentaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.
- on pihakannet jäseneltävä pintamateriaalein ja istutuksin viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Maastoa on muokattava niin, että pihakannet liittyvät portaattomasti piha-alueen maaston korkeusasemiin ja ympäröivien katu- tai puistoalueiden korkeusasemiin.
- tulee rakennusten katutasoon Lauttasaarentien puolelle sijoittaa liike- ja julkisen lähipalvelun tiloja vähintään 800 m<sup>2</sup>.
- ei jätetuonon laitteita saa sijoittaa piha-alueelle.
- tulee teknisten tilojen ja laitteiden sijoitusta rakennusmassoihin osaksi niiden arkkitehtuuria.
- on alueen maaperä tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

- asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään:

- yksi talopesula / alkavaa 20 asuntoa kohti.
- kuivaustiloja 6 m<sup>2</sup> / alkavaa 20 asuntoa kohti.
- yksi talosauna / alkavaa 20 saunaton-ta asuntoa kohti.
- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, kuitenkin vähintään 20 m<sup>2</sup>, harraste-, kokontumis- tai vastaavia tiloja.
- saa tilat rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AR-korttelialueilla:

- tulee rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina käyttää perinteisen väristä punatiiltä ja vaaleaa kolmikerrosrappausta.
- tulee kortteli 31205 toteuttaa toisiinsa varastorakennuksilla kytketyin erillistaloin.
- tulee korttelissa 31205 asuntojen piha-alueet suojata melulta vähintään 3 m korkein varastorakennuksin.
- tulee rakennuksen katutasossa olevan asunnon lattia olla vähintään 0,6 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.
- on asuntopiha rakennettava matalalla tukimuurilla korotettuna ja pergoloin rajattuna.
- saa puistoon rajautuvan pihan aidata enintään 1,2 metriä korkealla aidalla, josta vähintään puolet tulee olla pensasaitaa.
- tulee tontille jokaisen asunnon yhteyteen sijoittaa yksi autopaikka.

KTY-korttelialueella:

- tulee rakennuksen julkisivun olla vaalea, pääasiallisena julkisivumateriaalina paikalla muurattu tiili tai rappaus.

AK- ja AR-korttelialueilla:

- tulee rakennusten toteutuksen olla korkeatasoista.
- tulee ennen rakennusluvan myöntämistä meluselvityksellä osoittaa melutason ohjearvoihin (vanha alue) nähden riittävä meluntorjunta oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla sekä asunnoissa.
- tulee rakennuksissa olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa rakennuksen suojaisan pihan puolelta vähintään 50 metrin päästä Länsiväylästä.
- saa autopaikkoja sijoittaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.
- on polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 polkupyöräpaikka / 30 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennukseen ja/tai talousrakennuksiin.

AK- ja KTY- korttelialueilla:

- saa piha-alueille rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.
- eivät rakennusten maantasokerrokset saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

AK-, AR-, KTY-, korttelialueilla:

- autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.  
- toimistot 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.  
- tuotantotilat 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.

- myymälä 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>.  
- julkiset palvelutilat 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup>.

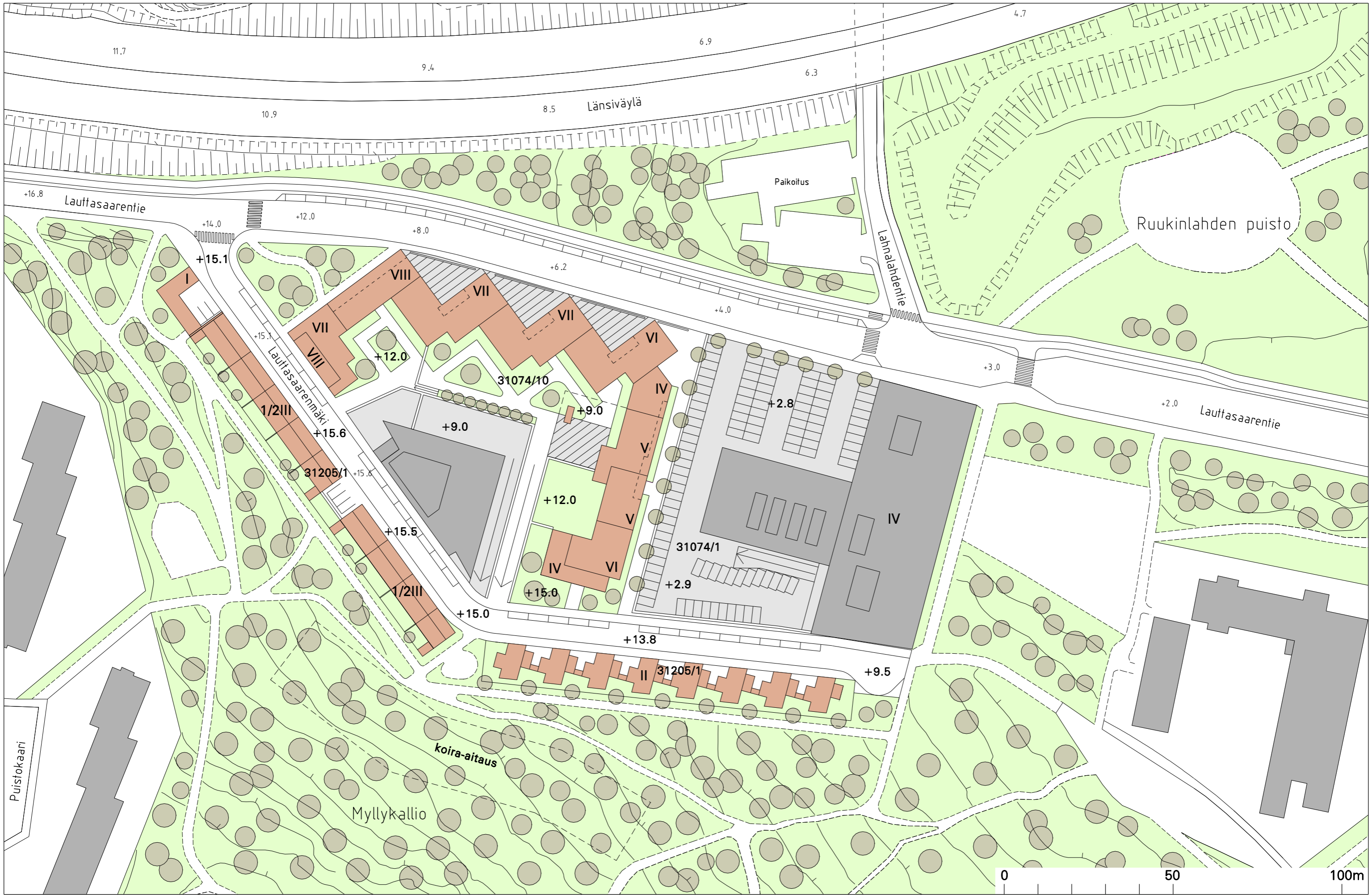
- varasto 1 ap / 250 k-m<sup>2</sup>.  
- korttelissa 31205 1 ap / asunto.

Asuinkortteleille ja katualueille on laadittava julkisten alueiden yleissuunnitelma ja rakentamistapaohjeet.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

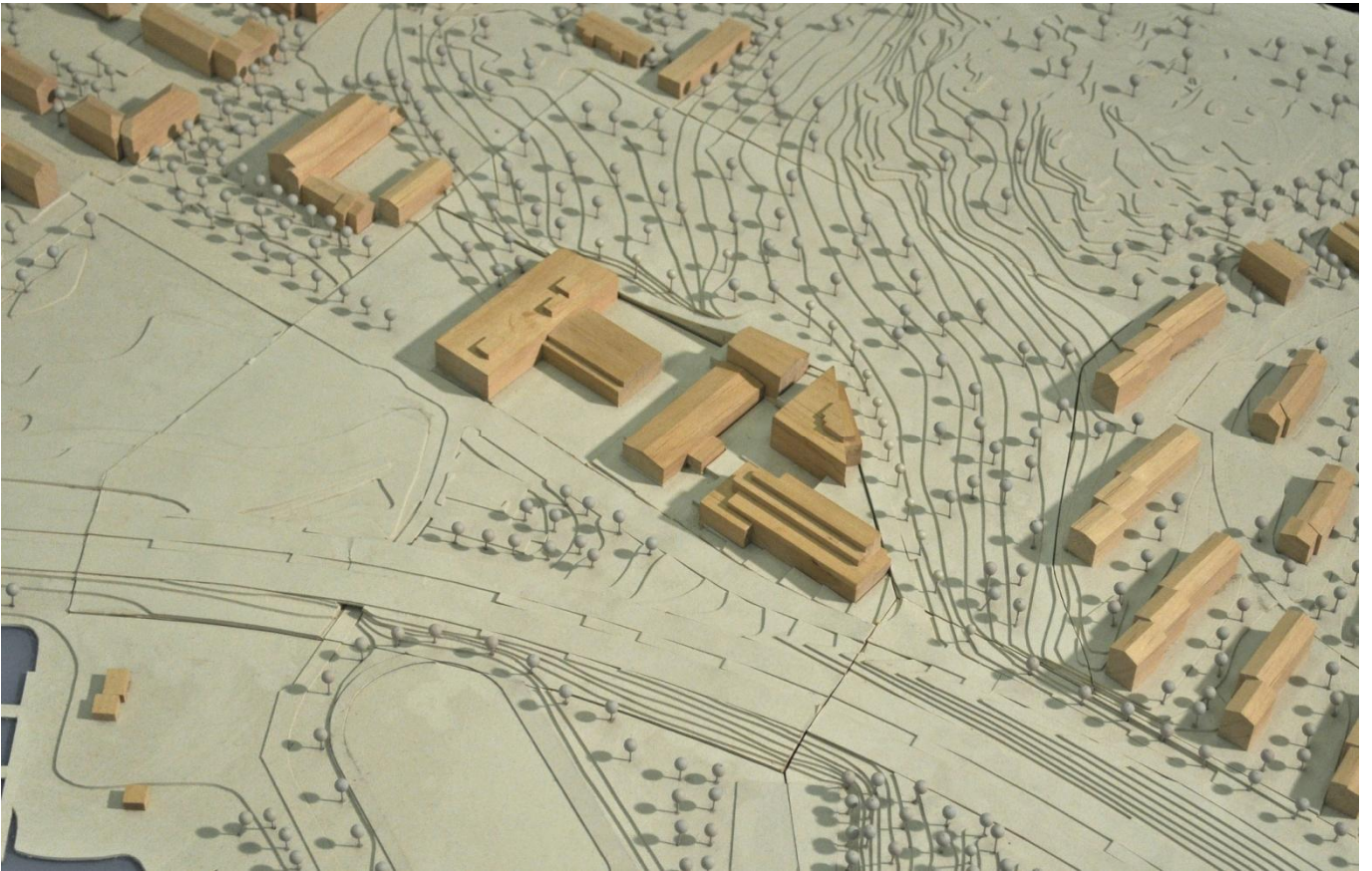
Lauttasaarenmäen alue  
Määräysosan pienennös  
kaavakartasta nro 11931  
Kslik 23.9.2010



olemassa oleva rakennus  
 suunniteltu rakennus

**HAVAINNEKUVA**  
 Lauttasaarenmäen alue / KsIk 23.9.2010  
 Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





Nykytilanne, näkymä pohjoisesta



Suunnitelma, näkymä pohjoisesta

**Kuvia pienoismallista**

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





Nykytilanne, näkymä lounaasta



Suunnitelma, näkymä lounaasta

**Kuvia pienoismallista**

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





A·KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kortteli 31074

**Näkymä Lauttasaarentieltä**  
Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009  
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





A-KONSULTIT | arkkitehtitoimisto

Kortteli 31074

**Näkymä korttelipihalta**  
Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009  
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





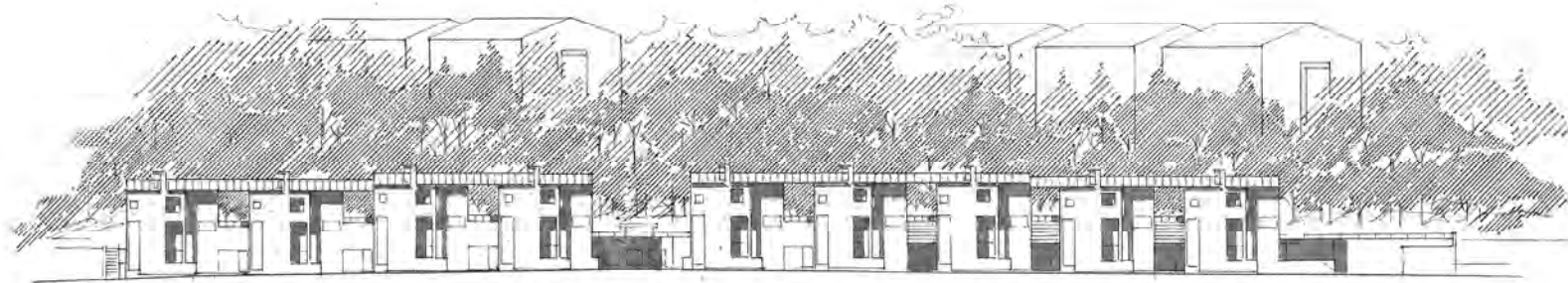
Kuva: Arkkit. tsto A-Konsultit

### Näkymä lauttasaarenmäeltä

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931

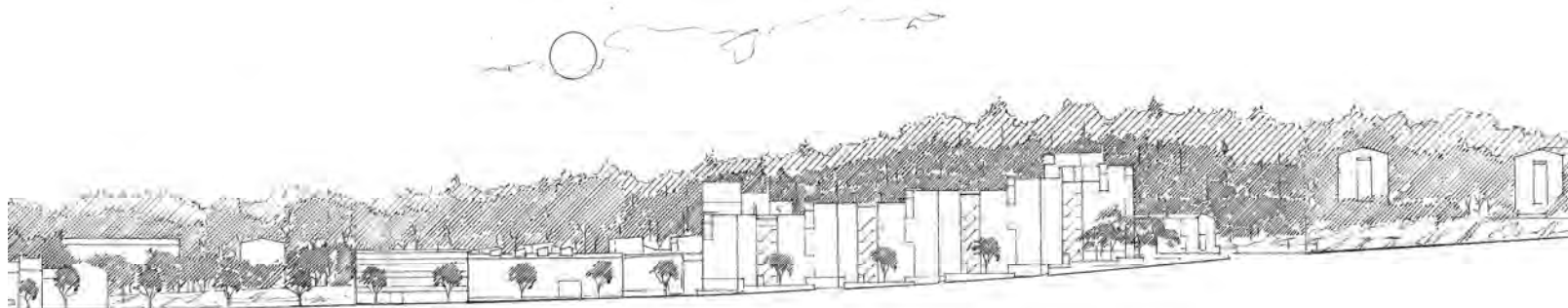




Kortteli 31206, Lauttasaarenmäen kadulta katsottuna



Kortteli 31205, Lauttasaarenmäen kadulta katsottuna



Kortteli 31074, aluejulkisivu Lauttasaarentieltä katsottuna

Kuvat: Arkkite. tsto A-Konsultit

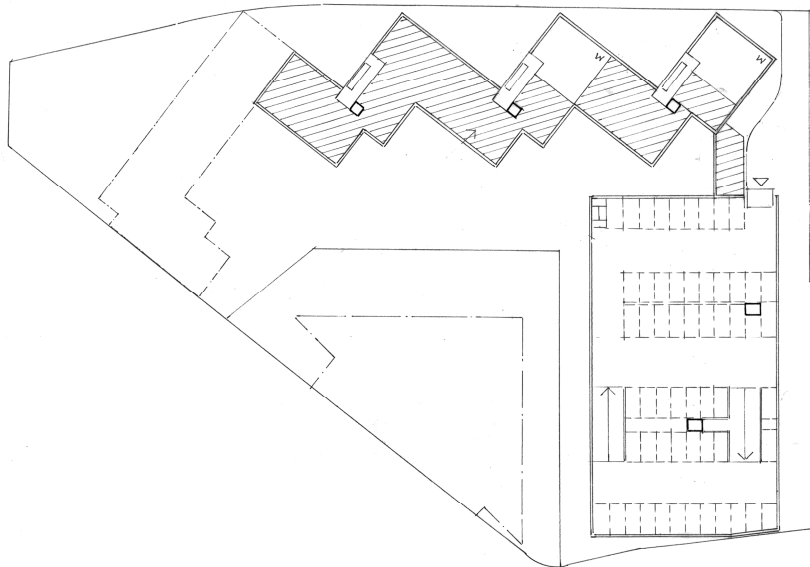
### Aluejulkisivuja

Lauttasaarenmäen alue / Kskl 10.12.2009

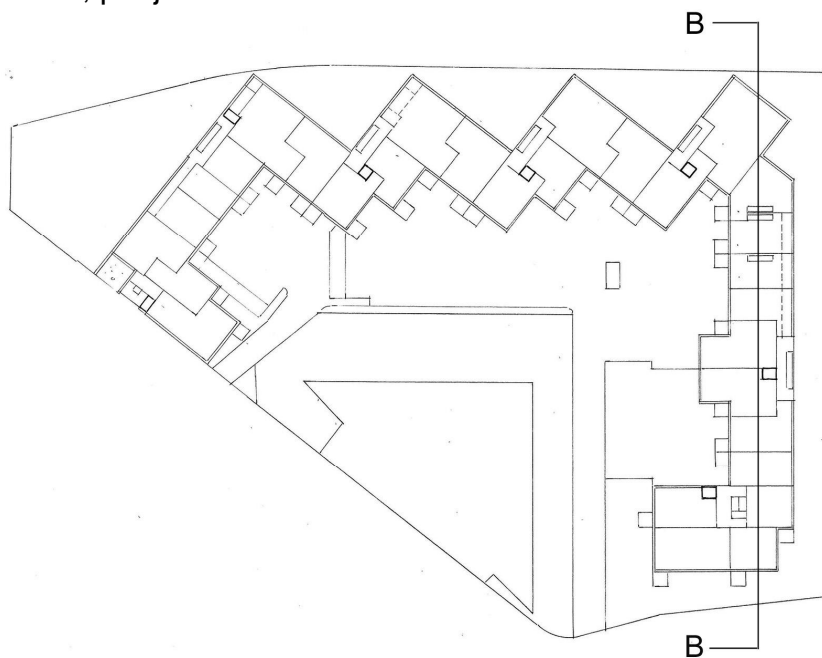
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931



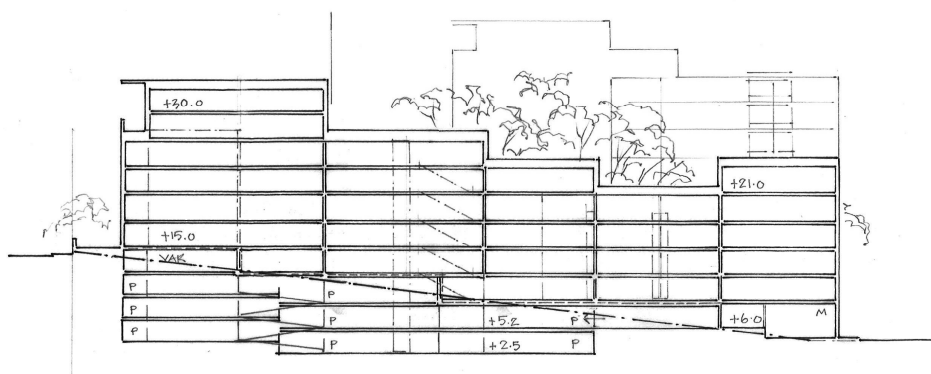




Kortteli 31074, pohjakaavio taso +6



Kortteli 31074, pohjakaavio taso +18



Kortteli 31074, leikkaus B-B

Kuvat: Arkkite. tsto A-konsultit



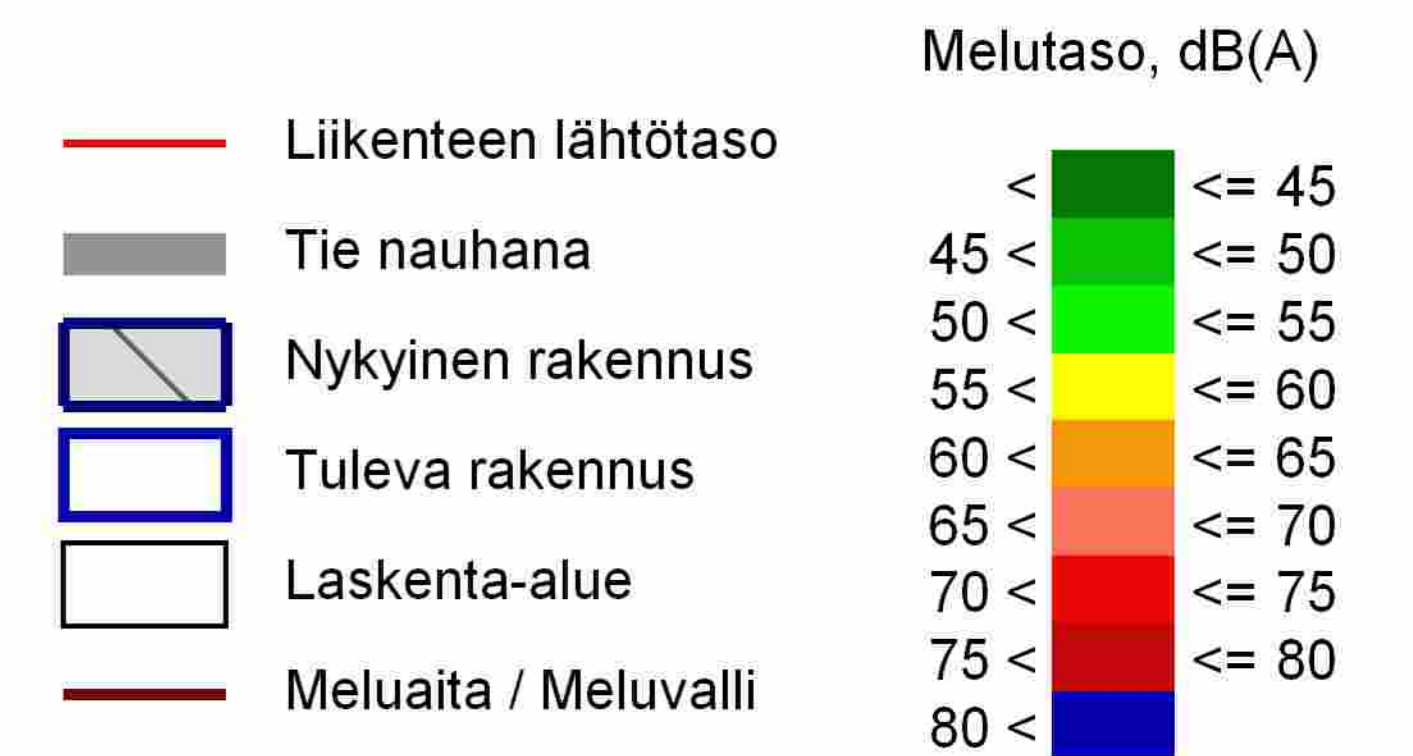
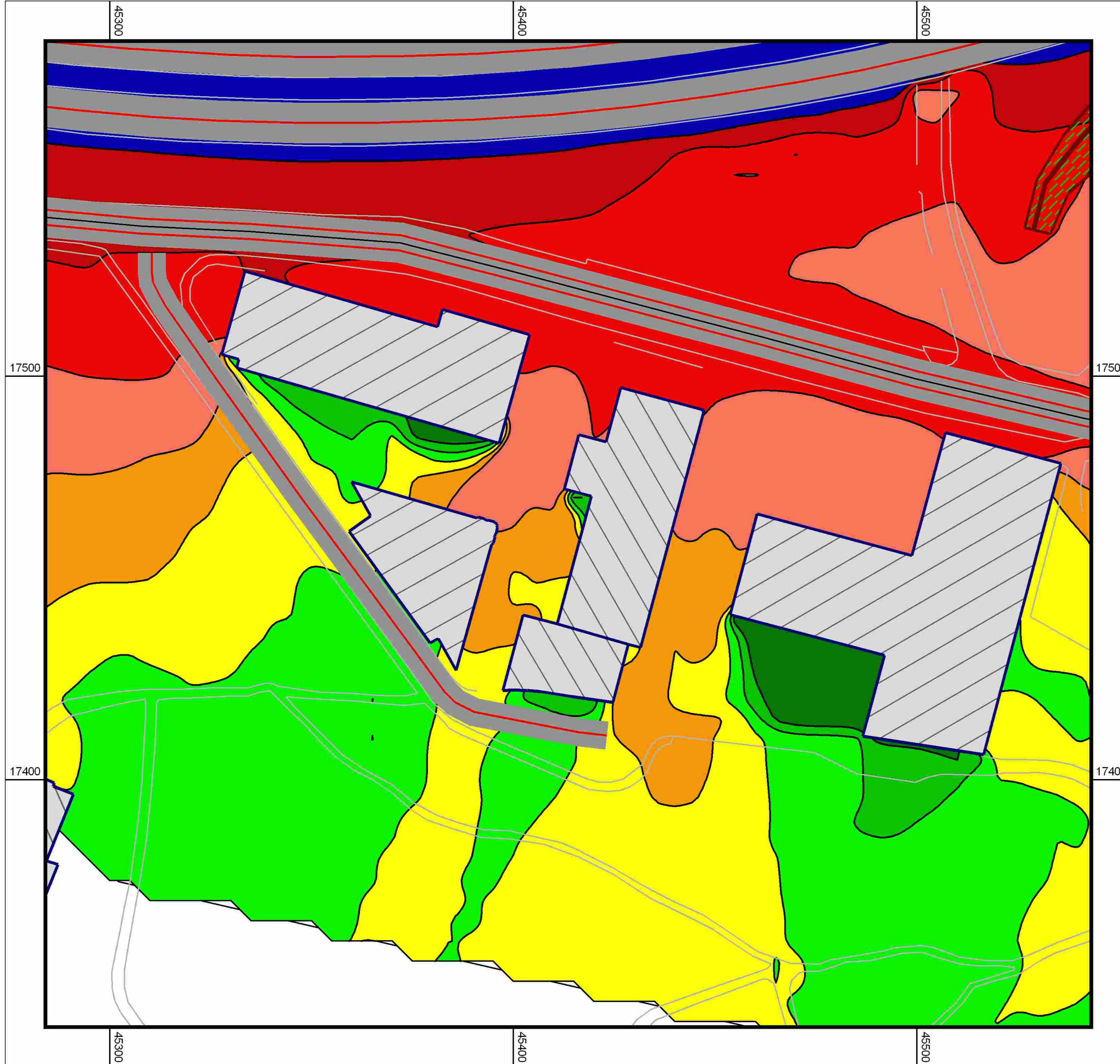
# Katajajarjun meluselvitys, Nykytilanne

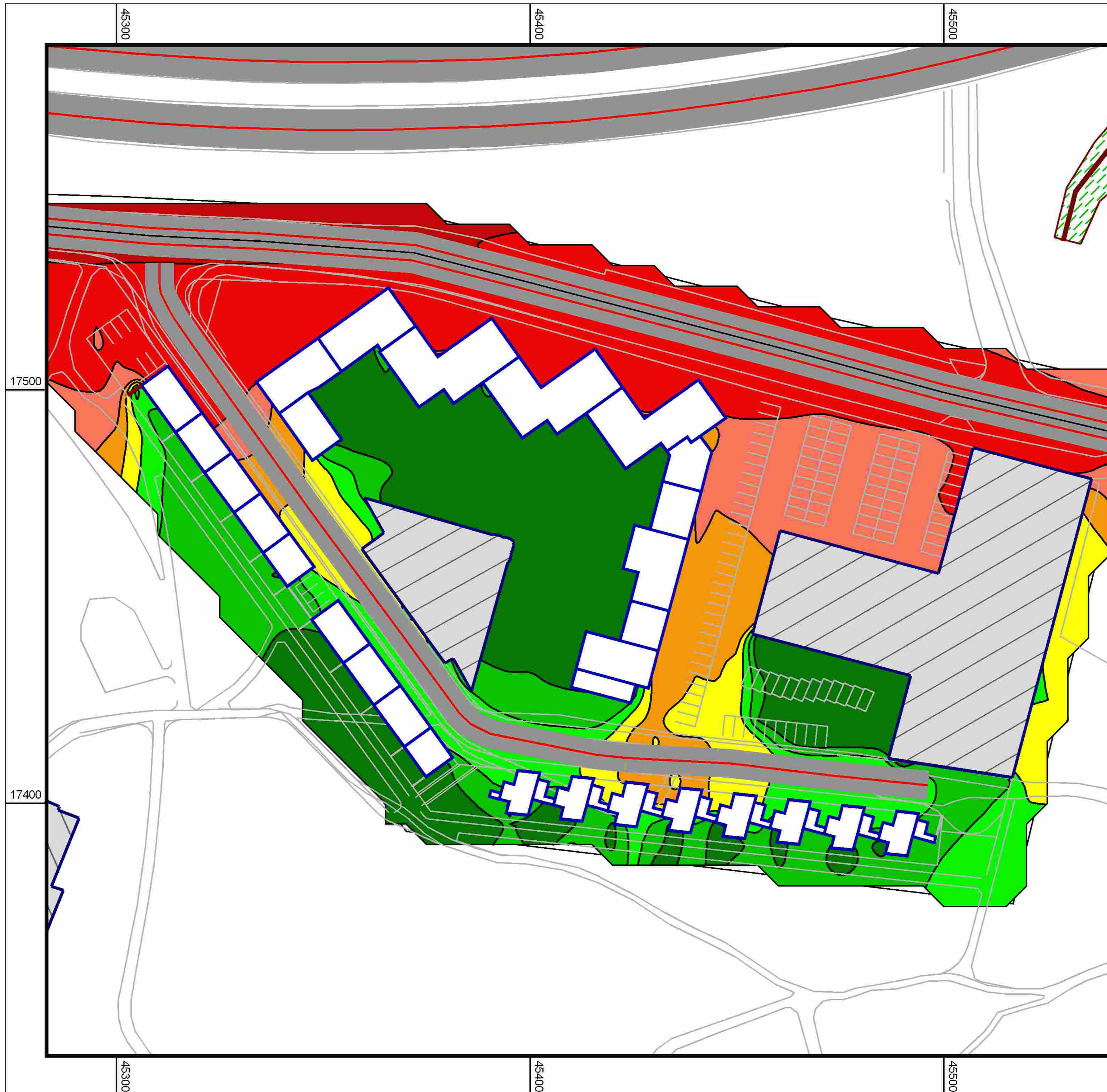
Tie- ja katuliikennemelu  
Nykytilanne (v. 2008)  
Päivä klo [7-22]  
Keskiäänitaso LAeq  
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

1

Länsiväylä noin 64 000 ajon./vrk  
Raskaan liikenteen osuus 9 %  
Nopeusrajoitus 80 km/h

Lauttasaarentie 7 100 ajon./vrk  
Raskaan liikenteen osuus 7 %  
Nopeusrajoitus 40 - 50 km/h





# Lauttasaarenmäki

Tie- ja katuliikennemelu  
 Arvioitu mitoittava tilanne  
 Päivä klo [7-22]  
 Keskiäänitaso LAeq  
 Laskentakorkeus: maanpinta +2m

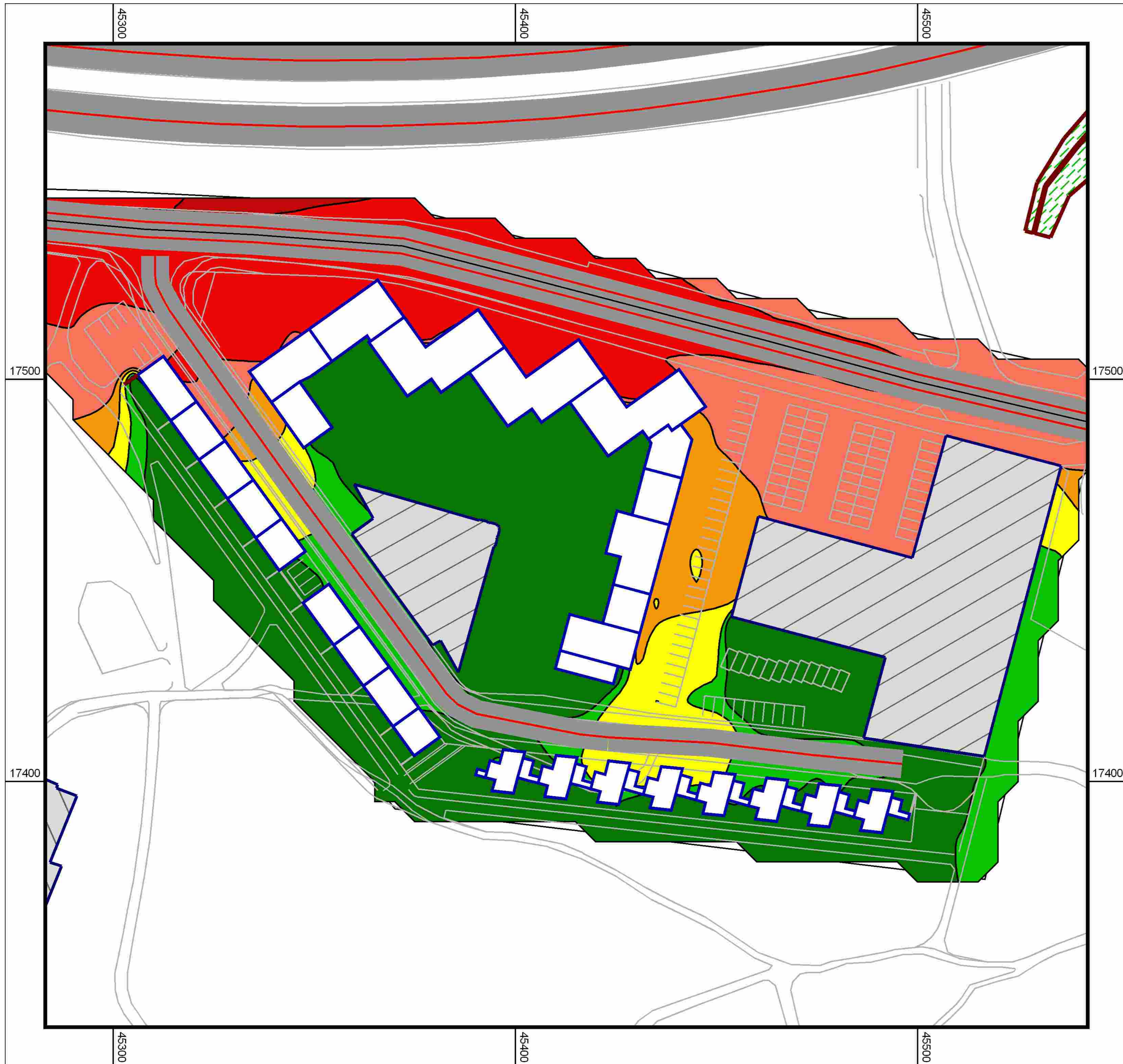
# 2

Länsiväylä noin 65 000 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 8 %  
 Nopeusrajoitus 80 km/h

Lauttasaarentie 7 100 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 7 %  
 Nopeusrajoitus 40 - 50 km/h

	Liikenteen lähtötaso	<b>Melutaso, dB(A)</b> 
	Tie nauhana	
	Nykyinen rakennus	
	Tuleva rakennus	
	Laskenta-alue	
	Meluaita / Meluvalli	
Rivitalon pääsyssä meluesteen harja samassa tasossa talon harjan kanssa		
<	≤ 45	
45 <	≤ 50	
50 <	≤ 55	
55 <	≤ 60	
60 <	≤ 65	
65 <	≤ 70	
70 <	≤ 75	
75 <	≤ 80	
80 <		





# Lauttasaarenmäki

Tie- ja katuliikennemelu  
 Arvioitu mitoittava tilanne  
 Yö klo [22-7]  
 Keskiäänitaso LAeq  
 Laskentakorkeus: maanpinta +2m

**3**

Länsiväylä noin 65 000 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 8 %  
 Nopeusrajoitus 80 km/h

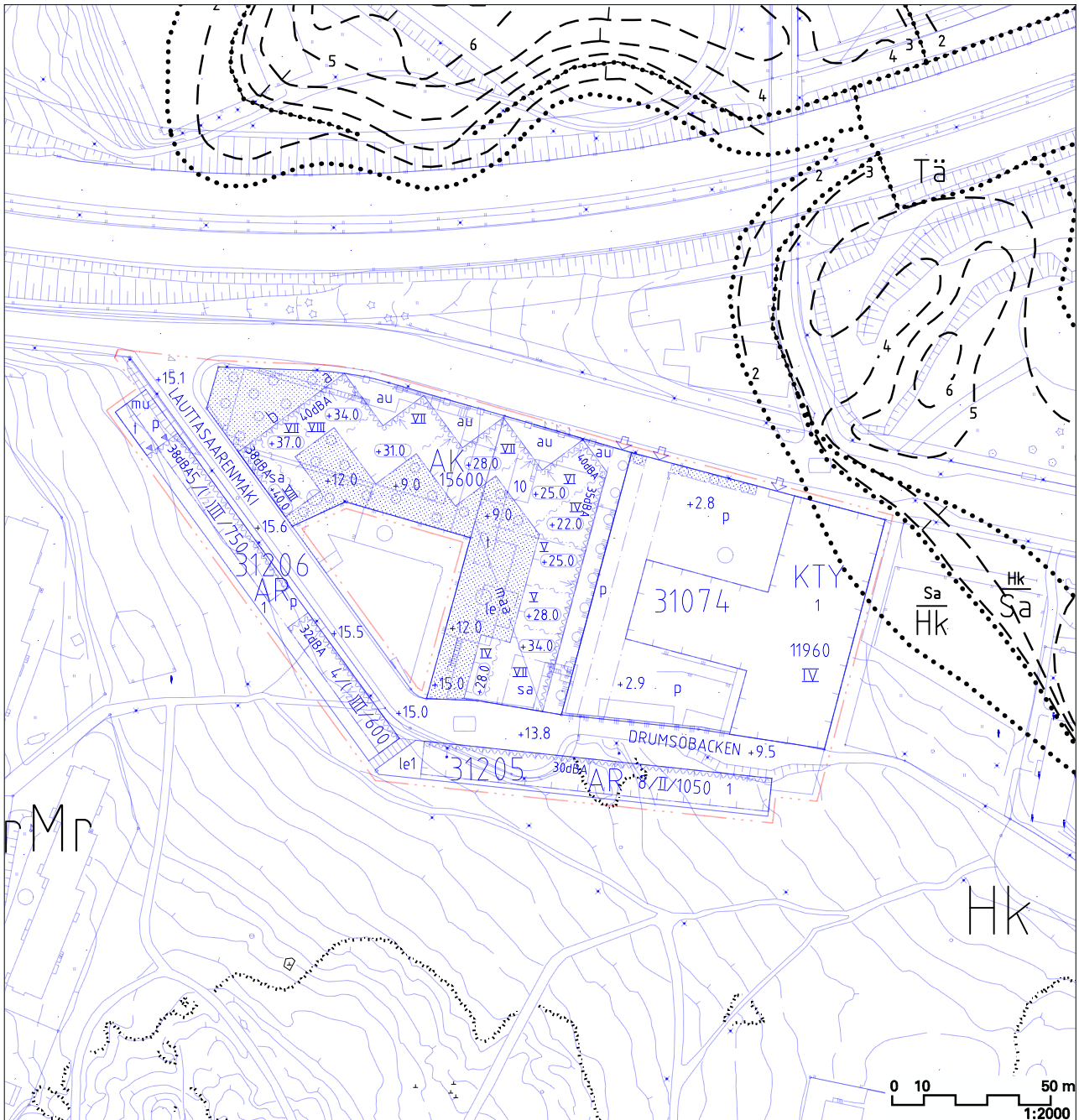
Lauttasaarentie 7 100 ajon./vrk  
 Raskaan liikenteen osuus 7 %  
 Nopeusrajoitus 40 - 50 km/h

—	Liikenteen lähtötaso	
—	Tie nauhana	
▨	Nykyinen rakennus	
□	Tuleva rakennus	
□	Laskenta-alue	
—	Meluaita / Meluvalli	
	Rivitalon pääsyssä melualueen harja samassa tasossa talon harjan kanssa	

	Melutaso, dB(A)
<	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	





# Lauttasaari Kortteli 31074 Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU  
SYVYYS MAANPINNASTA



LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ  
OLEVAN HIEKKAKERROKSEN  
PAKSUUS 1-3m

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 3m

Mr

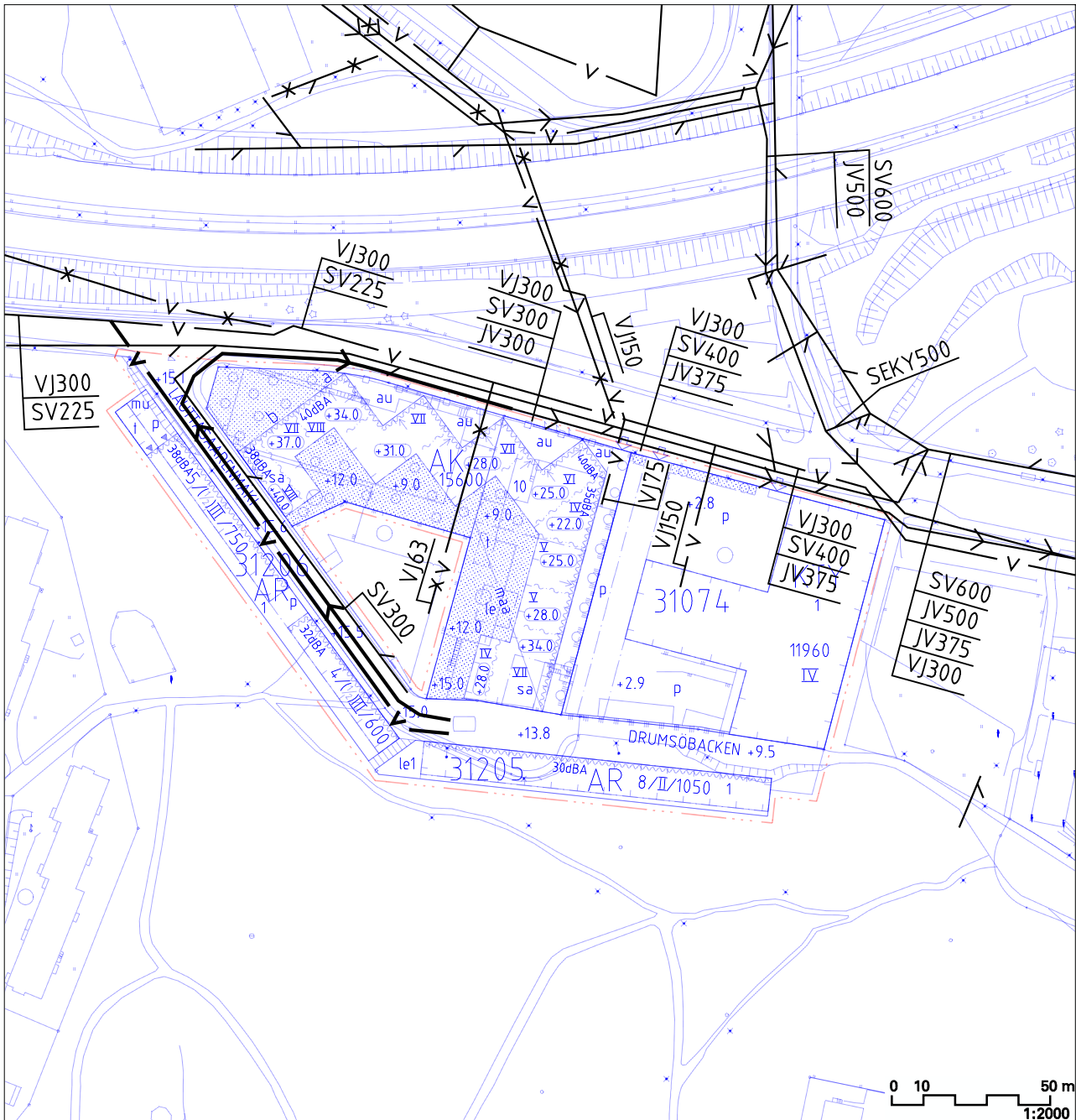
MOREENIALUE, MAANKERROKSEN  
PAKSUUS YLI 1m

Tä

TÄYTEALUE



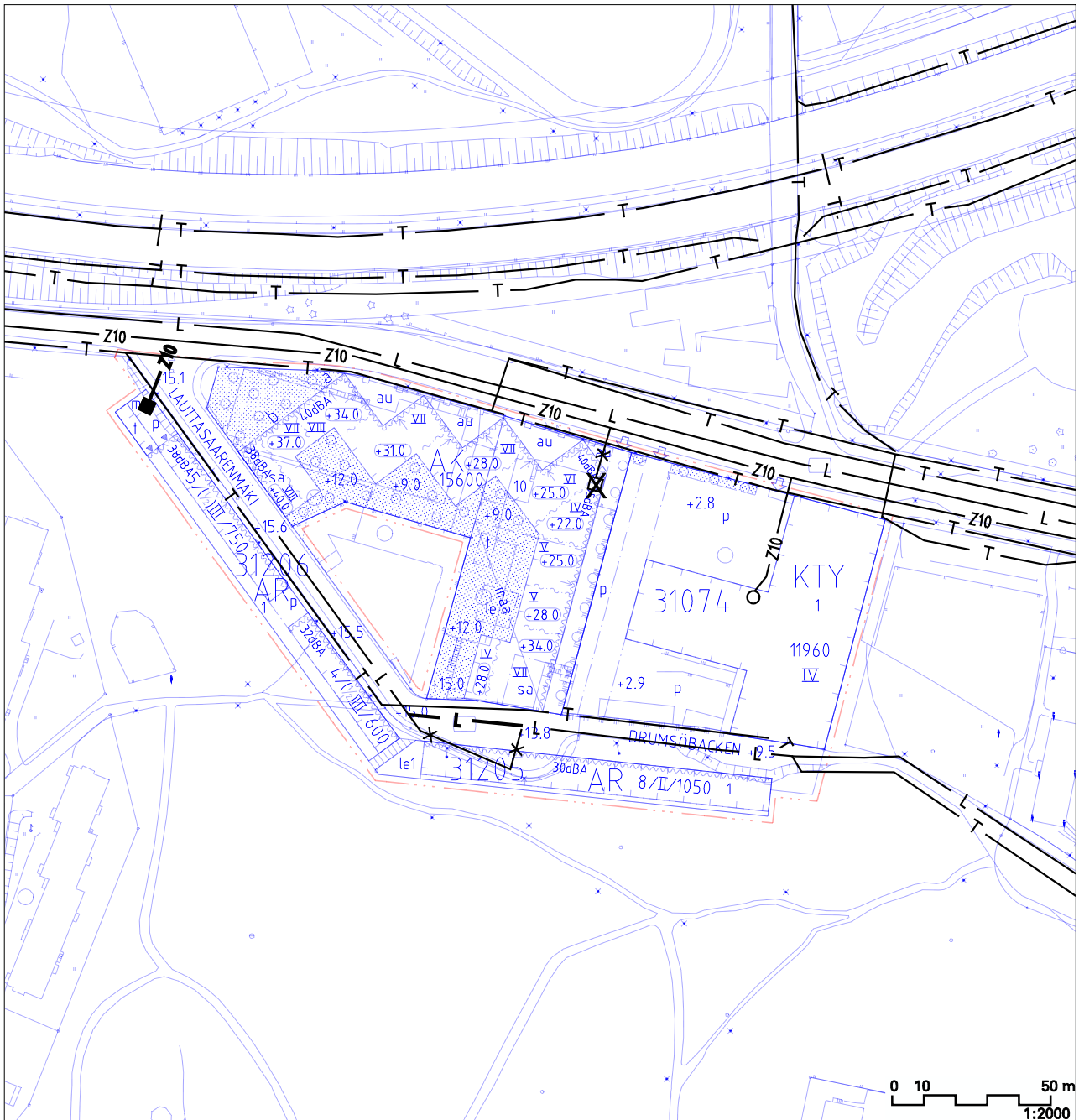
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN  
PAKSUUS 1-3m



# Lauttasaari Kortteli 31074 Vesihuolto

1 : 2000

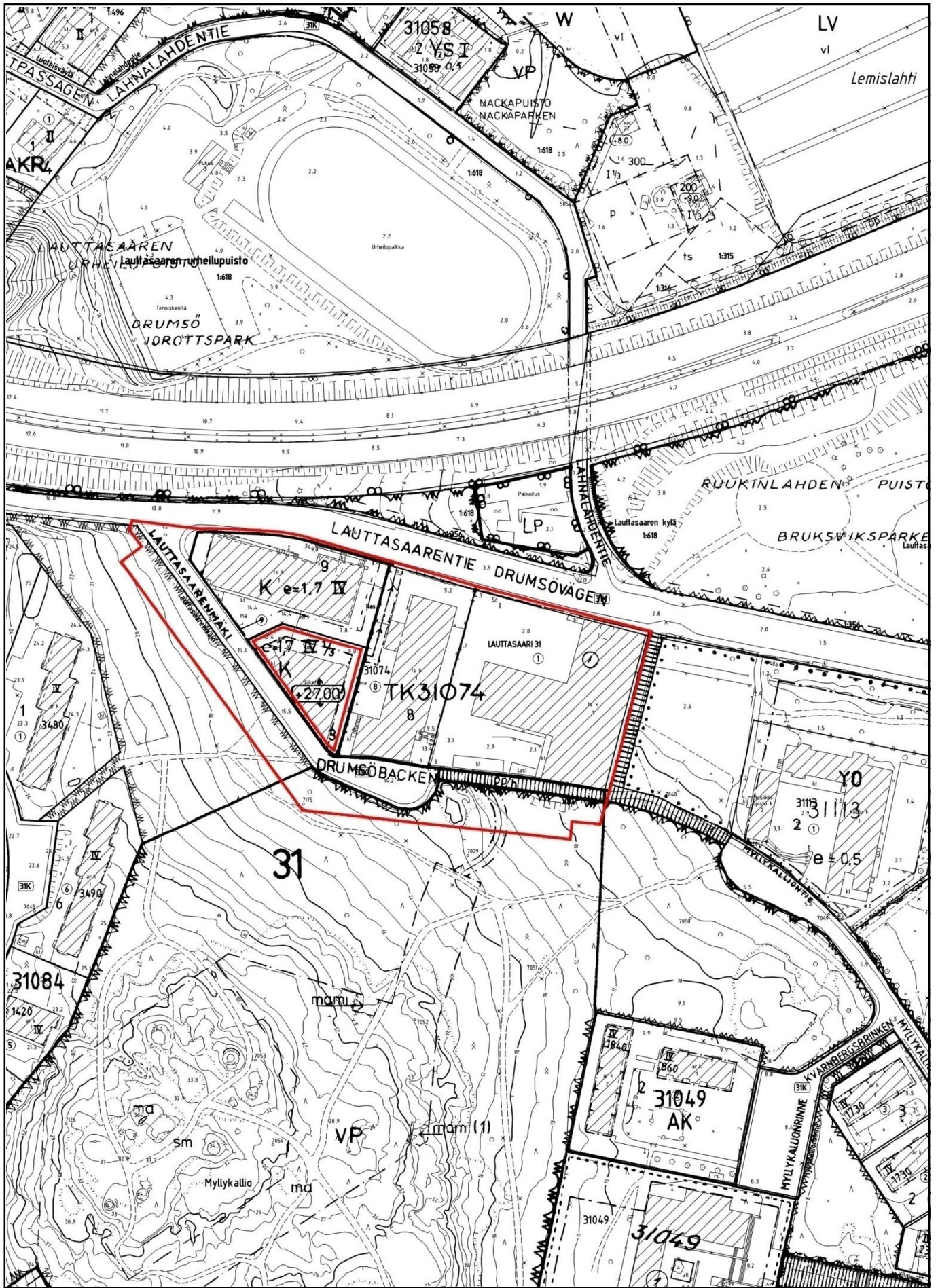
- |       |                                    |       |                      |
|-------|------------------------------------|-------|----------------------|
| — V — | NYKYINEN VESIJOHTO                 | — V — | UUSI VESIJOHTO       |
| —>    | NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI           | —>    | UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI |
| —>    | NYKYINEN SADEVESIVIEMÄRI           | —X—X— | KÄYTÖSTÄ POISTUVA    |
| —>>   | NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRIN YLIVUOTO |       |                      |



## Lauttasaari Kortteli 31074 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- |       |                               |                |                                  |
|-------|-------------------------------|----------------|----------------------------------|
| ■     | UUSI MUUNTAMO                 | — Z10 —        | NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI |
| □     | NYKYINEN MUUNTAMO             | — <b>Z10</b> — | UUSI 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI     |
| ○     | NYKYINEN KULUTTAJAMUUNTAMO    | — L —          | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO             |
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI | — X — X —      | KÄYTÖSTÄ POISTUVA                |
| — l — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO      |                |                                  |



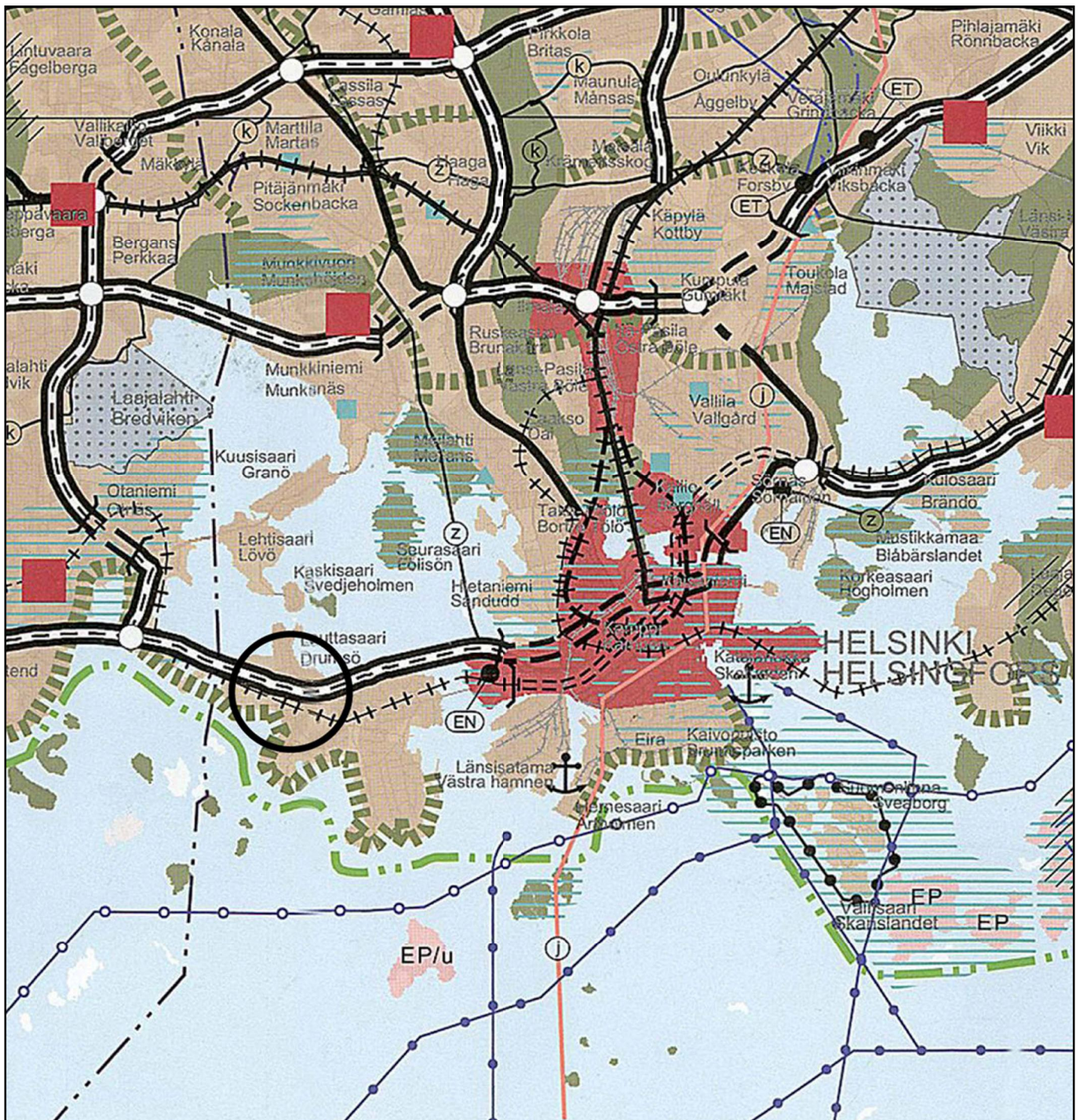
**Ote ajantasa-asemakaavasta**

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931







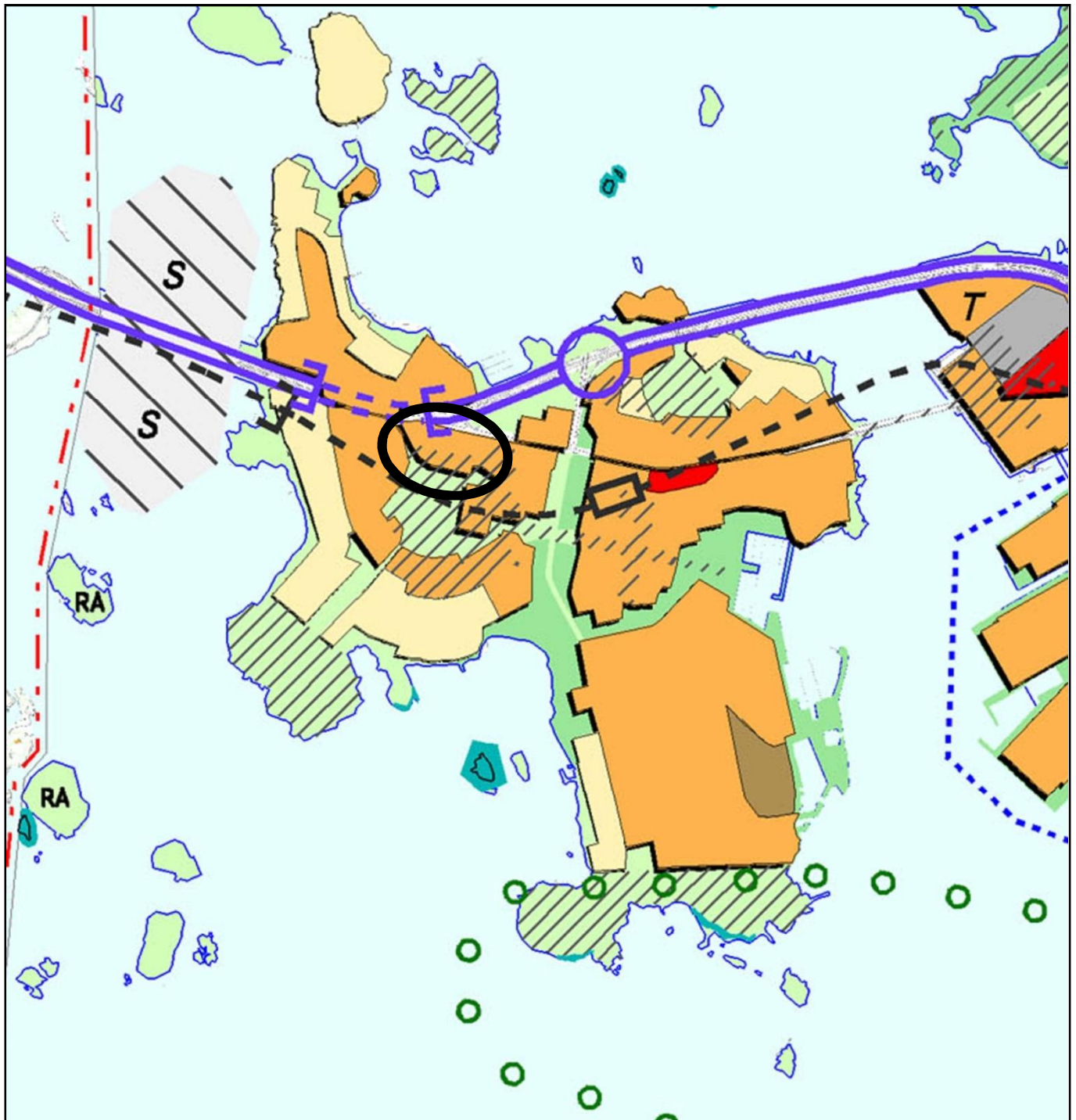
Taajamatoimintojen alue	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	Päärata	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Keskustatoimintojen alue	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	Yhdysrata	Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
Virkistysalue	Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintökohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
Puolustusvoimien alue	Valtatie / kantatie	400 kV voimalinja	
	Eritasoliittymä	Maakaasun runkoputki	
		Raakavesitunneli	
		Jätevesitunneli	
		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	


























### Ote Uudenmaan maakuntakaavasta

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931





	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIRKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<b>T</b>	Toimittävällaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA	<b>(A)</b>	Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
<b>HUV</b> <b>EA</b>	Ympäri vuotuisena työväluuena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.		MAAILMANPERINTÖKOHDTE		VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

## Ote yleiskaava 2002:sta

Lauttasaarenmäen alue / Kslk 10.12.2009

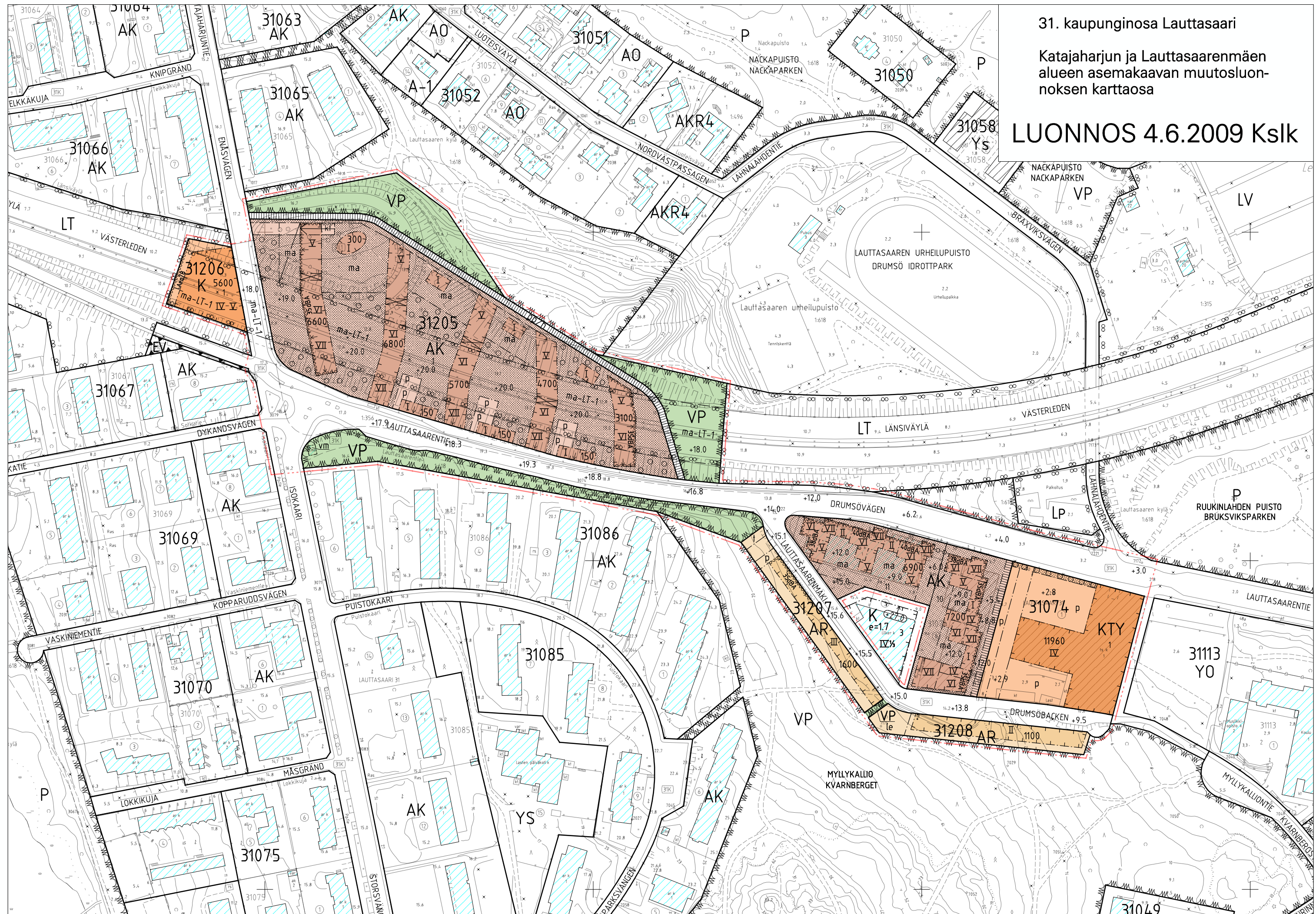
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 11931



31. kaupunginosa Lauttasaari

Katajajarjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnoksen karttaosa

LUONNOS 4.6.2009 Ksik



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AR

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Rakennukseen saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustiloja, opetus-, koulutus-, studio- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja sekä kahvila- ja ravintolatiloja. Rakennukseen saa sijoittaa yhden asunnon.

VP

Puisto.

...

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

—

Ohjeellinen tontin raja.

31074

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

LAUTTASAA

Kadun nimi.

11960

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+19.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

□

Rakennusala.

†

Rakennusala, jolle saa rakentaa talousrakennuksen sekä yleisen jakelumuuntamon asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ma

Alueen osa, jonka alle saa sijoittaa autopaikkoja. Pihakannen on oltava aukoton. Autopaikkojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Autopaikkoja saa sijoittaa enintään kahteen maanalaiseen kerrokseen.

∞ ma-LI-I ∞

Katettu yleisen tien tunneli.

→

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

⊗

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Aukon on oltava rakennuksen julkisivun korkeu-  
kuinen.

↓

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

35dB<sub>A</sub>

Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen eristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla.

L<sub>Aeq</sub>78

Rakennuksen ulkopuolinen melutaso, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

le

Leikkipaikka, joka tulee rakentaa korttelien 31207 ja 31208 yhteiseksi.

○ ○ ○ ○

Istutettava alueen osa, jolla on oltava myös puita ja pensaita.

□

Istutettava alueen osa.

○ ○ ○ ○

Istutettava puurivi.

—

Katu.

pp/h

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla on huoltoajo sallittu.

□ □ □ □ □ □ □ □

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

□ — □ — □ — □

Muuri, jonka tulee olla 5 metriä korkea ja joka tulee suunnitella materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan osaksi rakennusten julkisivua. Muuriin tulee rakentaa portilla varustettu ajoaukko.

p

Pysäköimispaikka.

vm

Jakelumuuntamo.

AK-korttelialueilla:

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden ja hissi-  
kuilujen 15m<sup>2</sup> / kerros ylittävän osan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa edellyttäen, että se lisää porrashuoneiden viihtyvyyttä.

- tulee rakennusten katutasoon sijoittaa liike- ja julkisen lähipalvelun tiloja.

- on pihakannet jäseneltävä pintamateriaalein ja istutuksin viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Maastoa on muokattava niin, että pihakannet liittyvät portaattomasti piha-alueen maaston korkeusasemiin ja ympäröivien katu- tai puistoalueiden korkeusasemiin.

- tulee rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina olla vaalea rappaus.

- on niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, pihan leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteiseksi. Asuntojen ulkopuolisia päiväkotia, kerho-, askartelu-, pesula- ja vastaavia yhteistiloja saa rakentaa tonttien yhteiseen käyttöön maantasokerrokseen.

- tulee korttelissa 31074 leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut ulko-olosuhteet olla riittävästi melulta suojattuja ennen asuinrakennusten käyttöön ottamista.

- tulee korttelissa 31074 kaikista asunnoista olla tuuletusikkuna asunnon suojaiselle puolelle.

- tulee korttelissa 31074 asuntojen parvekkeet ja kattoterassit rakentaa lasitetuina ja sijoittaa piha-alueen puolelle.

- on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään:

- yksi talopesula / alkavaa 20 asuntoa kohti.  
- kuivaustiloja 6 m<sup>2</sup> / alkavaa 20 asuntoa kohti.  
- yksi talosauna / alkavaa 20 saunatonta asuntoa kohti.  
- 1,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, kuitenkin vähintään 20 m<sup>2</sup>, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja.

AR-korttelialueilla:

- tulee rakennuksen katutasossa olevan asunnon lattia olla vähintään 0,6 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

- rakennusten pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää perinteisen väristä punatiiltä ja vaaleaa rappausta.

- on asuntopiha rakennettava matalalla tukimuurilla korotettuna ja pergoloin rajattuna.

AK-korttelialueilla ja AR-korttelialueella 31207:

- tulee asuinpihojen ulko-oleskelualueet olla riittävästi melulta suojattuja ennen asuinrakennusten käyttöönottamista.

AK-korttelialueilla, AR-korttelialueella 31207 ja K-korttelialueella:

-tulee rakennuksissa olla suodattimilla varustettu tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa riittävän etäältä Länsiväylästä.

AK-, K- ja KTY- korttelialueilla:

- ei jätehuollon laitteita saa sijoittaa pihamaalle.

- saa piha-alueille rakentaa tarpeellisia kulkuteitä.

- eivät rakennusten maantasokerrokset saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tunnelin suuaukot tulee maisemoida istutetuilla penkereillä. Suuaukkojen julkisivumateriaalina tulee käyttää luonnonkiiveä.

Länsiväylän ylittävälle viherkannelle ja tontin 31205 ja puistoalueen liittämiseksi toisiinsa tulee laatia erillinen puistosuunnitelma.

Korttelin 31074 alueella tulee varata 15m<sup>2</sup> suuruinen tila Helen sähköverkon jakelumuuntamoa varten.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>  
- toimistot 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>  
- tuotantotilat 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>  
- myymälä 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>  
- julkiset palvelutilat 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup>

Korttelin 31206 autopaikat tulee sijoittaa korttelin 31205 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa osoitetuille paikoille.

Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä

Tälle asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

31. kaupunginosa Lauttasaari

Katajajarjun ja Lauttasaarenmäen alueen asemakaavan muutosluonnoksen määräysosa

LUONNOS 4.6.2009 Ksik

