



Helsinki

LAUTTASAARI,
KATAJAHARJUN
SUUNNITTELUPERIAATTEET

18.4.2023, päivitetty 19.4.2023

Sisältö

Yhteyshenkilöt	3
1. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet	4
Alueen sijainti ja rajaus	4
Suunnittelun tavoitteet	4
Täydennysrakentaminen tonteilla	5
Kerrosluvun laskeminen	5
2. Alueen kuvaus	6
Kaavoitushistoria	6
Kaupunkikuva ja rakennuskanta	8
Suojelutilanne	8
Luonto ja maisema	10
Ympäristötekniset lähtökohdat	12
Liikenne	13
Pysäköinti	13
3. Suunnitteluperiaatteet	14
Suunnitteluperiaatteiden kartta	14
Yleiset periaatteet	15
A: Niemen keskiosan kerrostalokorttelit (kulttuurihistoriallisesti arvokas alue)	16
B: Laukkaniemenpuiston reuna	16
C: Rantavyöhyke	17
Puistot	17
Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alue	17

Yhteyshenkilöt

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus

Miika Vuoristo, arkkitehti
Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Liikenne

Eero Halonen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila ja maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistoloudellinen suunnittelu

Kati Immonen, insinööri
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri
(turvalliset rakentamiskorkeudet)

Rakennussuojelu ja historia

Sakari Mentu, arkkitehti

Yleiskaavoitus

Saija Miettinen-Tuoma, johtava
yleiskaavasuunnittelija

Kuvat

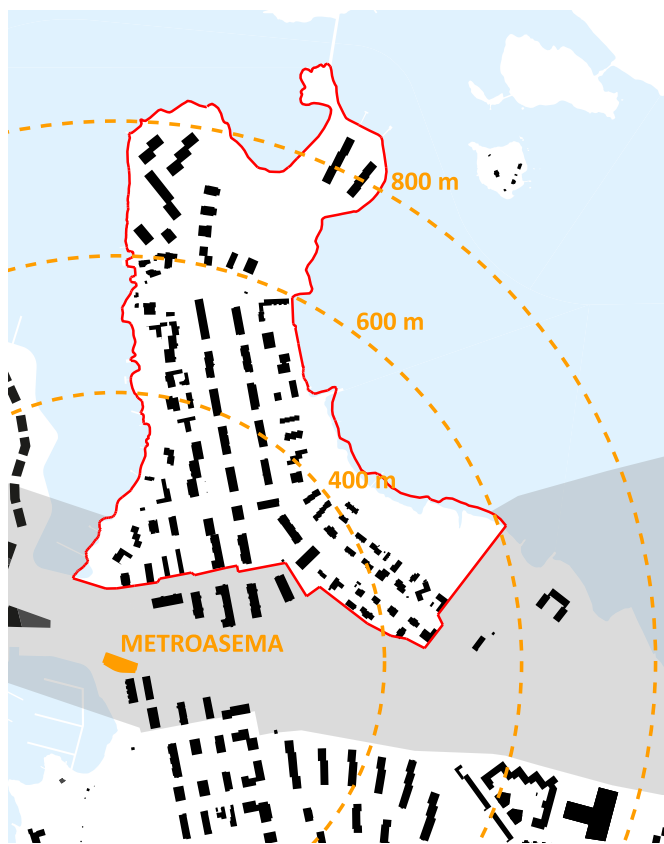
Helsingin kaupunki, ellei toisin mainittu

1. Suunnitteluperiaatteiden tavoitteet

Alueen sijainti ja rajaus

Suunnitteluperiaatteet koskevat Katajajarjun aluetta Lauttasaaren luoteisosassa. Suunnitteluperiaatteiden alue rajautuu lännessä, pohjoisessa ja idässä niemen rantaviivaan. Etelässä alue rajautuu Telkkäkujaan ja Luoteisväylän eteläosan pientalotontteihin. Kaakossa Nackapuistossa raja kulkee suunnilleen nykyisten padel-kenttien kohdalla.

Suunnitteluperiaatteiden ulkopuolelle jäävä alue Länsiväylän varressa on merkitty Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alueeksi. Osayleiskaavan laatiminen on tullut vireille vuonna 2022. Osayleiskaava-alueelle ei ole laadittu suunnitteluperiaatteita, koska alueen lähtökohdat saattavat lähivuosina muuttua merkittävästikin. Osayleiskaava-alueella ei sallita täydennysrakentamista ennen osayleiskaavan voimaantuloa, lukuun ottamatta ennen suunnitteluperiaatteiden hyväksymistä kaavoitettuja tontteja tai alueita.



Suunnittelualueen rajaus punaisella viivalla ja Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alue harmaalla täytöllä. Kuvassa esitetty myös etäisyys linnuntietä Koivusaaren metroasemalle.

Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alueeseen liittyy lännessä Koivusaaren asemakaava, joka on hyväksytty Helsingin kaupunginvaltuustossa vuonna 2021. Koivusaaren rakentaminen alkaa aikaisintaan vuonna 2026. Lisäksi Ruukinlahdenpuistossa on kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt vuonna 2022 asemakaavan muutoksen pallokentän ja kuplahallin rakentamiseksi.

Suunnittelun tavoitteet

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on luoda tulevien asemakaavahankkeiden tueksi suuntaviivat alueen tasapainoiselle kehittämiselle. Periaatteissa määritellään täydennysrakentamisen lähtökohdat alueen eri osissa mm. kaupunkikuvallisten, maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella niin, että alueen erityispiirteet säilyvät. Nämä arvot ja erityispiirteet on kuvattu osassa 2. ”Alueen kuvaus”.

Alueen maanomistajat ovat olleet kiinnostuneita lisärakentamisesta ja toisaalta Helsingin kaupungin tavoitteena on kasvattaa asuntotuotantoa yhä enemmän täydennysrakentamisen keinoin. Katajajarjun sijainti Koivusaaren metroaseman läheisyydessä tekee alueesta hyvin saavutettavan ja siten kaupunkirakenteellisesti järkevän kohteen täydennysrakentamiselle.

Helsingin kaupunkistrategiaan 2021-2025 on kirjattu seuraavasti:

”Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. ... Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä”

Yleiskaavassa 2016 alue on pääosin asuntovaltaista aluetta (A3):

”Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.”

Alueen eteläisin osa lähellä Länsiväylää on yleiskaavassa kantakaupunkia (C2).

Katajajarjussa mahdollistetaan täydennysrakentaminen sellaisissa paikoissa, joissa alueen erityispiirteet eivät vaarannu, mutta toisaalta etenkin ranta-alueilla rakentamisen määrää joudutaan rajoittamaan. Osalla alueen tonteista sallitaan yleiskaavan mukainen maksimitonttitehokkuus, mutta suuri osa Katajajarjussa säilyy jatkossakin yleiskaavan osoittaman tehokkuushaarukan alapäässä. Rakentamisen painopiste Katajajarjussa on tulevaisuudessa Länsiväylän ympäristössä, johon laaditaan erillinen osayleiskaava.

Suunnitteluperiaatteet eivät ole oikeusvaikutteinen kaavataso yleiskaavan ja asemakaavan tavoin. Periaatteet kiteyttävät kaupungin tavoitetilan ja toimivat ohjeena alueen asemakaavoituksessa.

Täydennysrakentaminen tonteilla

Suunnitteluperiaatteiden alueella täydennysrakentaminen kohdistuu ainoastaan tonteille. Kaikki alueen tontit ovat yksityisomistuksessa ja kaavamuutokset tehdään tontin omistajan aloitteesta.

Jokaisen tontin tarkemmat lähtökohdat on selvitettävä hankkeeseen ryhdyttäessä. Jos olemassa olevia rakennuksia halutaan purkaa, tontti sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella, tai tontilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, tulee täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ja lähtökohdista neuvotella kaupungin museon kanssa. Kaupungin museon kanssa tehdään yhteistyötä myös muissa hankkeissa.

Lisäksi kaavamuutoksen hakijan tulee selvittää rakennushankkeen tekniset edellytykset, esimerkiksi korotushankkeissa se, kestäkö rakennuksen runko lisäkerrosta. Ranta-alueiden korkotaso on useilla tonteilla alhainen, kun huomioidaan turvallinen rakentamiskorkeus ja meriveden nousuun varautuminen.

Täydennysrakentamisessa tulee ensisijaisesti tutkia sellaisia vaihtoehtoja, joissa olemassa oleva rakennus voidaan säilyttää. Joissakin tapauksissa voidaan harkita myös olemassa olevan rakennuksen purkamista. Lisäkerrosten sekä uusien rakennusten ja rakennusosien suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan, arkkitehtuuriin ja laadukkaiden materiaalien käyttöön.

Kerrosluvun laskeminen

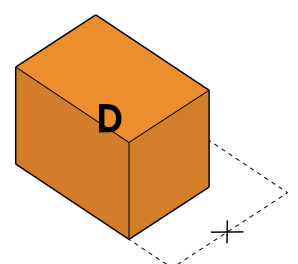
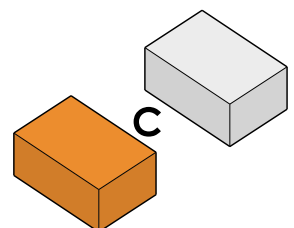
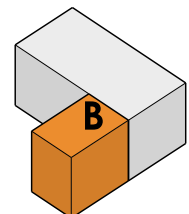
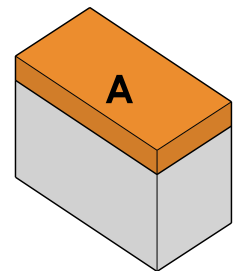
Ennen vuotta 2000 voimassa ollut rakennuslaki mahdollisti maanpäällisen kellarikerroksen, joita on edelleen runsaasti olemassa Lauttasaarella ja muilla vanhoilla kaava-alueilla.

Sen sijaan vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 115 § mukaan ”rakennuksen kerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella, kellarikerros kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella”.

Esimerkiksi Katajajarjun rantatonteilla on paljon rakennuksia, joiden asemakaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku on II, mutta todellisuudessa nykyisen laskutavan mukaan rakennus on 3-kerroksinen. Näissä suunnitteluperiaatteissa käytetään nykyistä laskutapaa, jossa maanpäällinen kellari luetaan kerrokseksi.

Täydennysrakentamisen keinoja:

- A. Olemassa olevan rakennuksen korottaminen
- B. Olevan rakennuksen laajentaminen
- C. Uudisrakentaminen tontilla
- D. Olevan talon purkaminen ja uudisrakentaminen



2. Alueen kuvaus

Katajajarju on Lauttasaaren luoteisosassa Länsiväylän pohjoispuolella sijaitseva lähes 1700 asukkaan asuntovaltainen alue. Harjanne kohoaa rannoilta niemen keskiosaan. Niemen eteläosassa lähellä Länsiväylää korkeuserot ovat suuria ja poikittaiset kadut melko jyrkkiä. Maasto tasoittuu ja madaltuu niemen pohjoisosaan päin.

Rakennetun ympäristön keskeinen piirre on, että rannoilla rakennuskanta koostuu 1-3-kerroksisista pientaloista ja pienkerrostaloista ja niemen keskiosan selänteellä rakennukset ovat korkeampia, 4-5-kerroksisia asuin- ja kerrostaloja. Korttelit ovat avoimia ja talojen väleistä avautuu näkymiä pihoille. Katutilat ovat väljiä ja vehreitä, koska rakennukset eivät sijaitse kiinni kadussa.

Kaavoitushistoria

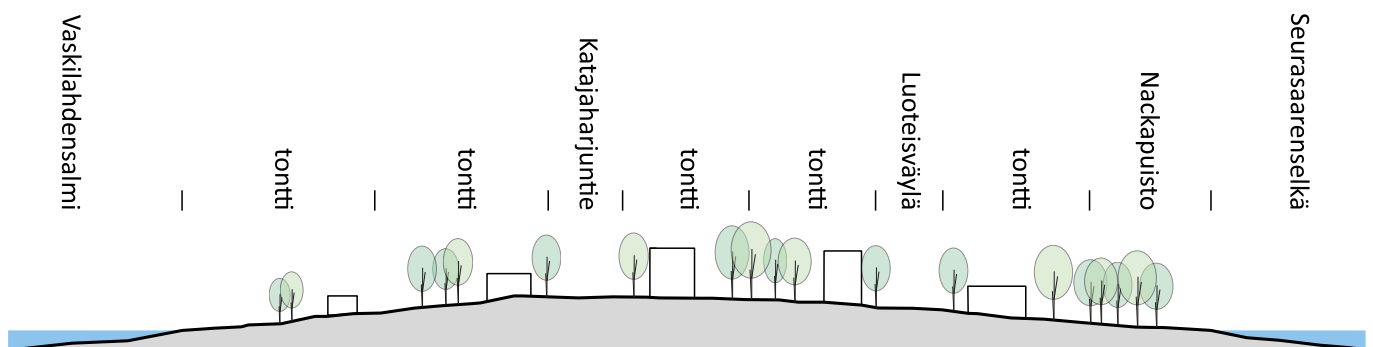
Alueen rakentamisen erityispiirteet ovat peräisin Lauttasaaren ensimmäisestä asemakaavasta vuodelta 1951, joka on edelleen voimassa Katajajarjun useissa kortteleissa, etenkin rantavyöhykkeellä. Asemakaavassa rantavyöhykkeen läheisyyteen sijoittuvat tontit osoitettiin enintään kaksikerroksiselle asuinrakentamiselle, mutta Katajajarjun tien ja Luoteisväylän väliin jäävälle Katajajarjun

keskiosan selänteelle sijoitettiin tontteja, joille sai rakentaa enintään nelikerroksisia rakennuksia. Nykyisen laskutavan mukaan rakennukset ovat rantavyöhykkeellä kuitenkin enintään 3-kerroksisia ja niemen keskiosassa enintään 5-kerroksisia. Molemmilla alueilla tontin pinta-alasta sai käyttää rakentamiseen enintään 1/5, mikä johti väljästi rakennettuihin tontteihin. Tonttitehokkuuksiksi muutettuna tämä tarkoittaa rantavyöhykkeellä tehokkuutta 0,4 ja keskiosan kerrostalokortteleissa tehokkuutta 0,8. Kerrostalokortteleissa rakennusten sijoittumista tonteille ohjattiin rakennusaloilla, kun taas rantavyöhykkeellä rakennusten sijoittelu oli vapaampaa.

Ensimmäisen asemakaavan mukaisia ovat myös kaikki Katajajarjun puistoalueet.

Nykyisin alueella on voimassa useita asemakaavoja eri vuosikymmeniltä. Harjun keskiosan kerrostalokorttelien kaava muutettiin vuonna 1995 säilyttämään ja vahvistamaan toteutunutta tilannetta, vaikka rakennuksia ei kaavalla suojeltukaan.

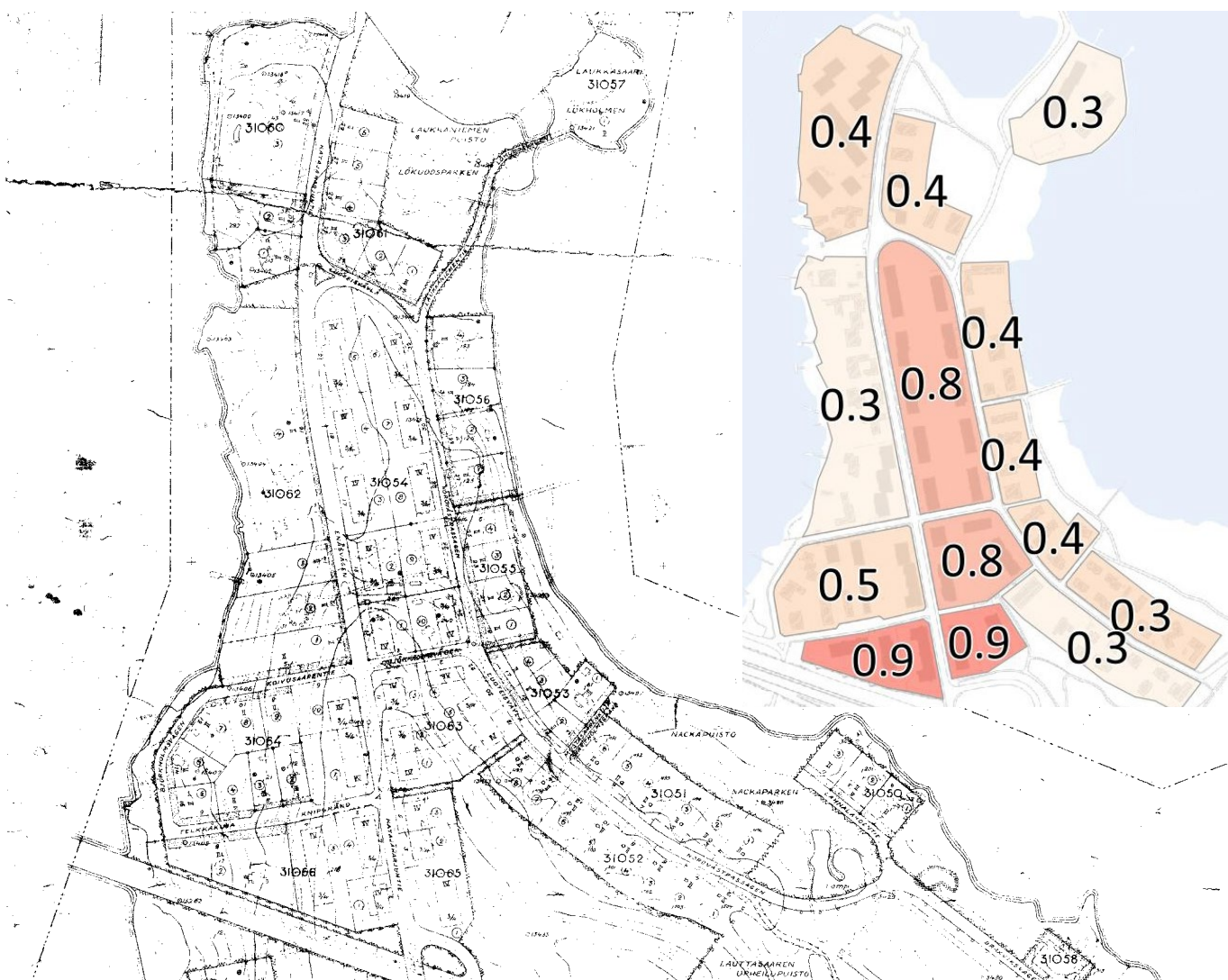
Pääosa Katajajarjun rakennuksista on rakennettu Lauttasaaren ensimmäisen asemakaavan mukaisesti 1950- ja 1960-luvuilla, mutta pienkerrostaloja ja pientaloja on rakennettu myös myöhemmin.



Poikittaissuuntainen leikkaus Katajajarjunniemeltä



Ilmakuva Katajaharjunta



Ote vuonna 1951 vahvistetusta Lauttasaaren ensimmäisestä asemakaavasta nro 2948 sekä toteutunut korttelitehokkuus

Kaupunkikuva ja rakennuskanta

Niemen keskiosassa sijaitsevat 1950- ja 1960-luvuilla rakennetut 4-5-kerroksiset lamellitalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja koko Katajajarjun ”selkärangan”. Rakennukset muodostavat pohjois-eteläsuunnassa avoimen korttelirakenteen ja kaupunkikuvallisesti yhtenäisen rivistön Katajajarjuntien ja Luoteisväylän varteen. Saman aikakauden arvokkaita rakennuskokonaisuuksia on säilynyt Lauttasaaren lisäksi mm. Ruskeasuolla, Hermannissa ja Munkkivuoressa.

Muilta osin Katajajarjun rakennuskanta koostuu 1-3-kerroksisista omakotitaloista, paritaloista, rivitaloista ja pienkerrostaloista. Eri vuosikymmeninä rakennetut rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan hyvinkin erilaisia ja sijoittuvat tonteille melko vapaasti.

Keskiosan kerrostalokortteleiden lisäksi omiksi kokonaisuuksikseen hahmottuvat Luoteisväylän eteläosan pienimittakaavainen ja puutarhamainen pientalomiljö, Katajajarjun länsipuolen rantatontit suurine villoineen, Laukkaniemenpuiston reunan noppamaiset punatiiliset pienkerrostalot, Telkkäkujan ja Koivusaarentien alarinteessä sijaitsevat pienkerrostalot ja rivitalot sekä pitkänomaisten punatiilisten 60-luvun pienkerrostalojen tontit Katajajarjuntien pohjoispään kalliolla ja Laukkaniemessä.

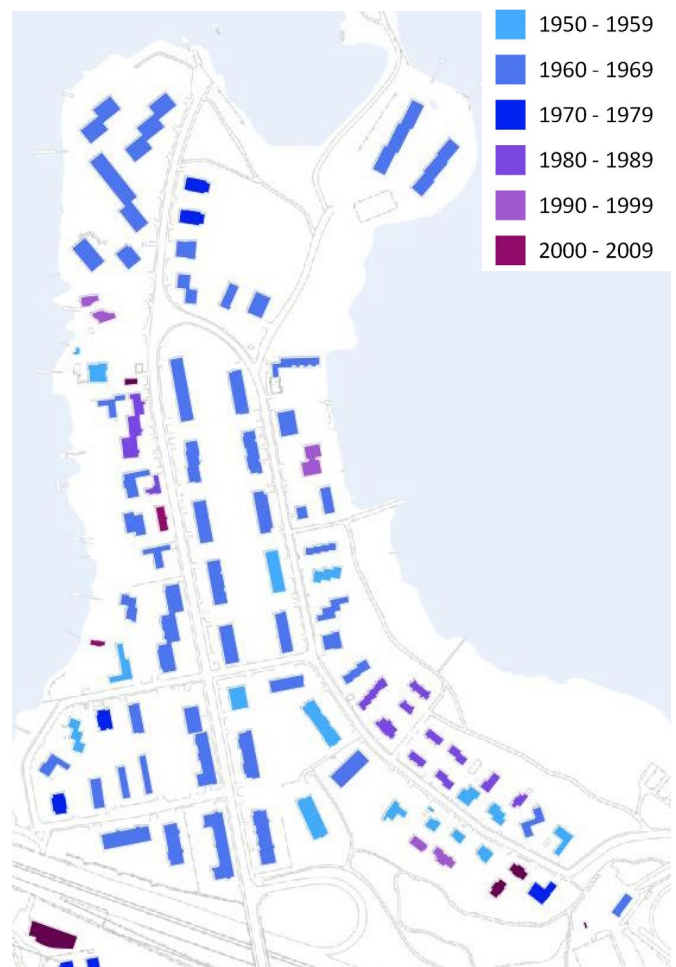
Pääasialliset julkisivumateriaalit Katajajarjussa ovat rappaus ja tilimuuraus.

Suojelutilanne

Katajajarju on osana Lauttasaarta arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Katajajarjussa ei ole asemakaavalla suojeltuja rakennuksia tai alueita.

Alueen rakennuskantaa on arvotettu Helsingin kaupunginmuseon teettämässä Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Hilla Tarjanne, Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2003). Niemen keskiosan kerrostalokorttelit on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi, jossa on toteutunut ja yhä näkyvissä runsaasti piirteitä Lauttasaaren ensimmäisestä asemakaavasta.

Lisäksi Katajajarjussa on arvotettu useita yksittäisiä kohteita esimerkiksi hyvin harkitun ja viimeistellyn arkkitehtuurin tai rakennus- ja henkilöhistoriallisten arvojen perusteella. Kaupunginmuseo pitää näiden rakennusten suojelua lähtökohtana tulevilla asemakaavojen muutoksissa.



Rakennusten valmistumisvuodet Katajajarjussa



Kaupunginmuseon inventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi määritellyt rakennukset ja alue



Katajaharjuntie vuonna 1965, kuva: Helsingin kaupunginmuseo / Constantin Grünberg

Luonto ja maisema

Katajajarju on yleisilmeeltään vihreä. Katutilat ovat väljiä, koska rakennukset eivät sijoitu katuun kiinni, vaan tonttien etuosaan jää useimmiten muutaman metrin levyinen istutettu vyöhyke, jolla kasvaa puita ja pensaita. Myös pihoidella kasvaa runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta. Vihreät pihat avautuvat katutilaan talojen välistä.

Ranta-alueet ovat niemen länsipuolella lähes kokonaan yksityisomistuksessa. Itäisellä rannalla kortteli 31056 katkaisee Nackapuistosta ja Laukkaniemenpuistosta muodostuvan julkisen ranta-alueen. Itäistä rantaa pitkin kulkee tärkeä virkistysreitti Lauttasaaren liikuntapuistosta Kaskisaareen.

Nackapuisto ja Laukkaniemenpuisto on määritelty arvokkaiksi metsäkohteiksi, joihin liittyy uhanalaisia rantalehtoja. Katajajarjun itäranta on myös paikallisesti tärkeää lepakkoaluetta ja Nackapuisto tärkeää lintualuetta.

Kaukomaisemassa mereltä katsottuna niemen länsiranta näyttyy vihreänä. Rantatonteilla on runsaasti puustoa, joka peittää osittain myös taampana sijaitsevia taloja. Rakennukset porrastuvat rannan matalista taloista keskiosan kerrostaloihin. Korkeimmitaan kerrostalot eivät kohoa puiden latvojen yläpuolelle. Maaston laskeutuminen kohti pohjoista on selvästi havaittavissa seuraamalla kerrostalojen kattojen linjaa. Niemen pohjoiskärjen kallio ja sen päällä sijaitsevat talot erottuvat omana kokonaisuutenaan.

Idästä katsottuna rakennukset katoavat selvemmin Laukkaniemenpuiston ja Nackapuiston taakse. Luoteisväylän pohjoisosassa tontit tulevat kiinni rantaan. Matalat talot rannassa muodostavat mittakaavaltaan yhtenäisen linjan, jonka takana kohoa niin ikään korkeuksiltaan yhtenäinen 5-kerroksisten kerrostalojen linja. Rakennukset eivät idästäkään katsottuna kohoa puiden latvoja korkeammalle. Niemen pohjoisosassa Laukkaniemessä matalat rakennukset tulevat lähelle rantaa.



Katajajarjun rantaa lännestä kuvattuna



Katajajarjun rantaa idästä kuvattuna



Näkymä Luoteisväylän ja Koivusaarentien risteyksestä



Katajajarjuntien ja Luoteisväylän välissä sijaitsevan korttelin 31054 sisäpihaa Koivusaarentieltä kuvattuna

Ympäristötekniset lähtökohdat

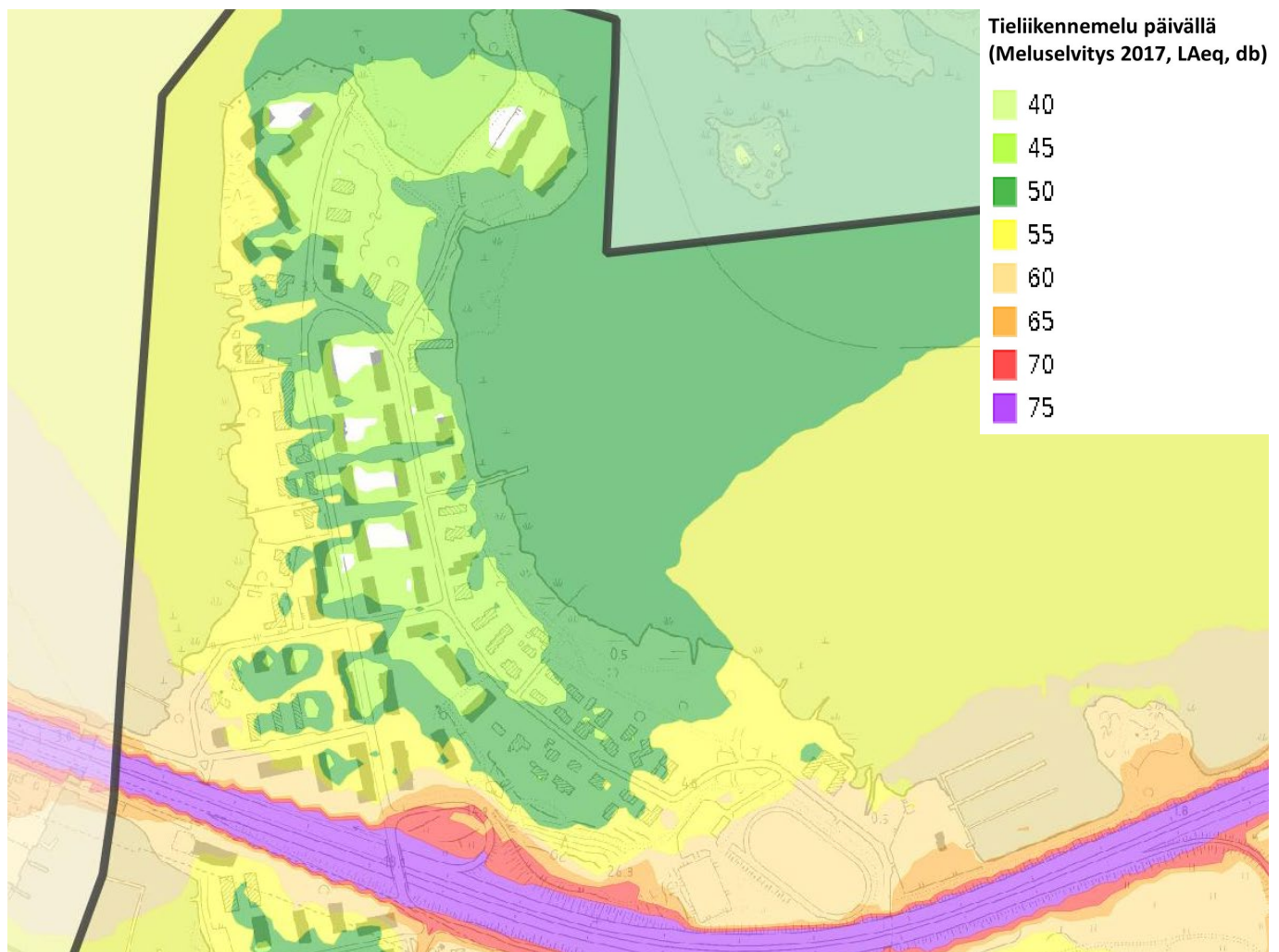
Ilmatieteenlaitoksen arvion mukaan turvallinen rakentamiskorkeus vuonna 2100 Katajaharjunniemen länsirannalla on +3,52 m ja itärannalla +3,68 m meren pinnasta.

Alueen maaperä on lähes kokonaisuudessaan silttiä tai hiekkaa, jonka päällä on 1-3 metrin paksuinen täyttökerros. Käytössä olevan tiedon perusteella kallion pinta alueella on arviolta 4-10 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueen luoteisosassa on kallioinen alue ja sen itäpuolella alue, jossa täytön paksuus on yli 3 metriä.

Alueen eteläpuolella sijaitsevan Länsiväylän liikenteestä aiheutuu melu- ja ilmanlaatuhaittoja etenkin alueen eteläisimpään osaan. Pääosalla alueesta liikenteen meluvaikutukset eivät ole merkittäviä.



Korkeusvyöhykkeet Katajaharjussa



Päiväaikainen tieliikennemelu Katajaharjussa 2017

Liikenne

Kaikki Katajajarjun kadut on luokiteltu tonttikaduiksi. Ajoneuvoliikenteen kannalta merkittävimmät kadut ja sisääntuloväylät ovat Katajajarjutie ja Luoteisväylä. Jalkakäytävät sijaitsevat alueella pääsääntöisesti molemmin puolin ajorataa. Pyöräliikenne Katajajarjussa on ajoradalla. Katajajarjussa on voimassa 30 km/h aluenopeusrajoitus. Lahnalahdentiellä olevan Länsiväylän alikulun vapaa korkeus on vain 2,7 m, jolloin Katajajarjutie toimii ainoana joukkoliikenne- ja pelastusajoneuvojen yhteytenä alueelle.

Katajajarjussa ei ole ilmennyt liikenneturvallisuuden liittyviä ongelmia.

Katajajarjutie toimii joukkoliikennereittinä ja nykytilanteessa Katajajarjuntielle liikennöi linja 22 Katajajarjasta Punavuoreen ruuhka-aikaan 20 minuutin vuorovälillä. Linjan 22 päätepysäkki ja kääntopaikka sijaitsevat Katajajarjuntien ja Luoteisväylän liittymässä.

Koivusaaren metroasemalle lyhin reitti Katajajarjasta kulkee Telkkäkujan päässä olevan alikulun kautta. Katajajarjun suunnasta saavuttaessa metroasema sijaitsee jyrkän mäen alla. Kauimpana metroasemasta sijaitsevista Katajajarjun pohjoiskärjen kortteleista kävelymatkaa asemalle tulee noin 900 metriä.

Luoteisväylä ja Laukkaniementie on määritetty Helsingin pyöräliikenteen tavoiteverkossa 1-suuntaisen pyöräliikenteen pääreitiksi Lauttasaarentien ja Laukkaniementien pohjoispään välillä. Reitti muodostaa Kaskisaaren ja Lehtisaaren kautta yhteyden Länsiväylää seuraavan länsibaanan ja Kuusisaarentietä pitkin kulkevan Kuusisaarenbaanan välille

Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitseva Telkkäkuja toimii merkittävänä itä-länsisuuntaisena pyöräliikenteen reittinä. Telkkäkujalta merkittävä osa pyöräliikenteestä kulkee Katajajarjuntien itäpuolella sijaitsevan polun kautta Luoteisväylälle ja siitä Helsingin keskustan suuntaan. Katajajarjussa sijaitsee yksi kaupunkipyöräasema Luoteisväylän ja Koivusaarentien risteyksen läheisyydessä.

Katajajarjun katuverkon pyöräliikennemäärien arvioidaan kasvavan Koivusaaren ja Länsiväylän ympäristön rakentamisen johdosta. Katajajarjun katujen kautta kulkevan itä-länsisuuntaisten pyöräliikenteen arvioidaan vähenevän länsibaanan rakentamisen yhteydessä.

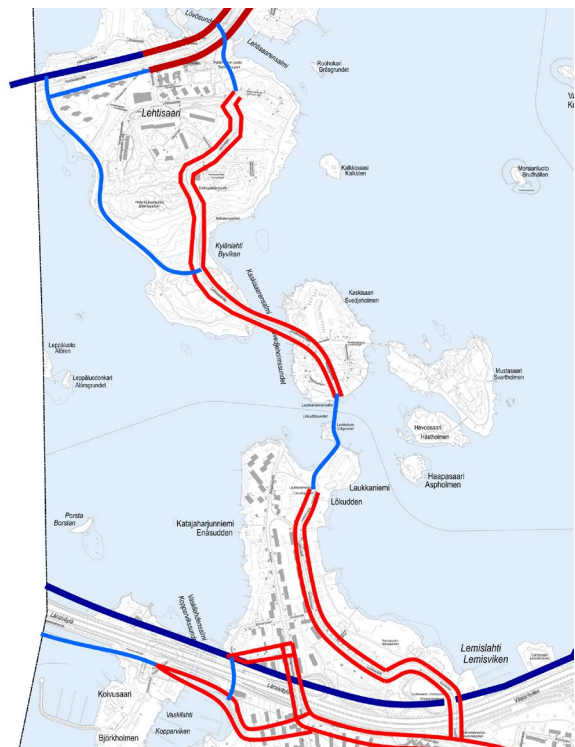
Pysäköinti

Katajajarjun alueella on ollut voimassa asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä vuodesta 2015 lähtien ja pysäköinti kadunvarressa on sallittua maksullisella N-pysäköintitunnuksella. Katajajarjun alueella kadunvarsipysäköinti on luonteeltaan täydentävää ja varsinainen pysäköinti järjestetään tonteilla. Pysäköintipaikkamäärät vastaavat Helsingin nykyisen autopaikkojen laskentaohjeen määriä (1 ap /135 k-m² tai 1 ap / 145 k-m²).

Helsingin autopaikkojen laskentaohjeen mukaan Lauttasaarella ei tontille tarvitse rakentaa uusia autopaikkoja täydennysrakentamisen yhteydessä, mikäli hankkeen koko on alle 1200 k-m². Yli 1200 k-m² laajuisissa täydennysrakentamishankkeissa tulee laskentaohjeen mukaiset autopaikat rakentaa tontille.

Asukaspysäköinnin käytössä oleva kadunvarsipysäköinti on inventoitu Katajajarjussa talvella 2023 ja inventoinnin mukaan nykyinen vapaana oleva kadunvarsipysäköinti riittää kattamaan mahdollisesta täydennysrakentamisesta aiheutuvan autopaikkojen tarpeen lähitulevaisuudessa.

Helsingin kaupunki nostaa asukaspysäköintimaksu- ja vuoden 2023 aikana ja asukaspysäköintipaikkoja arvioidaan vapautuvan Katajajarjun alueelta hinnankorotusten yhteydessä.



Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaiset baanat (Kuusisaarentie ja Länsiväylän varsi) sekä pääreitit

3. Suunnitteluperiaatteet

Suunnitteluperiaatteiden kartta



Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tehtäviä asemakaavan muutoksia, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Yleiset periaatteet

- Niemen keskivyöhykettä (A ja B) kehitetään asuinkerrostalojen alueena, joissa rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin rantavyöhykkeellä (C), jossa rakennuskanta koostuu tulevaisuudessakin pientaloista ja pienkerrostaloista.
- Jos tontti sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella A, tontilla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai jos olemassa olevia rakennuksia aiotaan millään alueella purkaa, tulee täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ja lähtökohdista neuvotella kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseon kanssa tehdään yhteistyötä myös muissa hankkeissa.
- Uuden rakennuksen, rakennusosan tai lisäkerroksen rakentamista varten on haettava asemakaavan muutosta. Kaavamuutosta haettaessa tulee rakennuksen kerrosala ja kerrosten lukumäärä laskea voimassa olevien määräysten ja lain mukaisella laskutavalla.
- Täydennysrakentamisen on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoista ja rakentamisessa tulee käyttää laadukkaita alueelle sopivia materiaaleja.
- Uusien rakennusten ja kadun väliin tulee tontille aina jättää riittävän leveä puin ja pensain istutettava vihervyöhyke. Suurilla puulajeilla rungon etäisyyden julkisivusta tulee olla vähintään kuusi metriä, ja pienillä puulajeilla neljä metriä. Puun rungon tulee myös sijaita vähintään 1,5 metrin päässä ajoradan tai jalkakäytävän reunasta.
- Nackapuistoon ja Laukkaniemenpuistoon rajoittuvilla tonteilla ei uusia rakennuksia saa sijoittaa alle 6 metrin päähän puiston reunasta.
- Piha-alueet tulee säilyttää ilmeeltään vehreinä ja varsinkin suurikokoisia puita tulee säilyttää ja vaalia. Rakentamisen yhteydessä tulee poistettu kasvillisuus korvata uudella.
- Rantatonteilla tulee varautua ennakoituun merivedenpinnan nousuun ja uudisrakennusten osalta suunnitella tulvasuojaus tontin tasausta korottamalla tai rakenteellisin ratkaisuin. Turvallisen rakentamiskorkeuden alin taso riippuu sijainnista ja rannan muodosta, joten tulvasuojaus tulee suunnitella hankekohteisesti
- Täydennysrakentamisen yhteydessä tulee selvittää tonteilla sijaitsevat kunnallistekniset johdot ja suunnitella havaittujen johtojen siirto yleisille alueille.
- Katajajarjun eteläosassa tulee mahdollisten asemakaavamuutosten yhteydessä laatia liikennemeluselvitys ja arvioida tämän pohjalta ratkaisuja melun torjumiseksi sekä mahdolliset melusuojaustarpeet. Etenkin Länsiväylän varren ratkaisuja melun torjumiseksi tulee tarkastella huolellisesti, jottei melu pääse leviämään alueelle.

A: Niemen keskiosan kerrostalokorttelit (kulttuurihistoriallisesti arvokas alue)

Pääosin 1960-luvulla rakennettujen, suunnilleen samankokoisten kerrostalojen muodostama kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti Katajaharjun yhtenäisin alue, jonka ympärille koko muu ympäristö jäsentyy. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja julkisivujen linja pyritään säilyttämään mahdollisimman eheänä.

- Täydennysrakentamisen ensisijaisena lähtökohtana on olemassa olevien rakennusten korottaminen. Rakennusta saa korottaa yhdellä kerroksella. Korotusosan arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja sopia korotettavan rakennuksen arkkitehtuuriin.
- Rakennusten purkamista ei pidä harkita, jos korottaminen tai muu lisärakentaminen on teknisesti tai muuten mahdollista.
- Mikäli tontille mahtuu uudisrakennus purkamatta olemassa olevia rakennuksia ja lisärakentaminen toteutetaan muuten kuin korottamalla, on suurin sallittu tonttitehokkuus 1,2.
- Kortteleissa 31054 ja 31064 ei avointa korttelirakennetta saa rajata poikittaisilla rakennusmassoilla.
- Erillisten tonttien muodostamia korttelipihoja tulee pyrkiä kehittämään yhteiskäyttöisinä piha-alueina. Pihoja ei saa aidata.
- Varastoja ja muita asumisen aputiloja ei saa sijoittaa erillisiin piharakennuksiin. Pihoille saa sijoittaa viihtyvyyttä parantavia asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja pieniä rakennelmia, kuten grillikatoksia ja leikkimökkejä.

B: Laukkaniemenpuiston reuna

Alue sijaitsee maisemallisesti niemen keskivyöhykkeellä. Rakennukset jäivät mereltä katsottuna suurelta osin rantatonttien rakennusten ja Laukkaniemenpuiston taakse. Alueen rakennuksilla ei ole inventoinneissa tunnistettu olevan erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueelle on mahdollista rakentaa nykyistä tehokkaammin niin, että tonttitehokkuus ja rakennusten korkeudet muodostavat jatkeen A-alueelle.

- Olemassa olevia rakennuksia voidaan korottaa enintään kahdella kerroksella tai rakennuksia voidaan harkita purettavaksi, mikäli sille on hyvät rakennustekniset tai kaupunkikuvalliset perusteet, eikä rakennuksia todeta kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.
- Rakennukset saavat olla enintään 5-kerroksisia ja enimmäistonttitehokkuus on 1,2.
- Uudisrakennuksissa saa kadun varteen sijoittaa enintään 3-kerroksisen rakennusosan. Korttelialueen rakennusten tulee olla nykyisten rakennusten tapaan erillisiä ja "noppamaisia". Rakennusten ja kadun väliin tulee jättää riittävän leveä istutettava vyöhyke.
- Pihojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, etteivät pihan toiminnot leviä Laukkaniemenpuiston puolelle. Piha-alueita tulee rajata esimerkiksi vapaamuotoisesti istutettavalla pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla. Tonttia ei saa kuitenkaan aidata puistoa vastaan.
- Laukkaniemenpuiston vesitasapaino ei saa muuttua rakentamisen myötä. Hulevesiä tulee johtaa tontilta puiston suuntaan.
- Jätetiloja, varastoja ja muita asumisen aputiloja ei saa sijoittaa erillisiin piharakennuksiin. Pihoille saa sijoittaa viihtyvyyttä parantavia asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja pieniä rakennelmia, kuten grillikatoksia ja leikkimökkejä.

C: Rantavyöhyke

Rantavyöhykkeellä rakennuskanta koostuu pientaloista ja pienkerrostaloista. Alue pysyy nykytilanteen mukaisesti matalana ja pienimittakaavaisena.

- Rakennukset saavat olla enintään 3-kerroksisia ja enimmäistonttitehokkuus on 0,4. Tehokkuus vastaa useimpia alueella jo voimassa olevia asemakaavoja.
- Rantatonttien tulee mereltä katsottuna hahmottua vehreinä. Rakennusten suunnittelussa tulee pyrkiä säilyttämään rantojen luonnollinen topografia sekä muutoinkin huomioida rakentamisen vaikutukset maisemaan.

Puistot

Puistoalueille (pois lukien Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alue) ei suunnitella rakentamista. Nackapuisto, Laukkaniemenpuisto ja muut pienemmät puistoalueet säilyvät niiden nykyisen käyttötarkoituksen mukaisina puistoina.

Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alue

Länsiväylän ympäristön osayleiskaavoituksen takia alueen lähtökohdat voivat tulevaisuudessa muuttua. Alueella ei sallita lainkaan täydennysrakentamista ennen osayleiskaavan voimaantuloa, lukuun ottamatta ennen suunnitteluperiaatteiden hyväksymistä kaavoitettuja tontteja tai alueita.

Osayleiskaava-alueeseen kuuluvat Länsiväylän pohjoispuolella yksityisomistuksessa olevat asuinkorttelit 31065 ja 31066 ja eteläpuolella Koivusaaren metroaseman viereinen kortteli 31067.

Lisäksi alueeseen kuuluu kaupungin omistamia alueita, kuten Lauttasaaren liikuntapuisto. Nackapuistosta osayleiskaava-alueeksi on merkitty sen Lahnalahdentien varressa sijaitseva kaakkoisosa, jossa sijaitsee padel-kenttiä (kortteli 31050) ja Lauttasaaren tukikoti (kortteli 31058).



Helsinki