

**KATAJAHARJUNTIEN JA
LUOTEISVÄYLÄN POHJOISOSAN TONTIT**
31. KAUPUNGINOSA LAUTTASAARI, MYLLYKALLIO
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 18.4.2023
Diaarinumero HEL 2017-004528
Hankenumero 0849_8
Asemakaavakartta nro 12741

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio)
korttelin 31061 tontteja 1–4 sekä puistoaluetta

Kaavan nimi:
Katajaharjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tontit

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.2.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.12.2022–18.1.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 18.4.2023
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Miika Vuoristo, arkkitehti, Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eero Halonen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kati Immonen, erityisasiantuntija, Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Juha Sundqvist, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Katja Seppälä, palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo): Anne Salmi-
nen, tutkija

Hakijataho

PTM-Yhtiö Oy

Hankesuunnittelu

Anttinen Oiva Arkkitehdit

Sisällysluettelo

| | |
|--|----|
| Tiivistelmä | 6 |
| Asemakaavan kuvaus | 7 |
| Tavoitteet | 7 |
| Mitoitus | 7 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 7 |
| Liikenne | 9 |
| Palvelut | 10 |
| Esteettömyys | 10 |
| Luonnonympäristö | 10 |
| Ekologinen kestävyys | 11 |
| Suojelukohteet | 12 |
| Yhdyskuntatekninen huolto | 12 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen | 13 |
| Ympäristöhäiriöt | 13 |
| Pelastusturvallisuus | 13 |
| Vaikutukset | 14 |
| Suunnittelun lähtökohdat | 17 |
| Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet | 18 |

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maisematarkastelu, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

4 Viitesuunnitelma

- Katajaharjuntie 23 ja 25, Luoteisväylä 35 ja 37, kaavaviitesuunnitelma 18.11.2022, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- Katajaharjuntie 23 ja 25, Luoteisväylä 35 ja 37, pihasuunnitelmaluonnos 16.11.2022, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Katajaharjun suunnitteluperiaatteet 18.4.2023
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee neljää tonttia Katajajarjuntien ja Luoteisväylän risteyksessä, Laukkaniemenpuiston reunalla. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa neljän uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Nykyiset rakennukset puretaan. Kaavaratkaisu tiivistää kaupunkirakennetta ja edistää asuntuotantoa alueella, jolla on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Koivusaaren metroasema sijaitsee n. 700 metrin etäisyydellä korttelista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että Suunnitellut uudisrakennukset muodostavat yhtenäisen arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen kokonaisuuden ja jätnevöittävätkä kaupunkitilaa katujen kulmauksessa. Lähimpänä katua sijaitsevan rakennusosan tulee olla 3-kerroksinen ja 5-kerroksinen osa sijoittuu taaemmaksi. Katujen varteen jätetään alueelle tyypillinen puin ja pensain istutettava vihervyöhyke. Pihat suunnitellaan yhteiskäyttöisiksi ja vehreiksi. Rakennusten sijoittelulla, hulevesien ohjaamisella ja pihan toimintojen rajaamisella suojataan Laukkaniemenpuiston luontoarvoja. Pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle. Pieni osa Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä sijaitsevasta puistokaistaleesta muutetaan kaduksi ajoneuvoliittymän järjestämiseksi.

Tonttien yhteenlaskettu tehokkuusluku on yleiskaavan osoittaman enimmäistehokkuuden mukainen $e=1,2$. Uutta asuntokerrosalaa on 4 937 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 130 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että suunnittelualueen tonttien arvo nousee, alueen asukasmäärä ja liikennemäärät kasvavat hieman. Tonteilta joudutaan kaatamaan puustoa, mutta tilalle istutetaan uusia puita ja pensaita. Kaupunkikuva ja maisema muuttuvat, kun nykyisten rakennusten tilalle rakennetaan korkeampia rakennuksia. Vaikutukset luontoon ovat vähäisiä.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat Lauttasaaren tiivistymiseen, rakentamisen määrään kaava-muutosalueella, lepakoihin, muihin luontoarvoihin sekä varjostukseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat rakentamisen hiilidioksidipäästöihin.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa 5-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen neljälle tontille Katajajarjuntien ja Luoteisväylän risteyksessä yleiskaavan mahdollistamalla tonttitehokkuudella 1,2.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotantoa edistetään täydentämällä hyvien joukkoliikennedyhteyksien lähellä sijaitsevaa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueen erityispiirteet. Tontit sijaitsevat n. 700 metrin päässä Koivusaaren metroasemasta. Lähiluontoa vaalitaan kaupungin tiivistyessä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 271 m², josta AK-korttelialueen pinta-ala on 6 171 m² ja katualueeksi muuttuvan puiston ala 100 m².

Nykyinen yhteenlaskettu rakennusoikeus tonteilla on voimassa olevan asemakaavan tehokkuudella 0,4 laskettuna 2 468 k-m².

Kaavaratkaisun mukainen kerrosala on 7 405 k-m², jolloin yhteenlaskettu kerrosala tonteilla kasvaa 4 937 k-m²:llä.

Uusia asukkaita nykytilanteeseen verrattuna tulee arviolta 130.

Autopaikkoja tulee yhteensä vähintään 55.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osoitteissa Katajajarjuntie 23, 25 ja Luoteisväylä 35 on nykyisin 1960-luvulla rakennetut punatiiliset kolmikerroksiset asuinkerrostalot, joissa on kaksi asuinkerrosta ja niin sanottu maanpäällinen kellarikerros, jossa on pysäköintiä sekä varasto- huolto- ja yhteis-tiloja. Osoitteessa Luoteisväylä 37 on 60-luvulla rakennettu omakotitalo.

Kaavaan kuuluva osa Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä sijaitsevasta puistokaistaleesta on avointa nurmikkoa. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävät muuntamo ja pieni puu.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Luoteisväylään, lännessä Katajaharjuntiehen, idässä Laukkaniementiehen ja koillisessa Laukkaniemenpuistoon. Katajaharjuntie 25:n pohjoispuolella sijaitsee vielä kaksi samaan kortteliin kuuluvaa tonttia, jotka eivät ole mukana kaavamuutoksessa.

Katajaharjun pohjoisosan rakennuskanta koostuu pääosin 1960-luvulla rakennetuista 3-kerroksisia asuinkerrostaloista. Kaava-alueen eteläpuolella Katajaharjuntien ja Luoteisväylän välissä on pitkä 5-kerroksisten kadunsuuntaisten lamellitalojen muodostama kortteli. Rannoilla on 1–3-kerroksisia erillispientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja. Katutilat ovat väljiä ja vehreitä. Rakennusten ja kadun väliin jää tyypillisesti viherkaistale ja katujen varsilla kasvaa runsaasti puustoa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Rakennukset tulee sijoittaa tontille niin, että kadun varteen tulee 3-kerroksinen rakennusosa ja korkeampi 5-kerroksinen rakennusosa sijoittuu noin 7 metriä taaemmaksi. 3-kerroksisen rakennusosan päälle tulee viherkattoa ja kattoterassi. 5-kerroksisen rakennusosan ylin kerros tulee lisäksi olla sisäänvedetty Laukkaniemenpuiston puolella. Jokaisessa rakennuksessa kadun varteen sijoittuu aukotetulla muurilla rajattava sisäänkäyntipiha.

Rakennusten julkisivujen ja sisäänkäyntipihan muurien on oltava paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä ja yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Katajaharjuntien ja Luoteisväylän reunaan jätetään tontille puin ja pensain istutettava vihervyöhyke, jonka leveys vaihtelee 2,5 metristä yli 5 metriin. Tontteja ei saa aidata ja pihat tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi yhtenäisen suunnitelman mukaan. Pihan toiminnot eivät saa levitä Laukkaniemenpuiston puolelle, vaan piha-alueella tulee rajata esimerkiksi vapaamuotoisella pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla. Säilytettävät puut on merkitty kaavaan ja tontilla tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontin hulevesiä tulee johtaa kohti Laukkaniemenpuistoa sen vesitalouden säilyttämiseksi.

Pysäköinti sijoittuu rakennusten kellarikerrokseen ja pihakannen alle. Ajo pysäköintiin tulee Luoteisväylältä. Pihalle saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa huoltoajoa varten.

Katualue

Luoteisväylän varressa sijaitsevasta puistoalueesta muutetaan 100 m² laajuinen alue katualueeksi tontille järjestettävän ajoneuvoliittymän helpottamiseksi. Käyttötarkoituksen muutos kaavassa

ei kuitenkaan olennaisesti vaikuta alueen kasvillisuuteen ja yleisilmeeseen. Tontille johtavien kulkureittien väliin jätetään puin ja pensain istutettava alueen osa.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku ja pyöräily

Lauttasaarella on hyvä kävely- ja pyöräreittien verkosto. Katajaharjussa kaikilla kaduilla pyöräily on ajoradalla, myös Katajaharjun sillalla. Laukkaniementietä pitkin pääsee Katajaharjun pohjoiskärjestä pyöräily- ja kävelysiltaa pitkin Kaskisaareen ja Lehtisaareen.

Julkinen liikenne

Koivusaaren metroasema sijaitsee noin 700 metrin päässä suunnittelualueesta. Katajaharjuntien ja Luoteisväylän risteyksessä on bussilinjojen 21N ja 22 päätepysäkki. Yölinja 21N kulkee Helsingin rautatieasemalle ja linja 22 Punavuoreen kahden metroaseman (Lauttasaari, Ruoholahti) kautta. Espoon suuntaan pääsee metron lisäksi myös bussilinjalla 104 Haukilahteen.

Autoliikenne

Katajaharjuntiellä on linja-autoliikennettä ja koko Katajaharjun alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Liittymät ovat tasa-arvoisia.

Katajaharjuntien autoliikennemäärä Luoteisväylän risteyksessä on nykyisin noin 1 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Luoteisväylän autoliikennemäärä on noin 350 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Katajaharjun sillan molemmin puolin on liittymärampit Länsiväylälle länteen päin. Idän suuntaan Länsiväylälle liitytään Lemisaaren liittymästä.

Lauttasaarella on ollut käytössä asukas- ja yrityspysäköintijärjestelmä syksystä 2015 lähtien. Luoteisväylällä suunnittelualueen edustalla on kadunvarsipysäköintiä.

Kaavaratkaisu

Asuntojen autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 135 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa kannenalaiseseen tilaan tai rakennusten alle. Pihamaalle saa sijoittaa enintään kaksi autopaikkaa huoltoajoneuvoa varten. Ajo pysäköintihalliin tapahtuu Luoteisväylältä.

Ajoneuvojen vieraspysäköinti järjestetään katualueella, yleisillä kadunvarsipaikoilla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 k-m² ja vieraspaikkoja toteutetaan 1 pp / 1 000 k-m².

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa. Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Joukkoliikenne tukeutuu metroom, nykyiseen bussilinjaan 22, joka liikennöi Katajaharjasta Lauttasaaren ja Ruoholahden metroasemien kautta Punavuoreen sekä yölinjaan 21N.

Palvelut

Lähtökohdat

Katajaharjussa sijaitsee yksi ruotsinkielinen päiväkotikoti ja kaava-alueen vieressä on leikkipaikka. Reilun kilometrin päässä Lauttasaaren Myllykalliossa on lisää päiväkoteja sekä Lauttasaaren yhteiskoulu ja sen yhteydessä olevat liikuntatilat sekä Lauttasaaren ala-aste. Katajaharjussa ei ole päivittäistavarakauppaa, vaan lähin sijaitsee Länsiväylän eteläpuolella Isokaarella. Kauppakeskus Lauttikseen ja terveysasemalle on noin kahden kilometrin matka. Tulevaisuudessa Katajaharjun asukkaiden ulottuville tulevat myös Koivusaaren palvelut, kuten koulu, päiväkotikoti, päivittäistavarakaupat ja muut kaupalliset palvelut.

Lähistöllä sijaitsevat myös Lauttasaaren liikuntapuiston erinomaiset liikuntapalvelut.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Katajaharju sijaitsee pääosin moreeniharjanteella. Kaava-alueella maanpinnan korkeus vaihtelee noin +5:stä +2:teen niin, että maanpinta laskee Katajaharjuntieltä ja Luoteisväylältä kohti Laukkaniementietä ja Laukkaniemenpuistoa. Alavimmat alueet ovat alltiina tulville. Laukkaniemenpuisto on tiheää ja alavaa lehtomet-sää, joka tulvii ajoittain.

Tonteilla kasvaa runsaasti puustoa sekä kadun että puiston puolella.

Ympäristön rakennukset eivät rajaa tiiviisti katutilaa, vaan sijoittuvat tonteille vapaasti kasvillisuuden taakse. Ympäristön yleisilme on puistomainen.

Kaava-alueen vieressä sijaitseva Laukkaniemenpuisto on sekä arvokasta metsäkohdetta että uhanalaista ja silmälläpidettävää luontotyyppiä. Nykyisellään tontin hulevesiä johdetaan puistoon, mikä on merkittävä osa lehtomaisen metsän vesitaloutta.

Kaava-alue sivuaa vähäiseltä osaltaan tärkeää lepakkoaluetta. Helsingin luontotietojärjestelmässä lepakkoaluetta on Luoteisväylä 35:ssä sijaitsevan tontin koillisnurkkaan merkitty n. 37 m² kokoinen alue. Koko Katajaharjunniemen kärjestä Maamonlahteen ulottuvan lepakkoalueen pinta-ala on 13,65 ha.

Kaavaratkaisu

Katajaharjuntien ja Luoteisväylän reunaan jätetään tontille puin ja pensain istutettava vihervyöhyke, jonka leveys vaihtelee 2,5 metristä yli 5 metriin. Tonteilla on suoritettu puustokartoitus, jonka perusteella kaavaan on merkitty säilytettävät elinvoimaiset puut. Tonteille tulee myös istuttaa uusia maanvaraisia puita. Lisäksi tonteilla tulee saavuttaa Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Jotta tontin viereisen Laukkaniemenpuiston luontotyyppi ei vaarannu, tulee tontin hulevesiä suunnata kohti metsäaluetta. Korkeiden rakennusmassojen vedet johdetaan esimerkiksi kansipihojen sadevesipuutarhoihin. Kansipihojen kaadot suunnataan takapihalle päin, jossa vesiä ohjataan hulevesipainanteeseen ja puretaan Laukkaniemenpuiston säilyvään ojaan. Terassipihoilta vedet ohjataan kasvillisuuden käyttöön.

Tontteja ei saa aidata, mutta piha-aluetta tulee rajata Laukkaniemenpuiston suuntaan esimerkiksi vapaamuotoisesti istutettavalla pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla, jotta pihan toiminnot eivät leviä Laukkaniemenpuistoon.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja hyvät edellytykset kulkea myös kävellen ja pyörällä. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja valmiiseen infrastruktuuriin.

Kaavaratkaisu

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherker-

toimen tavoiteluku, mikä ohjaa vihreiden piha-alueiden toteuttamiseen olemassa olevaa kasvillisuutta säästämällä ja uutta istuttamalla.

Tonteilla olemassa olevien rakennusten purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita eikä kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Katajaharjun keskiosan kerrostalokorttelit suunnittelualueen eteläpuolella on kaupunginmuseon Lauttasaaren rakennusinventoinnissa 2001–2002 arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi, jossa on toteutunut ja yhä näkyvissä piirteitä vuoden 1951 asemakaavasta.

Lauttasaari on Vattuniemeä lukuun ottamatta määritelty Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvityksessä 2012 maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi hyvin säilyneenä ja yhtenäisenä kerrostalovaltaisena kaupunginosana ja mm. kaavoitushistoriallisesti tärkeänä alueena.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta suojelukohteisiin. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt on otettu huomioon mm. rakennusten massoittelua ja julkisivumateriaaleja sekä kadun varren vihervyöhykettä koskevalla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavan mukainen rakentaminen ei edellytä uuden kunnallistekniikan rakentamista tai johtosiirtoja. Muutoksia saattaa aiheutua tonttiliitoksille.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Helsingin maaperäkartan mukaan Katajajarjunniemen maaperä on silttiä ja hiekkaa, jonka yläpuolella on 1–3 metrin täyttökerros.

Alueella ei ole tiedossa olevan toimintahistorian perusteella arvioiden ollut toimintaa, josta aiheutuisi maaperän pilaantumisriskiä.

Kaavaratkaisu

Maaperän ominaisuuksiltaan alue on tavanomainen rakentamiskohde. Tarkemmat perustamis- ja pohjarakentamissuunnitelmat tulee laadittaviksi toteutussuunnittelun yhteydessä.

Merenpinnan nousuun varaudutaan kaavamääräyksellä, joka edellyttää toteuttamaan turvallisen rakentamiskorkeuden alapuoliset tilat vesieristettyinä ja muutoin estämään meriveden pääsy sisätiloihin aukotuksen, tontin korkeusasemien ja mahdollisten tulvarakenteiden avulla.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu ympäristöhäiriöitä.

Kaavaratkaisu

Kaavan mahdollistaman rakentamisen yhteydessä ei ole tarpeen ottaa huomioon mitään ympäristöhäiriöitä.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Tonteilla nykyisin sijaitsevat rakennukset puretaan.

Kaavaratkaisu

Pelastusratkaisu perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen parvekeluukkujen kautta, jolloin kadunvarsipysäköinti tai mahdolliset katutyöt eivät vaikeuta pelastautumista.

Tulipalon sammutusta varten sammutusyksikkö voi pysähtyä kadulle pelastustoimintaan verrattuna vapaammin.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy on laatinut suunnittelualueen tonteille viitesuunnitelman, jonka perusteella on arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia mm. kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, luontoon ja maisemaan.

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy on laatinut tonteille pihasuunnitelmaluonnoksen, jossa on tarkemmin tutkittu mm. hulevesiratkaisua ja viherkerrointa sekä kartoitettu säilytettäviä puita. Suunnitelman pohjalta on arvioitu vaikutuksia luontoon ja maisemaan sekä ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.

Tiedot arvokkaista luontokohteista perustuvat kaupungin luontotietojärjestelmässä olevaan aineistoon.

Kaavaratkaisun aiheuttama hiilijalanjälki on laskettu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyden arviointimenetelmällä (HAVA)

Vaikutuksia maisemaan on tutkittu maisematarkastelu -liitteessä Helsingin 3d-kaupunkimallin ja valokuvien avulla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa suunnittelualueen tonttien arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu tiivistää ja tehostaa kaupunkirakennetta Katajaharjun pohjoisosassa jatkaen niemen keskellä olevaa, rantatontteja selvästi tehokkaampaa kerrostalovyöhykettä. Alueen asukasmäärä kasvaa kaavaratkaisun toteuttamisen myötä arviolta 130 uudella asukkaalla. Yksittäisen pienehkön hankkeen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat kuitenkin vähäiset.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tonteilta joudutaan poistamaan puustoa ja muuta kasvillisuutta, koska uudet rakennukset sijoittuvat osittain eri paikkoihin kuin nykyiset ja rakennusten väliin tulee pihakansi maanalaisen pysäköintilaitoksen takia. Laukkaniemenpuiston puolelle jää kuitenkin kohtuullisen suuri alue maanvaraista pihaa, jonka alueelta säily-

tettävät elinvoimaiset puut on kartoitettu ja merkitty kaavakarttaan. Tonteille tulee istuttaa myös uusia maanvaraisia puita. Myös Katajaharjuntien ja Luoteisväylän varteen jää maanvarainen vihervyöhyke, jolle tulee istuttaa puita ja pensaita alueelle tyypilliseen tapaan.

Pihasuunnitelmaluonnoksen perusteella on laskettu viherkerroin, joka ylittää Helsingin määrittelemän tavoiteluvun. Asemakaavamääräyksillä ohjataan toteutusta siten, että pihamaalle tulee runsaasti kasvillisuutta.

Rakennusten ja Laukkaniemenpuiston väliin jää vähintään noin 14 metriä. Laukkaniemenpuistoon rajoittuvaa pihaa tulee rajata esimerkiksi vapaamuotoisesti istutettavalla pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla, jotta pihan toiminnot eivät leviä Laukkaniemenpuistoon. Rakentaminen ei saa vaarantaa Laukkaniemenpuiston arvokasta lehtometsää.

Nykyisellään tontin hulevesiä johdetaan puistoon, mikä on merkittävä osa lehtomaisen metsän vesitaloutta. Jotta metsän luontotyyppi ei vaarannu, tontin hulevesiä tulee myös jatkossa suunnata kohti metsäaluetta.

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen mukaan tonteilla tapahtuvalla rakentamisella on hyvin vähäinen vaikutus lepakoiden elinoloihin Lemislahden tärkeällä lepakkoalueella kokonaisuudessaan. Kaavaratkaisussa lepakkoaluetta lähimpänä sijaitsevalla tontilla osoitteessa Luoteisväylä 35 sijaitseva 3-kerroksinen rakennus korvataan uudella 5-kerroksisella rakennuksella, joka sijaitsee nykyistä rakennusta kauempana Laukkaniemenpuiston ja lepakkoalueen reunasta. Koska Lemislahden lepakkoalue kattaa laajan rantavyöhykkeen, lepakoilla on saalistus- ja elintilaa muualakin kuin kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, mikäli rakennustyömaasta aiheutuisi tilapäistä häiriötä.

Hankkeen vaikutuksia maisemaan on kuvattu maisematarkastelu-liitteessä. Mereltä katsottuna rakennusten räystäslinja ei nouse Laukkaniemenpuiston puiden yläpuolelle. Idästä ja pohjoisesta katsottuna puut peittävät rakennukset ainakin kesäaikaan, kun puissa on lehtiä. Lännestä ja kaakosta katsottuna rakennukset näkyvät osittain merelle, mutta asettuvat korkeutensa puolesta suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan kerrostalojen jatkoksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Alueen tiivistäminen lisää kaikkien kulkumuotojen määrää.

Erityisesti kasvavat kestävien kulkumuotojen käyttäjämäärät. Tulvaisuudessa kestävä kehityksen kulkumuotojen prosenttiosuus matkoista tulee kasvamaan, eli autoliikenteen %-osuus kaikista

matkoista vähenemään. Autoliikennemäärän lisäys on arviolta noin 100–150 automatkaa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kolme kolmikerroksista asuinkerrostaloa ja yksi omakotitalo puretaan ja tilalle rakennetaan neljä uutta 5-kerroksista asuinkerrostaloa. Uudet rakennukset ovat nykyisiä suurempia, mutta sijoittuvat tonteille niin, että katua lähimpänä olevat rakennusosat ovat 3-kerroksisia. Rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden ja niiden julkisivut verhoillan alueelle tyyppilliseen tapaan tiilellä tai rapataan. Katajaharjuntien ja Luoteisväylän reunaan jätetään puin ja pensain istutettava vihervyöhyke, joka on oleellinen osa Katajaharjun kaupunkikuvaa ja katu ympäristön ilmettä.

Kadulta katsottuna kaupunkikuvaan vaikuttavat myös rakennusten sisäänkäyntiportit, joita rajataan yksikerroksisella aukotetulla muurilla. Rakennuksen etualueen mittakaava, yksityiskohdat ja kasvillisuus tuovat uuden elementin alueen kaupunkikuvaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jossa on hyvät julkisen liikenteen yhteydet ja hyvät edellytykset kulkea myös kävellen ja pyörällä. Uudisrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja valmiiseen infrastruktuuriin. Kaupunkirakenteen tiivistäminen lähellä kantakaupunkia hyviin joukkoliikenneyhteyksiin tukeutuen vähentää liikenteen hiilidioksidipäästöjä.

Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmällä laskettuna kaavaratkaisun hiilijalanjälki on 50 vuoden arviointijaksolla 14,0 kg CO₂e/k-m²/a (hiilijalanjälki per kerrosneliömetri per vuosi) ja hiilikädenjälki eli positiiviset ilmasto vaikutukset 3,4 kg CO₂e/k-m²/a. Luvut ovat Helsingin asemakaavoituksessa laadittuihin vastaaviin laskelmiin verrattuna tavallisia.

Olemassa olevien rakennusten purkaminen ja uusien asuinkerrostalojen rakentaminen tuottaa hiilidioksidipäästöjä. Kellarit ja kannenalainen pysäköintitila lisäävät esirakentamisen ja rakentamisen päästöjä jonkin verran, mutta tarkempi arviointi vaatisi erillisen selvityksen. Uudet asuinkerrostalot ovat kuitenkin käytön aikana energiatehokkaampia, kuin nykyiset 1960-luvulla rakennetut. Kaavaratkaisussa uudisrakennusten energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Myös kaavamääräykset viherkertoimesta ja puiden säilyttämisestä ja istuttamisesta pienentävät hiilijalanjälkeä, vaikkei niitä HAVA-työkalussa olekaan huomioitu.

Kaavaratkaisu varmistaa uusien rakennusten tulvasuojauksen ja varautumisen meriveden pinnan nousuun sekä poikkeuksellisiin tulvatilanteisiin.

Tonttien hulevesisuunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin hulevesiohjelman periaatteita. Hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ja johtaa maanvaraisille pihan osille sekä Laukkaniemenpuiston suuntaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3), jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole merkintöjä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 2948 (tullut voimaan 1951). Kaavan mukaan tontit ovat asunto- tai liikekorttelialuetta, jossa tontille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia ja enintään 8 m korkeita rakennuksia. Tontin pinta-alasta enintään 1/5 saadaan käyttää rakentamiseen (tonttitehokkuus 0,4). Kadun varteen on osoitettu istutettava tontin osa. Nykyisen lain mukaan tonteilla sijaitsevat kerrostalot ovat 3-kerroksisia. Rakentamisen aikaan maanpäällistä kellarikerrosta ei laskettu kerrokseksi. Katualueeksi muuttuva viherkaistale on merkitty kaavassa puistoksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Katajaharjun alueen suunnitteluperiaatteita valmistellaan tämän kaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Lauttasaari-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 21.2–18.3.2022 seuraavissa paikoissa:

- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10a.
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, rakennus-suojeluun, olemassa olevien rakennusten säilyttämisen mahdollistamiseen sekä kadun reunan vihervyöhykkeeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Katajajarjuntien ja Luoteisväylän reunaan tulevaa vihervyöhykettä on kasvatettu. Vesihuoltoon liittyvä kannanotto ei vaahtanut toimenpiteitä. Olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ei voida huomioida kaavaratkaisun tavoitteiden puitteissa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoon ja viheralueisiin, rakentamisen määrään ja korkeuteen, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä valmisteluaineiston virheisiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Katajajarjuntien ja Luoteisväylän reunaan tulevaa vihervyöhykettä on kasvatettu siirtämällä rakennuksia kauemmas kadusta niin, että kadun varteen voidaan istuttaa pensaita ja puita. Rakennusten ylintä kerrosta on kevennetty sisäänvedolla Laukkaniemenpuiston puolella. Suunnittelualueen pohjoisinta rakennusta on siirretty hieman kauemmas tontin rajasta ja valokulmia ja varjostusta on tutkittu tarkemmin. Pysäköinnin sisäänajo on poistettu Laukkaniementieltä ja se järjestetään ainoastaan Luoteisväylältä. Tontilla säilytettävät puut on katselmoitu laaditun pihasuunnitelmaluonnoksen yhteydessä ja merkitty kaavakarttaan.

Asemakaavan muutoksen ja samanaikaisesti valmisteilla olevien Katajajarjun suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä samaan aikaan. Osassa mielipiteistä otettiin kantaa molempiin hankkeisiin. Yhteensä kirjallisia mielipiteitä saapui 29 kpl. Kaavahankkeen vuorovaikutusraportissa vastataan kaikkiin niihin mielipiteisiin, joiden otsikossa asemakaavan muutos oli mainittu sekä sellaisiin mielipiteisiin, joiden otsikossa oli mainittu vain suunnitteluperiaatteet, mutta joiden sisältö koski myös asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutosta koskevia mielipiteitä oli yhteensä 15 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.12.2022–18.1.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 38 päivän ajan.

Muistutukset ja kirje

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Lauttasaaren tiivistymiseen, rakentamisen määrään kaavamuutosalueella, lepakoihin, muihin luontoarvoihin sekä varjostukseen.

Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat varjostukseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kahdessa lausunnossa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja yhdessä esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen hiilidioksidipäästöihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Asemakaavasta on poistettu määräys, että tonttien tulee liittyä puistoon saumattomasti. Määräys, että tontteja ei saa aidata, on säilytetty. Selostusta on korjattu vastaavilta osin.
 - Asemakaavaan on lisätty uusi määräys: "Pihan toiminnot eivät saa levitä Laukkaniemenpuiston puolelle. Piha-aluetta tulee rajata esimerkiksi vapaamuotoisesti istutettavalla pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla." Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
-

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Lisätty ohjeelliset tonttien väliset rajat nykyisten rajojen mukaisesti ja numeroitu tontit nykyisten tonttinumeroiden mukaan. Joitakin kaavamääräysten sanamuotoja on tarkistettu vastaamaan muutosta. Pohjoisimman rakennusalan eteläraja on siirretty alle puoli metriä tontin rajan takia.
- Turvallista rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä on tarkistettu: "Turvallisen rakentamiskorkeuden alle rakennettavat tilat tulee toteuttaa vesitiiviinä ja muutoin estää veden pääsy rakennusten sisätiloihin." (Aiemmin "...tai muutoin estää veden pääsy..."). Selostusta on korjattu vastaavilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- Kaavaselistukseen on muistutusten johdosta lisätty tieto lepakkoalueesta, jota kaavamuutosalue sivuaa sekä arvioitu rakentamisen vaikutukset lepakoihin.
- Kaavaselistuksen kohtaan tavoitteet, on lisätty, että "Lähiluontoa vaalitaan kaupungin tiivistyessä".
- Kaavaselistuksen kohtaan vaikutukset: yhteenveto laadituista selvityksistä, on lisätty maininta kaupungin luontotietojärjestelmästä.
- Kappaleessa "Alueen lähtökohdat ja nykytilanne" on tarkennettu, että Laukkaniemenpuisto sijaitsee kaavamuutosalueen koillispuolella.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen mielipiteiden laskemistapaa on selvennetty ja selostettu kappaleessa yhteenveto mielipiteistä.
- Kaavaselistuksen tiivistelmää on muutettu.
- Kaavaselistuksen kohtaan lähtökohdat: asemakaava, on lisätty teksti "Katualueeksi muuttuva viherkaistale on merkitty kaavassa puistoksi".

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 18.4.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12741 hyväksymistä.

Helsingissä 18.4.2023

Marja Piiemies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 21.11.2022
Kaavan nimi Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tontit
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 08.02.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112741
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6271 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0644 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6271

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,6271 | 100,0 | 7405 | 1,18 | 0,0000 | 4937 |
| A yhteensä | 0,6171 | 98,4 | 7405 | 1,20 | 0,0000 | 4937 |
| P yhteensä | | | | | -0,0100 | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,0100 | 1,6 | | | 0,0100 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,0644 | 10,3 | | 0,0644 | |

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

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,6271 | 100,0 | 7405 | 1,18 | 0,0000 | 4937 |
| A yhteensä | 0,6171 | 98,4 | 7405 | 1,20 | 0,0000 | 4937 |
| AK | 0,6171 | 100,0 | 7405 | 1,20 | 0,6171 | 7405 |
| AR | | | | | -0,6171 | -2468 |
| P yhteensä | | | | | -0,0100 | |
| P | | | | | -0,0100 | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,0100 | 1,6 | | | 0,0100 | |
| Kadut | 0,0100 | 100,0 | | | 0,0100 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 0,0644 | 10,3 | | 0,0644 | |
| ma | 0,0644 | 100,0 | | 0,0644 | |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

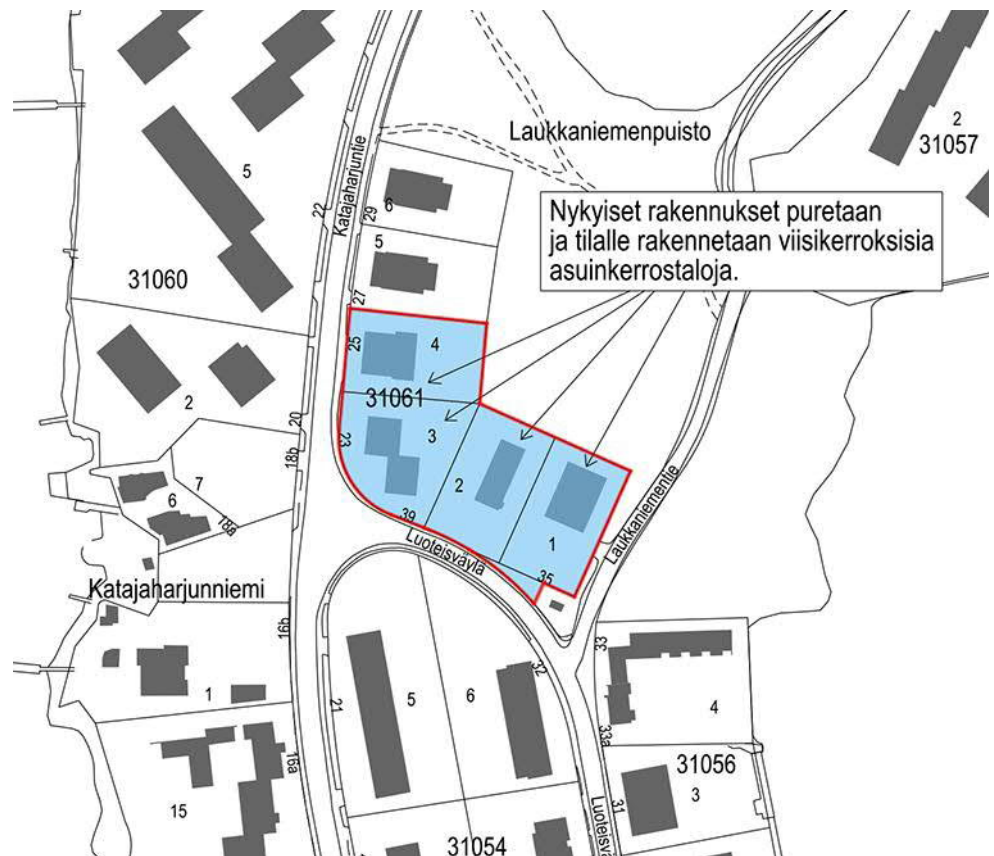
Katajaharjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 23.11.2022

Diaarinumero HEL 2017-004528
Hankenumero 0849_8
Oas 1576-02/22

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 8.2.2022 päivätyn suunnitelman. Suunnittelualueen rajausta on muutettu eteläosasta niin, että pieni osa Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä sijaitsevasta puistoalueesta muutetaan kaavassa katualueeksi.



Kuva 1. Päivitetty karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee neljää tonttia (31061/1-4) Lauttasaaren Katajaharjussa. Tontit sijaitsevat Katajaharjuntien ja Luoteisväylän risteyksessä osoitteissa Katajaharjuntie 23 ja 25 sekä Luoteisväylä 35 ja 37. Tavoitteena on mahdollistaa neljän uuden 5-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen tonteille. Nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa. Suunnitellut rakennukset muodostavat arkkitehtonisesti yhtenäisen kokonaisuuden ja rakennukset pyritään sovittamaan ympäristöön niin, että kadun varrella on aina 3-kerroksinen rakennusosa ja korkeampi, enintään 5-kerroksinen osa sijaitsee hieman taaempana tontilla. Pysäköinti sijoitetaan kellariin rakennusten ja pihakannen alle. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyistä tehokkaamman rakentamisen yleiskaavan 2016 mahdollistamalla tonttitehokkuudella 1,2.

Lisäksi pieni osa Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä sijaitsevasta puistokaistaleesta muutetaan kaavassa katualueeksi tontille ajon helpottamiseksi. Tontille johtavia kulkureittejä lukuun ottamatta alue säilyy nykyisenlaisena viheralueena.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 21.2.–18.3.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Lauttasaaren kirjastossa, Pajalahdentie 10a.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.3.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Lauttasaari-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, luontoon, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. **Helsingin kaupunki omistaa puistoalueen.** Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1951) **tontit** on merkitty asunto- tai liikekortteliksi **ja puistoalue puistoksi.**

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Lauttasaaren rakennusinventointi 2001-2002 (Helsingin kaupunginmuseo)

Osoitteissa Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 on nykyisin 60-luvulla rakennetut kolmikerroksiset asuinkerrostalot, joissa on kaksi asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros, jossa on mm.

pysäköintiä. Osoitteessa Luoteisväylä 37 on yksikerroksinen 60-luvun omakotitalo. Rakennuksia ei ole kaupunginmuseon inventoinnissa arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi.

Kaavaan kuuluva osa Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä sijaitsevasta puistokaistaleesta on avointa nurmikkoa. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävät muuntamo ja pieni puu.

Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Luoteisväylään, lännessä Katajaharjuntiehen, idässä Laukkaniementiehen ja pohjoisessa Laukkaniemenpuistoon. Katajaharjuntie 25:n pohjoispuolella sijaitsee vielä kaksi samaan kortteliin kuuluvaa tonttia, jotka eivät ole mukana kaavamuutoksessa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Miika Vuoristo, arkkitehti, p. (09) 310 37192, miika.vuoristo@hel.fi

Liikenne

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37280, olga.veikkolainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kati Immonen, insinööri, p. (09) 310 37254, kati.immonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti p. (09) 310 26093, paula.hurme@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 23.11.2022

Mikko Reinikainen
tiimpäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2021 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 21.2.–18.3.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2023
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
31. Lauttasaari, Myllykallio
Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tontit

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi

AKRII
31060

31060
5406

AO
7
377

31062

A

KATAJAHAARJUNTE
ENÄSVÄGEN

31K

KATAJAHAARJUNTE
ENÄSVÄGEN

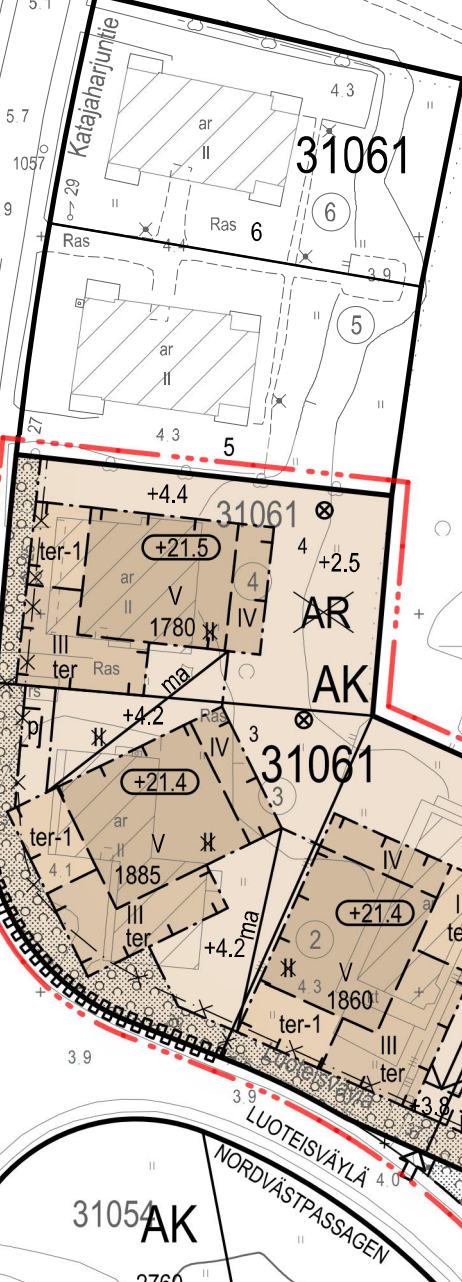
31054AK

31054

LAUTTASAARI 31

LAUKKANIEMENPUISTO
LÖKUDDSPARKEN
Laukkaniemenpuisto

AKR
31056



31061

AR
AK

31061

31054AK

31054

AKR
31056

31P7

L

P

L

414

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



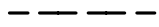
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

31061

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

1880

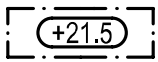
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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

+4.2

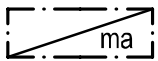
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



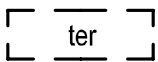
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



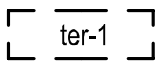
Rakennusala.



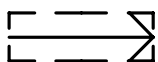
Maanalainen tila.



Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen. Vähintään puolet katon alasta tulee olla viherkattoa.



Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen. Alueelle tulee rakentaa yksikerroksisella aukotetulla muurilla rajattu sisäänkäyntipiha, jonka kautta on käynti rakennuksen porrashuoneeseen. Muurin on oltava samaa materiaalia kuin rakennuksen julkisivu. Sisäänkäyntipihalle tulee istuttaa puu tai suurikokoinen pensas.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, sijainti ohjeellinen.



Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.



Säilytettävä puu.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärlig markhöjd.

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

Byggnadsyta för terrass, riktgivande läge. Minst hälften av takytan ska vara gröntak.

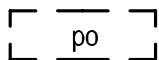
Byggnadsyta för terrass, riktgivande läge. På området ska man bygga en entrégård för genomgång till trapphuset. Gården ska omgärdas med en mur med öppningar som ska vara en våning hög och av samma material som byggnadens fasad. Ett träd eller en stor buske ska planteras på entrégården.

Köramp till underjordiskt utrymme, riktgivande läge.

Del av område som ska planteras med träd och buskar, riktgivande läge.

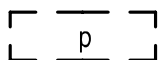
Del av område som ska planteras med träd och buskar.

Träd som ska bevaras.



Portaalle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen

För trappa reserverad del av område, riktgivande läge.



Pysäköintipaikka, sijainti ohjeellinen.

Parkeringsplats, riktgivande läge.



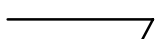
Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

In- och utfart, riktgivande läge.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Viiteviiva osoittaa alueen tai rajan, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinjen anger område eller gräns där beteckningen gäller.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään talopesula ja kuivaustila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, tekniset-, ja pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntaina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen tai massiivisen harkkorakenteen päälle tehtyä rappausta.

Rakennuksen julkisivujen on oltava yksiaineisia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä yhtenäistä julkisivupintaa muodostavina.

Rakennuksen toisessa kerroksessa saa ter-1-merkinnällä osoitetulle sisäänkäyntipihalle avautuvat parvekkeet rakentaa muurin suuntaisesti muurin päälle integroituina ulokeparvekkeina.

Tontille saa rakentaa piharakennuksia, kuten paviljonkeja ja leikkimökkejä yhteensä enintään 40 m², joka tulee jakaa vähintään kahteen pienempään rakennukseen. Kaikki varastot tulee sijoittaa asuinrakennuksiin.

Jätetilat tulee sijoittaa asuinrakennuksiin.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone en tvättstuga och torkrum byggas. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds-, service- och parkeringsutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Fasaden i marknivå får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadens fasadmateriäl ska vara platismurat tegel eller puts på murad yta eller på massiv konstruktion av betongblock.

Byggnadens fasader ska vara av ett enda material.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Balkonger ska byggas som indragna balkonger så att de bildar en enhetlig fasadyta.

I byggnadens andra våning får balkongerna som öppnar sig mot entrégården med beteckningen ter-1 byggas i murens riktning och som integrerade konsolbalkonger ovanpå muren.

På tomten får byggas gårdsbyggnader såsom paviljonger och lekstugor på sammanlagt högst 40 m² vy. Våningsytan ska fördelas på minst två mindre byggnader. Alla förråd ska placeras i bostadshusen.

Soprum ska placeras i bostadshusen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Pihan toiminnot eivät saa levitä Laukkaniemenpuiston puolelle. Piha-alueita tulee rajata esimerkiksi vapaamuotoisesti istutettavalla pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla.

Tontteja ei saa aidata.

Korttelin piha-alueet on rakennettava yhteiskäyttöisiksi.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puita ja pensaita.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi alueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakansilla kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Kasvualusta tulee muotoilla korkeusasemaltaan vaihtelevaksi. Tämä tulee ottaa huomioon kansirakenteiden mitoituksessa.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuustutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS-HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

Gårdsfunktionerna får inte sprida sig till Löksuddsparken. Gården ska avgränsas t.ex. med fritt formade häckplanteringar, grupper av buskar eller markträd.

Tomterna får inte inhägnas.

Kvarterets gårdar ska byggas för gemensamt bruk.

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar, lek- och vistelseplatser eller för parkering ska planteras.

På tomten ska träd och buskar planteras direkt på mark.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och anslutas till den övriga gården.

På gårdsdäcket ska växtunderlaget vara tillräckligt för en mångsidig flora. Växtunderlaget ska utformas så att nivåerna varierar. Detta ska beaktas i dimensioneringen av däckkonstruktionerna.

Rökluckorna i gårdsdäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

MILJÖTEKNIKK

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

BYGGBARHET

Utrymmen under marknivå ska placeras, schaktas och förstärkas så att de eller byggandet av dem inte förorsakar skada på byggnader, på övriga utrymmen eller konstruktioner under marknivå eller på gator och gatuträd. Samhällstekniska nätverk får inte heller förorsaka olägenhet eller skada.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Energieffektiviteten för flervåningshus för bostäder ska uppfylla den energiklass A som gäller vid tidpunkten för bygglovsansökan eller motsvarande kravnivå.

På tomt ska man undvika ytmaterial som inte släpper igenom vatten och gynna konstruktioner som fördröjer dagvatten.

Tontin hulevesiä tulee johtaa kohti lehtomaista Laukkaniemenpuistoa sen vesitalouden säilyttämiseksi.

Tontin tai tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa yhteisen suunnitelman mukaan.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Turvallisen rakentamiskorkeuden alle rakennettavat tilat tulee toteuttaa vesitiiviinä ja muutoin estää veden pääsy rakennusten sisätiloihin.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa asemakaava-alueella maanalaiseen tilaan. Pihalle saa sijoittaa enintään 2 autopaikkaa huoltoajoneuvoille.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asuinkerrostalot vähintään 1 ap / 135 k-m² asuinkerrosalaa.

Yhteiskäyttöautopaikasta saa vähentää 5 autopaikkaa, kuitenkin enintään 10% asemakaavamääräyksen mukaisesta autopaikkojen vähimmäismäärästä. 50 keskitetystä nimeämättömästä autopaikasta saa vähentää 10%. Tuetussa vuokraasuntotuotannossa saa vähentää kokonaisuudessaan enintään 40% ja muussa tuotannossa enintään 25% asemakaavamääräysten mukaisten autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m².
Pyöräpaikoista vähintään 75% on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
- vieraspysäköinti vähintään 1 pp / 1000 k-m² sisäänkäyntien läheisyyteen.
- ulkotiloissa sijaitsevilla pyöräpaikoilla on oltava runkolukitusmahdollisuus.

Laadukkaasta ja suuremmasta pyöräpysäköintiratkaisusta saa vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 % laskentaohjeen määräämästä autopaikkojen kokonaisuudesta. Lisäpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Dagvatten ska ledas mot den lundartade Lökuddsparken så att dess vattenförsörjning bevaras.

Gröneffektiviteten för tomt eller för en helhet bestående av tomter ska uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en gemensam helhetsplan.

Till bygglov för rivning av en byggnad eller en del av byggnaden ska en utredning över hållbar hantering av rivningsmaterial bifogas.

Utrymmen som byggs under den säkra nivån för byggande ska konstrueras som vattentäta utrymmen eller så att man på annat sätt förebygger att vatten tränger in i byggnadens interiörer.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras på detaljplaneområdet i underjordiskt utrymme. På gården får man placera endast två bilplatser för servicefordon.

Bilplatsernas antal är:

- flervåningshus minst 1 bp / 135 m² bostadsvåningsyta.

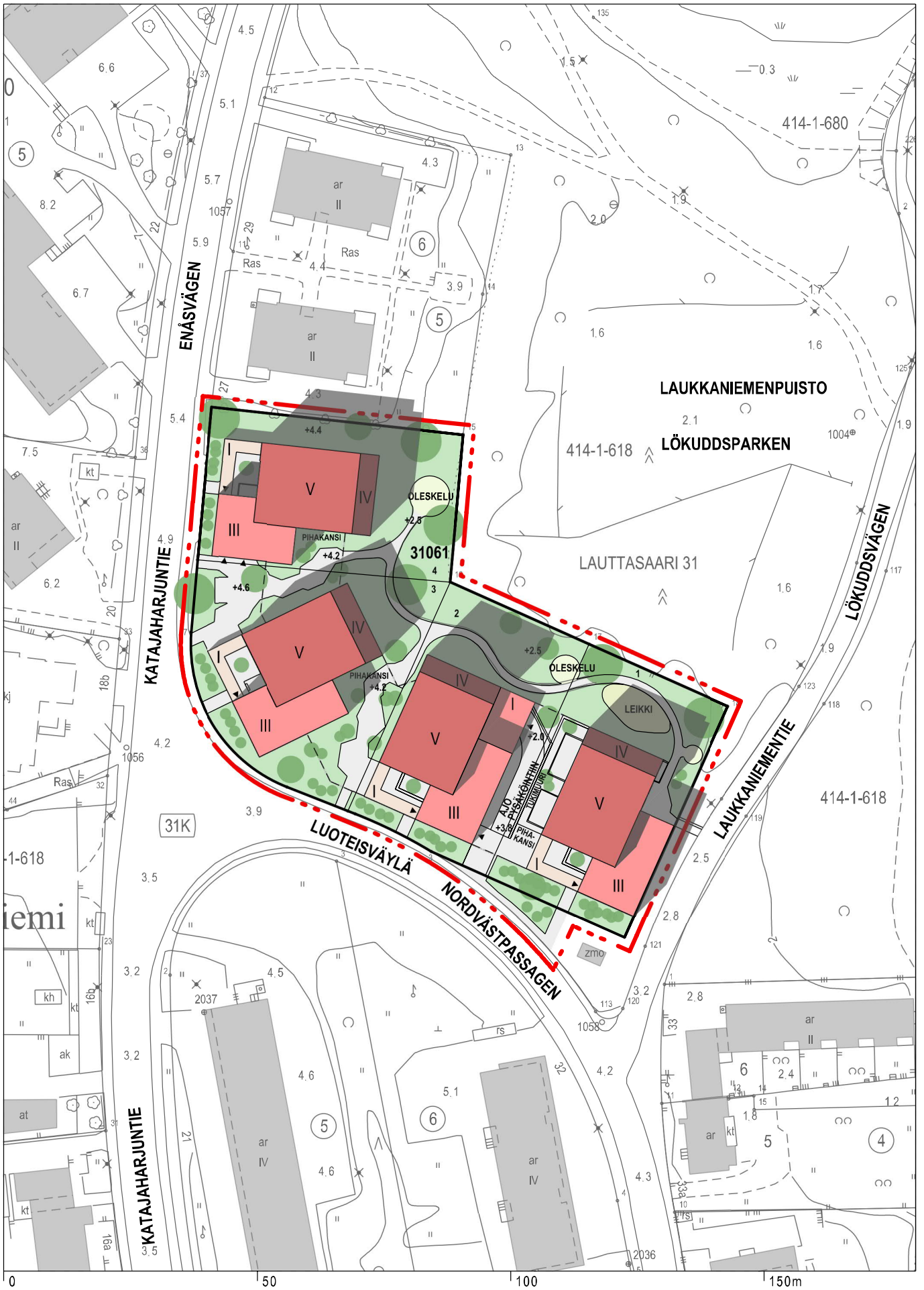
Bilplatsernas totala antal kan minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10% av minimiantalet bilplatser enligt detaljplanen. För 50 bilplatser byggda som en helhet utan namngivna platser kan antalet platser minskas med 10%. Bilplatsernas helhetsmängd enligt detaljplanen kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion och i övrig bostadsproduktion högst 25%.

Cykelplatsernas antal är:

- bostäder minst 1 cp / 30 m²vy.
Minst 75 % av cykelplatserna ska placeras i förråd för friluftsutrustning som är i gatu- eller gårdsnivå eller på annan lättillgänglig plats.
- gästparkering minst 1 cp / 1000 m²vy in närheten av nära entréer.
- cykelplatser utomhus ska ha möjlighet till ramlåsning.

För en större cykelparkeringslösning av hög kvalitet kan man minska 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock får man minska högst 5% av bilplatsernas helhetsantal räknat enligt planbestämmelsen. Tilläggsplatserna ska placeras i markplanet i utredningsförråd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning



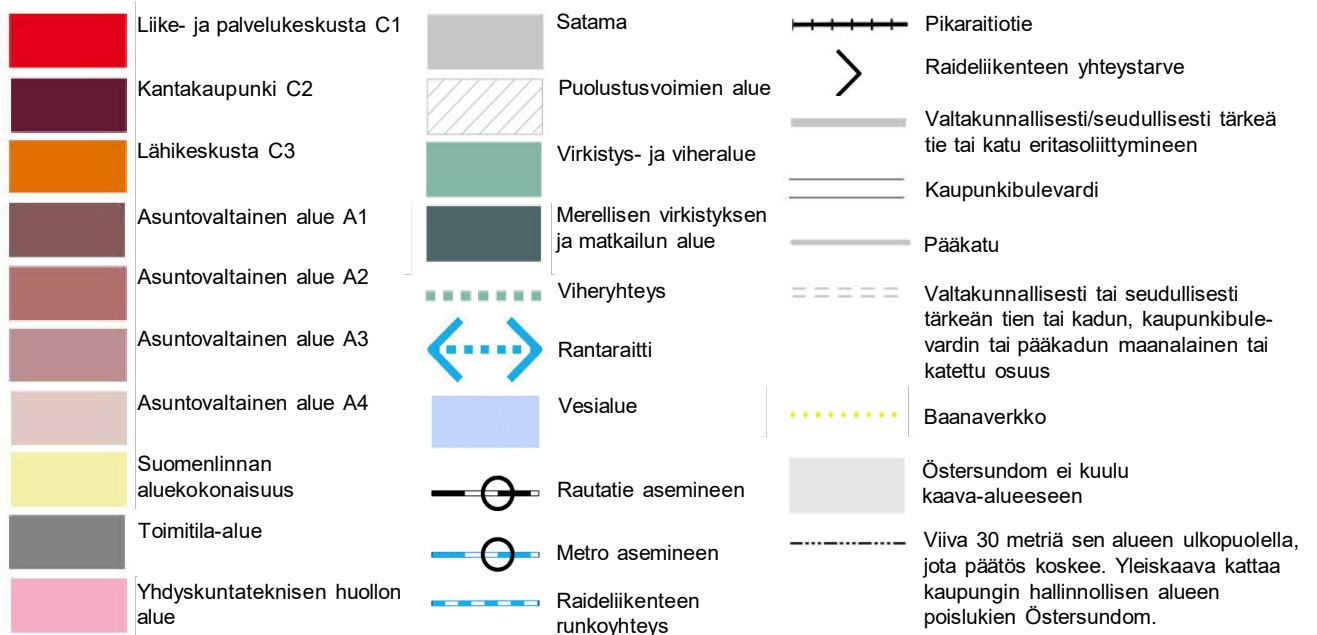
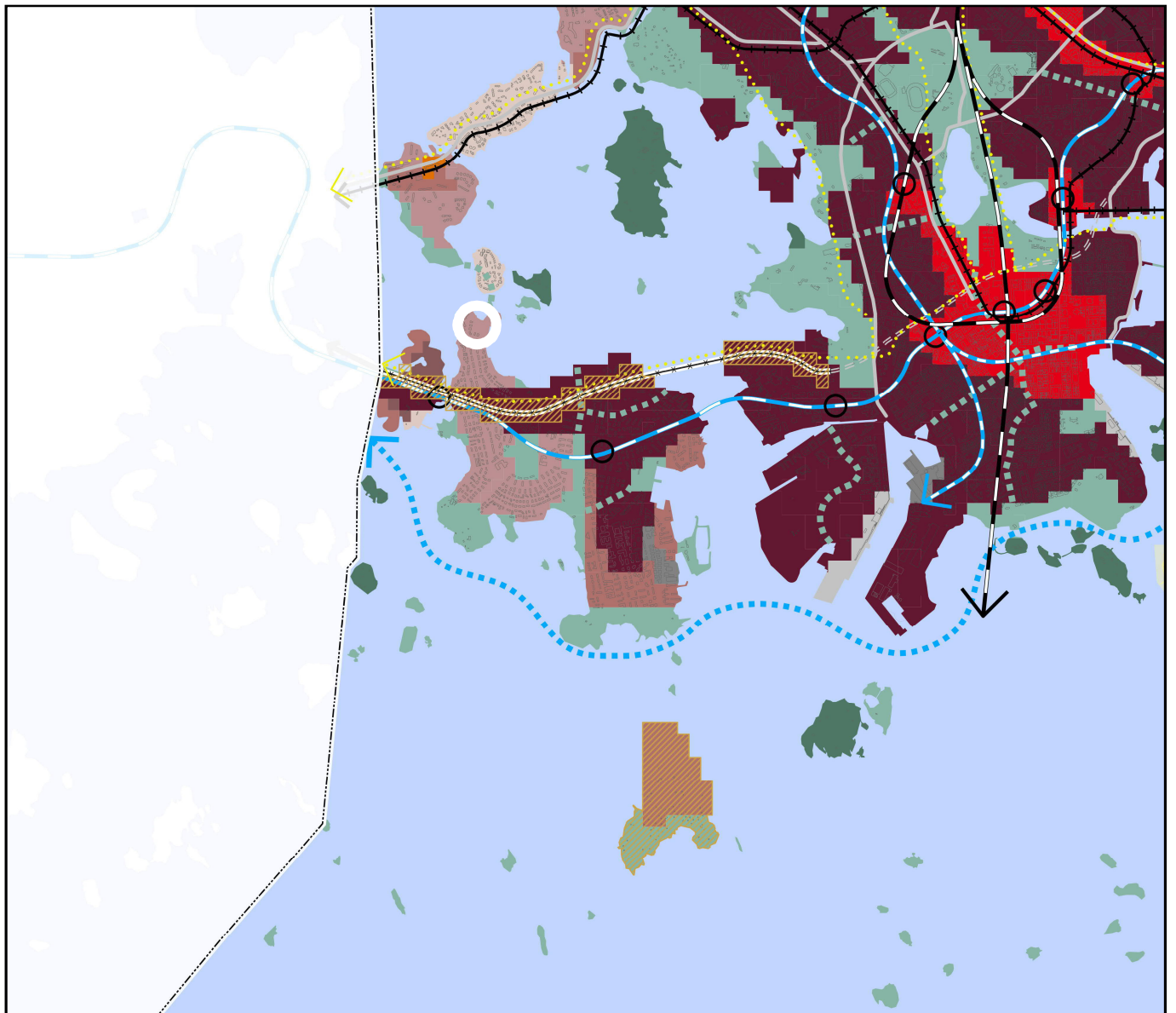
HAVAINNEKUVA

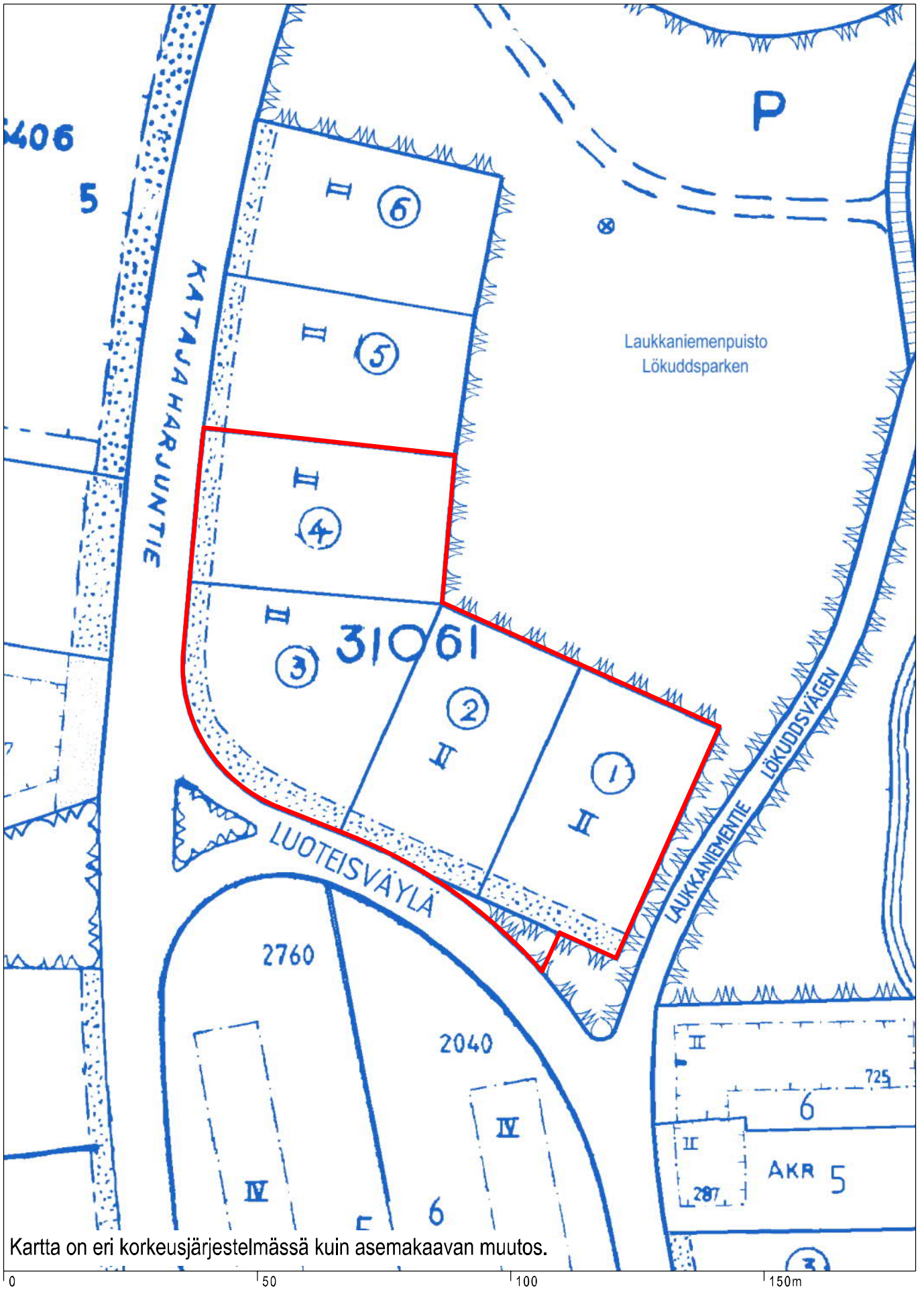
31. Kaupunginosa Lauttasaari, Myllykallio
Katajaharjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tontit

Helsingin kaupunki

Asemakaavoitus

Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi
18.4.2023





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta
 31. Lauttasaari, Myllykallio
 Katajaharjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tontit

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö / Koivusaari-Lauttasaari tiimi

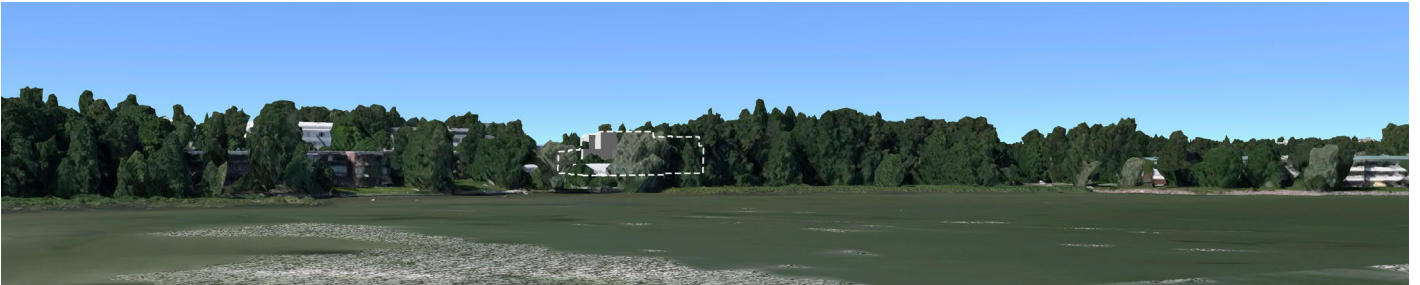
KATAJAHARJUNTIEN JA LUOTEISVÄYLÄN POHJOISOSAN TONTIT MAISEMATARKASTELU

Kaupunkimallin avulla tuotetut näkymäkuvat havainnollistavat, mihin uudet rakennukset sijoittuvat mereltä katsottuna ja kuinka niiden koko ja korkeus suhteutuvat ympäröivään rakennuskantaan ja puustoon. Puiden taakse jäävien rakennusmassojen ääriviivat on merkitty katkoviivalla.

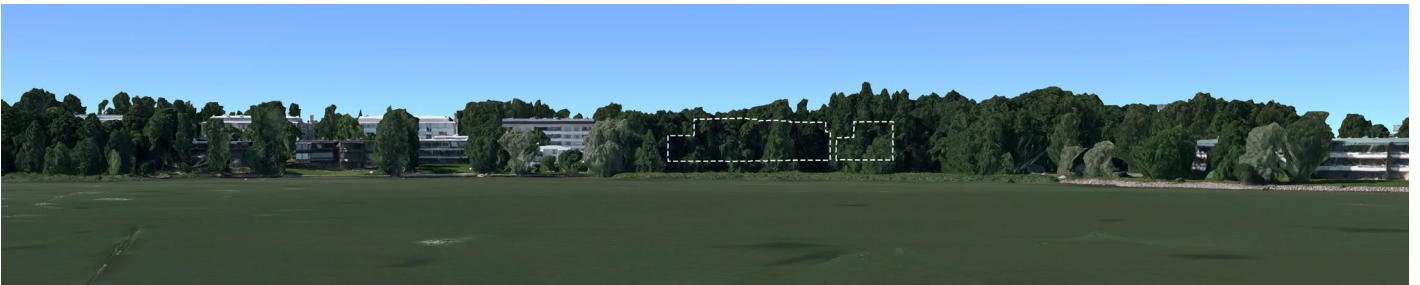
Näkymät kuvaavat kesäkuukausien tilannetta, jolloin puissa on lehtiä. Talvikuukausina rakennukset näkyvät enemmän puiden välistä. Kaupungin 3d-mallin toteutustekniikasta johtuen puiden lehvästöt eivät ole läpinäkyviä toisin kuin luonnossa.

Kaupunkimallinäkömien yhteydessä on vertailun vuoksi kesäaikaan otetut valokuvat muista suunnista paitsi kaakosta. Idän ja lännen suunnasta otettuihin valokuviihin on piirretty katkoviiva havainnollistamaan suunniteltujen rakennusten korkeutta sellaisen olemassa olevan naapurirakennuksen kautta, jonka korkeus tiedetään suunnilleen suunnitteilla olevia rakennuksia vastaavaksi.

Viimeisellä sivulla on kaupunkimallista otettuja ilmakuvanäkymiä.



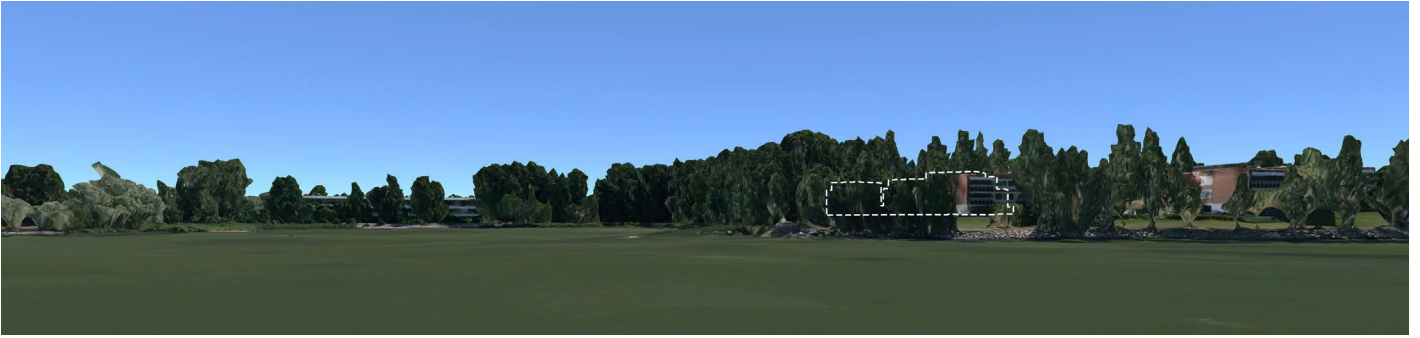
Kaupunkimallinäkömä kaakosta. Suunnitteilla olevat rakennukset näkyvät puiden välistä, mutta asettuvat korkeutensa puolesta suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan korttelin kerrostalojen jatkoksi.



Kaupunkimallinäkömä idästä. Rakennukset peittyvät kesällä rannan puuston taakse.



Valokuva idästä. Kuvaan on piirretty katkoviiva Luoteisväylä 32:ssa sijaitsevan kerrostalon harjan kautta, jonka korkeus merenpinnasta on noin +22 m. Kerrostalo sijaitsee kuvan suunnasta katsottuna suunnilleen samalla etäisyydellä osoitteisiin Luoteisväylä 35 ja 37 suunniteltujen rakennusten kanssa. Kaavassa sallitaan uusien rakennusten enimmäiskorkeudeksi 21,3 - 21,5 m meren pinnasta. Suunnittelualueella nykyisin sijaitsevat rakennukset eivät näy kuvassa puiden takaa.



Kaupunkimallinäkyvä pohjoisesta. Suunnitteilla olevat rakennukset peittyvät kokonaan Laukkaniemenpuiston taakse. Perspektiivi pienentää etäällä rannasta sijaitsevien rakennusten ääriviivoja. Kuvassa etualalla näkyvät rakennukset sijaitsevat Katajaharjuntie 22:ssä.



Valokuva pohjoisesta.



Kaupunkimallinäkyvä lännestä. Rakennukset näkyvät merelle, mutta niiden korkeus sovituu maisemassa ympäröiviin rakennuksiin.



Valokuva lännestä. Kuvaan on piirretty katkoviiva Katajaharjuntie 21:ssä sijaitsevan kerrostalon katon kautta, jonka ylin korkeusasema meren pinnasta on noin +22 m. Kerrostalo sijaitsee kuvan suunnasta katsottuna suunnilleen samalla etäisyydellä osoitteisiin Katajaharjuntie 23 ja 25 suunniteltujen rakennusten kanssa. Kaavassa sallitaan uusien rakennusten enimmäiskorkeudeksi 21,3 - 21,5 m meren pinnasta.



Ilmakuvanäkymä idästä



Ilmakuvanäkymä lounaasta



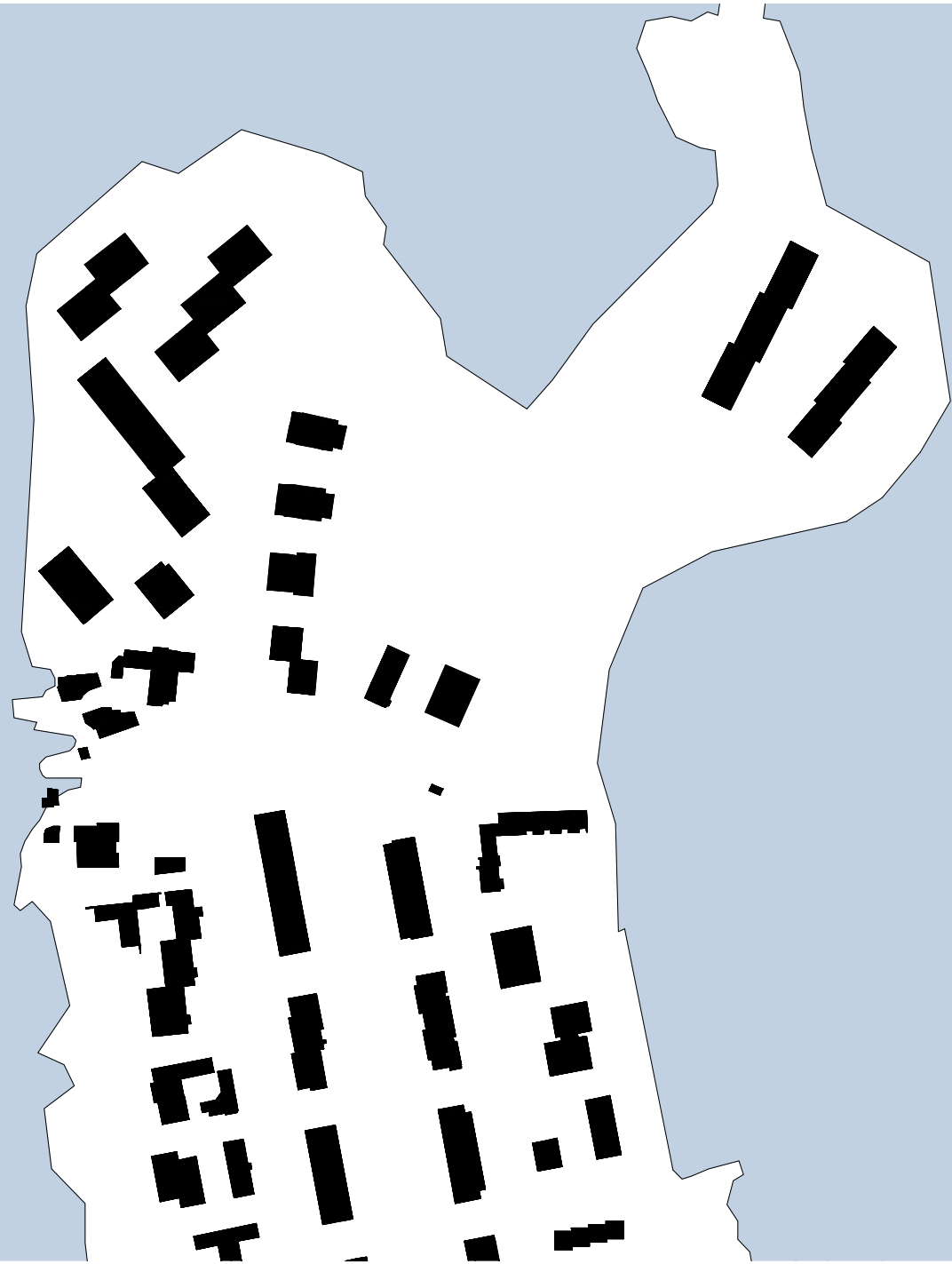
Ilmakuvanäkymä kaakosta



KATAJAHARJUNTIE 23 JA 25
LUOTEISVÄYLÄ 35 JA 37, HELSINKI

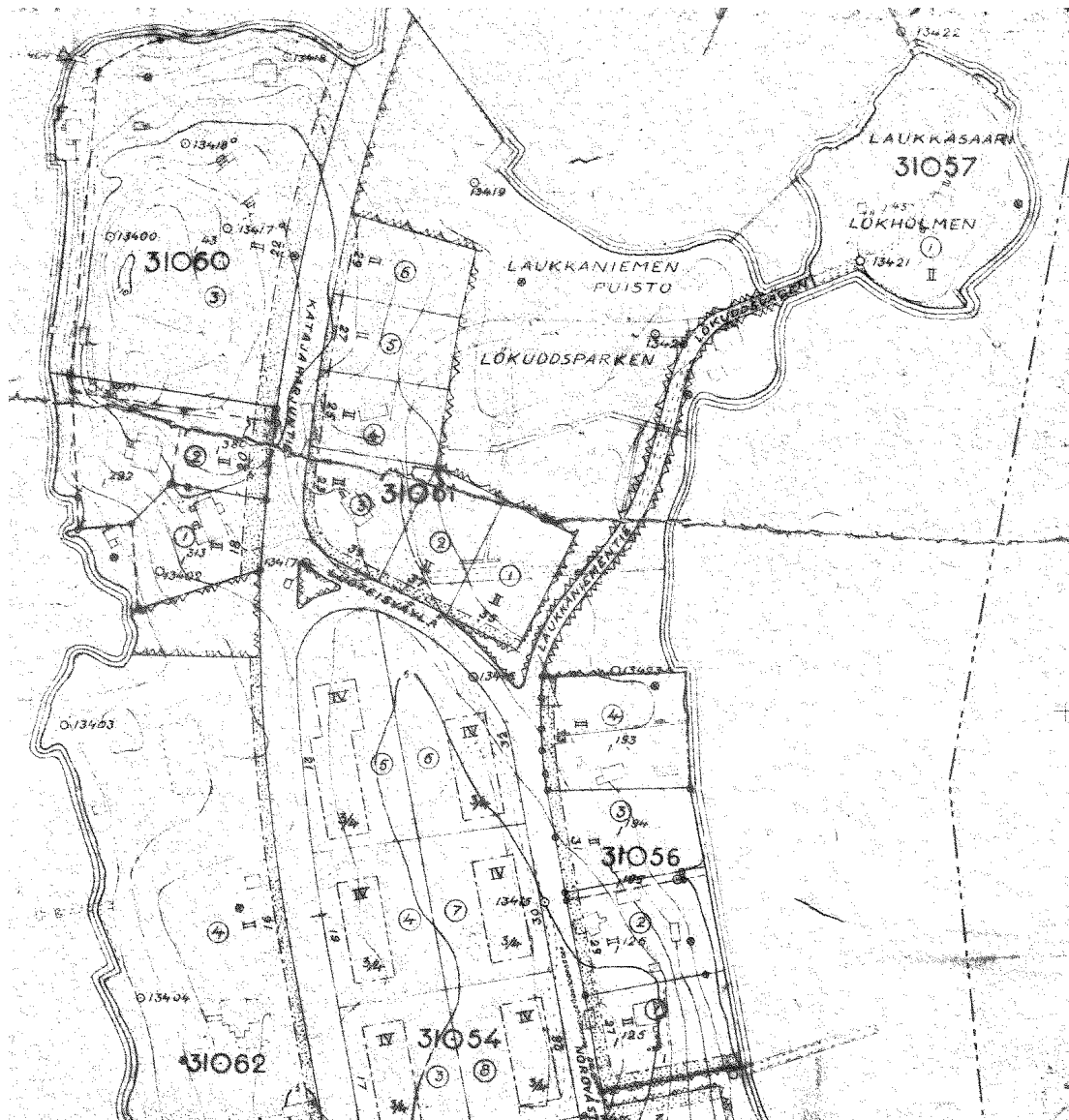
18.11.2022
KAAVAVIITESUUNNITELMA

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY



RAKEISUUS NYKYTILANNE 1:2000

Katajaharjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



SELITYSIÄ

31. SEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLEIN ALUEEN ASEMAKAAVALLE JA ASEMAKAAVAMAÄRÄYKSILLE VÄHVISTYSTÄ ANOTAAN: KORTTELI- JA TONTTIRAJA.
- ERI ASEMAKAAVAMAÄRÄYSTEN ALAISTEN TONTTINOSIEN VÄLINEN RAJA JA ULKOINEN RAKENNUSRAJA.
- 31 KAUPUNGINOSAN NUMERO.
- 31017 KORTTELINUMERO.
- ② TONTTINUMERO.
- | | |
|--|----------------------------|
| | ASUNTO- TAI LIIKEKORTTELI. |
| | TEHDASKORTTELI. |
| | YLEISEN RAKENNUSKORTTELI. |
| | PUISTO. |
| | URHEILUALUE. |
| | HAUTAUSMAA. |
| | VESIALUEEN RAJA. |

ASEMAKAAVAMAÄRÄYKSIÄ

- | | |
|--|---|
| | RAKENNUSALA ENINTÄÄN 7-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 23 M KORKEATA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA ENINTÄÄN 6-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 20 M KORKEATA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA ENINTÄÄN 5-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 17 M KORKEATA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA ENINTÄÄN 4-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 14 M KORKEATA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA ENINTÄÄN 3-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 11 M KORKEATA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA ENINTÄÄN 2-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 8 M KORKEATA PALOA PIDÄTTÄVÄÄ LUOKKAA OLEVAA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA 1-KERROKSISTA JA ENINTÄÄN 5 M KORKEATA PALOA PIDÄTTÄVÄÄ LUOKKAA OLEVAA RAKENNUSTA VARTEN. |
| | RAKENNUSALA, JOSTA SAADAAN RAKENTAMISEEN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 3/4. |
| | TONTTI, JOLLE SAADAAN RAKENTAA ENINTÄÄN 4-KERROKSISIA JA ENINTÄÄN 12 M KORKEITA PALOA PIDÄTTÄVÄÄN LUOKKAA KUULUVIA RAKENNUKSIA. TONTIN PINTA-ALASTA SAADAAN ENINTÄÄN 1/2 RAKENTAA. |
| | TONTTI, JOLLE SAADAAN RAKENTAA ENINTÄÄN 2-KERROKSISIA JA ENINTÄÄN 8 M KORKEITA, AINAKIN PALONÄRKÄÄ LUOKKAA OLEVIA ASUINRAKENNUKSIA JA NIITÄ VARTEN TARPEELLISIA, ENINTÄÄN 4 M KORKEITA TALOUSRAKENNUKSIA. TONTIN PINTA-ALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN ENINTÄÄN 1/3 ASUINRAKENNUSTEN VÄLIMATKAN SAMALLA TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 12 M JA ETÄISYDEN NAAPURITONTIN TAI PUISTOALUEEN RAJASTA VÄHINTÄÄN 6 M. SAMALLA TONTILLA SAA ASUINRAKENNUKSEN JA TALOUSRAKENNUKSEN VÄLIMATKA OLLA 8 M JA TALOUSRAKENNUSTEN VÄLIMATKA 6 M. TALOUSRAKENNUKSEN ETÄISYDEN TONTIN RAJASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 4 M. MAISTRAATTI VOI KUITENKIN SALLIIA, ETTÄ KAHDEN NAAPURITONTIN TALOUSRAKENNUKSET RAKENNETAAN YHTEEN TONTIN RAJALLA, KUITENKIN NIIN; ETTÄ RAKENNUSTEN YHTEINEN ALA EI SAA YLIITTÄÄ ISOM. |
| | EDELLÄ OLEVIA MÄÄRÄYSTEN MUKAINEN TONTTI, JOLLE KUITENKIN SAADAAN RAKENTAA VAIN YKSI ASUINRAKENNUS, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUINHUONEISTOA. |

KORTTELISSA N°31074 OLEVILLA TEHDASTONTTEILLA SAADAAN RAKENTAMISEEN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 1/2 TONTIN PINTA-ALASTA. TEHDASRAKENNUKSEN KORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 12 M. RAKENNUSKORKEUS NAAPURITONTIN RAJASTA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 6 M.

YLEISTEN RAKENNUSTEN TONTEILLA SAADAAN RAKENTAMISEEN KÄYTTÄÄ ENINTÄÄN 1/2 TONTIN PINTA-ALASTA. RAKENNETTU KERROSPINTA-ALA SAA OLLA ENINTÄÄN VÄHINTÄÄN 500 M² KUN TONTIN PINTA-ALA RAKENNUSKORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 18 M, LUKIIN OTTAMATTA KORTTELISSA N°31002 OLEVIA TONTEJA JA TONTTIA N°1 KORTTELISSA N°31010, JOISSA KORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 9 M.

TONTEILLA N°1 KORTTELEISSA N°31067 JA 31082 SAADAAN RAKENNUSKORKEUSKÄYTTÖÄ ENINTÄÄN 1/2 SISUSTAA LIIKE- JA ASUINHUONEIKSI.

KORTTELEISSA N°31009 JA 31025 SAADAAN A-B-C-D-LLÄ MERKITYLLE ALALLE RAKENTAA YLEISTÄ LIIKENNETTÄ VARTEN TUNNELI, JONKA LAKI SAA KOKOTA ENINTÄÄN TASOON +12,00 0-TASOSTA LUKIEN.

ISTUTETTAVA TONTIN OSA.

TONTEILLA, JOILLE ON ASEMAKAAVAN MERKITY RAKENNUSALA, ON RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT ISTUTETTAVIA.

VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA TONTIN OSA.



KANTAKARTTA, NYKYTILANNE 1:500



SUUNNITELMAN MUKAINEN RAKEISUUS 1:2000

Katajaharjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



ASEMAPIIRUSTUS 1:500

Pinta-alat

RAKENNUSOIKEUS
7405

TONTTIEN YHTEENLASKETTU PINTA-ALA

6171 *)

*) tonnttien pinta-ala perustuu karttapalvelun tietoon
tehokkuus
laskennallinen rakennusoikeus

e= 1,2
7405,2

| KERROSALAT | KRS | RAK 1 | RAK 2 | RAK 3 | RAK 4 | TOTEUTUVA YHT. |
|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------|----------------|
| 1 | 401,5 | 379 | 403,5 | 352 | | |
| 2 | 448,5 | 448,5 | 448,5 | 422 | | |
| 3 | 448,5 | 448,5 | 448,5 | 422 | | |
| 4 | 306 | 306 | 306 | 306 | | |
| 5 | 277,5 | 277,5 | 277,5 | 277,5 | | |
| YHTEENSÄ | 1882 | 1859,5 | 1884 | 1779,5 | | 7405 |

| HUONEISTOAJAKAUMA | HUM2 | RAK 1 | RAK 2 | RAK 3 | RAK 4 | LKM YHT. | HUM YHT. |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| 1H | 27 | 1 | | 1 | | 2 | 54 |
| 2H | 39 | | | | 3 | 3 | 117 |
| 3H | 60,5 | 1 | | 1 | | 2 | 121 |
| 3H | 65,5 | 2 | 3 | 2 | | 7 | 458,5 |
| 3H | 69 | 2 | 2 | 2 | 2 | 8 | 552 |
| 3H | 86,5 | | 1 | 1 | 1 | 3 | 259,5 |
| 3H | 92 | 1 | | | | 1 | 92 |
| 4H | 103 | 2 | 2 | 2 | 2 | 8 | 824 |
| 4H | 106,5 | 2 | 2 | 2 | 2 | 8 | 852 |
| 4H | 116,5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 4 | 466 |
| 4-5H | 137 | 1 | | | | 1 | 137 |
| 4-6H | 142,5 | 3 | 4 | 4 | 4 | 15 | 2137,5 |
| YHTEENSÄ | 16 | 15 | 16 | 15 | 62 | 62 | 6070,5 |

| YHTEISTILAT | TAVOITE | RAK1 | RAK 2 | RAK 3 | RAK 4 | TOTEUTUS YHT |
|-----------------------------------|--------------|------|-------|-------|-------|--------------|
| LVV | 30 | 9,5 | 14,5 | 14,5 | 14,5 | 53 |
| 0,3M2/1H-2H 0,5M2/3H+ | | | | | | |
| UVV | 121,5 | 22 | 73 | 22 | 20,5 | 137,5 |
| 1,5M2/1H-2H 2M2/3H+ | | | | | | |
| YHTEENSÄ | 151,5 | | | | | 190,5 |
| PP KPL 30pp/kem | 247 | | | | | |
| ULKONA max KPL | 62 | 8 | 16 | 14 | 24 | 62 KPL |
| SISÄLLÄ min 75 % KPL | 185 | 38 | 90 | 30 | 28 | 186 KPL |
| YHTEENSÄ KPL | 46 | 106 | 44 | 52 | | 248 KPL |
| IRT. VAR. M2 | 127,5 | 79,5 | 104 | 15,5 | | 326,5 M2 |
| 2M2/1H-2H 5 kpl 3M2/3H+ 57 kpl | | | | | | |
| TALOPESULA | | | | | 7 | |
| KUIVAUS | | 10 | | | 10 | |
| VSS tarve | | | | | | 159,1 |

| TEKNISET TILAT | RAK1 | RAK 2 | RAK 3 | RAK 4 | YHT |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-------------|--------------|
| SIIVOUS | 5 | 3 | 6,5 | 5 | 19,5 |
| SÄHKÖ/TELE | 17 | 11 | 8,5 | 4,5 | 41 |
| LJH | | | 39 | | 39 |
| TALOVAR. | 8 | | | | 8 |
| JÄTE | | 23 | | 18 | 41 |
| YHTEENSÄ | 30 | 37 | 54 | 27,5 | 148,5 |

| BRUTTOALAT | KRS | RAK1 | RAK 2 | RAK 3 | RAK 4 | YHT | AUTOHALLI |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|-------------|---------------|--------------|-----------|
| K | 280,5 | 247,5 | 252 | 143,5 | 923,5 | 2097,5 | |
| 1 | 468,5 | 468,5 | 468,5 | 441,5 | 1847 | | |
| 2 | 472 | 472 | 472 | 445 | 1861 | | |
| 3 | 472 | 472 | 472 | 445 | 1861 | | |
| 4 | 323 | 323 | 323 | 323 | 1292 | | |
| 5 | 295 | 295 | 295 | 295 | 1180 | | |
| YHTEENSÄ | 2311 | 2278 | 2282,5 | 2093 | 8964,5 | 11062 | |

| AUTOPAIKAT | MIN | 7405 KEM2 / 135 AP/ KEM2 | 55 |
|----------------|-----|--------------------------|----|
| suunnitelmassa | | | 56 |

Katajaharjuntie ja Luoteisväylä, selostus

Liittyminen ympäristöön

Suunnitelman lähtökohtana on ollut täydennysrakentaminen sijoittamalla Katajaharjun pohjoispäähän kaupunkivilloja, jotka sopivat Lautasaaren mittakaavaan. Rakennukset ovat erilliset ja niiden välistä on näkyvät Laukkaniemenpuistoon kuten nykyisinkin. Lautasaaren nykyisessä kaavassa oleva vihervyöhyke rakennuksen ja tien välissä on tuotu suunnitelmaan vähintään 2,5 metrin levyisenä, ja Katajaharjuntien vartta reunustaa jatkossakin puurivistö.

Rakennustyyppi

Kaupunkivillatyyppiset rakennukset on jaettu kukin kolmeen massaan, jolloin niiden mittakaavaa saadaan pienemmäksi. Sisäänkäyntipiha on rajattu katualueesta yksikerroksisella aukotetulla muurilla. Kadun varteen sijoittuu myös matalampi kolmikerroksinen rakennusmassa ja taaemmaksi viisikerroksinen osa, jota on pihan ja puiston puolella kevennetty yhdellä kerroksella. Matalamman osan katto toteutetaan kattoterassina ja korkeamman osan katto voidaan käsitellä viherkattona ja/tai sijoittaa sinne aurinkopaneeleita. Rakennuksen katon ei sijoiteta erillisiä ilmanvaihtokonehuoneita vaan ilmanvaihto toteutetaan huoneistokohtaisilla koneilla. Julkisivut verhoillaan tiilellä tai rapataan.

Palotekniset ratkaisut pelastautuminen

Pelastautuminen asunnoista on hoidettu omaehtoisella pelastautumisella, jolloin pysäköinti tai mahdolliset katutyöt eivät vaikeuta pelastautumista. Autohallista on käynti kunkin rakennuksen porrashuoneeseen, minkä lisäksi pohjoisimmasta rakennuksesta on kellarin sammusreitistä erillinen suora käynti autohalliin.

Liikeneratkaisut ja pysäköinti

Autohalliin on sisäänajo Luoteisväylältä ajorampin kautta. Autohalliin on sijoitettu 56 autopaikkaa, 1/135 kem2 mukaan vaadittu määrä on 55 kpl.

Vieras pysäköinti on sijoitettu kadunvarteen Luoteisväylälle, johon saadaan 9 autopaikkaa. Tontin pohjois- ja eteläpäätyyn on lisäksi sijoitettu väliaikaiseen asiointiin, lähettien käyttöön ja kodinhoidolle soveltuvat pysäköintipaikat.

Pyöräpaikkoja on sijoitettu sekä runkolukittavina ulkotiloihin että ulkoiluvälinevarastoihin sisäänkäyntien yhteyteen. Osa pyöräpaikoista on kellarin tasolla, mutta siten, että niihin on sisäänkäynti suoraan ulkoa. Pyöräpaikkojen mitoitus on tehty asemakaavoituksen ohjeen mukaan 1/30 kem2.

Kasvillisuus ja pihasuunnitelma

Pihasuunnitelman konsepti muodostuu tontin sijainnista alueelle tyypillisen vehreän katuympäristön sekä suojeltavan lehtomaisen kaupunkimetsän välissä. Rakennusten ja katujen väliin esitetään alueelle tyypillisiä vehreitä numpipintaisia etupihoja, joissa kasvaa myös suurikokoisia katupuita sekä pensaita. Sisäänkäyntien atriumpihojen pylväisiin esitetään köynnöskasvillisuutta. Etupihat vaihettavat rakennusten välissä puutarhamaisiin kansipihoihin, joissa takapihan lehtometsästä inspiroitunut tunnelma kohtaa etupihojen koverman katuympäristön. Näiden vaihettumal alueiden valoisin taskuihin luodaan oleskelupaikkoja ja yhteisöllistä toimintaa tukevia toiminnallisia alueita. Takapiha rajautuu lehtomaiseen kaupunkimetsään, jonka voimakas tunnelma soljuu myös piha-alueelle. Takapiha on pitkälti niittymäistä kasvillisuutta ja siellä viivytetään hallitusti tontin hulevesiä ennen niiden purkamista Laukkaniemenpuiston metsään. Pihalle osoitetaan myös leikkipaikka, tasapainoilupolku, nuotiopaviljonki sekä yhteisöllinen grillipaikka. Tontilla on suoritettu puustokartoitus, jonka perusteella säilytettävät puuyksilöt on määritetty suunnitelmaan.



ILMAPERSPEKTIIVI LOUNAASTA KOILLISEEN



MAANTASOKERROS 1:500

Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



KELLARI, 1:500

Katajaharjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



2. JA 3. KERROS 1:500

Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



4. KERROS, 1:500

Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37

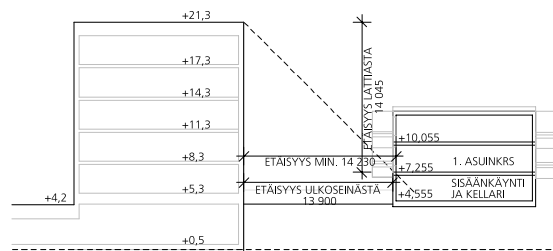


5. KERROS, 1:500

Katajaharjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37

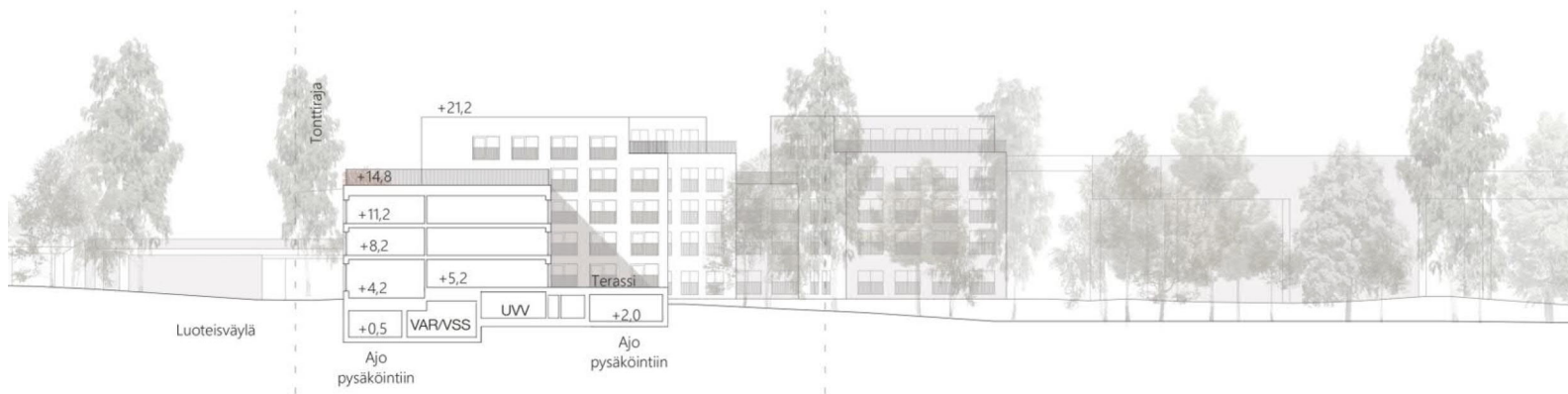


ALUEJULKISIVU, 1:500

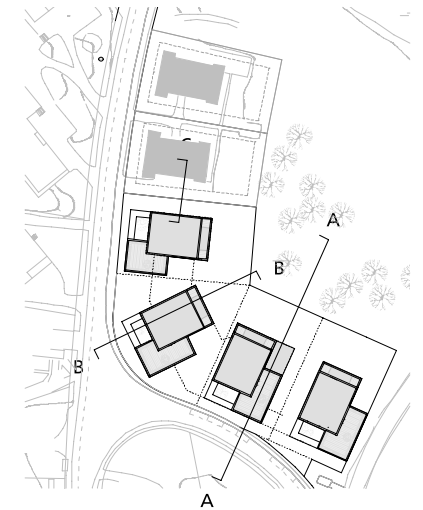


LEIKKAUS C-C, VALOKULMAN TONTIN 5 NAAPURIN SUUNTAAN, 1:500

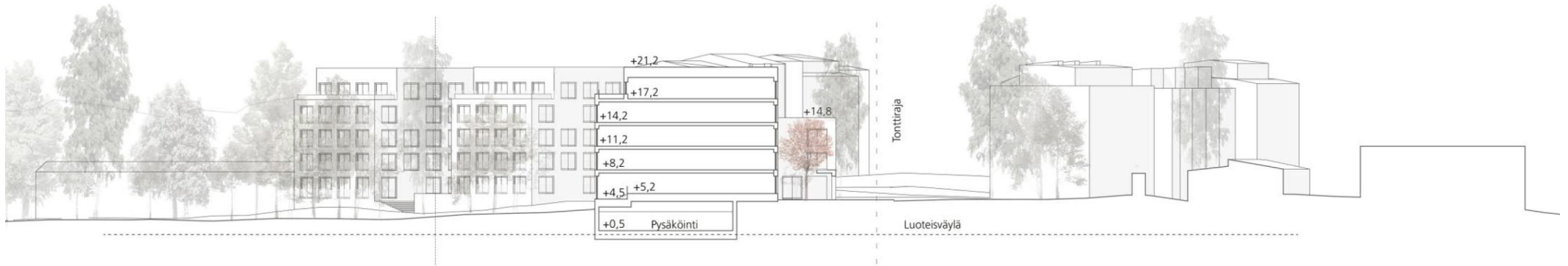
ALUEJULKISIVU JA LEIKKAUS C-C, VALOKULMA NAAPURIN SUUNTAAN, 1:500



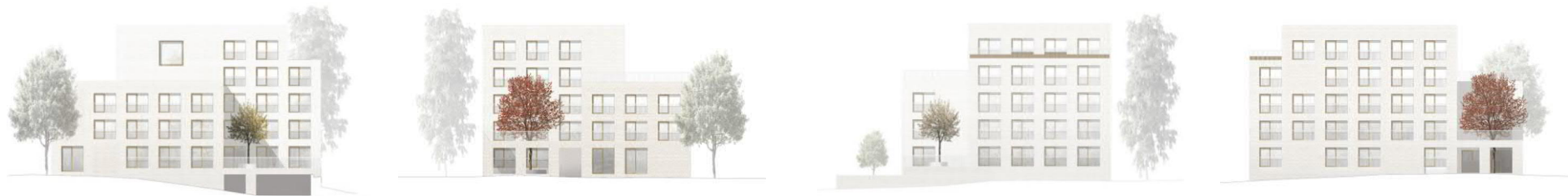
LEIKKAUS A



ALUELEIKKAUKSET, SIJAINTIKAAVIO



LEIKKAUS B



RAKENNUKSEN 2 JULKISIVUT

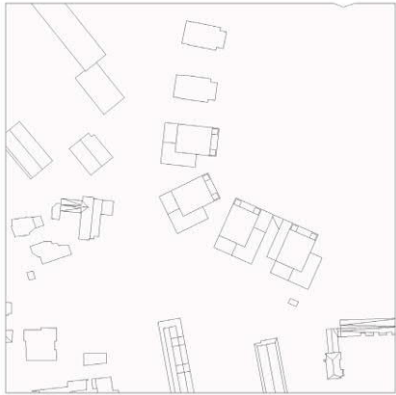
ALUELEIKKAUKSET 1:500



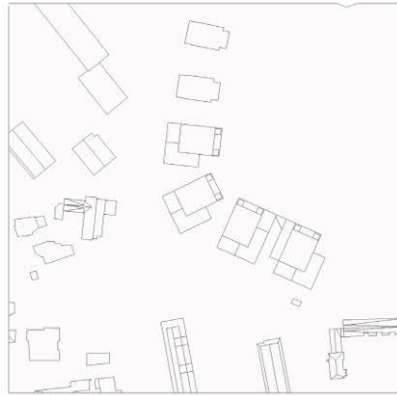




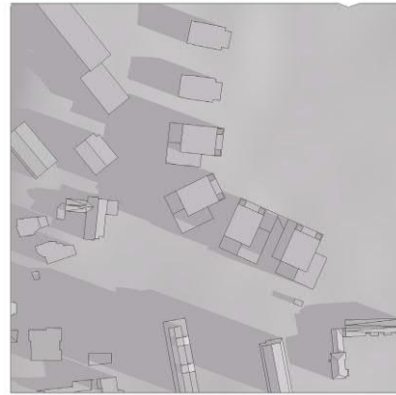




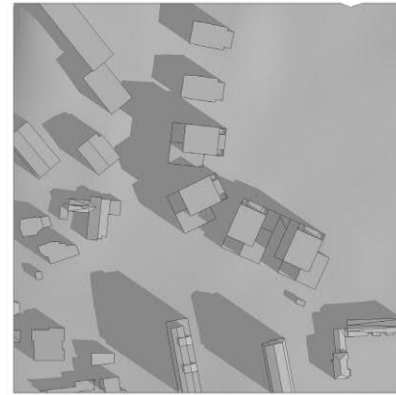
kello 06:00



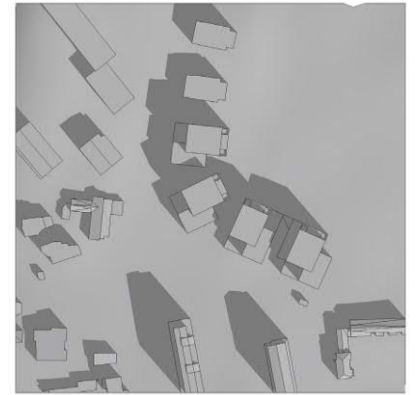
kello 07:00



kello 08:00



kello 09:00



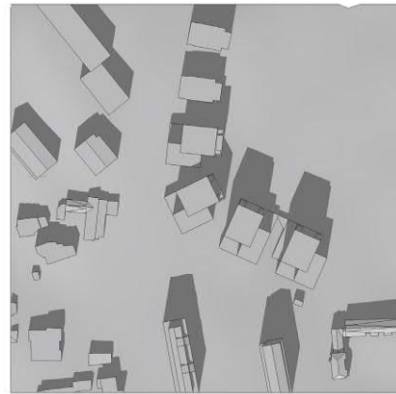
kello 10:00



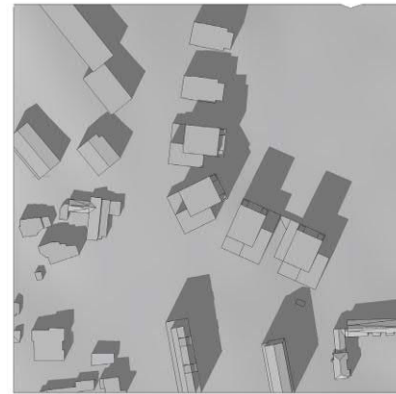
kello 11:00



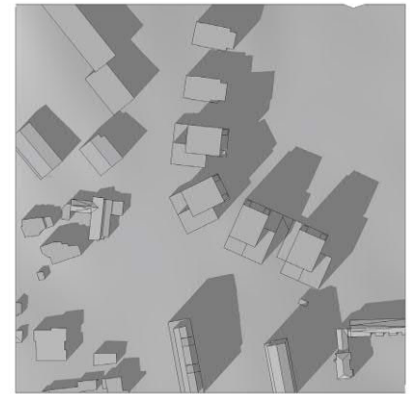
kello 12:00



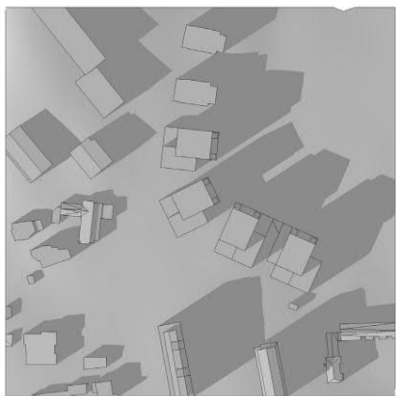
kello 13:00



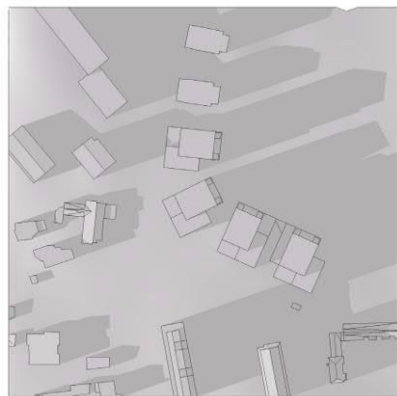
kello 14:00



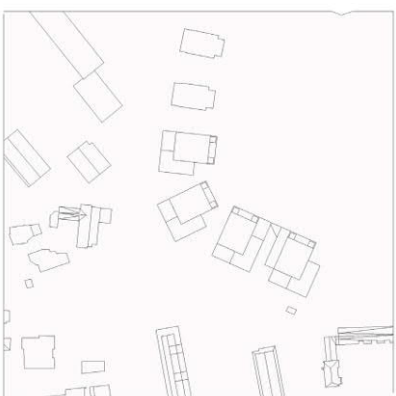
kello 15:00



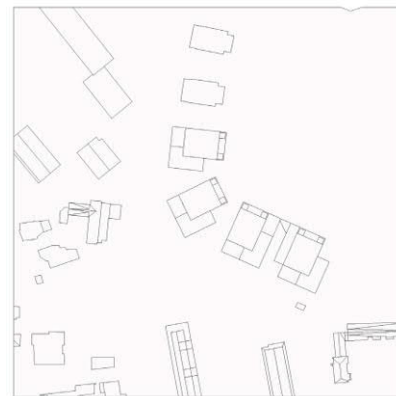
kello 16:00



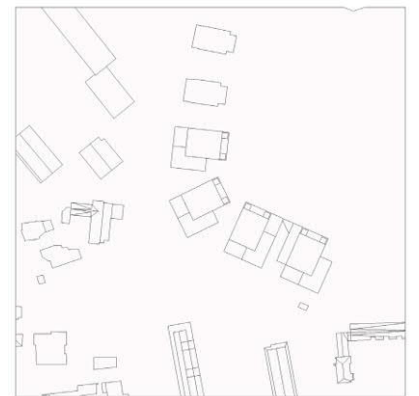
kello 17:00



kello 18:00



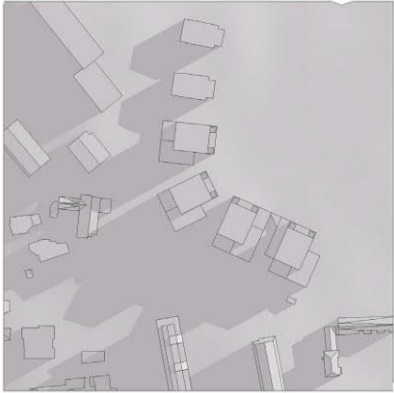
kello 19:00



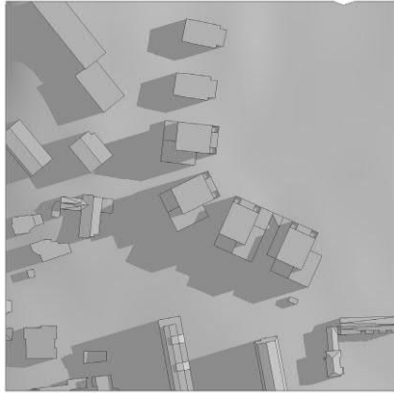
kello 20:00

VARJOSTUSTARKASTELU KEVÄTPÄIVÄNTASUKSEN AIKAAN (20.3.)

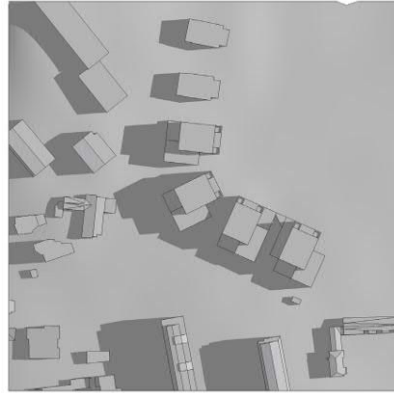
Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



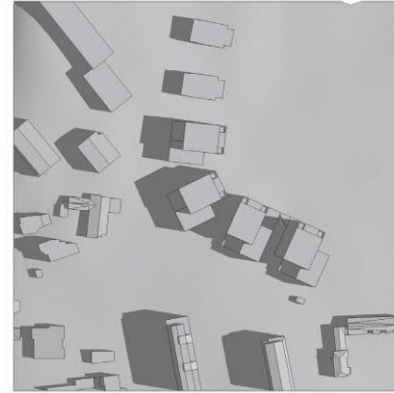
kello 06:00



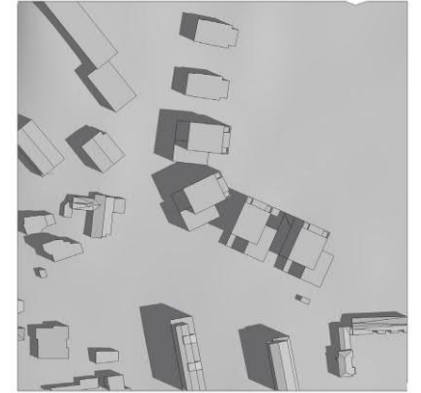
kello 07:00



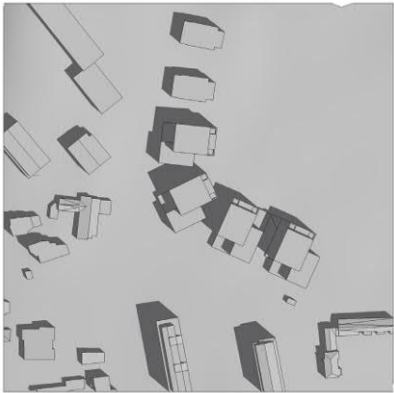
kello 08:00



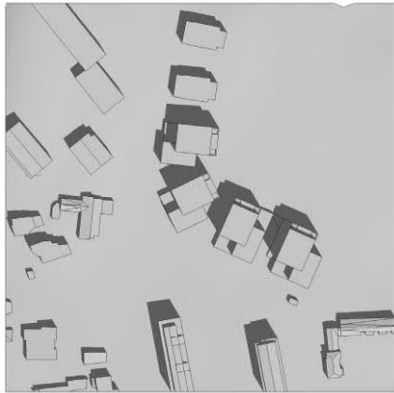
kello 09:00



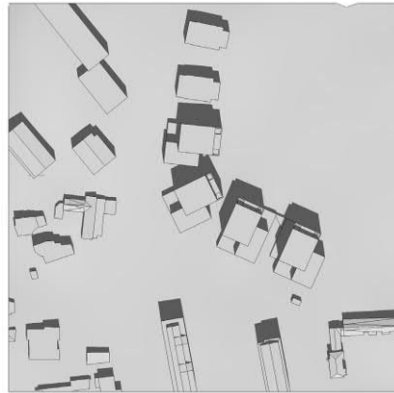
kello 10:00



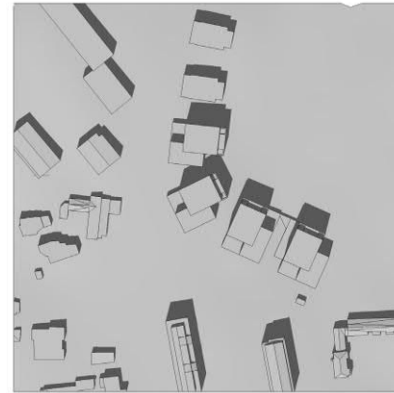
kello 11:00



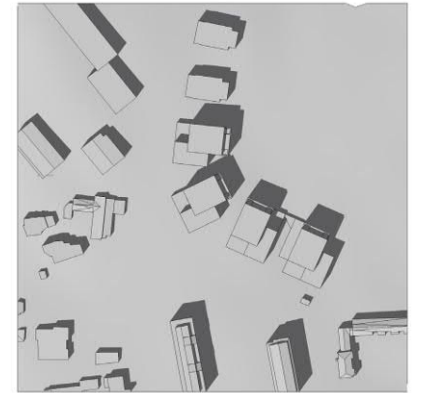
kello 12:00



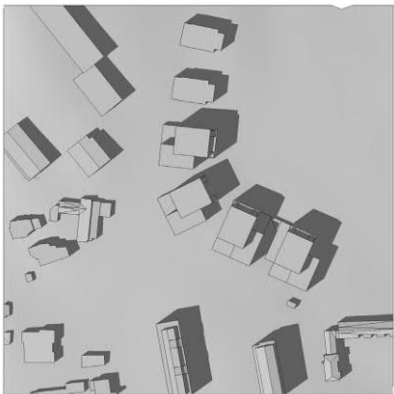
kello 13:00



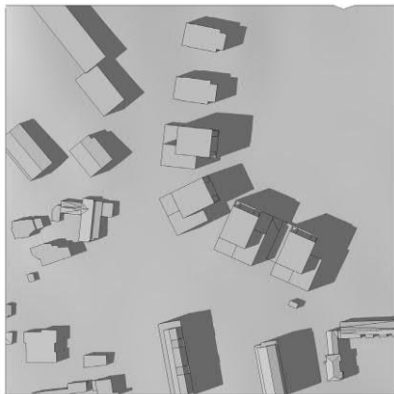
kello 14:00



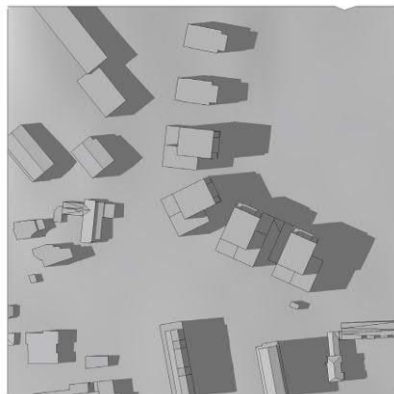
kello 15:00



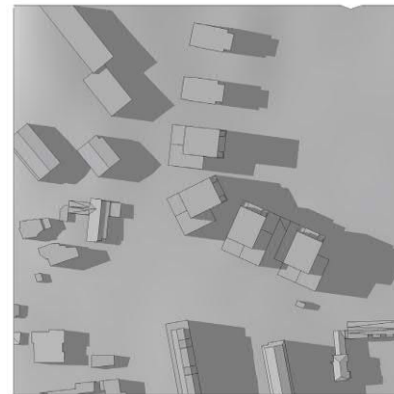
kello 16:00



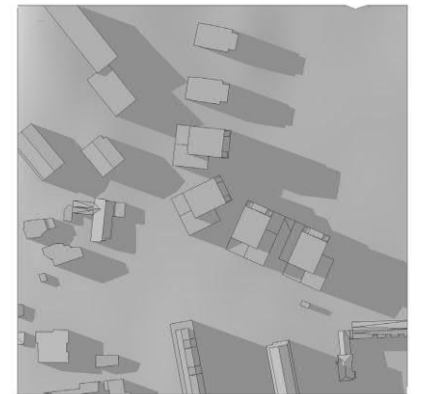
kello 17:00



kello 18:00



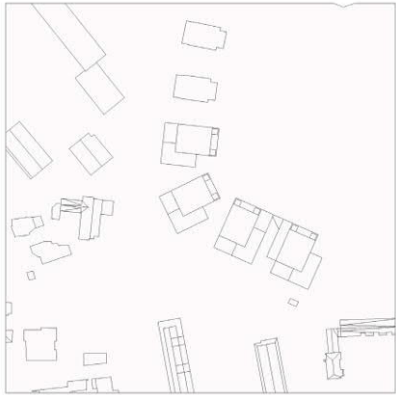
kello 19:00



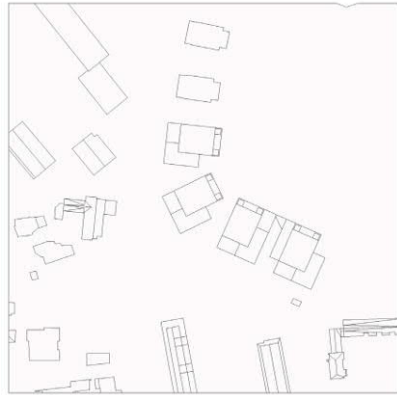
kello 20:00

VARJOSTUSTARKASTELU KESÄPÄIVÄNSEISAUKSEN AIKAAN (21.6.)

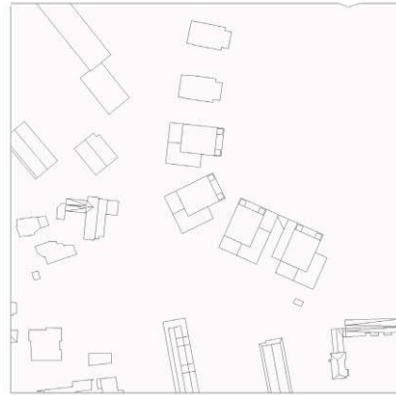
Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



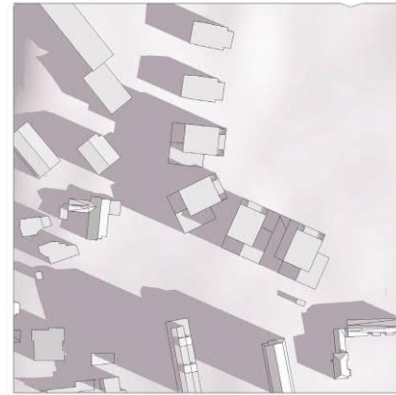
kello 06:00



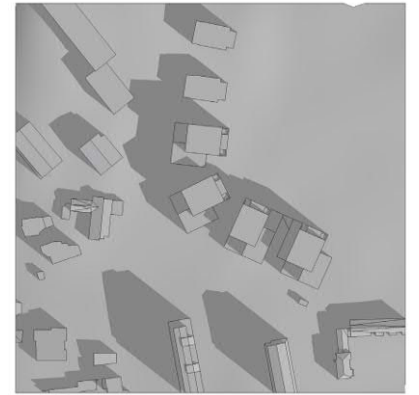
kello 07:00



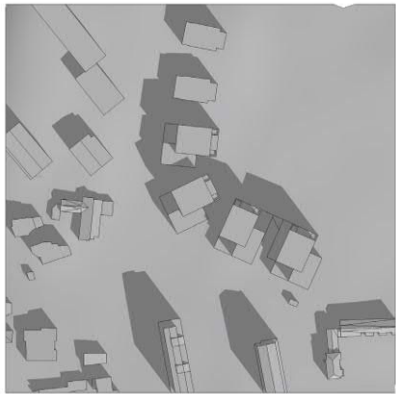
kello 08:00



kello 09:00



kello 10:00



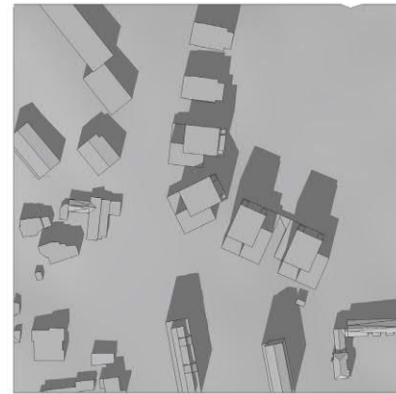
kello 11:00



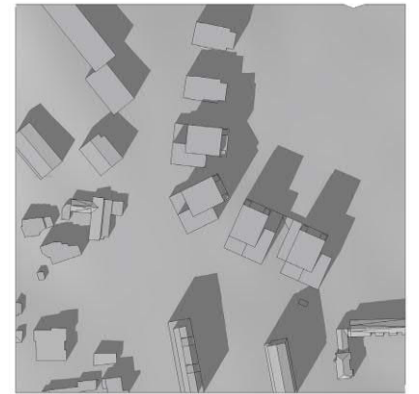
kello 12:00



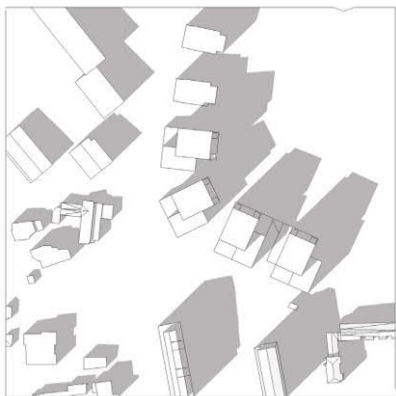
kello 13:00



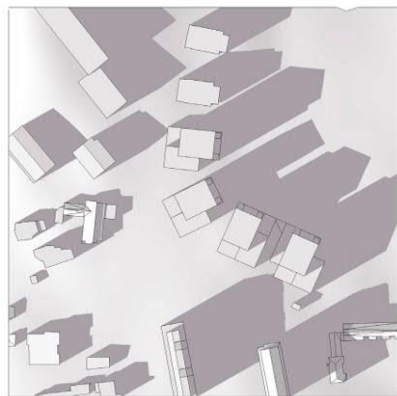
kello 14:00



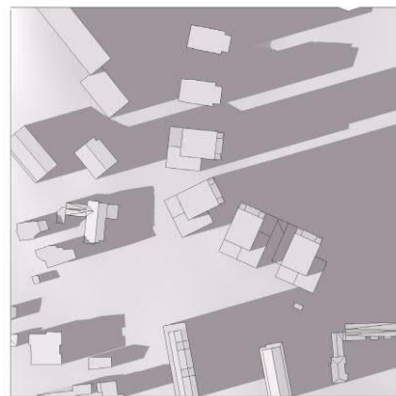
kello 15:00



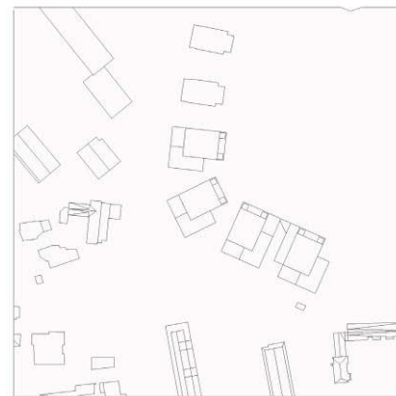
kello 16:00



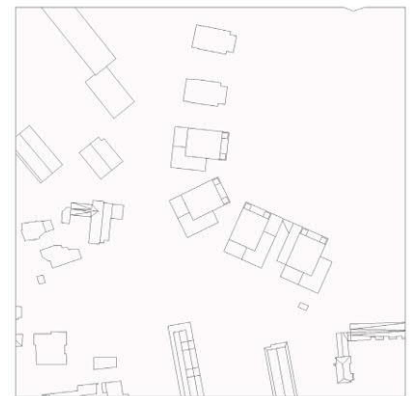
kello 17:00



kello 18:00



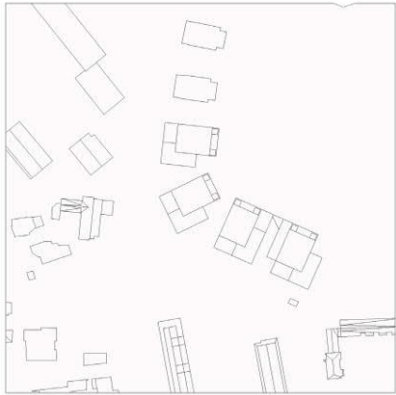
kello 19:00



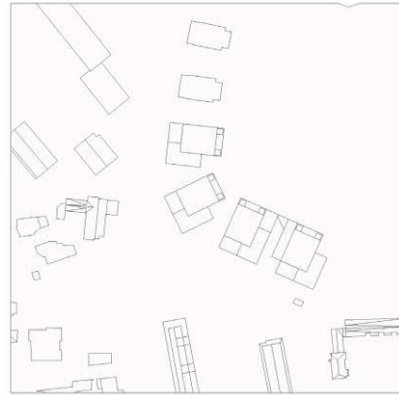
kello 20:00

VARJOSTUSTARKASTELU SYYSPÄIVÄNTASAUKSEN AIKAAN (23.9.)

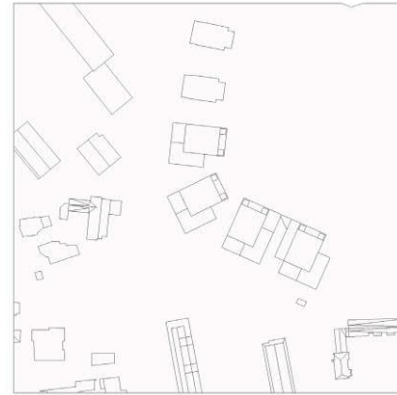
Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37



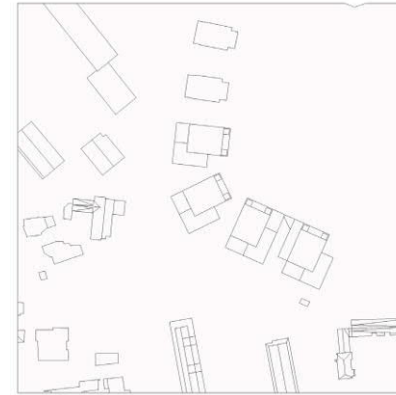
kello 06:00



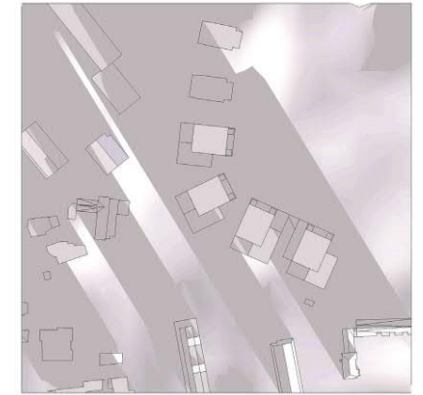
kello 07:00



kello 08:00



kello 09:00



kello 10:00



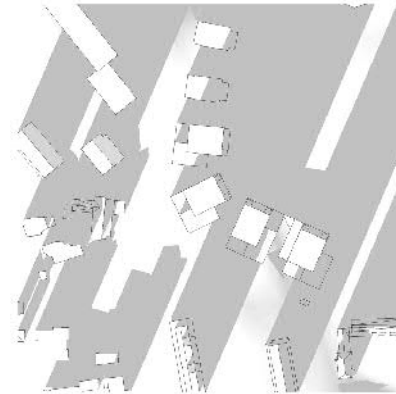
kello 11:00



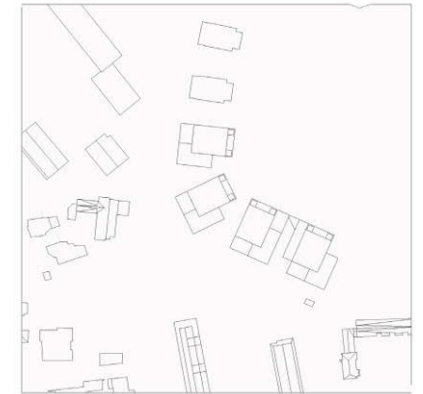
kello 12:00



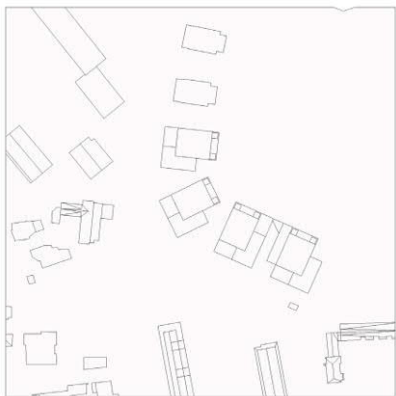
kello 13:00



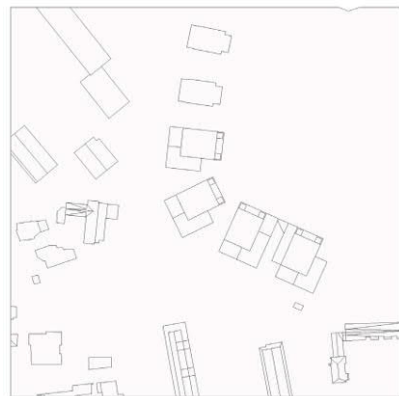
kello 14:00



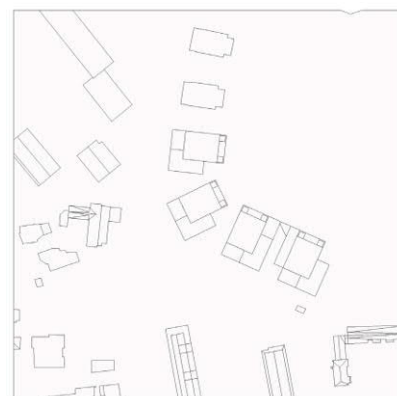
kello 15:00



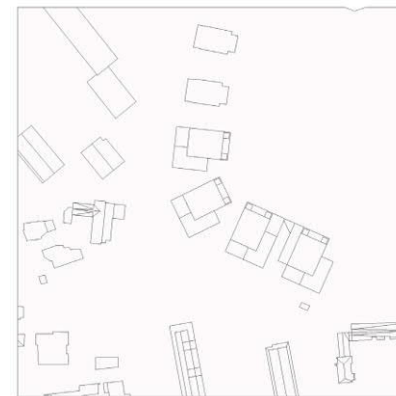
kello 16:00



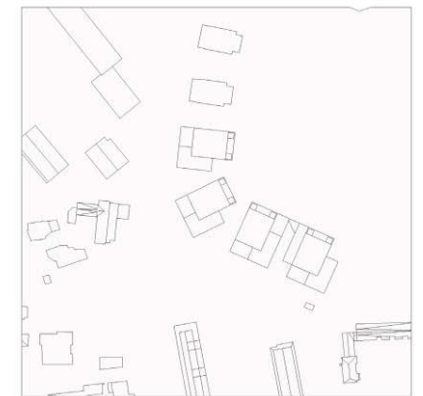
kello 17:00



kello 18:00



kello 19:00



kello 20:00

VARJOSTUSTARKASTELU TALVIPÄIVÄNSEISUKSEN AIKAAN (21.12.)

Katajajarjuntie 23 ja 25 ja Luoteisväylä 35 ja 37

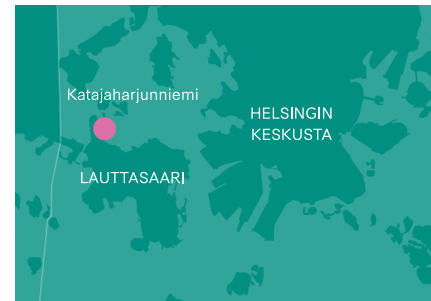
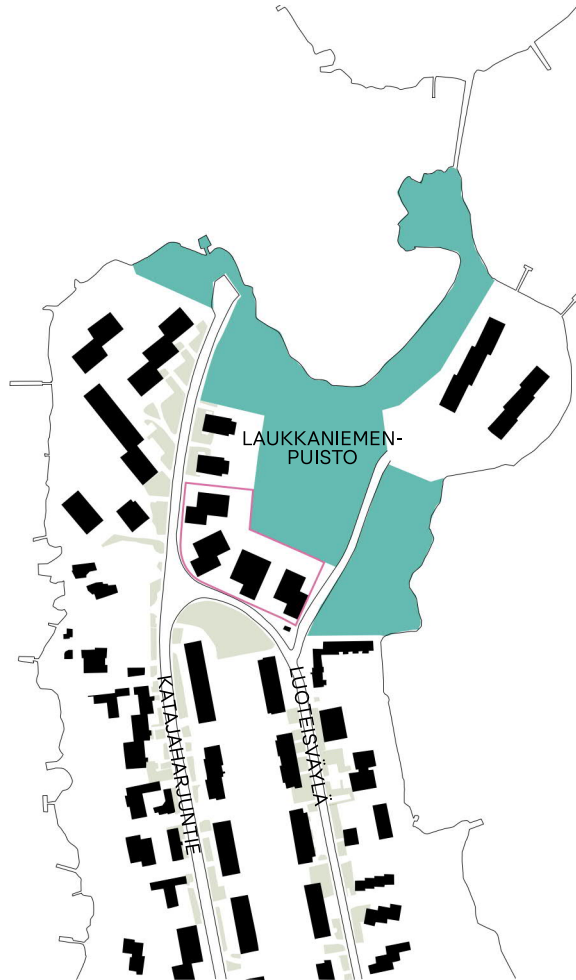
Katajaharjuntie 23 ja 25 Luoteisväylä 35 ja 37

Katajaharjuniemi

Luonnossuunnitelma 16.11.2022

NOMAJI

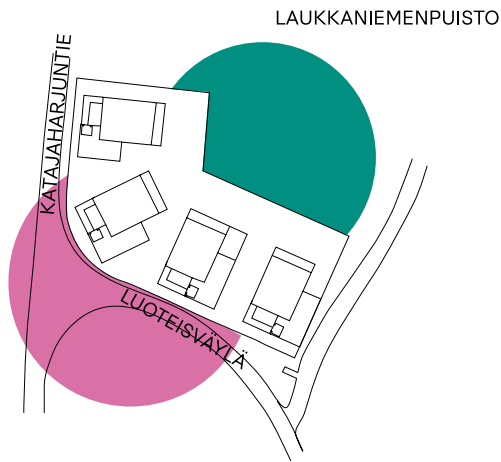
Sijainti



KATAJAHARJUNNIEMI, SIJAINTI

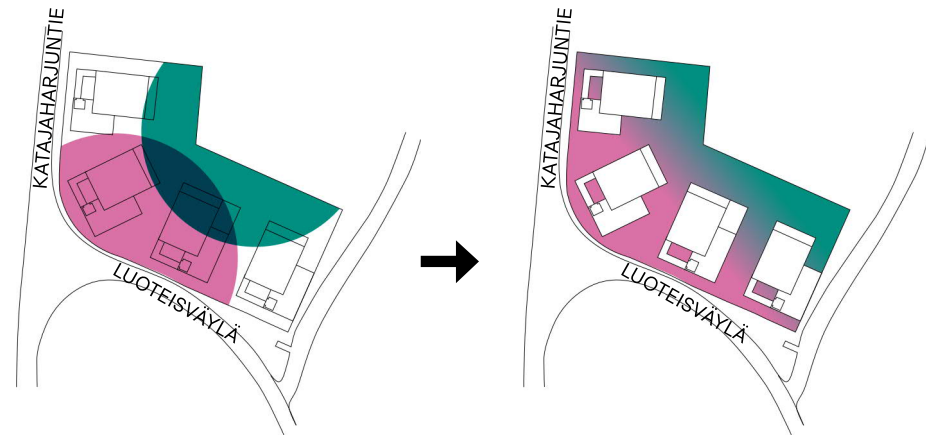
Suunnittelualue sijaitsee Katajaharjuntien kärjessä Katajaharjuntien ja Luoteisväylän varrella. Alueelle tyypillinen piirre on se, että rakennukset sijaitsevat kauempana katualueista. Thän rakennusten ja katualuiden väliin sijoittuu vihreä vyöhyke, joka on tyypillisesti nurmipintainen. Vihreillä etupihoilla sijaitsee myös isokokoisia puita sekä erilaisia kukkivia kasveja, sipulikasveja ja pensaita sekä pensasaitoja. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitsee Laukkaniemenpuisto, joka on sekä arvokasta metsäkohdetta että uhanalaista ja silmälläpidettävää luontotyyppiä. Nykyisellään tontin hulevesiä johdetaan osittain puistoon, mikä on merkittävä osa lehtomaisen metsän vesitaloutta.

Konsepti



SIJOITTUMINEN, YMPÄRISTÖ

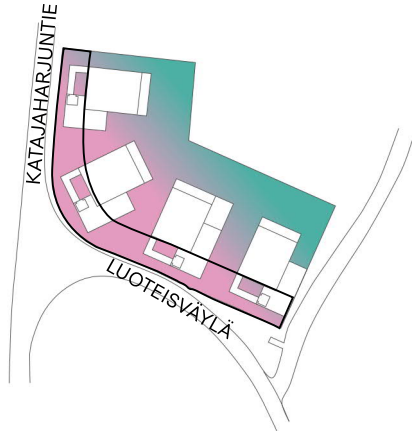
Tontti sijoittuu vehreän katu ympäristön (Katajaharjuntie, Luoteisväylä) ja rehevän lehtomaisen kaupunkimetsän (Laukkaniemenpuiston) väliin.



KONSEPTI

Katajaharjunniemen katu ympäristöissä esiintyvät vehreät nurmipainoiset etupihat sijoitetaan myös suunniteltavalle tontille. Laukkaniemenpuiston puolella metsäinen tunnelma soljuu takapihalle. Rakennusten välissä, kansipihoilla, nämä kaksi erityyppistä tilaa kohtaavat vaihettuen.

Vehreät etupihat

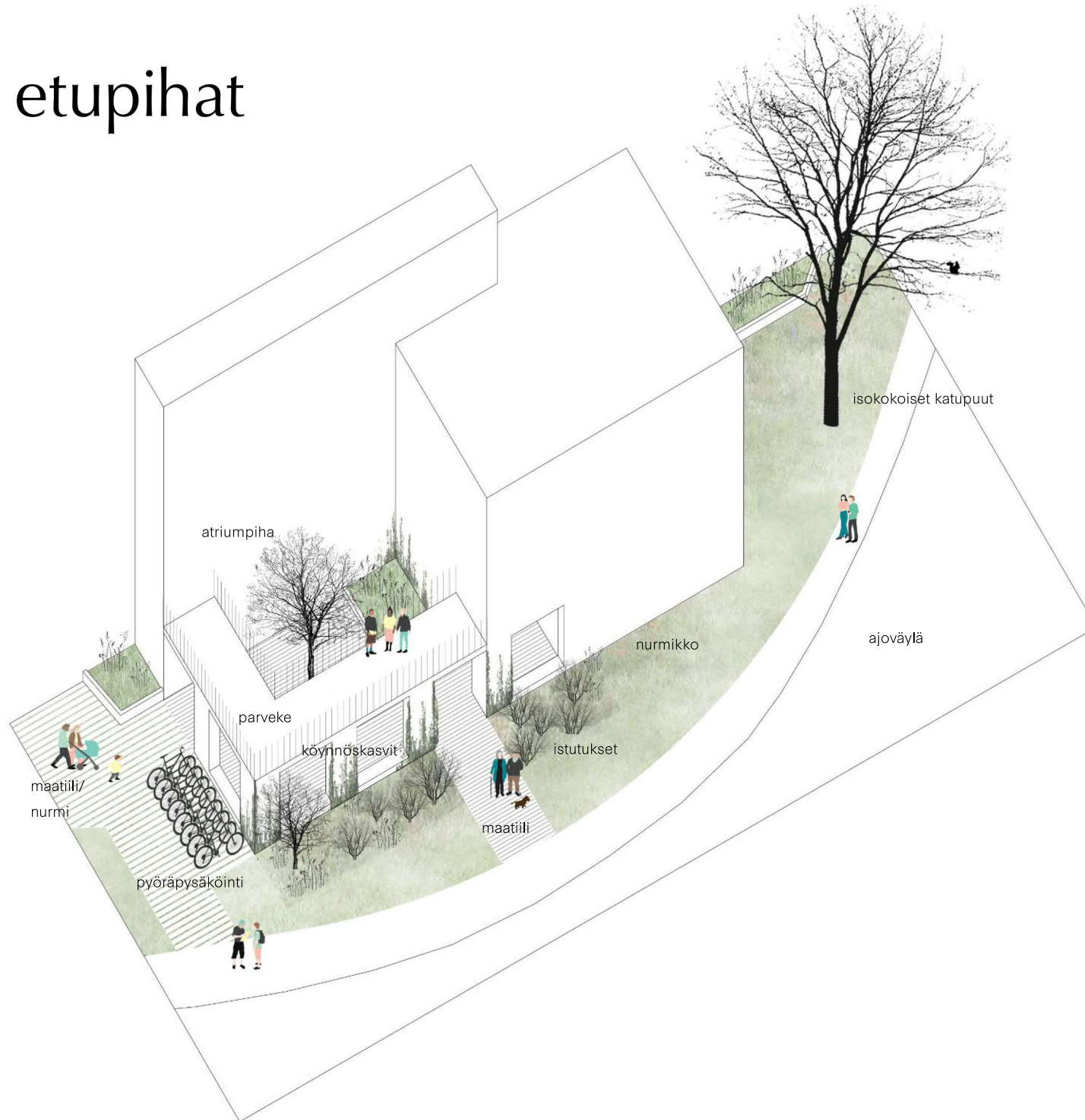


ETUPIHAT JA ATRIUMPIHAT

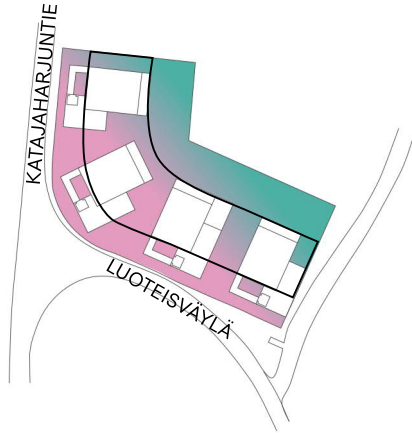
Alueelle tyypillinen vehreä katumiljö tuodaan myös suunnittelualueen etupihalle. Rakennusten ja katujen väliin esitetään nurmipintaisia alueita, joissa kasvaa myös suurikokoisia puita sekä pensaita. Sisäänkäyntien yhteyteen sijoittuu atriumpihoja, joita reunustaviin pylväisiin esitetään köynnöskasvillisuutta. Atriumpihojen maatiilikiveys jatkuu rakennusten väliin nurmisaumattuna maatiilikiveyksenä.



Vehreät etupiihat

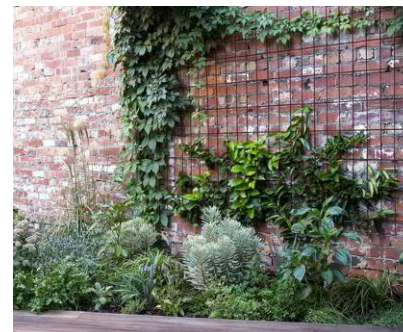


Puutarhamaiset kansipihat

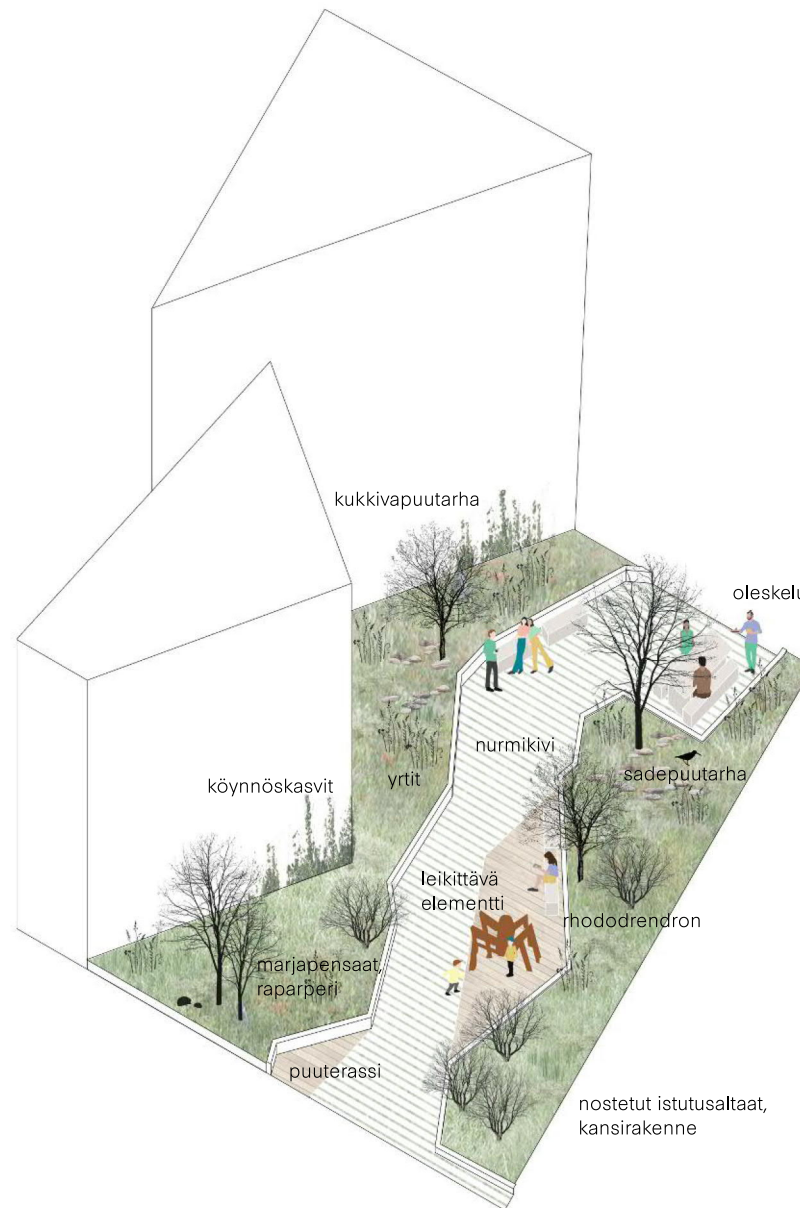


KANSIPIHAT, VAIHETTUMISPIHAT

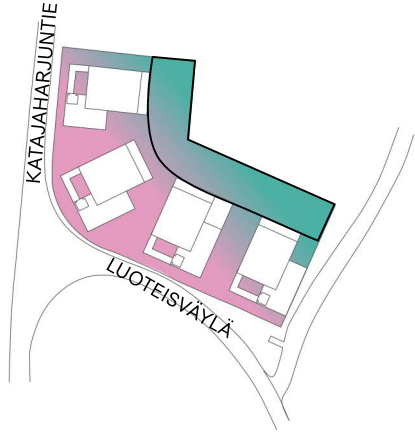
Kansipihoilla metsäinen takapihan maisema pyrkii katuypäristöön rakennusten välistä kohdaten etupihojen kovempaa materiaalimaailmaa. Näiden vaihettumisalueiden valoisiin taskuihin luodaan oleskelupaikkoja ja yhteisöllistä toimintaa tukevia toiminnallisia paikkoja. Kasvillisuus sijaitsee korotetuissa istutusaltaissa, jonne myös johdetaan kattovesiä. Kansipihat ovat puutarhamaisia elämysellisiä keitaita.



Puutarhamaiset kansipihat



Metsäinen takapiha



TAKAPIHA

Metsäisen takapihan luonne syntyy tonttiin rajautuvan rehevän lehtomaisen metsän vahvasta karakterista. Metsämäisen tunnelman annetaan soljua piha-alueelle. Takapihalla säilytetään muutama merkittävä vaahtera ja kasvillisuus on lehtomaisesta luonnosta inspiroituva. Takapihalle sijoitetaan leikkialue, joka nivoutuu hulevesipainanteeseen sekä tasapainoilupolkuihin. Lisäksi pihalle osoitetaan nuotiopaviljonki ja grillipaikka.



Metsäinen takapiha

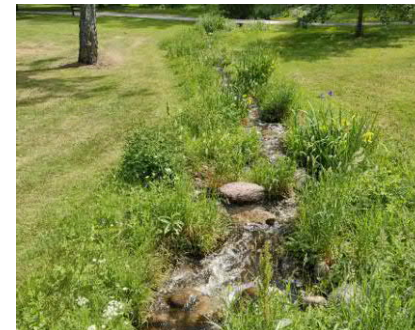
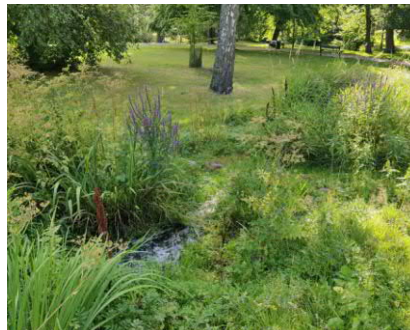


Hulevesien käsittely

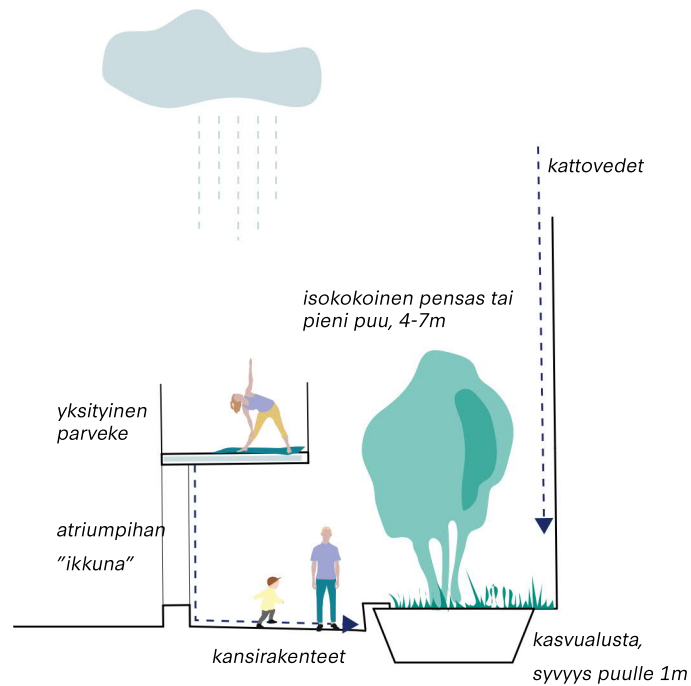


HULEVESIEN KÄSITTELY

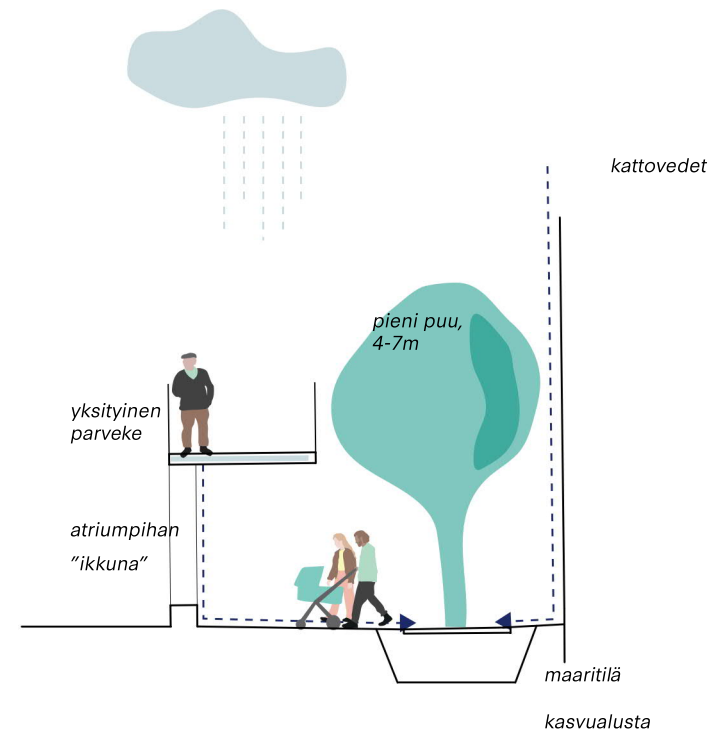
Laukkaniemenpuisto on sekä arvokasta metsäkohdetta että uhanalaista ja silmälläpidettävää luontotyyppiä. Nykyisellään tontin hulevesiä johdetaan puistoon, mikä on merkittävä osa lehtomaisen metsän vesitaloutta. Jotta metsän luontotyyppi ei vaarannu, tontin hulevesiä tulee suunnata kohti metsäaluetta. Korkeiden rakennusmassojen vedet johdetaan kansipihojen sadevesipuutarhoihin. Kansipihojen kaadot suunnataan takapihalle päin, jossa vesiä ohjataan näkyvästi hulevesipainanteeseen ja puretaan Laukkaniemenpuiston metsän säilyvään ojaan. Terrassipihoilta vedet ohjataan kasvillisuuden käyttöön.



Hulevesien käsittely



VERSIO 1: KANSIPIHAT



VERSIO 2: MAANVARAISET PIHAT

ATRIUMPIHOJEN HULEVEDET

Atriumpihoja reunustavien parvekkeiden sekä matalampien rakennusmassojen sadevedet johdetaan atriumpihoille, jossa ne hyödynnetään pihojen keskelle sijoittuvien pienpuiden kasteluvetenä. Kansipihoille sijoittuvien atriumpihojen puut sijaitsevat nostetuissa istutusaltaissa ja maanvaraisten pihojen puut kiveyksen tasolla. Parvekkeiden vedet ohjataan atriumpihojen ikkuna-aukkojen ohii "vesiseinämänä" ja valutetaan puun käyttöön.



Säilyvät puut



SÄILYVÄT PUUT

Tontilla on suoritettu puustokartoitus, jonka perusteella säilytettävät puut on määritetty suunnitelmaan.

- säilyvät puut
- istutettavat puut
- kansirakenne

1. säilyvä vaahtera

"Puunlatvuksessa on kuivia oksia. Rakenteellisesti jamaisemallisestimerkittäväpuu. Puulle on suositeltavaa tehdä hoitoleikkaus ammattimaisen puunhoitajan toimesta. Puun juuristoalue tulee suojata purku- ja rakentamisvaiheessa mahdollisimman laajalta alueelta. Puulle on suositeltavaa tehdä juuristoalueen hoito rakennustyön valmistumisen jälkeen."

2. säilyvä vaahtera

"Puun runkojen liitoskohdassa on kuorta välissä, joka heikentää runkoliitosten kestävyyttä. Puun latvuksessa on kuolleita oksia. Maisemallisesti merkittävä puu. Puulle on suositeltavaa tehdä hoitoleikkaus ja latvustuenta ammattimaisen puunhoitajan toimesta. Puun juuristoalue tulee suojata purku- ja rakentamisvaiheessa mahdollisimman laajalta alueelta. Puulle on suositeltavaa tehdä juuristoalueen hoito rakennustyön valmistumisen jälkeen."

3. säilyvä vaahtera

"Elinvoimainen puu. Puulle on suositeltavaa tehdä hoitoleikkaus ammattimaisen puunhoitajan toimesta. Kasvutilan lisäämiseksi puiston puolen puustoa tulisi harventaa. Puun juuristoalue tulee suojata purku- ja rakentamisvaiheessa mahdollisimman laajalta alueelta. Puulle on suositeltavaa tehdä juuristoalueen hoito rakennustyön valmistumisen jälkeen."

4. säilyvä koivu

"Elinvoimainen puu. Puulle on suositeltavaa tehdä hoitoleikkaus ammattimaisen puunhoitajan toimesta. Puun juuristoalue tulee suojata purku- ja rakentamisvaiheessa mahdollisimman laajalta alueelta. Puulle on suositeltavaa tehdä juuristoalueen hoito rakennustyön valmistumisen jälkeen."

5. säilyvä koivu (tontin ulkopuolella)

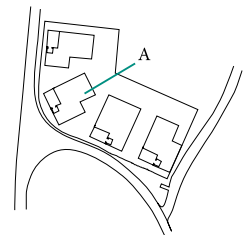
"Puun latvuksesta on poistettu iso haara ja sen kasvualusta on tiivistynyt, eikä puun juurenniska ole selkeästi näkyvissä. Puun elinvoiman parantamiseksi puulle on suositeltavaa tehdä juuristoalueen hoito rakennustyön valmistumisen jälkeen. Puun kuntoa on suositeltavaa seurata jatkossa säännöllisesti."

Puiden kuntoarviointi raportti, 29.6.2022

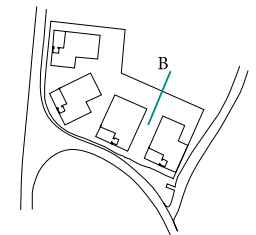
Luonnossuunnitelma, 1:500



Liittyminen Laukkaniemenpuistoon 1:150



Liittyminen Laukkaniemenpuistoon 1:150



Viherkerroin 1,43



VIHERKERROIN

Tontille on asetettu tavoitteellinen viherkerroin 0,7. Luonnossuunnitelman pohjalta laskettu viherkerroin on 1,43.

-  säilyvä puu, isokokoinen
-  istutettava isokokoinen puu
-  istutettava pienikokoinen puu
-  istutettava pieni puu tai iso pensas
-  nurmikko
-  niitty
-  nurmikivi (maatili+nurmi)
-  maatili
-  puuhake
-  puuterassi
-  perenna
-  sadepuutarha
-  biosuodatus painanne tai -allas

NOMAJI

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy

Lönnrotinkatu 32 A 26, 00180 Helsinki

+358 (0)45 7877 4688, nomaji@nomaji.fi