

Vuorovaikutusraportti

Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien asemakaavan muutos

Päiväty 12.12.2022
Diaarinumero HEL 2017-004528
Hankenumero 0849_8
Asemakaavakartta nro 12741

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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 Lautasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



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.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 21.2.–18.3.2022

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, rakennussuojeluun, 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 liittyvät kannanotto ei vaatinut toimenpiteitä. Olemassa olevien rakennusten säilyttämistä ei voida huomioida kaavaratkaisun tavoitteiden puitteissa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaavamuutoksen hakija eli yksityinen maanomistaja on lähestynyt kaupunkia viitesuunnitelmalla, jota kaavoitus pitää kaupunkikuvallisesti ansiokkaana ja paikkaan sopivana. Nyt laadittavalla kaavamuutoksella pyritään varmistamaan suunnitelman ja sen tärkeimpien kaupunkikuvallisten ominaisuuksien toteutuminen laadukkaana kokonaisuutena, vaikka hankkeen suunnittelija vaihtuisikin toteutusvaiheessa.

Vaikka kaavoitus pitääkin kannatettavana kaupunginmuseon toivetta mahdollistaa myös sellainen vaihtoehto, jossa nykyiset rakennukset voidaan säilyttää, on käytännössä hyvin vaikeaa laatia kaava, jolla varmistettaisiin kahden täysin erilaisen ratkaisun toteuttaminen laadukkaasti. Katajajarjun kaltaisessa kaupunkiympäristössä täydennysrakentamiskaavalta vaaditaan melko korkeaa tarkkuustasoa, jotta halutut tavoitteet saadaan toteutumaan.

Tontin reunalle, Katajajarjuntien ja Luoteisväylän varteen suunniteltua vihervyöhykettä on levennetty kaupunginmuseon kannanoton ja asukkaiden mielipiteiden perusteella. Vyöhyke on kapeimmillaan n. 2,5m leveä ja suurelta osin yli 4m. Vyöhykkeelle voidaan istuttaa pensaita ja puita.

Yhteenvedo mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoon ja viheralueisiin, rakentamisen määrään ja korkeuteen, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä valmisteluaineiston

virheisiin. Mielenpitoet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Katajaharjuntien 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. Suunnitelualueen 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 valmisteltavien Katajaharjun suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat nähtävillä samaan aikaan. Osassa mielipiteistä otettiin kantaa molempiin hankkeisiin. Yhteensä kirjallisia mielipiteitä, joissa selkeästi otettiin kantaa Katajaharjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan asemakaavan muutokseen, saapui 15 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Luonto ja viheralueet

Rakentamisen vaikutuksista Laukkaniemenpuiston luontoon ollaan huolestuneita. Katujen reunaan jäävää vihervyöhykettä pidetään liian kapeana. Toivotaan, että hankkeesta laadittaisiin pihasuunnitelma ja säilytettävät puut kartoitettaisiin. Pyydetään myös tarkempaa vaikutusten arviointia ja luonnon monimuotoisuutta ja hiilineutraaliutta edistäviä kaavamääräyksiä. Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä olevan muuntajan siirtämistä ehdotetaan. Lintujen elinolosuhteista ollaan huolestuneita. Rakentamisen pelätään heikentävän Laukkaniementien kautta kulkevan ulkoilureitin tilaa.

Vastine

Katajaharjuntien ja Luoteisväylän varteen sijoittuvaa vihervyöhykettä on levennetty niin, että se on kapeimmillaan n. 2,5 m ja suurelta osin yli 4m leveä. Vyöhykkeelle voidaan istuttaa pensaita ja leveimpiin kohtiin myös puita. Vihervyöhykettä ei ole haluttu leventää tätä enempää, jotta rakentaminen ei ulottuisi liian lähelle Laukkaniemenpuistoa.

Takapihan alue on rakentamisen yhteydessä tarkoitus muokata mahdollisimman luonnonmukaiseksi piha-alueeksi, joka liittyy saumattomasti Laukkaniemenpuistoon. Tontin pohjoispuolella uusien rakennusten ja puiston välinen etäisyys tulee olemaan vähintään n. 14 m. Tonteilla on tehty puiden kuntoarviointi 29.6.2022, ja sen perusteella on määritetty säilytettävät puut asemakaavaan. Lisäksi on määrätty istuttamaan maanvaraisia puita ja pensaita. Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Viherkerroin kannustaa luonnon monimuotoisuutta tukeviin ratkaisuihin. Viherkatoista ei mää-

rätä, koska viherkertoimen mukainen vihertehokkuus voidaan saavuttaa myös muilla tavoilla ja kattoja voidaan käyttää esimerkiksi aurinkoenergian tuottamiseen.

Kaavaselostukseen on lisätty arviointi vaikutuksista ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen. Viherrakentamista ja kasvillisuutta koskevien määräysten lisäksi määrätään rakennusten A-energialuokasta. Merenpinnan nousuun varaudutaan kaavamääräyksellä, joka edellyttää toteuttamaan turvallisen rakentamiskorkeuden alapuoliset tilat vesieristettyinä tai muutoin estämään meriveden pääsy sisätiloihin aukotuksen, tontin korkeusasemien ja mahdollisten tulvarakenteiden avulla.

Luoteisväylän ja Laukkaniementien risteyksessä sijaitsevaa muunta-moa ei pystytä tämän kaavamuutoksen yhteydessä siirtämään muualle.

Lintujen törmäämistä alueen rakennuksiin voidaan jatkosuunnittelussa ehkäistä erilaisin keinoin. Hyväksi havaittuja keinoja ovat esimerkiksi lasipintojen koon ja kokonaispinta-alan minimointi, lasien himmentäminen osittain heijastamattomiksi tai sisältä tulevan valon voimakkuuden ja määrän vähentäminen. Myös esimerkiksi lasipinnan pystykuviointi tai ultraviolettisäteilyä heijastava lasipinnoite voivat vähentää lintujen päiväaikaisia törmäyksiä.

Kaavamuutos ei heikennä Laukkaniementien kautta kulkevan ulkoilureitin tilaa, koska Laukkaniementien puoleinen pysäköintilaitoksen sisäänajo on poistettu suunnitelmista, eikä Laukkaniementien liikennemäärä näin ollen lisääntynyt. Rakennustyömaalla voi olla väliaikaisia vaikutuksia myös Laukkaniementiellä, mutta työmaan vastuulla on järjestää rakentaminen niin, että siitä ei aiheudu merkittävää haittaa.

Rakentamisen määrä ja korkeus

Suunnitteilla olevia rakennuksia pidetään liian korkeina ja rakentamisen määrää ylimitoitettuna ja epäreiluna. Yleiskaavan määritelmä kortteli-maasta herättää kysymyksiä. Hankkeen varjostusvaikutuksesta Katajaharjuntie 27:n suuntaan ollaan huolestuneita.

Vastine

Valmisteilla olevissa Katajaharjun suunnitteluperiaatteissa esitetään, että Katajaharjun ranta-alueilla rakentaminen säilyisi matalana ja niemen keskiosassa rakentaminen olisi tehokkaampaa ja korkeampaa. Kaavamuutosalueeseen kuuluvat tontit eivät rajaudu merenrantaan, vaan ne sijaitsevat asemakaavoituksen näkemyksen mukaan niemen keskivyöhykkeellä, mereltä katsottuna suurelta osin Laukkaniemenpuiston takana. Kaavoitus pitää perusteltuna, että kaavaratkaisussa rakennusten korkeudet ja tonttitehokkuus muodostavat jatkeen Katajaharjun keskiosan kerrostalovyöhykkeelle. Uudet rakennukset ovat enintään 5-kerroksisia ja niiden kattojen korkeus merenpinnasta mitattuna vastaa alueen eteläpuolella sijaitsevia 5-kerroksisia asuinkerrostaloja.

Rakennuksen 3-kerroksiset osat liittyvät mittakaavaltaan Katajajarjuntien länsipuoliseen korttelirakenteeseen. Pysäköintikannen rakentaminen nostaa merkittävästi maanpinnan korkeusasemaa vain alueella, jossa maanpinta on nykyisin muutenkin turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolella. Hankkeen vaikutuksia maisemaan on tutkittu tarkemmin kaavaselostuksen maisematarkastelu -liitteessä.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3, jossa "korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin." A3-alueen tehokkuushaarukka on yleiskaavan neljästä 'asuntovaltaisen alueen' (A) merkinnästä toiseksi väljin. Asemakaavoitus katsoo, että yleiskaavan osoittama tehokkuusjakauma kuvaa hyvin Katajajarjun mittakaavaa ja alueen luonnetta, eikä ole ylimitoitettu varsinkaan, kun huomioidaan alueen sijainti suhteessa metroasemaan ja kantakaupunkiin. Rakentamisen tehokkuus tai väljyys eivät myöskään ole ainoita hyvään ympäristöön vaikuttavia tekijöitä, vaan tärkeässä osassa on mm. korkealaa- tuinen arkkitehtuuri, jota hyvällä viitesuunnitelmalla ja kaavamääräyksillä pyritään edistämään.

Maanomistajien tasavertainen kohtelu ei tarkoita, että kaikille tonteille mahdollistettaisiin sama tehokkuus. Katajajarjuntaa pyritään kehittämään tasapainoisena kokonaisuutena niin, että sopivissa paikoissa sallitaan kaupungin strategian mukainen täydennysrakentaminen, mutta alueen ominaispiirteet säilytetään. Suunnitteluperiaatteiden avulla määritellään ja tuodaan asukkaiden ja maanomistajien tietoon rakentamista yleisesti rajoittavat reunaehdot sekä sellaiset kaupunkikuvallisilta, maisemallisilta tai kulttuurihistoriallisilta lähtökohdiltaan yhteneväiset osa-alueet, joilla voidaan soveltaa samoja täydennysrakentamisen periaatteita.

Yleiskaavan A3-alueen selityksessä todetaan, että "alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata." Yleiskaavan merkintä A3 pitää sisällään korttelimaata (Katajajarjussa asuntotontteja) sekä yleisiä alueita, eli katuja ja puistoja. Korttelimaan osuuden tulee koko A3-alueen pinta-alasta olla väh. 60% ja loput yleisiä alueita. Tonttikohtainen tulkinta on siis väärä.

Mielipiteiden johdosta kaavamuutoksen viitesuunnitelmaan on lisätty leikkauskuva, joka osoittaa Katajajarjuntie 25:n paikalle suunnitellun uudisrakennuksen vaikutuksen Katajajarjuntie 27:n valokulmaan. Katajajarjuntie 25:n kohdalle tulevaa uudisrakennusta on siirretty osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä nähtävillä olleeseen viitesuunnitelmaan verrattuna noin kaksi metriä kauemmas eli kuuden metrin päähän tontin rajasta. Myös 5-kerroksisen rakennusmassan katto-korkoa on laskettu hieman. Vaatimukset 45 asteen valokulmasta ja rakennusten etäisyydestä suhteessa uudisrakennuksen korkeuteen täyttyvät Katajajarjuntie 27:n ensimmäisessä asuinkerroksessa. Viitesuunnitelmaan on lisätty myös varjostustarkastelu.

Liikenne ja pysäköinti

Rakentamisen pelätään lisäävän liikennettä Katajajarjunttiellä ja vaikeuttavan pysäköintitilannetta alueella. Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymiä ja kadulle ehdotettuja pelastusajoneuvon nostopaikkoja ja pidetään huonoina. Mielenpitoissa kehoitetaan huomioimaan myös bussireitien vaatimukset ja kadun lumitilat.

Vastine

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen lisää autoliikennettä alueella arviolta 100-150 matkaa vuorokaudessa. Nykyisin Katajajarjunttien autoliikennemäärä Luoteisväylän risteyksessä on noin 1000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ja Luoteisväylän autoliikennemäärä noin 350 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Hankkeessa pysäköinti sijoittuu tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen, johon tulee vähintään 55 autopaikkaa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän pysäköintiohjeen mukaisesti (1 ap / 135 k-m²). Lisäksi tontille tulee maantasoon kaksi pysäköintipaikkaa huoltoajoa varten. Vieraspysäköinti järjestetään katualueella, yleisillä kadunvarsipaikoilla.

Laukkaniementielle esitetty ajoneuvoliittymä on poistettu ja ajo pysäköintilaitokseen tulee ainoastaan Luoteisväylältä. Liittymää ei ole osoitettu Katajajarjunttielle, koska pysäköintilaitoksen ajorampista tulisi tällöin maanpinnan korkeuden takia pidempi. Risteysalueelle liittymää ei voi sijoittaa.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta katualueen lumitiloihin tai bussin kääntöpaikkaan.

Pelastusratkaisu perustuu omaehtoiseen pelastautumiseen parveke- luukkujen kautta, jolloin tontille tai kadulle ei tarvitse sijoittaa pelastusauton nostopaikkoja eivätkä kadunvarsipysäköinti tai mahdolliset katu- työt vaikeuta pelastautumista.

Valmisteluaineiston virheet

Selostusluonnoksen toteamusta alueen arvon noususta pidetään virheellisenä ja harhaanjohtavana. Olemassa olevien rakennusten ilmoitetut kerroskorkeudet aiheuttavat sekaannusta ja hankkeesta esitettyjä näkymäkuvia pidetään harhaanjohtavina.

Vastine

Selostuksen lause "asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa" tarkoitetaan suunnittelualueella sijaitsevia tontteja, joiden arvo nousee kaavamuutoksen myötä. Lause on korjattu selkeämpään muotoon: "Asemakaavamuutos nostaa suunnittelualueen tonttien arvoa". Kaupunki leikkaa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien arvonnousua perimällä maankäyttökorvauksia, joista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Hankkeen vaikutusta naapurirakennusten arvoon on vaikea määritellä ja todentaa. Asunnon arvo realisoituu vasta, kun se myydään. Viime vuosina asuntojen hinnat ovat Lauttasaassa nousseet voimakkaasti, joten ensin pitäisi määritellä lähtötaso, johon arvon muutosta verrataan.

Olemassa olevien rakennusten kerroslukumäärä on aihe, joka toistuu mielipiteissä usein. Väärinkäsitykset johtuvat siitä, että aikaisemmin niin sanottua maanpäällistä kellaria ei pidetty kerroksena lainkaan, vaikka se sijaitsi kokonaan tai pääosin maanpinnan yläpuolella. Nykylainsäädäntö ei tunne maanpäällisen kellarin käsitettä, vaan kyseessä on kerros käyttötarkoituksesta riippumatta, mikäli tilat sijaitsevat pääosin maanpinnan yläpuolella.

Viitesuunnitelmassa on näkymäkuvia, aluejulkisivuja ja leikkauksia, joista selviää rakennusten koko suhteessa ympäröiviin rakennuksiin. Rakennuksia ei ole yritetty esittää pienempinä, kuin mitä ne todellisuudessa tulisivat olemaan.

Sammanfattning av svenskspråkigt åsiktsbrev

I åsiktsbrevet frågas varför Helsingfors stad inte informerar om detaljplaneprojekt på svenska. Man anser att de planerade byggnaderna är för höga och att byggandet är överdimensionerat. Dessutom anser man att de gröna partierna längs gatorna är för smala. Byggandets inverkan på Lökuddsparkens natur väcker oro. Man anser att infarten till parkeringsanläggningen och de föreslagna lyftplatserna för utryckningsfordon är dåligt planerade. Dessutom frågar man om skyddet av byggnaden vid Nordvästpassagen 37.

Genmäle

Tidningsannonser om planläggning, tillkännagivanden av detaljplaner och planläggningsöversikter publiceras både på finska och på svenska. Men av praktiska skäl är det inte möjligt att översätta alla dokument som publiceras i samband med program för deltagande och bedömning eller motsvarande utredningar. Staden har som målsättning att utveckla och förbättra informationen på svenska bl.a. i samband med förnyelsen av internetsidorna hel.fi.

Planläggningen anser det befogat att förslagets byggnadshöjd och tomtteffektivitet utgör en fortsättning på området med flervåningshus i den centrala delen av Enåsen. De nya byggnaderna är högst fem våningar höga och takhöjden mätt från havsnivån motsvarar femvåningshusens höjd söder om området. Parkeringsdäckets byggande leder till större förhöjningar av marknivån bara på de områden där marknivån också annars ligger under den säkra byggnadsnivån. Projektets påverkan på landskapet har studerats och presenteras i planbeskrivningens bilaga "Maisematarkastelu".

De gröna partierna längs Enåsvägen och Nordvästpassagen har bredats så att de är 2,5 meter som smalast och huvudsakligen är de över

4 meter breda. På de gröna partierna kan man plantera buskar och på de bredare ställena kan också träd planteras. Man har valt att inte bredda de gröna områdena ytterligare för att inte föra byggandet för nära Lökuddsparken.

I samband med byggandet ska bakgårdarna utformas som så naturenliga gårdar som möjligt som ansluter till Lökuddsparken utan att gränsen mellan park och tomt markeras. Avståndet mellan byggnaderna och parken kommer att vara minst 14 meter.

Planeringen för utrymning baserar sig på självständig utrymning via luckor i balkongerna. Det betyder att man inte behöver placera lyftplatser för räddningsfordon på tomten i närheten av bygganderna.

Körförbindelsen till Lökuddsvägen har avlägsnats och infart till parkeringsanläggningen sker enbart från Nordvästpassagen. Man har inte anvisat någon körförbindelse till Enåsvägen eftersom markens nivåer skulle leda till en längre körramp. Körförbindelser kan inte placeras på korsningsområde.

Stadsmuseet anser i sitt utlåtande att rivningen av byggnaden vid Nordvästpassagen 37 är beklaglig, men anser ändå inte att byggnaden ska skyddas detaljplanen.
