



18.04.2023

Asia/6

§ 205

Katajajarjun suunnitteluperiaatteet

HEL 2022-000449 T 10 03 06

Hankenumero 0849_9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Miika Vuoristo ja vs. yksikön päällikkö Mikko Reinikainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Otso Kivekäs: Pyydän asian pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Otso Kivekkään ehdotuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37192

miika.vuoristo(a)hel.fi

Eero Halonen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 22361

eero.halonen(a)hel.fi

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 09 310 26093

paula.hurme(a)hel.fi

Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254

kati.immonen(a)hel.fi

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, turvalliset rakentamiskorkeudet, puhelin: 09 310 22467

valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Katajajarjun suunnitteluperiaatteet 18.4.2023
- 4 Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, 18.4.2023
- 5 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



18.04.2023

Asia/6

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 18.4.2023 päivätyt Katajaharjun suunnitteluperiaatteet (liite nro 3)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Lauttasaaren luoteisosassa sijaitsevaa Katajaharjun aluetta.

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

Tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittyminen niin, että alueen erityispiirteet ja arvot säilyvät. Periaatteissa määritellään täydennysrakentamisen lähtökohdat Katajaharjun eri osissa mm. kaupunkikuvallisten, maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Tehokkain rakentaminen sallitaan niemen keskiosassa. Alueen reunoilla ja ranta-alueilla rakentaminen säilyy nykytilanteen mukaisesti matalana. Katajaharjun keskiosan kerrostalokorttelit (suunnitteluperiaatteiden alue A) muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka täydennysrakentamisen lähtökohtana on nykyisten rakennusten korottaminen yhdellä kerroksella. Laukkaniemenpuiston eteläreunan korttelissa (alue B) mahdollistetaan nykyistä tehokkaampien 5-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen. Rantavyöhykkeellä (alue C) säilytetään nykyinen tehokkuus ja enimmäiskerrosluku III. Rakentamisen painopiste Katajaharjussa ja Lattasaaren pohjoisosassa on tulevaisuudessa Länsiväylän ympäristössä, johon laaditaan erillinen osayleiskaava. Rakentamisen lisäksi keskeisiä periaatteita alueella ovat kadunvarren vihervyöhykkeet, piha-alueiden vehreys, korttelirakenteen avoimuus, puistojen säilyttäminen ja suojaaminen rakentamisen haitoilta sekä rantojen luonnollisen topografian ja vehreyden säilyttäminen.



Suunnitteluperiaatteiden karttaan on varsinaisen suunnitteluperiaatealueen lisäksi merkitty Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alue, jolla ei sallita täydennysrakentamista ennen osayleiskaavan voimaan tuloa (pois lukien jo kaavoitetut alueet).

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristössä. Lähiluontoa vaalitaan kaupungin tiivistyessä. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Katajajarju on asuntovaltainen alue Lauttasaaren luoteisosassa Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsevalla niemellä. Maasto kohoaa rannoilta niemen keskiosaan. Rannoilla rakennuskanta koostuu 1–3-kerroksisista pientaloista ja pienkerrostaloista ja niemen keskiosan selänteellä rakennukset ovat korkeampia, 4–5-kerroksisia asuinkerrostaloja. Korttelit ovat avoimia ja talojen väleistä avautuu näkymiä piholle. Katutilat ovat väljiä ja vehreitä, koska rakennukset eivät sijaitse kiinni kadussa. Rannat ovat mereltä katsottuna vehreitä. Suuri osa alueen rakennuksista on rakennettu Lauttasaaren ensimmäisen asemakaavan mukaisesti 1950- ja 1960-luvuilla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1951–2019. Ranta-alueilla on edelleen laajasti voimassa vuoden 1951 asemakaava, jossa tonteille saa rakentaa enintään 2-kerroksisia rakennuksia (nykyisin 3-kerroksisia, kun lasketaan maanpäällinen kellari). Tonttitehokkuus on pääosin 0,4. Ranta-alueella on voimassa myös yksittäisiä tontteja koskevia kaavoja eri vuosikymmeniltä, joissa tehokkuus on pääosin 0,4 ja rakennukset nykyisellä laskutavalla enintään 3-kerroksisia. Niemen keskiosan kerrostalokorttelien kaava on muutettu vuonna 1995 säilyttämään ja vahvistamaan toteutunutta tilannetta. Kortteleihin on osoitettu enintään 4-kerroksisia kerrostaloja (nykyisin 5-kerroksisia, kun lasketaan maanpäällinen kellari).

Kaikki suunnitteluperiaatteiden alueella sijaitsevat korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten



kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan rakennuskannan säilyttämiseen ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, hulevesien hallintaan, kunnallisteknisiin johtoihin, Länsiväylän selvitysalueeseen (merkintä muutettu myöhemmin Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alueeksi) sekä julkiseen liikenteeseen ja sen saavutettavuuteen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon suunnitteluperiaatteiden laadinnassa siten, että suunnitteluperiaatteiden rajausta on muutettu, täydennysrakentaminen Länsiväylän OYK-alueelle on kielletty, alueen kulttuurihistoriallisia lähtökohtia ja reunaehtoja koskevia tekstejä ja periaatteita on täydennetty ja periaatteisiin on lisätty kunnallisteknisiä johtoja koskeva teksti.

Mielipiteet (OAS-vaihe)

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnittelualueen rajaukseen, rakentamisen määrään eri alueilla, täydennysrakentamisen teknisiin lähtökohtiin, puistoalueisiin ja luontoon, yleisten alueiden kehittämiseen, liikenteeseen ja pysäköintiin, kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin sekä kerrosluvun laskemiseen.

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että Nackapuisto on sisällytetty suunnittelualueeseen, suunnitteluperiaatteiden luonnoksessa olleella A-1-alueella ei sallita poikittaisia rakennusmassoja ja alue on muutettu A-alueeksi, suunnitteluperiaatteisiin on lisätty periaatteita ohjaamaan rantarakentamista ja meriveden nousuun varautumista, kadunvarsien istutusvyöhykettä ja rakentamisen etäisyyttä puistosta. Alueen kadunvarsipysäköintipaikat on inventoitu ja suunnitteluperiaatteisiin on lisätty kappale kerrosluvun laskemisesta.



Katajajarjun suunnitteluperiaatteiden ja samanaikaisesti alueelle valmisteilla olevan Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä samaan aikaan. Osassa mielipiteistä otettiin kantaa molempiin hankkeisiin. Yhteensä kirjallisia mielipiteitä saapui 29 kpl. Vuorovaikutusraportissa vastataan kaikkiin suunnitteluperiaatteita koskeviin mielipiteisiin, joita oli 21 kpl. Yksi mielipidekirjeistä oli viiden taloyhtiön yhteisesti lähettämä.

Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 20.2.-6.3.2023

Suunnitteluperiaatteet olivat uudestaan nähtävillä, jolloin niistä saatiin mielipiteitä. Viranomaisilta ei pyydetty kannanottoja.

Mielipiteet kohdistuivat B-alueen perusteluihin, C-alueen tehokkuuteen, luontoarvoihin, ekologiseen kompensaatioon, kulttuurihistoriallisten rakennusten purkamiseen, alueen erityispiirteisiin ja arvoihin suunnitteluperiaatteiden määräyksissä, pyöräreitteihin, pysäköintipaikkalaskelmien puutteisiin, turvalliseen rakentamiskorkeuteen ja rantojen topografiaan.

Mielipiteet kohdistuivat myös näiden suunnitteluperiaatteiden, Länsiväylän osayleiskaavan ja Katajajarjussa meneillään olevan kaavamutoksen suhteeseen sekä suunnittelun etenemisestä tiedottamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Suunnitteluperiaatteisiin tehtiin joitakin pieniä tarkennuksia mielipiteiden ja jatkosuunnittelun johdosta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 09 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Eero Halonen, liikenneinsinööri, liikenne, puhelin: 09 310 22361
eero.halonen(a)hel.fi
Paula Hurme, maisema-arkkitehti, kaupunkitila ja maisema, puhelin: 09 310 26093
paula.hurme(a)hel.fi
Kati Immonen, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, turvalliset rakentamiskorkeudet, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Katajajarjun suunnitteluperiaatteet 18.4.2023



18.04.2023

Asia/6

- 4 Vuorovaikutusraportti 20.2.2023, 18.4.2023
5 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliidekirjeet OAS-vaiheessa
2 Mieliidekirjeet suunnitteluperiaatteista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieliideensa esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.3.2022