



30.08.2023

Ärende/15

§ 203

Detaljplaneändring för vissa tomter vid Enåsvägen och Nordvästpassagen på Drumsö (nr 12741)

HEL 2017-004528 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände en detaljplaneändring för tomterna 1–4 i kvarteret 31061 och parkområde i 31 stadsdelen (Drumsö, Kvarnberget) enligt ritning nr 12741, daterad 18.4.2023, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Ledamoten Pia Pakarinen konstaterades vara jävig att delta i behandlingen på grund av att ärendet gäller henne personligen eller någon som är närstående till henne (97.1 § i kommunallagen).

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12741 kartta, päivätty 18.4.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12741 selostus, päivätty 18.4.2023, päivitetty Kylk:n 18.4.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.12.2022, täydennetty 18.4.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötkänster	Förslagstext
Närings-, trafik- och mil-	Förslagstext



30.08.2023

Ärende/15

jöcentralen i Nyland	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5
De som sökt detaljplaneändring/PTM Oy	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
De som begärt information om beslutet om godkännande av planen	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljplanens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller fyra tomter i korsningen mellan Enåsvägen och Nordvästpassagen vid kanten av Lökuddsparken. Syftet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga fyra nya flervåningshus. De nuvarande byggnaderna rivs. Detaljplanen gör stadsstrukturen tätare och främjar bostadsproduktionen på ett område med goda kollektivtrafikförbindelser. Björkholmens metrostation ligger på cirka 700 meters avstånd från kvarteret.

I detaljplanen har man särskilt strävat efter att lösa hur de planerade nybyggnaderna bildar en enhetlig helhet som är arkitektoniskt och stadsbildmässigt högklassig och göra stadsrummet visuellt enhetligare där gatorna möts. Den delen av byggnaderna som ligger närmast gatan ska vara i tre våningar och delen med fem våningar ska ligga längre bak. Vid gatorna ligger ett grönområde där det planteras träd och buskar, vilket är typiskt för området. Enligt planerna används gårdarna gemensamt och de blir gröna. Naturvärden i Lökuddsparken skyddas genom byggnadernas placering, ledning av dagvatten och begränsning av gårdens funktioner. Parkeringen placeras under gårdsdäcket. En liten del av den parkremsa som ligger i korsningen av Nordvästpassagen och Lökuddsvägen ändras till en gata för att arrangera fordoninfarten.



Tomternas sammanlagda exploateringstal $e=1,2$ är i enlighet med det maximiexploateringstal som anges i generalplanen. Den nya bostads-våningsytan uppgår till 4 937 m². Antalet invånare ökar med cirka 130.

Detaljplaneändringen ökar värdet av tomterna på planeringsområdet samt ökar områdets invånarantal och trafikmängd en aning. Det blir nödvändigt att fälla träd på tomterna, men nya träd och buskar planteras i stället. Stadsbilden och landskapet ändras när högre byggnader ersätter de nuvarande byggnaderna. Konsekvenserna för naturen är små.

Beslut som detaljplanen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är området ett bostadsdominerat område (A3), vars kvarterseffektivitet i huvudsak är 0,4–1,2. Den detaljplaneändring som nu har utarbetats stämmer överens med Generalplan 2016 för Helsingfors. I Helsingfors underjordiska generalplan 2021 finns inga beteckningar för området. Den aktuella detaljplaneändringen stämmer överens med dessa generalplaner.

Detaljplaneändringen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål så att bostadsproduktionen främjas genom att komplettera den befintliga byggda miljö som ligger vid goda kollektivtrafikförbindelser med beaktande av områdets särdrag. Kompletteringsbyggande sker främst intill spårvägstrafiken och kring stationerna. Närmiljön värnas om då staden blir tätare.

Områdets förutsättningar och nuläge

På Enåsvägen 23 och 25 och Nordvästpassagen 35 ligger flervåningshus i tre våningar från 1960-talet. På Nordvästpassagen 37 ligger ett egnahemshus som byggdes på 1960-talet. Den parkremsa som ligger vid Nordvästpassagen och som hör till detaljplanen består av öppen gräsmatta. Området för detaljplaneändring gränsar i nordost till Lökuddsparken. På tomternas norra sida ligger ännu två tomter som hör till samma kvarter. Byggnadsbeståndet i norra delen av Enåsvägen består i huvudsak av låghus i tre våningar som byggdes på 1960-talet. Söder om detaljplaneområdet, mellan Enåsvägen och Nordvästpassagen ligger ett långt kvarter med flervåningshus i fem våningar. Gatuumrådena är glesa och gröna.

För området gäller en detaljplan från 1951. På tomterna får uppföras byggnader med högst två våningar (nuförtiden med tre våningar om en ovanjordisk källare räknas med) med exploateringstalet 0,4. Vid gatan har anvisats en del av tomten som ska ha planteringar.



30.08.2023

Ärende/15

I detaljplanebeskrivningen nämns att för området gäller en byggnadsordning från 2010. Efter behandlingen vid nämnden godkände stadsfullmäktige ändringar i byggnadsordningen 24.5.2023 och den uppdaterade byggnadsordningen trädde i kraft 7.6.2023.

Kvartersområdena är privatägda. Detaljplanen har utarbetats på ansökan och innehållet har förhandlats fram med den sökande.

Detaljplaneändringens kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljplanen. Detaljplaneändringen höjer områdets värde.

Fyra markanvändningsavtal har förhandlats fram i och med detaljplaneändringen. Markanvändningsavtalen godkändes på stadens vägnar genom tomtchefens beslut 30.5.2023 (§ 25–27) och 1.6.2023 (§ 28). Markanvändningsavtalen har vunnit laga kraft och undertecknats.

Växelverkan under beredningen av detaljplanen

Den bifogade rapporten om växelverkan innehåller sammandrag av de ställningstaganden från myndigheter och åsikter från intressenter som kommit in under beredningen av detaljplanen, samt bemötandena till anmärkningarna i dessa.

Myndighetssamarbete

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har man samarbetat med olika parter inom stadsmiljösektorn och dessutom med följande myndigheter:

- samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), vattenförsörjning
- kultur- och fritidssektorn (stadsmuseet).

Myndigheternas ställningstaganden om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde vattenförsörjning, byggnadsskydd, möjliggörande av bevarande av de befintliga byggnaderna samt ett grönområde vid kanten av gatan. Frågorna i ställningstagandena har beaktats i planlägningsarbetet så att det grönområde som placeras vid kanten av Enåsvägen och Nordvästpassagen har gjorts större. Det ställningstagande som gällde vattenförsörjningen krävde inga åtgärder. Bevarandet av de befintliga byggnaderna kan inte beaktas inom ramen för detaljplaneändringens mål.

Åsikter



Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning och om beredningsmaterialet gällde naturen och grönområdena, mängden och höjden av byggandet, trafiken och parkeringen samt felen i beredningsmaterialet. Åsikterna har beaktats i planläggningen så att det grönområde som placeras vid kanten av Enåsvägen och Nordvästpassagen gjordes större genom att flytta byggnaderna längre bort från gatan så att det går att plantera buskar och träd vid gatan. Byggnadernas översta våning har lättats upp med hjälp av ett indrag på Lökuddsparkens sida. Den byggnad som ligger längst i norra delen av planeringsområdet flyttades en aning längre bort från tomtens gräns. Dessutom granskades ljusvinklar och skuggning närmare. Infarten till parkeringen från Lökuddsvägen togs bort och den enda infarten dit finns från Nordvästpassagen. De träd som bevaras på tomten har granskats i samband med utkastet till gårdsplanen och anges i detaljplanekartan.

Programmen för deltagande och bedömning och beredningsmaterialen gällande både detaljplaneändringen och planeringsprinciperna för Enåsen var framlagda samtidigt. En del av åsikterna tog ställning till båda projekten. Det kom in totalt 29 skriftliga åsikter. I rapporten om växelverkan anges bemötandena till alla de åsikter där detaljplaneändringen nämns i rubriken och sådana åsikter vars innehåll gällde detaljplaneändringen även om i rubriken nämndes bara planeringsprinciperna. 15 av åsikterna gällde detaljplaneändringen.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt (MBL 65 §)

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt 12.12.2022–18.1.2023, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Ett brev om att detaljplaneförslaget hålls framlagt skickades till de markägare som är bosatta i en annan kommun.

Det gjordes 6 anmärkningar mot detaljplaneförslaget. En av anmärkningarna gjordes av föreningen Drumsö-Sällskapet rf. och resten av bostadsaktiebolag och privatpersoner. En skrivelse kom in utanför framläggningstiden.

Påpekandena i anmärkningarna gällde förtätningen av Drumsö, mängden av byggnad på detaljplaneområdet, fladdermöss, andra naturvärden samt skuggning. Även påpekandena i skrivelsen gällde skuggning som nybyggnaden medför.

Följande aktörer lämnade in utlåtanden:

- samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster (HRM)
- Helen Elnät Ab
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)



I två av utlåtandena fanns det ingenting att påpeka om förslaget till detaljplaneändringen och påpekandena i ett av utlåtandena gällde koldioxidutsläppen från byggandet.

Staden har utrett detaljplanens koldioxidutsläpp och anpassning till klimatiförändringen. Det krävs att byggnaderna är av energiklass A samt att målen i fråga om grönkoefficienten och de träd som bevaras uppfylls. Dessutom har lösningen med dagvatten planerats noga.

Stadsstyrelsen påpekar att när staden river byggnader som inte är i slutet av sin livslängd, är det särskilt viktigt att se till att rivningsmaterial återanvänds i de nya byggnader som byggs på samma tomt. Stadsstyrelsen hänvisar till Helsingfors byggnadsordning som trädde i kraft sommaren 2023 enligt vilken:

- brukbara byggnadsdelar i byggnader som rivs ska tas loss och återanvändas
- byggnadsdelarna ska i första hand användas i de byggnader som byggs på tomten i fråga
- man ska avge en utredning om användningen av återvunnet material vid slutbesiktningen.

Detaljplaneändringens klimatavtryck har beräknats med en metod för beräkning av detaljplaners klimatavtryck i Helsingfors (HAVA). Detaljplanen gäller ett område där det finns goda kollektivtrafikförbindelser och goda förutsättningar för att promenera eller cykla. Nybyggnaden stöder sig på den befintliga stadsstrukturen och infrastrukturen. Förtätning av stadsstrukturen nära innerstaden med goda kollektivtrafikförbindelser minskar koldioxidutsläppen från trafiken.

Räknat med metoden för beräkning av detaljplaners klimatavtryck i Helsingfors uppgår detaljplanens klimatavtryck till 14,0 kg CO₂e/m² vy /a (klimatavtryck för kvadratmeter våningsyta årligen) under en evalueringsperiod på 50 år och koldioxidhandavtryck, d.v.s. klimatfördelar, till 3,4 kg CO₂e/m² vy /a. Jämfört med motsvarande beräkningar vid detaljplanläggningen i Helsingfors är talen vanliga.

Rivning av de befintliga byggnaderna och byggande av nya flervåningshus medför koldioxidutsläpp. Byggande av källaren och parkeringslokalerna under gårdsdäcket ökar utsläpp från grundberedning och byggande i någon mån, men det skulle behövas en separat utredning för att närmare granska frågan. De nya flervåningshusen är ändå energieffektivare än de nuvarande flervåningshus som byggdes på 1960-talet. Enligt detaljplanen ska nybyggnadernas energieffektivitet



30.08.2023

Ärende/15

vara av energiklass A eller motsvarande energiklass enligt de bestämmelser som gäller när bygglovet ansöks. Även detaljplanebestämmelserna om grönkoefficienten och att bevara och plantera träd minskar klimatavtrycket, även om de inte beaktas av verktyget HAVA.

Följande aktörer meddelade att de inte har någonting att yttra: samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT).

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna, skrivelsen och myndighetsutlåtandena om förslaget till detaljplan i sammandrag och genmälena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som ingår i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanemålen och i den utsträckning det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Närmare motiveringar

Motiveringen till detaljplanen framgår mer i detalj av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12741 kartta, päivätty 18.4.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12741 selostus, päivätty 18.4.2023, päivitetty Kylk:n 18.4.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 12.12.2022, täydennetty 18.4.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset ja kirje

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



30.08.2023

Ärende/15

3	Maankäyttösopimus Asunto Oy Luoteisväylä 35 ak 12741
4	Maankäyttösopimus Bostads Oy Fyrklövern ak 12741
5	Maankäyttösopimus Asunto Oy Katajalautta ak 12741
6	Maankäyttösopimus 4 ak 12741
7	Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag	Bilagor till utdrag
Helen Ab	Förslagstext
Helen Elnät Ab	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens trafik	Förslagstext
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster	Förslagstext
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning Bilaga 1 Bilaga 2 Bilaga 3 Bilaga 4 Bilaga 5
De som sökt detaljplaneändring/PTM Oy	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Kymp/Ekonomistöd	Förslagstext
De som begärt information om beslutet om godkännande av planen	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Detaljpaneläggning
Stadsmuseet
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Stadsmiljönämnden
De som begärt information om beslutet om godkännande av planen

Beslutshistoria

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI93 2001 1800 2050 59
Moms nr
FI02012566



30.08.2023

Ärende/15

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 480

HEL 2017-004528 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31061 tonttien 1–4 sekä puistoalueen asemakaavan muutoksen 18.4.2023 päivätyn piirustuksen nro 12741 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Kaupunginhallitus huomauttaa, että kun puretaan rakennuksia, joiden käyttöikä on vielä jäljellä, on erityisen tärkeää huolehtia purkumateriaalien kierrättämisestä samalle tontille rakennettavissa uusissa rakennuksissa. Kaupunginhallitus viittaa Helsingin kuluvaan vuodelle kesällä voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen, joka linjaa, että

- purettavien rakennusten käyttökelpoiset rakennusosat on irrotettava uudelleen käyttöä varten purkamisen yhteydessä
- ne on käytettävä ensisijaisesti ko. tontille rakennettaviin rakennuksiin
- kierrätysmateriaalien käytöstä on annettava selvitys loppukatsalmuksessa.

Käsittely

14.08.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Minja Koskela: Lisätään kappaleen 25 loppuun:

Kaupunginhallitus huomauttaa, että kun puretaan rakennuksia, joiden käyttöikä on vielä jäljellä, on erityisen tärkeää huolehtia purkumateriaalien kierrättämisestä samalle tontille rakennettavissa uusissa rakennuksissa. Kaupunginhallitus viittaa Helsingin kuluvaan vuodelle kesällä voimaan tulleeseen rakennusjärjestykseen, joka linjaa, että 1) purettavien rakennusten käyttökelpoiset rakennusosat on irrotettava uudelleen käyttöä varten purkamisen yhteydessä 2) ne on käytettävä ensisijaisesti ko. tontille rakennettaviin rakennuksiin 3) kierrätysmateriaalien käytöstä on annettava selvitys loppukatsalmuksessa.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunginhallitus hyväksyi yksimielisesti Minja Koskelan vastaehdotuksen mukaisesti muutetun ehdotuksen.

07.08.2023 Pöydälle



30.08.2023

Ärende/15

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 18.04.2023 § 206

HEL 2017-004528 T 10 03 03

Hankenumero 0849_8

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.4.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12741 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 31. kaupunginosan (Lauttasaari, Myllykallio) korttelin 31061 tontteja 1–4 sekä puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o PTM-Yhtiö Oy: 9 000 euroa

Käsittely

18.04.2023 Ehdotuksen mukaan



30.08.2023

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

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 maisemasuunnittelu, puhelin: 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, turvallinen rakentamiskorkeus, puhelin: 09 310 22467

valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, lepakkoalue, puhelin: 310 31534

raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 07.09.2022 § 51

HEL 2017-004528 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12741 pohjakartan kaupunginosassa 31 Lauttasaari. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12741

Kaupunginosa: 31 Lauttasaari

Kartoituksen työnumero: 34/2021

Pohjakartta valmistunut: 17.8.2022 Uusinta (ensi tilaus 2021)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



30.08.2023

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.3.2022

HEL 2017-004528 T 10 03 03

Asemakaavoitus / Maankäyttö ja kaupunkirakenne / Kaupunkiympäristön toimialalta on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosien tonttien asemakaavan muutoksen 8.2.2022 päivättyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Liitteenä on tontteja koskeva viitesuunnitelma (Anttinen Oiva Arkkitehdit 20.10.2021). Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun ja arkeologisen kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee neljää tonttia (31061/1-4) Lauttasaaren Katajajarjussa. Tontit sijaitsevat Katajajarjuntien ja Luoteisväylän risteyksessä osoitteissa Katajajarjuntie 23 ja 25 sekä Luoteisväylä 35 ja 37. Tavoitteena on mahdollistaa neljän uuden viisikerroksisen 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 kolmekerroksinen rakennusosa ja korkeampi, enintään viisikerroksinen osa sijaitsee hieman taaempaan tontilla. Pysäköinti sijoitetaan kellariin rakennusten ja pihakannen alle. Kaavaratkaisu mahdollistaisi tonttien nykyistä tehokkaamman rakentamisen yleiskaavan 2016 mahdollistamalla tonttitehokkuudella 1,2.

Helsingin yleiskaavassa 2016 suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jossa korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2. Suunnittelualuetta koskevassa, 9.2.1951 voimaan tulleessa Lauttasaaren ensimmäisessä asemakaavassa, alue on merkitty asunto- tai liikekortteliksi. Kaavamuutosalue rajautuu etelässä Luoteisväylään, lännessä



Katajajarjuntiehen, idässä Laukkaniementiehen ja pohjoisessa Laukkaniemenpuistoon. Katajajarjuntie 25:n pohjoispuolella sijaitsee vielä kaksi samaan kortteliin kuuluvaa tonttia, jotka eivät ole mukana kaavamuutoksessa. Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta on rakennettu 1960-luvulla. Osoitteissa Katajajarjuntie 23 ja 25 sijaitsevat pienkerrostalot on suunnitellut lauttasaarelainen arkkitehti Viljo Myyrinmaa (1910-2007). Kyseiset pienkerrostalot ovat kaksikerroksisia ja niissä on maanpäällinen kellarikerros, joka on pääosin autotallikäytössä. Julkisivumateriaaleina on käytetty puhtaaksimuurattua punatiiltä ja valkoista minerit-levyä ja taloissa on loiva pulpetti- tai kaksoispulpettikatto. Julkisivujäsentely on horisontaalista, ikkunoiden ja levypintojen muodostamia nauhoja. Osoitteessa Luoteisväylä 35 sijaitsee edellä mainittujen pienkerrostalojen tapaan kaksikerroksinen ja kellarillinen pienkerrostalo. Kyseisen talon on suunnitellut arkkitehti Reijo Kivistö. Talo on kuitenkin tasakattoinen ja julkisivuiltaan kellarikerrosta lukuun ottamatta puhtaaksimuurattua punatiiltä. Näiden pienkerrostalojen lisäksi kokonaisuuteen kuuluu osoitteessa Luoteisväylä 37 sijaitseva on yksikerroksinen, kellarillinen pientalo. Tämän Villa Tholstrupin on vuonna 1962 suunnitellut arkkitehti Kristian Gullichsen (1932-2021) ja sitä on jatkettu eteläpäädytään sisustusarkkitehti Lars Gestraniuksen kymmenen vuotta myöhemmin laatimien suunnitelmien mukaan.

Esillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa suunnittelualueen tonttitehokkuutta ja korvata tonttien olemassa olevat rakennukset uusilla asuinkerrostaloilla. Uudet talot esitetään toteutettavaksi kadun puolella korkeintaan kolmekerroksisina ja pihan puoleisella osalla korkeintaan viisikerroksisina. Tämän periaatteen mukaisesti laaditussa viitesuunnitelmassa on lisäksi esitetty viisikerroksisen osan eteen kadun puolelle yhden kerroksen korkuisten, tukevien pilareiden rajaamaa ja osin katettua pihaa. Matalamman asuinsiiven katto palvelisi kattoterassina. Talojen ja kadun väliin sijoittuu hyvin kapea viherkai-stale ja talojen väliin pienet oleskelualueet ja istutettavaksi muutama puu. Talojen taakse, Laukkaniemenpuiston puolelle jäisi nurmipintainen piha-alue, jonka takaa alkaa meren rantaan ulottuva Laukkaniemen puisto.

Suunnittelualue on osa Katajajarjua, jolle ollaan samaan aikaan laatimassa suunnitteluperiaatteita. Periaatteiden mukaan Katajajarju jaettaisiin neljään eri alueeseen, joilla täydennysrakentamista ohjataan hieman eri tavoin. Laukkaniemen puistoa reunustavalla B-alueella olemassa olevia rakennuksia voidaan korottaa enintään kahdella kerroksella korkeintaan viisikerroksisiksi tai rakennuksia voidaan harkita purettavaksi uudisrakentamista varten. Rakennukset tulee massoitella niin, että kadun varressa on korkeintaan kolmekerroksinen rakennusosa ja korkeampi rakennusosa sijoittuu taaemmaksi tontille. Korttelialueen rakennusten tulee olla nykyisten rakennusten tapaan erillisiä ja ”nop-



pamaisia”. Yleisenä periaatteena todetaan, että tontin sijaitessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella, tai mikäli tontilla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai jos olemassa olevia rakennuksia aiotaan purkaa, tulee täydennysrakentamisen mahdollisuutta, määrää ja laatua harkita erityisen tarkkaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseon arvio voi olla tarpeen myös muissa tapauksissa. Suunnitteluperiaatteiden luonnoksen mukaan täydennysrakentamisen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen arvot ja erityispiirteet.

Suunnittelualueella sijaitsevia rakennuksia ei ole kaupunginmuseon teettämässä Lauttasaaren rakennusinventoinnissa (Hilla Tarjanne. Helsingin kaupunginmuseo tutkimuksia ja raportteja 2/2003.) arvioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Luoteisväylä 37 pientalolle on vuonna 2016 haettu purkamislupaa. Lupahakemuksesta antamassaan lausunnossa kaupunginmuseon totesi, että Luoteisväylä 37 rakennuksen tulisi ensisijaisesti säilyä. Rakennuksen kosteusvauriot edellyttävät kuitenkin sillä tavoin laajaa uusimista, ettei alkuperäistä rakennetta ole mahdollista säilyttää riittävässä määrin kohteen ominaispiirteiden vaalimiseksi. Kaupunginmuseo totesi rakennuksen purkamisen valitettavana. Ennen purkamista kaupunginmuseo edellytti kuitenkin kohteen valokuvadokumentointia ja yleispiirteisen rakennushistorian kuvauksen laatimista. Edellä mainitun perusteella kaupunginmuseo ei tule esittämään suunnittelualueen rakennuksille asemakaavallista suojelua.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että noudatetaan suunnitteluperiaatteiden tavoitetta, jolla alueen kaupunkirakenteelle ominainen ratkaisu säilyy mahdollisesta täydennysrakentamisesta huolimatta. Niin kulttuuriympäristön vaalimisen kuin kestävän kehityksen näkökulmasta on kuitenkin tärkeää, että mahdollista täydennysrakentamista pyritään toteuttamaan ennen kaikkea olemassa olevaa rakennuskantaa säilyttäen ja hyödyntäen. Tällainen suunnittelualueen tonttien säilyttävän täydennysrakentamisvaihtoehdon tutkiminen olisi todennäköisesti mahdollista ainakin Katajajarjuntie 23 ja 25 tonteilla. Kaupunginmuseo pitääkin tärkeänä, että tuleva asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen myös olevaa rakennuskantaa säilyttäen eikä pelkästään uudisrakentamisratkaisua. Katajajarjun ominaisluonteessa keskeisenä, vaalittavana piirteenä kaupunginmuseo näkee lisäksi ympäristön vehreyden. Lauttasaaren ensimmäisessä asemakaavassa kadun varsien vehreydestä on huolehdittu määräämällä istutettava alueen osa tontin kadun puoleiseen reunaan tai sijoittamalla rakennusala selvästi irti kadun puoleisesta reunasta. Alueen vuosikymmenten kuluessa muotoutuneen vehreyden säilyminen, niin katujen varsilla kuin tonteilla, tulee kaupunginmuseon näkemyksen mukaan ottaa myös yhdeksi lähtökohdaksi uusien asemakaavojen ohjaavissa suunnitteluperiaatteissa. Myös nyt asemakaavan



30.08.2023

muutoksen kohteena olevilla tonteilla vihervyöhykkeen säilyttäminen alkuperäisen asemakaavan mukaisesti tontin kadun puoleisella osalla, tulee olla lähtökohtana.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo toteaa, että Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien asemakaavan muutoksessa tulee selkeämmin ottaa lähtökohdaksi tonttien täydennysrakentamisen mahdollistaminen myös oleva rakennuskanta säilyttäen ja alueen vehreän, Lauttasaaren ensimmäisestä asemakaavasta periytyvän katutilojen vehreän ilmeen turvaaminen.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi