

Vuorovaikutusraportti

Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien asemakaavan muutos

Päiväty 12.12.2022, täydennetty 18.4.2023
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 postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 12.12.2022–18.1.2023
- 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.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

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

Yhteenveto 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 Katajaharjuntien ja Luoteisväylän reunaan tulevaa vihervyöhykettä on kasvatettu. Vesihuoltoon liittyvä 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. Katajaharjun kaltaisessa kaupunkiympäristössä täydennysrakentamiskaavalta vaaditaan korkeaa tarkkuustasoa, jotta halutut tavoitteet saadaan toteutumaan.

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

Yhteenveto 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 valmisteilla olevien Katajaharjun suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä valmisteluaineisto olivat nähtävillä samaan aikaan. Osassa mielipiteistä otettiin kantaa molempiin hankkeisiin. Yhteensä kirjallisia mielipiteitä saapui 29 kpl. Tässä 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 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 4 m 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 tarkoitettu 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 määrätä, 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 ja 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 ultravioletisäteilyä heijastava lasipinnoite voivat vähentää lintujen päi-väaikaisia törmäyksiä.

Kaavamuutos ei heikennä Laukkaniementien kautta kulkevan ulkoilu-reitin tilaa, koska Laukkaniementien puoleinen pysäköintilaitoksen sisäänajo on poistettu suunnitelmista, eikä Laukkaniementien liikennemäärä näin ollen lisäännä. 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 Kataja-harjuntie 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 Laukkaniemen-puiston takana. Kaavoitus pitää perusteltuna, että kaavaratkaisussa rakennusten korkeudet ja tontitehokkuus muodostavat jatkeen Kataja-harjun 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. Asemakaavoituspalvelu 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. korkealaatuinen 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. Tontikohtainen 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 Katajaharjunttiellä ja vaikeuttavan pysäköintitilannetta alueella. Pysäköintilaitoksen ajoneuvoliittymiä ja kadulle ehdotettuja pelastusajoneuvon nostopaikkoja ja pidetään huonoina. Mielenpitoisissa kehoitetaan huomioimaan myös bussireitien vaatimukset ja kadun lumitilat.

Vastine

Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen lisää autoliikennettä alueella arviolta 100–150 matkaa vuorokaudessa. Nykyisin Katajaharjuntien autoliikennemäärä Luoteisväylän risteyksessä on noin 1 000 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 Katajaharjunttielle, 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 bredda. 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 lyftplattor för räddningsfordon på tomten i närheten av byggnaderna.

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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.12.2022–18.1.2023

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.

Vastineet aihepiireittäin

Lauttasaaren yhdyskuntarakenteen tiivistyminen täydennysrakentamisen seurauksena

Yleiskaavassa 2016 on osoitettu eri alueille korttelitehokkuuden vaihteluväli. Asemakaavoitus määrittelee kaavahankkeeseen ryhtyessä jokaiselle tontille sopivan tonttitehokkuuden mm. kaupunkirakenteellisten, kaupunkikuvallisten, maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Yleiskaavan osoittaman tehokkuushaarukan yläpään sijoittuva tonttitehokkuus voidaan sallia sellaisissa paikoissa, joissa se ei vaaranna alueen arvoja.

Keväällä 2023 viedään kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi Katajaharjun suunnitteluperiaatteet, joissa esitetään kokonaiskuva Katajaharjun alueella sallituista tonttitehokkuuksista. Yleiskaavan salliman enimmäistehokkuuden (1,2) mukaisia tontteja on Katajaharjussa vain vähän. Katajaharjun ranta-alueet säilyvät jatkossakin yleiskaavan tehokkuushaarukan alarajalla (0,4).

Asukasmäärän kasvun vaikutuksia Lauttasaaren palveluverkkoon seurataan tekemällä yhteistyötä eri palveluista vastaavien kaupungin toimialojen kanssa.

Rakentamisen määrä kaavamuutosalueella

Kaavamuutoksen kanssa samanaikaisesti laadittavissa Katajaharjun suunnitteluperiaatteissa esitetään, että kaavamuutosalueen tontit ovat Katajaharjun alueella niitä harvoja tontteja, joissa yleiskaavan tehokkuusjakauman mukainen maksimitehokkuus voidaan mahdollistaa. Vaikka Katajaharjun ominaispiirteitä ja arvoja halutaan suunnitteluperiaatteilla vaalia, on kaupungin strategisena tavoitteena myös kasvattaa asuntotuotantoa tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kaavamuutosalueen tonteilla nykyistä tehokkaampi rakentaminen ei vaaranna Katajaharjun kulttuurihistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Tontit eivät sijaitse rantavyöhykkeellä eikä tonteilla olevia rakennuksia ole todettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Sen sijaan 5-kerroksiset rakennukset asettuvat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti Katajaharjunniemen keskiosan kerrostalokortteleiden jatkoksi jääden mereltä katsottuna osittain kasvillisuuden ja rantatonteilla sijaitsevien rakennusten taakse.

Kaavaratkaisussa pyritään sovittamaan uudet rakennukset Katajaharjun arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön mm. määräämällä rakennusten massoittelusta, korkeudesta, sijoittumisesta tonteille sekä julkisivujen materiaaleista.

Havainnekuvilla ei ole yritetty antaa harhaanjohtavaa kuvaa rakennusten koosta. Valokuvaupotusten lisäksi viitesuunnitelmassa on myös muita kuvia, kuten aluejulkisivut ja -leikkaukset, joissa esitetään suunniteltujen rakennusten suhde ympäröiviin rakennuksiin, joiden korkeudet vastaavat piirustuksissa todellisuutta. Asemakaavan viitesuunnitelman havainnollistava materiaali on korkeatasoista ja ammattitaitoisesti laadittua.

Rakentamisen vaikutus luontoon

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen käsityksen mukaan nykyisiä tontteja koskevalla kaavamuutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia ympäröiviin luontoalueisiin, kun niiden kuivumista estetään hulevesijärjestelyin. Tehokkuuden lisäys ei merkitse niin mittavaa asukasluvun kasvua, että luontoalueisiin paljon käytetyn ulkoilureitin varrella kohdistuisi merkittävää kulutuspaineen voimistumista.

Lähtökohtaisesti työmaan tulee aina pysyä tontilla ilman erillisiä sopimuksia. Rakennusvalvonnan tarkastusinsinööri valvoo osaltaan, ettei työmaa leviä puiston puolelle luvattomasti. Mikäli työmaa-aikana sattuisi ilmenemään leviämistä puiston puolelle, naapurusto voi olla yhteydessä työmaan johtoon ja tarkastusinsinööriin luvallisuuden selvittämiseksi.

Kaavamääräys tontin liittymisestä saumattomasti puistoon on poistettu. Tontteja ei saa aidata, mutta kaavakarttaan on lisätty uusi määräys, jonka mukaan pihan toiminnot eivät saa levitä Laukkaniemenpuiston puolelle ja piha-aluetta tulee rajata esimerkiksi vapaamuotoisesti istutettavalla pensasaidanteella, pensasryhmillä tai maapuilla.

Kun kellarit toteutetaan asemakaavamääräyksen mukaisesti vesitiiviinä, niiden rakentamisella ei kaupungin pohjavesiasiantuntijan arvion mukaan ole merkittävää vaikutusta alueen pohjavedenpinnan tasoon. Lisäksi määräys hulevesien johtamisesta Laukkaniemenpuiston suuntaan kompensoi mahdollisia vaikutuksia.

Rakentamisen vaikutus Lepakoihin

Luonnonsuojelulain 49 § 1 momentissa käsitellään lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä. Kaavaehdotuksessa olemassa oleva kerrostalotontti sivuaa tärkeän lepakkoalueen rajausta noin 37 neliömetrin alueella, jonne on merkitty yksi säilytettävä puu. Ilman tarkempaa selvitystä voidaan esimerkiksi ilmakuvasta päätellä, että alueella ei ole toista lepakoiden käyttöön sopivaa puuta tai rakennelmaa, joka toimisi lain tarkoittamana lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

Tärkeä lepakkoalue on lepakkotutkijan määrittämä rajausta, jonka sisällä lepakoiden on havaittu saalistavan. Joskus saadaan havaintoja myös lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Rajauksen tarkoitus on myös helpottaa lepakoiden päiväpiilojen ja lisääntymiskolonioiden tehokkaampaa etsintää, jos alueeseen kohdistuu muuttavaa maankäyttöä. Muistutuksen tekijän detektorilla tehdyt havainnot lepakoista Laukkaniemenpuistossa ja sen lähistöllä eivät liity kysymykseen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sijainnista. Useat lepakkolajit voivat liikkua saalistaessaan myös rakennetussa ympäristössä tärkeiden lepakkoalueiden lähistöllä ja kaukanakin niistä. Sen sijaan niiden levähdyspaikoista kerrostaloissa ei ole kuin aivan satunnaisia havaintoja. Lisääntymiskolonioita kerrostaloista ei Helsingistä tunneta.

Luontoselvitysten riittävyys ja ajantasaisuus on arvioitava suhteessa maankäytön muutoksen luontovaikutuksen suuruuteen. Tässä tapauksessa rakennuksen korvaaminen toisella, korkeammalla rakennuksella samalla tontilla niin, että rakennus sijoittuu nykyistä kauemmas Laukkaniemenpuiston reunasta ei olisi vaatinut asemakaavakohtaista lepakkoselvitystä, koska vaikutukset luontoon ovat niin vähäisiä.

Koska Lemislahden lepakkoalue kattaa laajan rantavyöhykkeen, lepa-koilla on saalistus- ja elintilaa muuallakin kuin työmaan välittömässä läheisyydessä, mikäli siitä aiheutuu tilapäistä häiriötä. Rakennustyömaan aikaisia häiriötekijöitä, kuten valaistusta, ei voida asemakaavalla ohjata, mutta lepakkoalueen sijainti kaavamuutosalueen vieressä on kaavaselostuksessa selostettu ja rakentamisen vaikutukset lepakkoalueen kokonaisuus huomioon ottaen arvioitu vähäisiksi. Työmaita valvoo rakennusvalvonta.

Hankkeen varjostava vaikutus Katajajarjuntie 27:n suuntaan

Hankkeen varjostusvaikutuksia on tutkittu viitesuunnitelmassa varjostuskaaviolla eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina. Varjostustutkielman mukaan kevätpäiväntasauksen aikaan Katajajarjuntie 25:een suunniteltu uudisrakennus varjostaa Katajajarjuntie 27:n eteläjulkisivua osittain tai kokonaan noin kello 10–15 välisenä aikana. Koko julkisivu ei kuitenkaan ole tätä aikaa varjossa, vaan esimerkiksi julkisivun länsipuoli saa suoraa auringonvaloa jo kello 13:sta eteenpäin. Syyspäiväntasauksen aikaan ollaan vielä kesäajassa, jolloin varjostustilanne on sama, mutta tuntia myöhemmin. Kesäpäiväntasauksen aikaan aurinko paistaa niin korkeassa kulmassa, että Katajajarjuntie 25 ei varjosta Katajajarjuntie 27:n eteläjulkisivua lainkaan. Talvipäiväntasauksen aikaan päivä on lyhyt ja aurinko matalalla, jolloin julkisivu on varjossa koko päivän.

Duodecimin terveyskirjaston mukaan iho tuottaa D-vitamiinia auringon UVB-säteilystä, kun UV-indeksi ylittää tason kolme. Etelä-Suomen UV-indeksin vaihtelu on noin 0–6, josta alle kolmen taso kestää syyskuusta huhtikuun puoleenväliin. Suomalainen saa riittävästi D-vitamiinia aurinkossa käytännössä vain kesäkuukausien ajan. Kesällä riittävä altistuminen auringolle syntyy D-vitamiinin tuotannon kannalta jo, kun iho saa laajasti aurinkoa 15 minuuttia muutaman kerran viikossa. Mikäli parvekkeella on lasitus, se suodattaa pois UVB-säteilyn. D-vitamiinin saannin heikkenemisellä tai siitä aiheutuvalla terveyshaitalla ei siis voida perustella kaavamuutoksen aiheuttavan kohtuutonta haittaa.

Katajajarjuntie 27:n suuntaan toteutuvaa valokulmaa on tutkittu lisäksi leikkauspiirustuksella, josta selviää, että 45 asteen valokulma ensimmäisen asuinkerroksen lattiatasosta suunnitellun uudisrakennuksen räystäääseen toteutuu. Valokulman ei missään määräyksissä edellytetä toteutuvan parvekkeella. Varjostustutkielmien tarkkuustasoa pidetään kaavoitusvaiheessa riittävänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentin mukaan asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavaratkaisun tavoitteena on Helsingin yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaisesti edistää asuntotuotantoa täydennysrakentamalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä olevaa jo rakennettua aluetta mahdollistamalla 5-kerroksisten kerrostalojen rakentaminen.

Täydennysrakentaminen ja tehostaminen väistämättä muuttavat ympäristöä nykyiseen verrattuna. Kaupunkialueella asukkaiden tulee ottaa huomioon asuinpaikkaa valitessaan, että ympäristö voi olla jatkuvassa muutoksessa. Lainvoimainen asemakaava ei ole saavutettu etu, jota ei voisi muuttaa. Muutoksen tulee kuitenkin täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sille asetetut sisältövaatimukset. Asemakaavoituksessa joudutaan sovittamaan yhteen erisuuntaisia tavoitteita ja asemakaavan sisältövaatimuksia, jolloin uudis- ja täydennysrakentamista koskevan kaavamuutoksen ei voida katsoa olevan maankäyttö- ja rakennuslain vastainen pelkästään sillä perusteella, että siitä aiheutuu viereisten rakennusten ja niiden piha-alueiden lisääntyvää varjostusta.

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).

Vastineet lausuntoihin

Rakentamisen hiilidioksidipäästöt

Helsinki pyrkii asemakaavoissa vähentämään rakentamisen hiilijalanjälkeä niin, että hankkeen toteuttajaa ei sidota liian tarkasti esimerkiksi tiettyyn runkomateriaaliin tai teknisiin ratkaisuihin. Tarkoituksena on olla rajoittamatta tulevaisuudessa kehitettävien materiaalien ja muiden ratkaisujen hyödyntämistä. Tällä hetkellä käytössä on määräys, jonka mukaan uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava. Määräys mahdollistaa kaupungin tavoitetason saavuttamisen ilman, että määritellään tarkasti keinoja. Kaupunki kehittää rakentamisen hiilijalanjälkeä hillitseviä asemakaavamääräyksiä.

Julkisivumateriaaleista määrätään kaavassa tavallisesti kaupunkikuvalisista syistä. Lauttasaarella hallitsevat julkisivumateriaalit ovat tiili-muuraus ja rappaus. Kaavassa sallitut julkisivumateriaalit ovat paikalla muurattu tiili tai muurauksen tai massiivisen harkkorakenteen päälle tehty rappaus. Materiaalit ovat merellisessä ilmastossa aikaa kestäviä, vaikka ne eivät valmistusprosessin osalta ainakaan vielä ole kaikkein vähäpäästöisimpiä.