

## Vuorovaikutusraportti

### Katajajarjun suunnitteluperiaatteet

Päiväty 20.2.2023, päivitetty 18.4.2023

Diaarinumero HEL 2022-000449

Hankenumero 0849\_9

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedet suunnitteluperiaatteiden valmistelu aikana saaduista mielipiteistä ja kannanotoista sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään suunnitteluprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmistelu aikana saaduista mielipiteistä ja kannanotoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käytiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

---

## Suunnitteluperiaatteiden eteneminen

### Vireilletulo

- suunnitteluperiaatteiden laatiminen on tullut vireille vuonna 2022 kaupungin aloitteesta



### OAS

- OAS ja suunnitteluperiaatteiden luonnos nähtävillä 21.2.–18.3.2022.
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Suunnitteluperiaatteet

- suunnitteluperiaatteet laitetaan nähtäville
- nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Lauttasaari-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



### Hyväksyminen

- mielipiteisiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
  - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy suunnitteluperiaatteet arviolta keväällä 2023
  - tieto suunnitteluperiaatteiden hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.
-

## **Yhteenvetot esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston (suunnitteluperiaatteiden luonnos) nähtävilläolo 21.2.–18.3.2022**

#### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

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.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

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

#### **Vastineet viranomaisten kannanottoihin**

##### **Uudenmaan ELY-keskus**

Suunnitteluperiaatteiden ja Länsiväylän ympäristön OYK-alueen rajauksia on muutettu selkeämmiksi. Luonnoksessa esiintynyt selvitysalue on muutettu nimeltään Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alueeksi ja aluetta on suurennettu niin, että se vastaa suunnilleen OYK-alueen todellista rajausta. Aluerajauksista on neuvoteltu osayleiskaavan laatijoiden kanssa, jotta vältetään ristiriidat suunnitelmien välillä.

Varsinaiset suunnitteluperiaatteet koskevat ainoastaan periaatteiden kartassa punaisella rajattua aluetta ja periaatteissa on aiempaa selkeämmin ilmaistu, että Länsiväylän OYK-alueelle ei saa osoittaa täydennysrakentamista ennen osayleiskaavan voimaan tuloa, pois lukien jo kaavoitetut alueet (Koivusaari ja Ruukinlahdenpuiston pallokenttä).

Länsibaanan suunnittelu liittyy käynnissä olevaan osayleiskaavatyöhön, eikä siihen ole tarvetta näissä suunnitteluperiaatteissa ottaa kantaa. Baana mahtuu Länsiväylän OYK-alueen rajauksen sisälle.

### **Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)**

Kaavoitus jakaa kaupunginmuseon tavoitteet alueen ensimmäisessä asemakaavassa (1951) linjattujen kaupunkirakenteellisten ja -kuvallisten lähtökohtien säilyttämisestä. Rantaa kohti laskevat räystäskorkeudet, avoin korttelirakenne ja vehreä yleisilme kuuluvat Katajaharjun keskeisiin suunnitteluperiaatteisiin. Myös laadukas arkkitehtuuri ja julkisivumateriaalit on nostettu alueen yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi.

Kaupunginmuseo huomauttaa, että suunnitteluperiaatteissa mainittu Lauttasaaren rakennusinventointi (2003) ei kaikilta osin ole enää ajantasainen. Asia huomioidaan linjaamalla, että mikäli tontti sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella (A), tontilla on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai jos olemassa olevia rakennuksia aiotaan millään Katajaharjun osa-alueella purkaa, tulee täydennysrakentamisen mahdollisuuksista ja lähtökohdista neuvotella kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseon kanssa tulee tehdä yhteistyötä myös muissa hankkeissa.

Olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ja hyödyntäminen täydennysrakentamisessa on kestävä kehityksen ja kulttuuriympäristön kannalta tärkeä tavoite, jota on pyritty suunnitteluperiaatteissa painottamaan. Katajaharjussa on kuitenkin hyvin eri ikäisiä rakennuksia erilaisilla tonteilla, joiden säilyttämisen tekniset ja taloudelliset edellytykset selviävät vasta kaavahankkeeseen ryhdyttäessä.

### **HSY**

Kunnallistekniikan nykyiset ja tulevat tilavaraukset huomioidaan ja varmistetaan alueella tehtävien asemakaavamuutosten yhteydessä. Suunnitteluperiaatteisiin on kirjoitettu, että täydennysrakentamisen yhteydessä tulee selvittää tonteilla sijaitsevat kunnallistekniset johdot ja suunnitella havaittujen johtojen siirto yleisille alueille. Tonttien omistajien tulee tilata hulevesisuunnitelma ja mahdolliset muut selvitykset.

### **HSL**

Bussin kääntöpaikkaan Katajaharjuntien ja Luoteisväylän risteyksessä ei ole tiedossa muutoksia. Kääntöpaikka on tarpeellinen niin kauan, kuin bussit eivät mahdu ajamaan Lahnalahden alikulusta. Kuljettajien WC-tilojen kehittämistä ei suunnitteluperiaatteissa käsitellä, mutta HSL voi olla asiasta yhteydessä kaupunkiympäristötoimialan kaupunkitila- ja maisemasuunnittelupalveluun. Helsingin vihreitä city-wc:itä rakennetaan vuosittain 1–2 kappaletta ennalta suunnitellun verkoston mukaisesti.

Kaupungilla ei ole tällä hetkellä suunnitteilla parannuksia alueen jalankulku- ja pyöräilyreitteihin. Nykytilanteessa jalankulun ja pyöräliikenteen väylät palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan, mutta kaupunki seuraa lisääntyvän maankäytön aiheuttamaa liikennemäärien kehittymistä ja tekee tarvittaessa parannuksia katuverkkoon niiden perusteella. Myös kaupunkipyörien asemia voidaan tulevaisuudessa lisätä Katajaharjussa.

### **Yhteenveto mielipiteistä (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.

Katajaharjun suunnitteluperiaatteiden ja samanaikaisesti alueelle valmisteilla olevan Katajaharjuntien 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. Tässä vuorovaikutusraportissa vastataan kaikkiin suunnitteluperiaatteita koskeviin mielipiteisiin, joita oli 21 kpl. Yksi mielipidekirjeistä oli viiden taloyhtiön yhteisesti lähettämä.

### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

#### **Suunnittelualueen rajaus**

Toivottiin yleisesti puistojen säilyttämistä Katajaharjussa ja Nackapuiston sisällyttämistä suunnittelualueeseen. Liikuntapuiston säilyttämistä pidettiin myös tärkeänä.

#### **Vastine**

Suunnitteluperiaatteiden kartassa Katajaharju on jaettu varsinaiseen suunnitteluperiaatteiden alueeseen sekä Länsiväylän ympäristön osayleiskaava-alueeseen. Punaisella merkityn suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen sisällä sijaitsevat puistoalueet säilyvät puistoina.

Vuonna 2022 on käynnistynyt Länsiväylän ympäristön osayleiskaavoitus, jossa tutkitaan alueen maankäytön mahdollisuuksia. Mahdollinen

---

Länsiväylän kattaminen Katajajarjun kohdalla ja meritäytöt ovat osayleiskaavassa tutkittavia asioita, mutta päätöksiä niistä ei olla vielä tehty. Suunnitteluperiaatteissa linjataan, että Länsiväylän OYK-alueella ei sallita lainkaan täydennysrakentamista ennen osayleiskaavan voimaantuloa lukuun ottamatta ennen suunnitteluperiaatteiden hyväksymistä kaavoitettuja alueita. Suunnitteluperiaatteissa ei voida ottaa kantaa maankäytön suunnitteluun osayleiskaava-alueella.

Mielipiteiden johdosta Nackapuisto on sisällytetty suunnitteluperiaatteiden alueeseen ja merkitty puistoalueeksi lukuun ottamatta sen kaakkosinta osaa, joka on Länsiväylän OYK-alueella ja jossa sijaitsee kaupungin tonteilla padel-kenttiä ja Lauttasaaren tukikoti. Myös Lauttasaaren liikuntapuisto sijaitsee OYK-alueella.

### **Rakentamisen määrä**

Toivottiin, että Katajajarjusta ei tulisi ahtaasti rakennettua kerrostalolähiötä. Rakennusten korottamista pidettiin parempana vaihtoehtona, kuin tyhjälle maa-alueelle rakentamista. Tonttien toivottiin säilyvän väljinä. Uudisrakentamisen toivottiin keskittyvän Länsiväylän ympäristöön. Korkea rakentaminen haluttiin rajata harjun keskiosaan.

Ranta-alueilla rakennusten sopivana enimmäiskorkeutena pidettiin kahta kerrosta. Toisaalta joissakin mielipiteissä esitettiin, että rantavyöhyke voitaisiin rakentaa suunnitteluperiaatteissa esitettyä tehokkaammin.

Myös suunnitteluperiaatteiden B-alueita (Laukkaniemenpuiston eteläreunan tontit) pidettiin liian tehokkaana.

A-1-alueen periaatteista huomautettiin, että mahdollinen lisärakentaminen pitäisi toteuttaa mieluummin korottamalla nykyisiä taloja, kuin sallimalla uusien kerrostalojen rakentaminen.

### **Vastine**

Osalla Katajajarjun tonteista sallitaan suunnitteluperiaatteissa yleiskaavan mukainen maksimitonttitehokkuus, mutta suuri osa Katajajarjusta (erityisesti ranta-alue C) säilyy jatkossakin yleiskaavan osoittaman tehokkuushaarukan alapäässä. Sallitun täydennysrakentamisen määrää voidaan kokonaisuudessaan kuvailla maltillisiksi. Rakentamisen painopiste Katajajarjussa on tulevaisuudessa Länsiväylän ympäristössä, johon laaditaan erillinen osayleiskaava.

Lauttasaaren ja Katajajarjun ensimmäisessä asemakaavassa vuonna 1951 linjatut periaatteet väljästi rakennetuista tonteista sekä matalasti rakennetuista rannoista ja niemen keskiosan kerrostaloalueesta säilytetään alueen kehittämisen keskeisimpinä suuntaviivoina.

Ranta-alueilla (C) rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määriteltävä kolme kerrosta, koska osalla tonteista sijaitsee nykyisinkin 3-kerroksisia

pienkerrostaloja. Kartoissa nämä rakennukset on merkitty usein 2-kerroksisiksi, koska ennen vuotta 2000 rakennuslaki salli maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen. Nykyinen lainsäädäntö ei tunne maanpäällistä kellaria. Asia on selitetty tarkemmin suunnitteluperiaatteiden kappaleessa ”Kerrosluvun laskeminen”. Ranta-alueiden rakennuskannan säilyttäminen matalana on myös erittäin tärkeä maisemallinen periaate.

Alue B eli Laukkaniemenpuiston eteläreunan tontit sijaitsevat mereltä katsottuna rantatonttien tai Laukkaniemenpuiston takana. Näille tonteille rakentaminen ei vaaranna alueen maisemallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja, minkä takia alueelle sallitaan nykyistä tehokkaampi rakentaminen. Enintään 5-kerroksiset rakennukset asettuvat mittakaavalisesti niemen keskiosan kerrostalokorttelien jatkeeksi.

A-1-aluetta koskevat mielipiteet on otettu suunnittelussa huomioon. A-1-alue on muutettu suunnitteluperiaateissa A-alueeksi. Kortteleissa 30154 ja 31064 ei avointa korttelirakennetta saa rajata poikittaisilla rakennusmassoilla.

### **Täydennysrakentamisen tekniset lähtökohdat**

Ehdotettiin rakentamisen kieltämistä kokonaan paikoissa, jotka vaativat meriveden nousun ennakoimisen takia maanpinnan korottamista. Kerrostalojen korottamishankkeiden toteutettavuudesta oltiin huolestuneita.

### **Vastine**

Ilmatieteenlaitoksen arvion mukaan turvallinen rakentamiskorkeus vuonna 2100 Katajaharjunniemen länsirannalla on +3,52 m ja itäranalla +3,68 m meren pinnasta. Alueen tontit ovat keskenään erilaisia: lähempänä rantaa sijaitsevat tontit ovat aaltoilun kannalta kriittisempiä kuin kaukana rannasta sijaitsevat tontit. Suunnitteluperiaatteisiin ei ole mahdollista määritellä yhtä yhteistä korkeusasemaa, jonka alapuolelle ei saisi rakentaa. Tulvasuojaus tulee suunnitella hankekohtaisesti joko maanpinnan tasausta korottamalla tai rakenteellisesti. Rantatonteilla tulee kuitenkin pyrkiä säilyttämään rantojen luonnollinen topografia ja huomioida rakentamisen vaikutukset maisemaan.

A-alueella on sallittua korottaa olemassa olevaa kerrostaloa yhdellä kerroksella ja B-alueella enintään kahdella kerroksella. Kiinteistön omistajan on teetettävä tarvittavat selvitykset, joilla varmistetaan hankkeen tekniset ja taloudelliset toteuttamisedellytykset. Korotusosan arkkitehtuurin tulee sopia korotettavaan rakennukseen ja alueen kaupunkikuvaan ja korotusosassa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja.

## **Puistot ja luonto**

Puistojen reunoilla tapahtuvan tehokkaan rakentamisen pelättiin vahingoittavan luontoarvoja. Rakennustyömaiden levittäytyminen viheralueille haluttiin estää. Kadunvarsien vihervyöhykkeitä ja kasvillisuutta haluttiin vaalia koko Katajaharjussa.

### **Vastine**

Kadunvarsien vihervyöhykkeistä on suunnitteluperiaatteisiin kirjattu, että koko Katajaharjun alueella tulee uusien rakennusten ja kadun väliin jättää riittävän leveä puin ja pensain istutettava vihervyöhyke. Lisäksi rakentamisen yhteydessä poistettu kasvillisuus tulee korvata uudella.

Työmaiden pysymistä tonteilla on suunnitteluperiaatteissa edistetty kirjaamalla, että uudisrakennukset eivät saa sijoittua alle 6 metrin päähän puiston reunasta. Lähtökohtaisesti työmaan tulee aina pysyä tontilla ilman erillisiä sopimuksia. Mahdollisesta puistoalueen käytöstä tulee hankkeen tehdä käyttösopimus kaupunkiympäristötoimialan kaduista ja puistoista vastaavien tahojen kanssa. Sopimuksessa määritellään käyttöehdot mm. kasvillisuuden suojaamisen osalta. 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.

## **Yleisten alueiden kehittäminen**

Yleisille alueille esitettiin joitakin kehittämisehdotuksia. Laukkaniemenpuiston rantaviivalle toivottiin tulvavallia suojaamaan puustoa ja Laukkaniementietä. Laukkaniementietä ehdotettiin korotettavaksi tulvariskin takia. Laukkaniemenpuiston pohjoisrannalle toivottiin uimarantaa. Laukkaniementien ja Luoteisväylän risteyksessä olevan muuntajan siirtoa ehdotettiin.

### **Vastine**

Suunnitteluperiaatteiden yhteydessä tarkastellaan täydennysrakentamisen edellyttämää tulvasuojausta. Olemassa olevien yleisten alueiden, kuten puistojen ja katujen tulvasuojaus ei sisälly suunnitteluperiaatteiden kokonaisuuteen.

Laukkaniemenpuiston pohjoisranta on luonnonmukainen ruovikkoranta, jossa arvokas metsäkohde ulottuu lähes rantaan asti. Alueella ei ole uimapaikaksi sopivaa kohtaa. Virallinen uimaranta vaatisi lisäksi palveluita, kuten pysäköintipaikkoja, wc:n, ja pukukoppeja, joista ainakin pysäköintipaikkoja olisi vaikea järjestää. Katajaharjua lähellä Lehtisaaren Hiidenkiukaanpuistossa sijaitsee asemakaavassa osoitettu uimaranta-alue.

Suunnitteluperiaatteissa ei oteta kantaa muuntamoiden sijoittamiseen.

---



## **Liikenne ja pysäköinti**

Oltiin huolestuneita, että uusien asuntojen autopaikat täyttävät Katajaharjun kadunvarsipaikat. Katuja pidettiin jo nykyisellään liian ahtaina. Ehdotettiin, että pysäköintipaikat tulee toteuttaa kokonaan tontilla. Kehotettiin harkitsemaan autopaikkainormin mitoituksen laskemista. Huomautettiin, että autopaikkojen rakentamisen kustannukset pitäisi huomioida maankäyttömaksussa.

## **Vastine**

Helsingin kaupungin autopaikkainormeista ei ole suunnitteluperiaatteissa tai asemakaavoissa mahdollista poiketa. Kaupunki on myös autopaikkojen laskentaohjeessa linjannut, että Lauttasaassa alle 1 200 k-m<sup>2</sup> kokoisissa täydennysrakentamishankkeissa ei tontille tarvitse rakentaa uusia autopaikkoja.

Katajaharjussa kadunvarsipysäköinti on luonteeltaan täydentävää ja ensisijaisesti pysäköinti järjestetään tonteilla. Asukaspysäköinnin käytössä oleva kadunvarsipysäköinti on inventoitu talvella 2023 ja inventoinnin mukaan nykyinen vapaana oleva kadunvarsipysäköinti riittää kattamaan mahdollisesta täydennysrakentamisesta aiheutuvan autopaikkojen tarpeen lähitulevaisuudessa.

Maanomistaja neuvottelee maankäyttösopimuksesta ja maankäyttömaksun suuruudesta kaupungin tonttiosaston kanssa.

## **Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset**

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten vaalimista pidettiin tärkeänä. Toisaalta oltiin tyytymättömiä, että jokin rakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kuulematta taloyhtiötä, tai jos rakennuksen kuntoa pidettiin huonona.

## **Vastine**

Suunnitteluperiaatteisiin on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset kaupunginmuseon teettämän Lauttasaaren rakennusinventoinnin (2003) mukaan. Kulttuurihistorialliset arvot eivät ole neuvotelukysymys, vaan inventointi pohjautuu asiantuntijan arvioon mm. rakennuksen arkkitehtuurista ja rakennushistoriasta. Inventointi on jo 20 vuotta vanha, joten se ei ole kaikilta osin enää ajantasainen. Jos olemassa olevia rakennuksia halutaan purkaa, tontti sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella (A) tai tontilla sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, tulee täydennysrakentamisen lähtökohdista neuvotella kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseon kanssa tulee tehdä yhteistyötä myös muissa hankkeissa. Alueella ei ole yhtään kaavalla suojeltua rakennusta, mutta kaupunginmuseo pitää arvotettujen rakennusten suojelua lähtökohtana mahdollisissa tulevaisuuden asemakaavojen muutoksissa.

## **Kerrosluvun laskeminen**

Mielipiteessä väitettiin rantavyöhykkeen (C) rakennusten olevan enintään 2-kerroksisia, vaikka suunnitteluperiaatteissa puhutaan 3-kerroksisista rakennuksista.

## **Vastine**

Usein toistuva kysymys olemassa olevien rakennusten kerrosluvun laskemisesta johtuu niin sanotusta maanpäällisestä kellarista. Asian selvittämiseksi suunnitteluperiaatteisiin on lisätty kappale ”Kerrosluvun laskeminen”, jossa selvitetään vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain ja sitä edeltäneen rakennuslain eroja maanpäällisen kellarikerroksen osalta.

## **Ruotsinkielinen mielipide / Det svenskspråkiga åsiktsbrevet**

Ruotsinkieliseen mielipiteeseen on vastattu ruotsiksi Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien kaavamutoksen vuorovaikutusraportissa.

Det svenskspråkiga åsiktsbrevets genmäle på svenska finns att läsa i rapporten för växelverkan i detaljplaneändringen för tomterna norr om Enåsvägen och Nordvästpassagen.

## **Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolo 20.2.–6.3.2023**

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

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet kohdistuivat B-alueen perusteluihin, C-alueen tehokkuuteen, luontoarvoihin, ekologiseen kompensatioon, 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.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **B-alueen (Laukkaniemenpuiston reuna) perusteet**

Katajajarjun suunnitteluperiaatteissa keskeisessä osassa on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden, alueen arvojen ja asukkaiden intressien yhteensovittaminen. Katajajarjun suunnitteluperiaatteet ovat kokonaisuudessaan maltilliset ja pyrkivät suurelta osin nykytilanteen

säilyttämiseen. Koska kaupungilla kuitenkin on strategisena tavoitteena kasvattaa asuntotuotantoa tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta erityisesti raideliikenteen asemien lähellä, on suunnitteluperiaatteissa etsitty myös lisärakentamiseen sopivia paikkoja.

Kaavamuutoksia voi tehdä yksittäisille tonteille ilman suunnitteluperiaatteitakin, kuten Lauttasaassa on tähänkin asti paljon tehty. Suunnitteluperiaatteiden tuoma lisäarvo on Katajaharjun tarkastelu kokonaisuutena. Katajaharjun tapauksessa tarkastelu on johtanut siihen lopputulokseen, että suuri osa alueesta säilytetään nykytilanteen mukaisena (alue C) tai sitä kehitetään maltillisesti (alue A). Vain pieni osa Katajaharjusta (alue B) on varattu nykytilannetta selvästi tehokkaammalle rakentamiselle. Ilman suunnitteluperiaatteiden synnyttämää kokonaisnäkemystä lopputulos saattaisi pitkällä aikavälillä olla Katajaharjussa kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti huonompi, kun yksityiset maanomistajat hakevat kaavamuutoksia tonteilleen.

Kaupunkisuunnittelu perustuu suunnittelualueen erityispiirteiden ja arvojen sekä muiden lähtötietojen analysointiin, mutta yhtä lailla myös suunnitteluun. Kaupunkisuunnittelussa täytyy sovittaa yhteen erilaisia, osin ristiriitaisia intressejä, joita suunnittelija pyrkii ratkaisemaan oman ammattitaitonsa perusteella. Kaikki suunnitteluratkaisut eivät aina ole yksiselitteisiä tai tasapuolisia. Suunnittelussa täytyy tehdä valintoja ja kompromisseja.

Jos suunnitteluperiaatteiden lähtökohtana olisi, että kaikille tonteille, joilla lähtötilanteessa on saman korkuisia rakennuksia tai sama tehokkuus, pitäisi myös tulevaisuudessa sallia sama rakentamisen määrä, tulisi Katajaharjuun joko a) paljon enemmän tehokkaampaa rakentamista, kuin mitä periaatteissa on nyt esitetty tai b) hyvin vähän lisärakentamista. Vaihtoehto a) on kaupunkikuvallisesti kestävä ja alueen arvojen vastainen. Vaihtoehto b) ei ole kaupungin strategisten tavoitteiden mukainen. Kaupungin maankäyttöä koskevat tavoitteet päätetään yleiskaavassa ja kaupunkistrategiassa ja ne lävistävät kaikki alemmat suunnittelutasot.

B-alueen tehokkuuden nousua on joissakin mielipiteissä vastustettu jyrkästi ja suunnitteluperiaatteissa esitettyjä perusteluja on kyseenalaistettu. Asia ei toki ole yksiselitteinen eivätkä suunnitteluperiaatteiden perustelut ole aukottomia. Kyse on suunnittelun kautta tehdyistä ratkaisuista. B-alueen tonteilla ei ole rantaviivaa, kuten ei myöskään kaikilla C-alueen tonteilla. C-alueen tontit ovat kuitenkin Katajaharjun kaupunkirakenteen reunalla. Niemen pohjois-eteläsuuntainen keskivyöhyke hahmottuu vahvasti ympäristöstä poikkeavana, korkeampana alueena siellä jo olemassa olevien 5-kerroksisten lamellitalojen ja osittain myös niemen pitkänomaisen muodon ja topografian takia. Suunnittelussa on päädytty ratkaisuun, jossa B-vyöhykkeen rakennukset jatkavat tätä korkeamman rakentamisen pohjois-eteläsuuntaista vyöhykettä. Tontit sijaitsevat Katajaharjussa myös kaupunkikuvallisesti keskeisemmällä paikalla, kuin esimerkiksi Luoteisväylän eteläosassa sijaitsevat tontit. B-alue sijaitsee Katajaharjun pääkatujen risteyksessä, jossa on myös

bussin kääntöpaikka. Tontit ovat pitkien näkymien päässä Katajajarjuntieltä ja Luoteisväylältä katsottuna.

Mitään mielipiteissä esitettyjen syytösten mukaisia silmäkääntötempuja ei ole suunnittelussa tehty eikä asioita olla tahallaan vääristelty. Suunnitteluperiaatteiden osassa 3. ”Suunnitteluperiaatteet” esitetään alueen kehittämisperiaatteet, eli kuinka aluetta kehitetään tulevaisuudessa. Alueen nykytilanne on kuvattu osassa 2. ”Alueen kuvaus”. Osan 3 yleisissä periaatteissa oleva lause ”Niemen keskivyöhykkeellä (A ja B) rakennuskanta koostuu kerrostaloista ja on tehokkaampaa ja korkeampaa, kuin rantavyöhykkeellä (C), jossa rakennuskanta koostuu pientaloista ja pienkerrostaloista” on periaate, joka kuvaa nimenomaan tulevaisuuden tavoitetilaa, ei nykyisyyttä. Periaatteen sanamuotoja on tämän johdosta selvennetty ja suunnitteluperiaatteiden sivulle 15 on lisätty tarkentava teksti: ”Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tehtäviä asemakaavan muutoksia, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.”

B-alueen nykytilannetta ei ole rinnastettu A-alueeseen, vaan suunnittelun kautta on päädytty ratkaisuun, jossa B-alue rinnastuisi tulevaisuudessa korkeutensa ja tehokkuutensa puolesta A-alueeseen.

C-vyöhykkeellä sijaitsevat Luoteisväylän eteläosan tontit, jotka erottaa rannasta Nackapuisto, muodostavat selkeästi omanlaisensa pientalojen kokonaisuuden, jossa rakennukset ovat 1- tai 2-kerroksisia ja johon 5-kerroksisten rakennusten tuominen tuntuu vieraalta. Luoteisväylä on sillä kohtaa myös kapeana ja pienimittakaavaisena katuna täysin eri luonteinen, kuin Katajajarjuntie.

B-alueen täydennysrakentamisen vaikutuksia maisemaan on tutkittu alueen tonttien kaavamutoksen liitteessä. Suunnittelijat ovat käyneet kaupungin veneellä kiertämässä ja valokuvaamassa Katajajarjun rantoja. Rakentamisen vaikutusta on tutkittu myös 3d-kaupunkimallilla. Kuvista selviää, että suunnitellut rakennukset kyllä näkyisivät paikoin merelle, mutta jäisivät idästä katsottuna katselukulmasta riippuen ainakin kesäaikaan kokonaan tai osittain Laukkaniemenpuiston taakse. Länneistä katsottuna rakennukset näkyisivät merelle rantatonttien talojen ja rannan puuston takaa. Suunniteltujen rakennusten korkeus sovituu Katajajarjun keskiosan 5-kerroksisiin kerrostaloihin, jotka myös näkyvät rantatonttien rakennusten ja puiden takaa merelle.

### **Rantavyöhykkeelle C tulisi sallia suunnitteluperiaatteissa esitettyä korkeampi tehokkuus**

Matalasti ja kohtuullisen väljästi rakennettu rantavyöhyke on Katajajarjun keskeisimpiä erityispiirteitä ja se on myös suunnitteluperiaatteissa otettu alueen kehittämisen lähtökohdaksi. Katajajarjussa halutaan säilyttää myös pientalovaltaista väljästi rakennettua ympäristöä, koska tällaisia alueita ei Helsingissä nykyisin juurikaan rakenneta. C-alueella on

kahdella tontilla nykyisin kaavan mukainen tonttitehokkuus 0,5. Lopuilla tonteista tehokkuus on 0,4 tai alempi. Tehokkuuden nostaminen rantatonteilla kannustaisi purkamaan nykyisiä rakennuksia ja vaarantaisi rantojen säilymisen vehreänä mereltä katsottuna.

### **Luontoarvojen ja ekologisen kompensaation huomioiminen suunnitteluperiaatteissa**

Suunnitteluperiaatteiden kappaleessa ”Luonto ja maisema” on selostettu Helsingin luontotietojärjestelmän mukaiset luontoarvot, joita ovat Nackapuiston ja Laukkaniemenpuiston arvokkaat metsäkohteet, niihin liittyvät uhanalaiset rantalehdot, Katajaharjun itärannan paikallisesti tärkeä lepakkoalue ja Nackapuiston tärkeä lintualue.

Alueen luontoarvot on huomioitu suurentamalla suunnitteluperiaatteiden aluetta kattamaan laajemmin Katajaharjun puistot ja linjaamalla, että puistot säilyvät jatkossakin nykyisessä käytössään. Lisäksi suunnitteluperiaatteissa edellytetään, että Nackapuistoon ja Laukkaniemenpuistoon liittyvillä tonteilla rakennusten tulee sijaita vähintään kuuden metrin etäisyydellä puistosta. Tärkeitä periaatteita ovat myös rantojen vehreän ilmeen ja luonnollisen topografian säilyttäminen, korttelialueiden vehreyden säilyttäminen ja edistäminen sekä kadunvarren istutusvyöhykkeet.

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys pitää mielipiteessään 20.2.2023 päivättyjä suunnitteluperiaatteita onnistuneina. Yhdistyksen mukaan periaatteet antavat hyvän pohjan alueen tulevaa kehitystä varten.

Lauttasaassa on tehty yksittäinen liito-oravahavainto loppukesällä 2021, mutta alueelta ei ole inventointiaikana keväällä löydetty liito-oravan ydinaluetta. Kaupungin viralliseen liito-oravaverkostoon ei ole siksi ainakaan vielä lisätty liito-oravien kulkureittiä Lehtisaaresta Kaskisaaren kautta Katajaharjuun. Potentiaalisia liito-oravayhteyksiä on Helsingissä kaikkiaan niin paljon, että niitä ei olla haluttu ennakoida.

Mielipiteisiin tärkeästä lepakkoalueesta on vastattu Laukkaniemenpuiston osalta tarkemmin Katajaharjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien asemakaavamuutoksen vuorovaikutusraportissa ja rakentamisen vaikutuksia lepakoihin arvioitu kaavaselostuksessa. Koska Lemislahden lepakkoalue kattaa laajan rantavyöhykkeen Lauttasaaren pohjoisosassa, lepakoilla on saalistus- ja elintilaa muuallakin kuin mahdollisten työmaiden välittömässä läheisyydessä. Katajaharjun itärannalla rakentaminen on suunnitteluperiaatteissa rajoitettu nykyiseen tehokkuuteen, joten mahdollisella täydennysrakentamisella on Nackapuiston reunalla vieläkin pienempi vaikutus lepakkojen elinolosuhteisiin, kuin Laukkaniemenpuiston reunalla (alue B), jossa vaikutukset on arvioitu hyvin vähäisiksi.

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelujen käsityksen mukaan parhailaan laadittavalla Laukkaniemenpuiston reunan 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 kulutuspaikkeen voimistumista.

Suunnitteluperiaatteissa ei oteta kantaa viherkattoihin, vaan asia ratkaistaan kaavakohtaisesti. Mahdollisuuksia vihreän ympäristön suunnitteluun on paljon ja viherkatot ovat vain yksi vihertehokkuutta edistävä ratkaisu. Vihertehokkuutta mitataan Helsingin kaupungin viherkerroin-työkalulla, jonka tavoitetaso voi saavuttaa monella tavalla. Paras ratkaisu riippuu tontin yksilöllisistä lähtökohdista. On myös tilanteita, joissa kaupunkikuvallisista syistä viherkattoja ei haluta, vaan esimerkiksi harjakatto on tasakattoa sopivampi vaihtoehto.

Suunnitteluperiaatteet ovat ensisijaisesti kaupunkikuvalliset periaatteet, joilla ohjataan alueen tulevaa rakentamista. Suunnitteluperiaatteiden alueella rakentaminen kohdistuu ainoastaan tonteille eikä puistoalueille osoiteta rakentamista. Toistaiseksi ekologisen kompensaation keinovälikoima pohjautuu nykyisiin toimintatapoihin. Asemakaavoissa ekologisiin arvoihin kohdistuvia haittoja pyritään välttämään mm. viherkerrointa, hulevesien hallintaa sekä säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta koskevilla määräyksillä. Kaupungin luontotietojärjestelmän sisältö huomioidaan myös kaavoituksessa. Suunnitteluperiaatteiden mukaan rakentamisen yhteydessä poistettu kasvillisuus tulee korvata uudella ja vanhoja puita tulee säilyttää ja vaalia.

Suunnitteluperiaatteissa ei oteta kantaa rakennusten lasipintojen määrään. Lintujen turvallisuus huomioidaan kaavamuuotosten yhteydessä.

### **Huonokuntoisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkaminen**

Kaupunginmuseon inventoinnissa arvoitettujen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten purkamista ei voida suunnitteluperiaatteissa sallia. Asiasta on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

### **Alueen erityispiirteet ja arvot suunnitteluperiaatteiden määräyksissä**

Alueen erityispiirteet ja arvot ovat koko suunnitteluperiaatteiden lähtökohtana. Alueen arvot ja erityispiirteet on jo huomioitu suunnitteluperiaatteissa konkreettisesti monilla tavoin. Rakentamisen määrä Kataja-harjun eri osissa, vaatimukset korkeatasoisesta arkkitehtuurista ja materiaaleista, kadunvarren istutusvyöhykkeestä, rakennusten sijoittelusta suhteessa puistoihin, piha-alueiden vehreydestä, korttelirakenteen avoimuudesta ja täydennysrakentamisesta rakennuksia korottamalla A-alueella sekä rantatonttien vehreydestä ja luonnollisen topografian säilyttämisestä perustuvat alueen arvoihin ja erityispiirteisiin.

---

## **Pyöräreitit ja pysäköintipaikkalaskelman puutteet**

Luoteisväylän nykyisiä pyörätiejärjestelyjä korvaavia suunnitelmia ei ole pyöräreittien tavoiteverkostoon liittyen laadittu ja ajoradalla oleva pyöräliikenne toimii nykytilanteessa hyvin. Pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisia baanoja ja pääreittejä esittävä kuva on lisätty suunnitteluperiaatteisiin.

Lause metroaseman sijainnista jyrkän mäen alla on lisätty periaatteiden liikenne -kappaleeseen.

Luoteisväylän putkityömaan kaivannot olivat pysäköintipaikkojen laskennan aikaan tammikuun puolessa välissä päällystetty väliaikaisella pintamateriaalilla ja kadunvarsipaikat olivat pysäköitävässä kunnossa. Pysäköintipaikkojen laskennan aikaan pysäköinti oli sallittu Luoteisväylän itäreunan kadunvarsipysäköinnissä ajoradalla. Luoteisväylä ei ole ollut kokonaan poissa käytöstä joulukuusta lähtien, vaan luoteisväylä on ollut suljettu mahdollisemman lyhyen ajan itä- ja länsipäistä 2022 vuoden lopulla kahden isomman putkikaivannon takia. Laskentojen aikaan Luoteisväylä oli auki liikenteelle ja vesiputkityömaan työmaanaikaiset järjestelyt oli purettu. Pysäköintipaikkojen laskennan ajankohta sijoitettiin mahdollisimman otolliseen ajankohtaan työmaatoimintojen päätyttyä. Pysäköintipaikkojen laskennat suoritettiin tammikuun puolessa välissä, jolloin joulukuun lumipyryjen aikana kertyneet lumet oli pääosin poistettu ajoradalta. Yksittäisiä pysäköintipaikkoja oli poissa käytöstä lumikasojen takia Katajajarjun alueella.

## **Turvallinen rakentamiskorkeus ja rantojen topografia**

Turvallinen rakentamiskorkeus vaihtelee alueella. Periaatteissa on selitetty, että turvallisen rakentamiskorkeuden alin taso riippuu sijainnista ja rannan muodosta, joten tulvasuojaus tulee suunnitella hankekohtaisesti. Yksiselitteistä turvallista rakentamiskorkeutta määrittävää lukemaa ei ole mahdollista antaa, eikä sellaista ole mielekästä lisätä periaatteisiin.

B-vyöhykkeellä ei edellytetä rantojen luonnollisen topografian huomioimista, koska tontit eivät sijaitse rannan välittömässä läheisyydessä, eikä maanpinnan korottaminen turvalliseen rakentamiskorkeuteen vaikuta oleellisesti maisemaan.

## **Suunnitteluperiaatteiden suhde Länsiväylän ympäristön osayleiskaavaan sekä Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien kaavamuutokseen**

Suunnitteluperiaatteiden aluerajaus on laadittu yhteistyössä osayleiskaavoituksesta vastaavien suunnittelijoiden kanssa. Suunnitteluperiaatteet ja osayleiskaava etenevät omina hankkeinaan. Osayleiskaava on prosessina näistä huomattavasti pitkäkestoisempi, eikä suunnitteluperiaatteita voida ajallisesti sitoa osayleiskaavan päätöksentekoon. Suunnitteluperiaatteissa esitetyt rajat eivät ole oikeusvaikutteisia.

Katajajarjuntien ja Luoteisväylän pohjoisosan tonttien kaavamuutos on päätetty laatia suunnitteluperiaatteiden kanssa samaan aikaan, koska kaavamuutoksen hakijan odotusaika ensimmäisestä hakemuksesta olisi muutoin muodostunut kohtuuttoman pitkäksi.

### **Suunnitteluperiaatteiden etenemisestä tiedottaminen**

Periaatteiden etenemisestä tiedotetaan lautakuntakäsittelyn jälkeen niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa. Nähtävilläolosta 20.2.-6.3.2023 ilmoitettiin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Lauttasaari-lehdessä. Kaupungilla ei ole resursseja tiedottaa nähtävilläoloista yksityishenkilöille erikseen. Helsingin kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voi tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti). Suunnitelmavahti lähettää sähköpostiin ilmoituksen, kun nähtäville tulee kaavoja tai liikennesuunnitelmia, joista voi kertoa mielipiteensä tai jättää muistutuksen.

---