



## 8

### Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) asemakaavaehdotus (nro 12457) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-014306 T 10 03 03

Ksv 5318\_1, karttaruutu 673497

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 9.5.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tonttia 7
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Liisankadun varressa Kruununhaassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinrakentamisen tontin sisäosaan purettavan liikuntahalli- ja työpajaraken-



nuksen tilalle. Liisankadun varressa sijaitseva asuinrakennus säilyy ja sen arvokkaat ominaispiirteet suojellaan sr-2 suojelumerkinnällä. Myös pieni nelikerroksinen asuinrakennus tontin kaakkoiskulmassa säilytetään ja suojellaan asemakaavassa sr-3 suojelumerkinnällä.

Tavoitteena on mahdollistaa uusi asuinrakentaminen tontin sisäpihan puolelle siten, että uudisrakentaminen jatkaa luontevasti korttelin sisäpihan polveilevaa ja monimuotoista tilarakennetta sekä materiaaleja. Alueelle on suunniteltu kaksi uutta asuinrakennusta, joiden autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintitiloihin on Liisankadun suunnasta. Kannen päälle rakennetaan viihtyisiä oleskelupiha. Liisankadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen ja tontin kaakkoiskulmassa sijaitsevan pienen asuinkerrostalon suojelutavoite ja -määräykset on tarkistettu.

Uutta asuntokerrosalaa osoitetaan noin 1 600 k-m<sup>2</sup>. Viitesuunnitelman mukainen uusien asuntojen lukumäärä on noin 45.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kruununhaan alueelle syntyy uusia vuokra-asuntoja. Toisaalta liikuntahallin ja työpajarakennuksen purkamisen heikentävät lähipalveluiden monipuolisuutta ja tarjolla olevaa työtilan määrää.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontin kokonaisrakenne vastaa varsin hyvin alun perin 1920-luvulla rakennettua tilannetta. Liisankadun varressa sijaitsee 6-kerroksinen arkkitehti Kaarlo Borgin suunnittelema asuin- ja liiketalo (1928–1929). Sisäpihan puolella sijaitsevat Arkkitehtuuritoimisto Frosterus ja Gripenbergin suunnittelema liikuntahalli-työpajarakennus (1922–1923) sekä sen laajennuksena 4-kerroksinen työtila- ja asuinrakennus, joka rakennettiin pihan perälle vuoden 1929 muutostöiden yhteydessä. Tontin sisäosassa rakennuksista on säilynyt perusrakenne. Rakennukset rakennettiin alun perin liikuntahallikäyttöön ja niissä on toiminut mm. Helsingin ensimmäinen keilahalli. Rakennusta on muutettu ja laajennettu useaan otteeseen ja rakennus onkin osoittanut joustavuutensa muuntumalla mm. vuonna 1945 filmitoimintasuuden tarpeisiin ja sittemmin takaisin lii-



kuntatiloiksi. Tontilla on neljä sisäpihaa, joille on kulkuyhteydet Liisankadun suunnasta kahden porttikäytävän kautta sekä etelästä Snellmaninkadulta naapuritontilla kulkevan rasiteyhteyden kautta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1984) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille sallittu kerrosala on 6 500 k-m<sup>2</sup>. Liisankadun varressa sijaitseva rakennus on merkitty So-suojelumerkinällä. Urheiluhallin osuus sisäpihan puoleisista rakennuksista on osoitettu rakennusosalaksi, jolle saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, että kaupunginmuseo on ollut mukana hankkeessa alusta lähtien. Asianmukainen rakennushistoriaselvitys on tehty sisäpihan rakennuksista. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena edetä suunnittelussa osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti edellyttäen, että kulttuuriympäristön suojelutavoitteet tullaan ottamaan riittävällä tavalla huomioon.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotossa todetaan, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee mahdollisesti käydä tontin omistajan kanssa.

Helen Oy tuo kannanotossaan esiin, että Helen Oy:n kaukolämpöjohto kulkee purettavaksi aiotun kiinteistön sisällä. Liitekuvaan punaisella rajatun alueen sisällä olevat kaukolämpöjohdot pitää purkaa ja korvata uusilla. Mahdollisesti Liisankadulle pitää rakentaa uusi pääjohto.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon



kaavatyössä siten, että kannanotot on annettu tiedoksi asemakaavan muutoksen hakijalle jatkossa huomioon otettavaksi.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 9 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa, rajanaapureiden keskustelutilaisuudessa ja puhe-  
limitse.

Mielipiteet kohdistuivat olemassa olevan urheiluhallin säilyttämisen vaihtoehtoihin, uudisrakentamisen kerroslukumäärään, korkeuteen, sijoittumiseen, tontille ajoon ja kävely-yhteyksiin, tonttitehokkuuteen, suojelukysymyksiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, yleiskaavan tavoitteisiin, selvityksiin ja naapuritontteihin kohdistuviin vaikutuksiin kuten näkymien muutoksiin ja varjostukseen, rakentamisen aikaisiin haittoihin, pyöräpaikkoihin, piha-alueeseen ja jätehuoltoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että korkeampaa uutta asuinkerrostaloa on kehitetty mielipiteiden perusteella matalammaksi, massoittelua tontilla on muutettu ja ajohteys on osoitettu Liisankadulta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta



9.5.2017

Akp/8

- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

**Esittelijä**

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

**Lisätiedot**

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045  
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 selostus, päivätty 9.5.2017
- 5 Viitesuunnitelma, 24.3.2017
- 6 Kuvaliite suojelukohteista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017 ja tilaisuuksien (17.8.2016 ja 15.2.2017) muistiot
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



9.5.2017

Akp/8

---

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski