VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) asemakaavan muutos (nro 12457)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITTEET

Asukastilaisuuden 17.8.2016 muistio
Rajanaapureiden keskustelutilaisuuden 15.2.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tontin omistajan hakemuksesta

OAS ja luonnosaineisto

- vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa
- OAS nähtävillä 8.–26.8.2016, asukastilaisuus 17.8.2016 sisäpihan urheiluhallirakennuksessa osoitteessa Liisankatu 14
- OAS:sta ja valmisteluaineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä
- valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella kehitettyä viitesuunnitelmaa esitellään rajanaapureille keskustelutilaisuudessa 15.2.2017

Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2017
- mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 8.–26.8.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- rakennusvalvontavirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

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 oheisen kuvan mukaisesti. 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.

Yhteenveto mielipiteistä

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

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 ajoyhteys on osoitettu Liisankadulta.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen edettyä ehdotusvaiheeseen, on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiin tuodut aihepiirit arvioitu vaikutuksiltaan osana kaavoitustyötä. Vaikutusten arvioiti löytyy selostuksen luvusta *Asemakaavan kuvaus* otsikon *Vaikutukset* alta. Arvioinnit perustuvat kunkin aihepiirin asiantuntijan näkemykseen kaavan vaikutuksista.

Rakennussuojeluun ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten osalta arviot on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristöjen asiantuntijoiden kanssa. Arviot perustuvat paitsi asiantuntijoiden näkemykseen myös alueesta laadittuihin selvityksiin ja inventointeihin. Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja siten sen antamat tavoitteet alueen suojeluarvojen ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon ja kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Selvityksiä piha- ja leikkialueen melutasosta ei ole laadittu, sillä pihaalueen käyttö oleskelupihana ei muutu voimassa olevan asemakaavan edellyttämästä ratkaisusta rakentaa piha osin leikki- ja ulko-oleskelutilaksi. Lisäksi myös kaikki ympäröivät pihat ovat asemakaavan käyttötarkoitukseltaan vastaavia. Rajoituksia ulko-oleskelutilojen käyttöön voidaan antaa kunkin taloyhtiön säännöissä.

Vaikutukset lähipalveluihin ja työtilan määrään

Suunnitelma pienentää kaupunginosan lähipalveluille tarjolla olevaa urheilu- ja toimitilan määrää. Käytännössä purettavat urheilutilat ovat olleet yksityiskäytössä eikä niiden häviäminen olennaisesti heikennä alueen asukkaille tarjolla olevia lähiurheilupalveluita. Verstassiiven purkamisen myötä tontilta ei enää löydy vastaavaan käyttötarkoitukseen soveltuvaa tilaa. Vaikka Liisankadun varressa liike- ja toimitilat säilyvät, heikentyy alueen palveluntarjonnan monipuolisuus asemakaavan toteutumisen myötä, sillä muutos heikentää alueen tilallista monipuolisuutta eikä vastaaville toiminnoille ei ole helppoa löytää tiloja tiiviistä, valmiiksi rakentuneesta kaupunkirakenteesta.

Uudisrakentamisen korkeus

Saatujen mielipiteiden johdosta rakennuksen korkeutta on muutettu siten, että kaava mahdollistaa neljä ja puoli kerroksisen rakennuksen rakentamisen tontin eteläpäähän. Puolikas kerros tarkoittaa sitä, että ullakolle saa rakentaa kerrosalaa enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Näin rakennusmassa on kerroksen matalampi kuin luonnosvaiheessa. Rakennuksen korkein sallittu harjakorkeus on likimain sama, kuin lännenpuoleisella naapuritontilla sijaitsevan asuinrakennuksen harjakorkeus. Myös uudisrakennusten räystäskorkeudet on merkitty kaavaan. Räystäiden suurimmat sallitut korkeusasemat asettuvat lähimpien lännen ja etelän puoleisten asuinrakennusten räystäskorkeuksien ja ympäröivän muun matalan piharakennuskannan välille. Kaupunkikuvallisesti rakennus istuu korkeudeltaan muiden korttelin sisäpihoilla sijaitsevien rakennusmassojen joukkoon. Korttelin ulkoreunoilla katuun rajautuvat rakennukset ovat yleensä vielä korkeampia, joten periaate korttelirakenteen sisäpihan suuntaan laskevasta kattomaailmasta säilyy. Mielipiteissä esiin nostettu ehdotus siitä, että etelänpuoleinen uudisrakennus olisi enintään sen eteläpuolelle sijoittuvan tallirakennuksen korkuinen, ei tuota toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Uudisrakentamisen kattomuoto

Asemakaavaratkaisu rajoittaa katon muodon harjakatoksi. Lisäksi on määritelty korkein sallittu katon korkeusasema sekä likimääräiset julkisivupinnan ja katon leikkauskohdan korkeusasemat. Annetuissa raameissa kattomuotoa voidaan vielä rakennuslupavaiheessa kehittää.

Korttelitehokkuus

Suunnitelmaa on muutettu luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella ja uudisrakentamisen määrää on pienennetty luonnosvaiheesta. Tontin nykyinen tonttitehokkuus on rekisteritietojen perusteella 2,0 tontin pinta-alan ollessa 3 494 m^2 ja toteutuneen kerrosalan

7 096 k-m^2. Asemakaavan muutoksen mahdollistaessa tontille yhteensä n. 8 100 k-m^2, on tonttitehokkuus kaavan toteutuessa 2,3. Liisankadun varressa korttelin muiden tonttien toteutuneet tehokkuudet ovat e = 4,9 (tontti 11), e = 3,6 (tontti 10) ja e = 2,4 (tontti 9) ja muilla rajanaapuritonteilla e = 2,7 (tontti 18), e = 1,6 (tontti 6), e = 1,9 (tontti 8) ja e = 2,6 (tontti 16). Toteutuneisiin tonttitehokkuuksiin verrattuna asemakaavan muutoksen mahdollistama tonttitehokkuus tontilla 7 ei aiheuta epätasapuolisuutta tai epäsuhtaa verrattuna rajanaapureihin.

Näkymät, varjostus ja asumisviihtyisyyden muutokset

Uudisrakentaminen muuttaa korttelin sisäosien näkymiä ja valaistusolosuhteita. Rakennuksen sijainti on harkittu siten, että pitkät näkymät esimerkiksi As Oy Villisian lähimmistä asunnoista suoraan pohjoiseen säilyvät. As Oy Villisian saunan vilvoitteluparveke tai muutokset näkymissä eivät estä naapuritontin tarkoituksen mukaista suunnittelua. Mahdollinen lisääntyvä yksityisyyden tarve vilvoitteluparvekkeella voidaan ratkaista parveketta suojaavin verhoin tai sermein. Mielipiteen mukana saadun kuvaupotuksen perusteella suurin osa vilvoitteluparvekkeen suuntaan avautuvasta uudisrakennuksesta on kattopintaa.

Tontin rakentamattoman piha-alueen lisääntyessä muutokset lähinaapureiden kannalta ovat osin myös positiivisia. Laajentuva piha-alue avartaa lähimpiä naapuripihoja näkymiä pidentäen ja valoisuutta lisäten. Toisaalta aiempaa urheiluhallirakennusta korkeampi uusi asuinrakennusmassa estää erityisesti matalalta paistavan auringon suoraa säteilyä osaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Lisäksi osalle ympäröivien rakennusten asuntoja saattaa aiheutua muutoksia yksityisyyden kokemuksessa uusien asuntojen ikkunoiden avautuessa olemassa olevien rakennusten suuntaan. Etäisyydet uusien ja vanhojen ikkunoiden välillä ovat edelleen kohtuullisen pitkiä esimerkiksi rakennusmääräysten ja palomääräysten minimimittoihin tai ympäröivään tiiviiseen kaupunkirakenteeseen verrattuina. Näkymät suunnitelman mukaisen 4 ja puolikerroksisen uudisrakennuksen ohitse säilyvät osin, sillä voimakkaasti viistot kattopinnat säilyttävät näkymiä saman korkuista tasakattoista ratkaisua paremmin.

Viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta on laadittu varjostus- ja näkymä tutkielmia, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä osana viitesuunnitelmaa.

Suunnitelman asukkaille aiheuttama haitta

Asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistamat muutokset kaupunkirakenteessa, valoisuudessa, näkymissä, pihan käytössä, yksityisyydessä tai liikenteessä eivät aiheuta ympäristössään sellaista asumisolojen viihtyisyyteen, terveellisyyteen tai elinympäristön laatuun vaikut-

tavaa merkittävää haittaa, joka voisi estää kaupungin täydennysrakentamisen ja asuntotuotannon tavoitteita täyttävän asemakaavaehdotuksen toteutumisen.

Rakennussuojelu

Suunnittelun kohteena olevan tontin täydennysrakentaminen ottaa huomioon Kruununhaan alueen kulttuurihistorialliset arvot kaupunkikuvan säilymisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksella suojellaan kaavoitettavan tontin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Liisankadun varressa sijaitseva asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinnällä sr-2 ja pihan takanurkassa sijaitseva pieni asuinrakennus suojelumerkinnällä sr-3. Muutos ei uhkaa ympäröivien rakennusten rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä ominaisuuksia tai Kruununhaan alueen suojeluarvoa.

Urheiluhallirakennuksen purkamisen suhde suojelutavoitteisiin

Purettavan liikuntahallirakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on MRL:n 9 §:n mukaisesti tarpeellisessa määrin selvitetty laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä. Toimivaltainen rakennussuojeluviranomainen on arvioinut purkamisen vaikutuksia suhteessa suojeltaviin rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviin arvoihin. Hankkeen aloitusvaiheessa on myös tutkittu olemassa olevan urheiluhallirakennuksen muuttamista asuinkäyttöön, mutta edistyskelpoista kokonaisratkaisua ei löytynyt. Rakennussuojeluviranomaisen arvion mukaan liikuntahallirakennus voidaan purkaa Maankäyttö- ja rakennuslaissa, valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tai voimassa olevassa Yleiskaavassa 2002 alueen kaavoitukselle asetettujen rakennussuojelua tai kulttuuriympäristön erityisten arvojen vaalimista koskevien tavoitteiden vaarantumatta.

Liisankatu 14 nykyisten asukkaiden huomioiminen

Kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon niin naapuritonttien asuinrakennusten asumisviihtyisyyttä, kaavoitettavalla tontilla sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten viihtyisyyttä kuin uudisrakennustenkin asumisviihtyisyyttä. Oleskelupiha-alueen järjestäminen entistä yhtenäisemmälle piha-alueelle on osa tavoiteltua suunnitteluratkaisua. Yksittäisten rakennusten asukkaiden asumisen muodolla (vuokra- tai omistusasuminen) ei ole merkitystä asumisen terveellisyyttä, turvallisuutta tai viihtyisyyttä tarkasteltaessa. Nykyisillä Liisankatu 14:n asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asemakaavan sisältöön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tarkemmin kuvatun kaavaprosessiin liittyvän vuorovaikutuksen puitteissa.

Taloudellinen näkökulma

Kaavatalous on yksi asemakaavaprosessin aikana huomioon otettava ja muiden suunnittelua ohjaavien reunaehtojen kanssa yhteen sovitettava asia. Taloudellinen kannattavuus ei siten yksin ohjaa suunnittelua mutta osana hankkeen toteutettavuuden mittaristoa se on kuitenkin otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Muita reunaehtoja asemakaavoitukselle antavat muun muassa ympäröivä korttelirakenne, kulttuurihistorialliset arvot, tekniset seikat kuten tontin rakennettavuus tai maaperän pilaantuneisuus, elinympäristön turvallisuus, terveellisyys ja viihtyvyys, kaupunkikuva ja niin edelleen.

Kaavaratkaisun tasapuolisuus

Toteutuneisiin tonttitehokkuuksiin verrattuna asemakaavan muutoksen mahdollistama tonttitehokkuus tontilla 7 ei aiheuta epätasapuolisuutta tai epäsuhtaa verrattuna rajanaapureihin. Kaavaratkaisussa on lisäksi pyritty tasapuolisesti ottamaan huomioon niin naapuritonttien asuinrakennusten asumisviihtyisyyttä, kaavoitettavalla tontilla sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten viihtyisyyttä kuin uudisrakennustenkin asumisviihtyisyyttä. Kaikille yksittäisille tahoille vaikutuksiltaan identtistä ratkaisua ei valmiiksi rakennettua ympäristöä täydentäessä voida kuitenkaan yleensä löytää.

Ajoyhteys pysäköintitiloihin, auto- ja pyöräpaikkojen määrä

Luonnosvaiheessa saadun palautteen vuoksi ajoyhteys pysäköintitiloihin on osoitettu Liisankadun suunnasta. Liikennesuunnittelija on arvioinut ratkaisun mahdolliseksi liikennemäärät ja liikenneturvallisuus huomioon ottaen.

Viitesuunnitelma mahdollistaa ajoyhteyden myös As. Oy Villisian tontin kautta Snellmaninkadulle. Tämä yhteys on tarkoitettu erityisiin tilanteisiin esimerkiksi pääasiallisen yhteyden väliaikaiseen käyttökatkon aikana. Yhteysvarauksen olemassa olevaan rasitteen perustuvasta käytöstä tulisi osapuolten neuvotella erikseen.

Asemakaava edellyttää rakennettavan asuinkerrosalaa kohden vähintään 1 ap / 150 k-m^2. Samalla se mahdollistaa liike- ja toimitiloille enintään 1 ap /150 k-m^2. Asemakaavan puitteissa on siten mahdollista rakentaa asukkaille autopaikkoja myös yli minimimäärän.

Myös pyöräpaikkojen määrää ja sijoittumista ohjataan asemakaavalla. 75 % asukkaiden pyöräpaikoista tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastoon. Pyöräsäilytyksen laatua valvotaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Kävely-yhteydet, pihan toiminnot ja jätehuolto

Viitesuunnitelman mukaan jalankulkuyhteydet pihalle ovat Liisankadun kahdesta porttikäytävästä sekä rasitesopimuksen puitteissa tontin 8 kautta Snellmaninkadulta. Kaava mahdollistaa kaikki kolme yhteyttä, mutta kaavaratkaisun mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa vain Liisankadun yhteyksiinkin perustuen. Rasitesopimuksen mukaisen Snellmaninkadun yhteyden käytöstä olisi osapuolten hyvä sopia vielä tarkemmin. Sisäpihan avaaminen läpikuljettavaksi on tonttia hallinnoivan tahon vallassa, eikä asiaa ohjata asemakaavalla. Asemakaava ei myöskään ota kantaa siihen, mitkä raput voivat käyttää mitäkin kulkuyhteyttä.

Tontin piha-alue on tarkoitettu koko tontin yhteiseksi ja se on tarkoitus rakentaa viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi ja leikkipihaksi. Leikkivälineiden sijoittamisesta pihalle ei asemakaava määrää. Pihan kehittämistä koskevat mielipiteet on välitetty hankkeen arkkitehdille jatkosuunnittelua silmällä pitäen. Asumisen, kuten leikkien ja pihapelien aiheuttamat äänet asuinkorttelissa eivät estä pihan käyttöä asukkaiden ulkooleskeluun, vaan kuuluvat asuinympäristöön. Äänien kantautumiseen ja kaikumiseen pihoilla voidaan vaikuttaa esimerkiksi toimintojen sijoittelulla, istutuksilla ja pihan materiaalivalinnoilla. Kaavamääräysten mukaan nyt suunnittelun kohteena olevan tontin piha tulee kunnostaa ulko-oleskelualueeksi mm. istutuksia käyttäen.

Jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa piha-alueen käytön leikkialueena. Leikin ja pelien äänet kuuluvat kaupunkiasumiseen eikä asemakaava rajoita pihan käyttöä normaalien pihatoimintojen osalta.

Jätehuolto on viitesuunnitelmassa osoitettu jätehuoneeseen matalamman uuden rakennusmassan yhteyteen. Kolmen erillisen jätehuoneen ratkaisu ei vaikuta tilankäytön tai jätehuollon kustannusten kannalta tarkoituksenmukaiselta ratkaisulta, vaikka silloin jätehuoneet voitaisiin sijoittaa lähemmäs rappuja. Yhteys suunnitelman mukaiseen jätehuoneeseen on pihalta. Tässä suunnitelmassa ei ole tarkasteltu olemassa olevien rappukäytävien mahdollisia suoria yhteyksiä pihalle.

Pesutupa

Uusi talopesula sijoittuu viitesuunnitelmassa kellarikerrokseen. Yhteistilojen sijoittuminen, määrä ja toiminnot tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Suunnittelijan tutustuminen korttelin muihin tontteihin

Asukastilaisuuden yhteydessä kaavoittaja ja suunnittelija pääsivät asukkaiden mukana tutustumaan ympäröiviin tontteihin. Kierroksen yh-

teydessä tarkasteltiin pihoilta ja asunnoista sekä porrashuoneista avautuvia näkymiä sekä arvioitiin luonnosvaiheen suunnitelman vaikutuksia valoisuuteen ja näkymiin. Lisäksi ympäristöön on tutustuttu muun muassa pienoismallin, ilmakuvien ja 3d-aineiston avulla.

Rakentamisen aikaiset haitat

Uudisrakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä aiheuttaa aina rakentamisen aikaisia väliaikaisia häiriöitä. Tarkempi aikataulu hankkeen kulusta ja kunkin vaiheen aikataulutuksesta selviää hankkeen edetessä, jolloin ympäröivien talojen asukkaat ja toimijat voivat yrittää ottaa ne huomioon omissa toimissaan. Mielipiteet rakentamisen aikaisia haittoja koskien on toimitettu hankkeen toimijalle. Tieto naapurikiinteistön uimahallista on välitetty hankkeen toimijalle. Kaavamääräyksen mukaan tontin maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä aiheudu vahinkoa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Ympäröivien taloyhtiöiden tonttien kehittäminen

Yksityisen omistamalla maalla asemakaavoitus käynnistyy yleensä maanomistajan hakemuksesta. Mikäli joku ympäröivistä asunto-osakeyhtiöistä haluaa kehittää omaisuuttaan, voi kyseinen taho olla yhteydessä alueen kaavoittajaan esimerkiksi valitsemansa arkkitehtitoimiston välityksellä. Sisäpiha-alueen tai pysäköintitilojen yhdistäminen yksityisellä jo rakentuneella alueella on maanomistajien välinen asia, jota kaavoittaja voi asunto-osakeyhtiöiden hakemuksesta edistää.

Ympäröivien taloyhtiöiden osallistuminen suunnitteluun

Naapuritaloyhtiöillä on ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset mahdollisuudet osallistua asemakaavaprosessiin. Lisäksi rajanaapureille on ennen asemakaavaehdotuksen laatimista järjestetty erillinen tapaaminen, jossa keskusteltiin luonnosvaiheen mielipiteiden pohjalta muokatusta viitesuunnitelmasta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 17.8.2016

OAS- ja luonnosvaiheen asukastilaisuus pidettiin paikan päällä urheiluhallissa. Tilaisuuteen saapui 22 osallistujaa. Kaavoittaja esitteli suunnittelun reunaehtoja, aikataulua ja suunnittelutilannetta. Hankkeen arkkitehti esitteli suunnittelun sisältöä. Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua ja vastattiin kysymyksiin. Tilaisuuden loppupuolella keskustelua jatkettiin vapaamuotoisemmin pienoismallin äärellä ja lopuksi jalkauduttiin pihalle sekä kierrettiin naapurikortteleiden sisäpihoilla ja parvekkeilla katsomassa suunnittelukohdetta eri suunnista.

Yhteenveto rajanaapureiden keskustelutilaisuudesta 15.2.2017

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen kehitettyä suunnitelmaa esiteltiin rajanaapureille kaupunkisuunnitteluviraston tiloissa. Kaavoittajan ja hankkeen arkkitehdin puheenvuorojen jälkeen suunnitelmasta keskusteltiin vilkkaasti. Lisäksi osallistujat antoivat suunnitelmasta suullisia kannanottoja otettavaksi huomioon mahdollisessa jatkosuunnittelussa. Lisäksi sovittiin, että eräille taloyhtiöille toimitetaan uutta näkymäkuva-aineistoa sen valmistuessa.

Hankenro 5318_1
HEL 2015-014306
18.8.2016

LIISANKATU 14 ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Kaavaluonnos

Paikka: Liisankatu 14 urheiluhalli
Aika: 17.8. klo 17–19.30

Läsnä:

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, ksv
Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja, ksv
Petri Saarelainen, Lahdelma & Mahlamäki
Jari Toikka, Keva
Jouni Lappalainen, Suomen pankki

Osallistujia: 22 henkilöä

Tilaisuuden kulku

Puheenjohtaja avasi tilaisuuden klo 17.00. Yläjääski kertoi suunnittelun reunaehdoista, suunnittelun aikataulusta ja suunnittelutilanteesta. Saarelainen esitteli suunnitelman sisältöä alustavin havainnekuvin ja kaavioin. Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua ja vastattiin kysymyksiin. Tilaisuuden loppupuolella keskustelua jatkettiin vapaamuotoisemmin pienoismallin äärellä ja lopuksi jalkauduttiin pihalle sekä kierrettiin naapurikortteleiden sisäpihoilla ja parvekkeilla katsomassa suunnittelukohdetta eri suunnista.

Yhteenveto tilaisuudessa käydystä keskustelusta:

- yleisesti ottaen täydennysrakentamista pidettiin hyvänä asiana ja tyhjilleen jääneitä tiloja ei pidetty kenenkään edun mukaisena. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan saisi heikentää naapurien olosuhteita kohtuuttomasti
- suunnitelma nähtiin hyvänä ja nykytilannetta parantavana Liisankatu 14 asukkaiden ja tontin pohjoisosan naapureiden kannalta
- suunnitelman keskeisiksi ongelmiksi koettiin lisääntyvä liikenne pysäköintilaitoksesta ja sen tuoma häiriö Snellmanninkatu 21 taloyhtiön edustalla
- toisena keskeisenä ongelmana nähtiin tontin eteläosaan suunnitellun 5½ kerroksisen rakennuksen korkeus, sen aiheuttama varjostus naapureille sekä näkymien peittyminen ja muuttuminen
- esitettiin tutkittavaksi jatkossa sellaista ratkaisua että pysäköintilaitokseen ajo olisi kokonaan tai suurimmalta osaltaan Liisankadun puolelta. Tulisi myös tutkia mahdollisuuksia madaltaa tontin eteläosaan suunniteltua rakennusta joko kasvattamalla sen pohjapinta-alaa tai vähentämällä rakentamisen kokonaismäärää
- lisäksi keskusteltiin sadevesien johtamisesta, rakennusten ulkonäöstä, purku- ja rakennusvaiheen kestosta, rakennusten suojeluarvoista sekä alueen palveluista

- tilaisuuden lopuksi käydyllä kävelykierroksella osallistujat lupasivat toimittaa suunnittelijoille Mariankadun puoleisten rakennusten ikkunoista otettuja valokuvia jotta jatkossa voidaan tehdä kuvasovitteita siitä, miltä suunnitteluratkaisut näyttäisivät niistä tarkasteltuna

LIISANKATU 14 RAJANAAPUREIDEN KESKUSTELUTILAISUUDEN MUISTIO

Paikka: KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, Kansakoulukatu 1, 4. krs
Aika: 15.2.2017 klo 14–15.30

Läsnä:
- Marjaana Yläjääski/KSV
- Petri Saarelainen, arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki
- Jari Toikka/Keva
- Kahdeksan rajanaapuritaloyhtiöiden edustajaa, jotka edustivat As Oy Villisikaa, Liisankatu 16, Liisankatu 12, Mariankatu 24, Mariankatu 26

Tiedotus:
- Kutsu sähköpostitse rajanaapureille

Tilaisuuden kulku:

Yläjääski avasi tilaisuuden ja kertoi tapaamisen tarkoituksesta. Saarelainen esitteli alustavin havainnekuvin luonnosvaiheesta kehittynyttä suunnitelmaa, jossa oli pyritty ottamaan huomioon luonnosvaiheessa saatuja mielipiteitä. Yläjääski kertoi kaavaprosessin etenemisestä ja tulevista vaikuttamisen mahdollisuuksista. Tämän jälkeen keskusteltiin suunnitelmasta, siitä miten se oli kehittynyt ja missä vielä olisi kehittämisen paikkoja.

Tilaisuudessa käytyä keskustelua aihepiireittäin sekä:

- Kellaritason korkeus suhteessa ympäröivään olemassa olevaan rakenteeseen
- Pihakannen korkeus
- Rakentamisen määrä ja kohdentuminen tontilla
- Kattomuoto ja rakennuksen korkeus
- Liisankatu 14 nykyisten porttikäytävien ajoturvallisuus
- Liikenne ja rasiteyhteys As Oy Villisian tontin läpi Snellmaninkadulle
- Autopaikkojen määrä

Annettuja suullisia kannanottoja:

- Uuden rakentamisen painopiste väärässä päässä tonttia.
- Liisankatu 14 porttikäytävien ajoturvallisuutta tulisi tässä yhteydessä parantaa.
- Ajoyhteysvarauksen sisältö pitää avata kunnolla. Erityistapauksissa käytettävä ajoyhteys As Oy Villisian tontin kautta on mahdollinen, mutta jatkuva kävely- ja pyöräliikenteen yhteys ei ole hyväksyttävää.
- Rasitteen luonne on muuttumassa asemakaavan muutoksen ja käyttötarkoituksen muutoksen myötä.
- Liisankatu 12:n uima-altaan sijoittuminen aivan tonttirajalle tulee huomioida rakennustöissä. Sille ei saa aiheutua haittaa.
- Mariankatu 26 haluaa näkymäluonnoksen omasta suunnastaan pihan tasolta ja korkeiden asuntojen tasalta.
- Uusi rakentaminen tulee liian lähelle As Oy Villisian rakennusta.