



21.11.2017

§ 236

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) tarkistetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 hyväksymiseksi

HEL 2015-014306 T 10 03 03

Hankennumero 5318_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.5.2017 päivätyn ja 21.11.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tonttia 7.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyyn mielipiteeseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 kartta, päivätty 9.5.2017,



21.11.2017

- 4 muutettu 21.11.2017
Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 selostus, päivätty 9.5.2017, muutettu 21.11.2017, päivitetty Kylk:n 21.11.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 21.11.2017 ja tilaisuuksien (17.8.2016 ja 15.2.2017) muistiot
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Liisankadun varressa Kruununhaassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinrakentamisen tontin sisäosaan purettavan liikuntahalli- ja työpajarakennuksen 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 viihtyisä oleskelupiha. Liisankadun varressa sijaitsevan asuinrakennuksen ja tontin kaakkoiskulmassa



sijaitsevan pienen asuinkerrostalon suojelutavoite ja -määräykset on tarkistettu.

Uutta asuntokerrosalaa osoitetaan noin 1 600 k-m². Viitesuunnitelman mukainen uusien asuntojen lukumäärä on noin 45.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Liisankadun varressa sijaitsee 6-kerroksinen arkkitehti Kaarlo Borgin suunnittelema asuin- ja liiketalo (1928–1929). Sisäpihan puolella sijaitsevat Arkkitehtuuri- ja liiketalo Frosterus ja Gripenbergin suunnittelema liikuntahalli-työpajarakennus (1922–1923) sekä sen laajennuksena 4-kerroksinen työtila- ja asuinrakennus. Tontin kokonaisrakenne vastaa varsin hyvin alun perin 1920-luvulla rakennettua tilannetta. Sisäosassa rakennuksista on säilynyt perusrakenne. Oleellisia osia on purettu, tiloja ja julkisivuja muutettu ja käyttötarkoitukset ovat muuttuneet useaan kertaan vuosien kuluessa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984. Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille sallittu kerrosala on 6 500 k-m². Urheiluhallin osuus sisäpihan puoleisista rakennuksista on osoitettu rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake- muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Hanke vastaa hankkeen edellyttämien johtosiirtojen kustannuksista.

Kaavamuutos ja sen mahdollistama uusi kerrosala korottavat tontin arvoa merkittävästi. Tontin omistajan kanssa käydään tarvittaessa maa-



poliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen 9.6.2014 ja kaupunginvaltuuston 29.4.2009 tekemien päätösten mukaisesti.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.6.–10.7.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.5.2017 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ajoyhteyden tontin 1/17/8 kautta, karttapalvelun hankekorttiin jääneeseen vanhentuneeseen tietoon ajoyhteyden osalta, historiallisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen turmelemiseen, yleiskaavan vastaisuuteen, laadittuihin selvityksiin, asukkaiden viihtyvyyteen, terveellisyyteen ja elinympäristöön, suunnitelman asukkaille aiheuttamaan kohuttomaan haittaan ja negatiivisiin vaikutuksiin lähialueisiin ja työtilan määrään sekä uudisrakennuksen korkeuteen. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat ajoyhteyden tontin 1/17/8 kautta, rakennusmassojen korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin kautta kulkevien kaukolämpöputkien aiheuttamiin toimenpiteisiin, tarvittaviin maapoliittisiin neuvotteluihin, maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseen ja sen kunnostamiseen sekä Liisankadun varren rakennuksen julkisivuun kohdistuvaan liikennemeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- maaomaisuuden kehittäminen ja tontit
- ympäristönsuojelu-yksikkö

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kaupunkitila- ja maise-
masuunnittelu, pelastuslaitos.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista kirjeistä, muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.



Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 kartta, päivätty 9.5.2017, muutettu 21.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12457 selostus, päivätty 9.5.2017, täydennetty 21.11.2017
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, täydennetty 21.11.2017 ja tilaisuuksien (17.8.2016 ja 15.2.2017) muistiot
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 5

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kaupunginmuseo/Saresto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 12.10.2017 § 40

Kaupunginmuseo 15.6.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.8.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2017 § 231

Rakennusvirasto 16.8.2016

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.7.2016