

Vuorovaikutusraportti

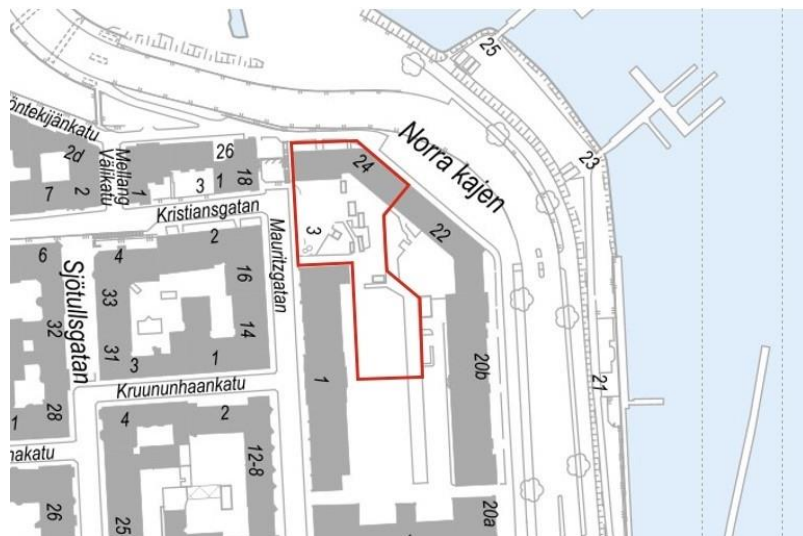
Maurinkatu 1b ja 3a asemakaavan muutos

Päivätty 24.4.2024

Diaarinumero HEL 2020-000540

Hankenumero 5318_13

Asemakaavakartta nro 12855



Kuva 1. Suunnittelualan raja.

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Liite

Asukastilaisuuden 24.2.2020 muistio - tilaisuuden järjestäjänä oli Se-naatti-kiinteistöt.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.5.–27.5.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa sekä Meri-Helsinki –lehdessä.
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2024
- 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 esitetystä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 6.5.–27.5.2020

Kaavamuutosprosessi tuli vireille niin, että muutosalue kattoi suuremman alueen; tontin 15, vanhan tontin 9 (nykyiset tontit 16 ja 17) sekä osan Maurinkadun katualuetta. Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta Sotamuseon tontti, korttelin tontti 9 lohkottiin siten, että siitä muodostettiin tontit 16 ja 17. Uusi tontti 16 kattaa sisäpihan pohjoisosan sekä kaistan Maurinkadulta sisäpihalle, ja uusi tontti 17 kattaa vanhat kasarmirakennukset sekä pihan eteläpuolen. Tonttijako (n:o 13986) ei ole vielä lainvoimainen

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kasarmirakennusten ja sisäpihan suojeluarvoihin ja näin ollen uudisrakennusten sopivuuteen korttelin historialliseen miljööseen ja laajemmin Kruununhaan kaupunkikuvaan. Kannanotot kohdistuivat myös näkymiin ja niiden turvaamiseen sekä olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnittelua on edistetty yhteistyössä museoviraston kanssa ja olemassa oleva kunnallistekniikka on huomioitu kaavamääräyksin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon uudisrakennusten sijoittelu ja niiden sopiminen arvokkaisiin rakennuksiin, näkymiin ja kaupunkikuvaan arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja detaljikkaaltaan. Tonttien 15, 16 ja 17 yhteisen pihan suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava vanhan kasarmipihan avoimen vaikutelman säilyttäminen.

Kaavan läheisyydessä sijaistavat maanalaiset yhdyskuntateknisen huollon tilat sekä verkostot on huomioitu suunnittelun aikana. Verkostot ja rakenteet jäävät nyt laadittavan kaavan alueen ulkopuolelle.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevien rakennusten sekä avoimen sisäpihan historiallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin; kasarmirakennusten huonoon kuntoon; alueen linnustoon, puustoon ja lähiluontoon; olemassa olevien asuinrakennusten valoisuuteen, viihtyisyyteen ja yksityi-

syyteen; uudisrakennusten massoitteluun ja ulkonäköön; tonttitehokkuuteen; pysäköintiin, liikenteeseen ja jätehuoltoon; melu- ja päästöhaittoihin; korttelin hule- ja pohjavesiin; muutostöiden ja lisärakentamisen tuomaan viihtyisyyden; muutostöiden aikaisiin järjestelyihin ja lounahintatyöhön; asukkaiden kanssa käytävään yhteistyöhön; kaupunkikuvaan; Pohjoisranta 24 'vuoden pihaan'; ja korttelin rakennusten sekä pihan tuleviin toimintoihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusten suunnittelutyötä on jatkettu, museovirasto on osallistunut suunnittelun ohjaamiseen ja sisäpihalle on laadittu viitesuunnitelma.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 17 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Olemassa olevien kasarmirakennusten sekä avoimen sisäpihan historialliset ja kaupunkikuvalliset arvot

Suunnitelmien kohteena on Kruununhaan ja koko Helsingin historiallisen keskustan mittakaavassa ainutlaatuinen kulttuurihistoriallinen ympäristö. Kaavan valmistelua tulisi tehdä yhteistyössä lähialueen asukkaiden kanssa.

On positiivista, että Senaatin arvokiinteistöitä vihdoinkin kunnostetaan ja sisäpihan pysäköintitila otetaan paremmin käyttöön. Uudisrakennusten tulee sopeutua olemassa olevaan historialliseen sijaintiin hyvin, sekä massoituksestaan, ulkonäöltään ja materiaaleiltaan, huomioiden nykyisten rakennusten ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa ja varuskunta-arkkitehtuuria.

Vanhojen kasarmirakennusten suojelumääräykset asettavat omat haasteensa kiinteistöjen kaupalliselle käyttämiselle. Lähialueen täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen ja täydentävä, hyvin suunniteltu asuntorakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella on toivottavaa, ja se on ominaan vilkastuttamaan ja korostamaan ydinkeskustan viihtyisyyttä ja arvoja.

Kasarmirakennukset ja niiden pihapiiri tulisi kunnostaa rakennusten ja ympäristön kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioiden ja saada arvon ja aseman mukaiseen käyttöön.

Sisäpihan paraatikenttä on historiallinen ja siksi suojeltava. Olemassa olevaa puustoa ei saa vähentää eikä pihaa saisi rakentaa kansirakenteeksi. Piha tulisi säilyä vaikutelmaltaan avoimena, kuten museoviraston lausunnossa todetaan. Suunnitellun massiivisen rakennushankkeen toteuttaminen tekisi piha-alueesta ahtaan.

Kasarmirakennukset sekä pihapiiri tulisi suojella asemakaavassa, museoviraston ehdottamin kattavin suojelumääräyksin. Rakennusten korjaamista tulisi edistää kaavahankkeen etenemistä riippumatta, niin että rakennusten kunto ei heikkene.

Uudelle omistajataholle tulisi asettaa ehtoja ja vaatimuksia, jotka turvaisivat olemassa olevien rakennusten ja piha-alueen säilymisen.

Vastine

Koko Kruununhaka sekä kasarmirakennukset ovat osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kaava-alue ei käsitä vanhoja kasarmirakennuksia, vaan sijoittuu niiden viereen, sekä osittain niiden sisäpihalle. Kaavaratkaisun mukaiset uudisrakennukset sovitetaan arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja ympäristön arvokkaisiin rakennuksiin arkkitehtuuriltaan, detaljikaltaan ja materiaalivalinnoiltaan. Kaavaan on kirjattu määräys, että 'uudisrakennukset tulee arkkitehtuuriltaan ja detaljikaltaan sopeutua Kruununhaan ja korttelin kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan'.

Korkealaatuista rakentamista ohjataan myös määräyksellä 'rakennusten julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja kolmikerrosrapattuja tai paikalla muurattua tiiltä, joka soveltuu sävyltään, väritykseltään, kooltaan ja laadultaan olemassa oleviin arvokkaisiin kasarmirakennuksiin'.

Piha-aluetta kehitetään uudisrakentamisen myötä. Suurin osa vanhasta kasarmipihaista rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle, mutta kaavaratkaisu ohjaa suunnittelemaan tonttien 15, 16 ja 17 pihojen käytön yhteisesti. Vanhan kasarmipihaan säilyvät alueet pyritään pitämään vaikutelmaltaan avoimena.

Osa tulevasta piha-alueesta on kansirakennetta, ajoneuvoliikenne halutaan minimoida pihan alueella, ja pysäköinti ohjataan maanalaisiin tiloihin. Kaava-alueen pihatoiminnoille jää myös maanvaraista pihaa. Kaava-alueella pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan hyväkuntoisia puita. Puustokartoituksen mukaan monet puut ovat kuitenkin huonokuntoisia.

Kasarmirakennukset ovat rajattu kaava-alueen ulkopuolelle, joten niiden käyttöön ja suojeluun ei oteta kantaa tässä asemakaavassa. Asemakaavaratkaisulla halutaan mahdollistaa kasarmirakennusten käytön kehittämistä.

Kasarmirakennusten huono kunto

Kasarmirakennukset ovat tällä hetkellä suojeltu valtioneuvoston päätöksellä, mutta siitä huolimatta Senaatti on antanut ainutlaatuisten kulttuuriperinnöltään arvokkaiden kiinteistöjen rapistua. Senaatti-kiinteistöllä olisi omien arvokohteita koskevien toimintaohjeiden perusteella velvollisuus huolehtia rakennusten kunnossapidosta.

Huonon kiinteistönpidon aiheuttama arvon lasku ei tulisi korvata toimilla, jotka vaikuttavat kielteisesti alueen asukkaiden elinoloihin tai omaisuuteen.

Senaatti-kiinteistölle esitettiin kysymys, minkälaisia ehtoja mahdolliselle uudelle omistajalle asetetaan historiallisten rakennusten säilymisen turvaamiseksi. Tällaista suunnitelmaa tai vaatimusehtoja ei ole.

Vastine

Kasarmirakennukset eivät kuulu kaava-alueeseen, eikä niiden käyttöön, kuntoon tai suojeluun oteta kantaa tässä asemakaavassa. Asemakaavaratkaisuilla ei haluta estää kasarmirakennusten käytön kehittämistä.

Alueen linnusto, puusto ja lähiluonto

Vanhoissa kasarmirakennuksissa sijaitsee varpusyhdykskunnan pesäpaikkoja, jotka tulee suojella.

Viheralueita ei saa lähialueella vähentää. Suunnitelmien mukaan suuri osa puista joudutaan kaatamaan uudisrakennusten tieltä pois, ja jos pysäköintihalli rakennetaan maanalaisena, ei kannen päälle voi uusia puita istuttaa. Liisanpuistikossa on 25 puuta ja hankealueella on 23, joista 16 on esitetty kaadettaviksi. Toisaalta selvityksenkin perusteella todettiin, että osa on huonossa kunnossa.

Uusi piha-alue tulisi kehittää viheralueena, ainakin osa säilyttää maanvaraisena ja viherympäristöä laajentaa, alueen asukkaiden käyttöön. Tämä tukisi myös ilmastonmuutoksen seurauksiin varautuminen ja sitoisi hiiltä.

Tontin kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti merkittävää puustoa tulee suunnitelmissa paremmin ottaa huomioon ja pyrkiä säilyttämään. Puustolla on asukkaille suuri merkitys tiiviissä kaupungissa. Lisäksi kookkaiden puiden merkitys ilmanlaadun, eliöstön ja ihmisten hyvinvointiin, hulevesien luonnonmukaiseen hyödyntämiseen ja muiden ekosysteemipalvelujen kannalta sekä visuaalisena elementtinä on tärkeä.

Miksi puuinventointi kattoi ainoastaan tontin 9 eikä tontin 15 puustoa?

Lähistölle rakennetaan uutta puistoaluetta Hakaniemen sillan linjauksen muuttuessa.

Vastine

Julkiset viheralueet kaavan lähialueilla eivät vähene kaavaratkaisun myötä. Kaava-alueella pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan hyväkuntoisia puita. Puustokartoituksen mukaan monet puut ovat kuitenkin huonokuntoisia. Puustokartoituksen mukaan kasvuolosuhteet eivät ole puille hyviä, ja puita on ajansaatossa hoidettu väärin ja uusia taimia ei ole istutettu asianmukaisesti. Puustoselvitys kattaa kasarmirakennusten entisen paraatipihan alueen puut. Puustoselvitykseen ei ole otettu mukaan Pohjoisranta 24 piha-alueen puustoa.

Uutta piha-aluetta suunnitellaan ja kehitetään korkeatasoisena kaiken ikäisten asukkaiden pihana. Kaavaratkaisun myötä pihan ajoneuvoliikenne minimoidaan, mikä rauhoittaa pihapiiriä. Ajoyhteys parkkihalliin on osoitettu Maurinkadun pohjoispäästä. Pihan uusilla istutuksilla pyritään luomaan viihtyisää ja vehreää pihapiiriä, ja pihan maanvaraisille osille pyritään istuttamaan uusia puita ja muuta kasvillisuutta. Kaavaratkaisu edellyttää vähintään kuuden puun säilyttämisen tai uuden istuttamisen kaava-alueella.

Olemassa olevien asuinrakennusten valoisuus, viihtyisyys ja yksityisyys

Uudisrakennukset tulevat vaikuttamaan olemassa oleviin asuntoihin huomattavasti. Ne rakennetaan erittäin lähelle olemassa olevia asuntoja ja olemassa olevien asukkaiden käytössä olevien piha-alueiden päälle.

Auringonvalo sekä valoisuus häviää kaikista pihan puoleisista asunnoista. Myös näkymät sekä korttelin asunnoista, mutta myös lähialueen asunnoista muuttuisi kielteisesti. Osa pihan puoleisista asunnoista eivät ole läpitalon asuntoja, joka tarkoittaa sitä, että asunnon ainoat ikkunat ovat sisäpihalle päin.

Tiivis rakentaminen vaikuttaa myös kielteisesti asuntojen yksityisyyteen.

Mahdollinen uudisrakentaminen ei saa huonontaa viereisten asuintalojen asuinolosuhteita sulkemalla näkymiä, varjostamalla asuntoja tai poistamalla nykyisen leikkiapiha-alueen.

Pohjoisranta 24 sisäpihalle päin avautuvien parvekkeiden käyttö tulee vähentymään, sillä niiden eteen rakennetaan uutta.

Olisi hyvä tutkia vaihtoehtoisia ratkaisuja, jotka olisivat vähemmän haitallisia naapureille. Yksi tällainen vaihtoehto voisi olla keskittää täydennysrakentaminen tontille 15 ja näin ollen rakentaa vanhan kasarmirakennuksen ja Pohjoisranta 24 väliin rakennuksen, joka tekisi korttelista umpinaisen. Tämän lisäksi, voisi Pohjoisranta 24 rakennusta korottaa. Näin ollen piha-alue säilyisi avoimena ja sen voisi kunnostaa viheralueeksi kaikille korttelin asukkaille. Suunnitelmia tulisi kehittää alueen asukkaiden kanssa yhteistyössä.

Info-/keskustelutilaisuudessa (24.2.2020) esitetty varjomallinnus on harhaanjohtava. Se esitti tilanteen kesäkuussa, jolloin aurinko on korkeimmillaan. Tämä ei kuitenkaan päde esimerkiksi syksyllä tai talvella.

Vastine

Tiivis rakentaminen ja asuinrakennusten läheisyys kuten myös maankäytön ja rakennetun ympäristön muuttuminen ja kehittyminen on kantakaupungille tyypillistä. On totta, että nykyiset olosuhteet kaava-aluetta

ympäröivissä rakennuksissa muuttuvat uudisrakennusten myötä. Ympäröivien asuinrakennusten viihtyisyys ja yksityisyys on pyritty ottamaan kaavaratkaisuissa huomioon, ja nämä seikat ohjaavat myös tarkempaa toteutussuunnittelua. Kaavaratkaisussa on huomioitu valaistusolosuhteet, ja kaavaratkaisulla on pyritty maksimoimaan auringon valon pääsy myös olemassa oleviin rakennuksiin porrastamalla uudisrakennusten korkeutta. Varjostustarkasteluista on tutkittu sekä kesällä (20.6) sekä kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20.3./20.9.).

Uudisrakennusten massoittelu ja ulkonäkö

Ehdotetut uudisrakennukset, Maurinkadun varteen sekä sisäpihalle, ovat massiivisia ja muuttavat korttelin ja piha-alueen ahtaaksi. Ne tulisi korkeudeltaan ja ulkonäöltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle ja huomioida arvokasta varuskunta-arkkitehtuuria. Arvokkaat kasarmirakennukset tulisi säilyä 'pääroolissa'.

Massiivisia uudisrakennuksia ei tulisi toteuttaa. Uudet rakennukset tulee sopeuttaa sijoittelultaan, mitoitukseltaan ja ulkoasultaan ympäröiviin rakennuksiin ja miljööseen sopivaksi.

Suunnitelmien mukaiset uudisrakennukset varjostavat olemassa olevia asuntoja massoittelun ja sijoituksen seurauksena. Rakennukset ovat suunnitelmien mukaan korkeammat kuin suojellut kasarmirakennukset. Sisäpihan rakennukset ovat tyypillisesti kadunpuoleisia rakennuksia matalammat. Museoviraston näkemyksen mukaan, sisäpihan rakennusten tulee olla selkeästi ympäröiviä rakennuksia matalammat. Ehdotuksessa sisäpihan rakennukset näkyisivät korttelin ulkopuolelle.

Uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi ehdotettu teräspinta tai tasakatto ei sovi kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Tontin täydennysrakentaminen tulisi kunnioittaa kasarmirakennusten tyyliä ja jäädä harjakorkeudeltaan niitä matalammaksi.

Maurinkadun varren uudisrakennus on laatikkomainen. Tämä sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, Kristianinkadun päässä. Rakennus tulisi sopia paremmin kooltaan, tyylistään sekä pintamateriaaleiltaan kasarmirakennukseen.

Vastine

Uudisrakennusten arkkitehtuuri ja julkisivumateriaalit sovitetaan yhteen alueen arvokkaan ympäristön kanssa. Uudisrakennusten julkisivumateriaaliksi on määrätty kaavassa kasarmirakennuksiin sävyiltään, väritykseltään, kooltaan ja laadultaan soveltuvaa materiaalia.

Uudisrakennukset ovat sovitettu korkeuksiltaan tontille sekä ympäristöön. Sisäpihan uudisrakennuksen korko on olemassa olevien Pohjoisrannan puoleisten rakennusten räystäskorossa, museoviraston lausunnon mukaisesti. Maurinkadun puoleisen uudisrakennuksen korko on

asetettu kasarmirakennuksen ja Pohjoisranta 24 väliin, luoden porrastuksen olemassa olevan väliin. Sisäpiharakennuksen korot ovat sovittu niin, että naapurirakennusten asuinkerroksiin 45 asteen kulma säilyy avoimena. Varjostustarkasteluita on tutkittu sekä kesällä (20.6) sekä kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20.3./20.9.).

Tonttitehokkuus

Alueen yleiskaavan mukainen tehokkuusluvun keskiarvo on $e=1,8$ ja korttelin tämänhetkinen tehokkuusluku 1,96 ylittää tämän jo nykytilanteessa. Tämän korttelin kohdalla on huomioitava myös lähikortteleiden rakennuksia matalammat suojellut kasarmirakennukset sekä niihin liittyvä suojeltavaksi esitetty avoin piha-alue. Näin ollen korttelin tehokkuusluku ei voi olla yhtä korkea kuin lähikortteleissa.

Vastine

Olemassa olevan korttelikokonaisuuden keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=3.1$ ja uuden korttelikokonaisuuden keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=3.2$. Kokonaisuuden osalta näin ollen tehokkuus ei nouse merkittävästi. Tontin 15 osalta tonttitehokkuus nousee $e=3.3$ lukuun $e=4.2$. Korttelin tehokkain tontti on tontti numero 12, jolla muodostuu tonttitehokkuudeksi 4.4

Kasarmirakennusten tontin, tontti numero 9, tonttitehokkuus on olemassa olevassa tilanteessa $e=1.3$ ja tulevassa tilanteessa, tonttijaon seurauksena, uuden tontin 17 tehokkuudeksi muodostuu $e=1.6$.

Sisäpiha tontin tehokkuudeksi muodostuu $e=1.8$, joka on alhainen verrattuna korttelin muihin tontteihin.

Pysäköinti, liikenteen lisäytyminen ja jätehuolto

Olemassa olevat pysäköintipaikat korttelissa ovat riittämättömät. Suunnitelman mukaan paikkoja poistuisi piha-alueelta ja korttelin meren puolelta poistuu jo hyväksytyin asemakaavan mukaan paikkaoja.

Senaatin omistaman tontin pysäköintialueen vuokrattavista paikoista on käytössä alle puolet. Riittävät pysäköintipaikat tulee osoittaa asukkaille.

Olemassa olevat asukkaat, uudisrakennuksen asukkaat sekä liikehuoneistot tarvitsevat lisää paikkoja.

Uusia pysäköintipaikkoja ehdotetaan louhittavaksi pihan alle. Tämä on erittäin kallista.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen on tarpeetonta. Se kannustaa yksityisautoilua kantakaupungissa ja lisää liikennettä jo vilkkaan liikenteen ja päästöjen vaivaamalla alueella. Autopaikkojen rakentaminen ei ole välttämätöntä yleiskaavan mukaan. Maanalainen rakentaminen lisää myös riskejä olemassa oleville rakennuksille.

Pysäköintilaitokseen kulku tulisi järjestää Pohjoisrannan puolelta eikä Maurinkadun puolelta. Maurinkatu on rauhallinen ja kapea Kruununhaan sisäinen katu. Ajoinramppi Pohjoisrannan puolelta kulkisi rakennuksen alta, joka tulisi vaurioittamaan olemassa olevaa rakennusta. Ajoyhteydet ja pysäköintihalliin kulku ei saa huonontaa olemassa olevien asukkaiden asumisolosuhteita.

Korttelin pihalla on nykytilanteessa paljon liikennettä. Esitetty suunnitelma lisää liikennettä, uusien asukkaiden, päiväkodin sekä huollon osalta.

Viitesuunnitelmassa on esitetty kulkuyhteys tontin 11 ja 12 välillä. Tätä yhteyttä ei ole korkeuseron vuoksi. Ajoyhteys tontille 12 on tällä hetkellä tontin 9 (Sotamuseon tontin) kautta, Maurinkadun puolelta. Pohjoisrannan puoleisen ajoyhteyden käyttöä on rajoitettu asukkaiden turvallisuuden vuoksi. Ajoyhteydet tulisi säilyä nykyisellään.

Vastine

Kaavaratkaisun mukaiset maanalaiset pysäköintipaikat mahdollistavat sen, että ajoneuvoliikenne kaava-alueen maanpäällisillä osilla voidaan minimoida. Kaavaratkaisun myötä liikenne tulee piha-alueella väheneväksi, ei lisääntymään. Pysäköintipaikat on mitoitettu kaava-alueen laskennallisten tarpeiden mukaan (yksi autopaikka jokaista 150m² kohden). Autopaikkojen sijoittaminen tontille ehkäisee kadunvarren asukaspysäköintipaikkojen lisäkuormittumista Kruununhaan kuormittuneella asukaspysäköintivyöhykkeellä.

Myös pyöräpysäköintipaikat on huomioitu kaavaratkaisussa, edellyttämällä niitä riittävä määrä tonteille. Pyöräpaikkoja edellytetään yksi pyöräpaikka jokaista 30m² kohden. Paikoista osa sijoittuu rakennuksen sisälle, lukittaviin tiloihin, ja osa piha-alueelle.

Maanalaiseen pysäköintitilaan on ajo Maurinkadun pohjoispäästä. Tonttiliittymän sijainti Maurinkadulla on liikennesuunnittelun periaatteiden mukainen ratkaisu, jossa tonttiliittymät sijoitetaan tonttikaduille.

Melu- ja päästöhaitat

Korttelin ja korttelin ympäristön liikenne tuottaa jo nykytilanteessa melua ja päästöjä. Lisääntynyt liikenne lisää näitä haittoja. Uuden pysäköintilaitoksen ajoyhteys ei saa tuottaa lisämelua tai lisätä päästöjä.

Uudisrakennusten sekä parkkihallin ilmastointilaitteista aiheutuu liikenteen lisäksi asumista häiritsevää melua.

Vastine

Uuden asuinkerrosalan tuottama pysäköintipaikkojen määrä on sen varren pieni, ettei pysäköintihallin tuottama liikennemäärän lisäys Maurinkadulla ole merkittävä melun tai ilmanlaadun kannalta.

Uuden rakennuksen taloteknisten laitteiden aiheuttama melu ei saa ylittää ympäristöministeriön asetuksessa 796/2018 annettuja lukuarvoja. Asemakaavassa on kuitenkin annettu jatkosuunnittelua ohjaamaan määräys: Pysäköintitilojen ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa asunnoilla, ulko-oleskelutiloille tai ympäristölle. Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Korttelin hule- ja pohjavedet

Tonttien korkeuserosta ja peruskallion läheisyydestä johtuen tontilla 11, osoitteessa Pohjoisranta 22, on huomattava hule-/pohja-/lähdevesi ongelma. Ongelma on hallinnassa mittaavien korjaustöiden seurauksena. Jos kuitenkin uusi rakentaminen edistyy ja kallioon kosketaan, voi vesiongelma palata. Vedet johdatetaan tontilla kellarin alta Pohjoisrannassa kulkevaan viemäriin. Mutta viemärin kaato on todettu vajaaksi. Tämä tulee ottaa huomioon ja turvata suunnittelussa, rakentamisen aikana sekä lopputilanteessa.

Tontilla 12, osoitteessa Pohjoisranta 20b, on myös ollut haasteita vesien hallinnassa, kellaritiloissa ja rakenteissa. Hulevesien kulku tulee suunnittelussa ja toteutuksessa selvittää kunnolla, jotta olemassa olevat rakennukset ja rakenteet eivät vaurioidu. Hulevesien todennäköinen lisääntyminen ilmastonmuutoksen myötä tulee myös huomioida.

Peruskalliossa sijaitsevasta vesilähteestä tulisi tehdä selvitys. On mahdollista, että Sotamuseo on aikoinaan saanut vetensä tästä lähteestä. Lähteen nykyisestä tilanteesta tulisi saada selvyys ennen rakennustöiden aloittamista.

Vastine

Kaavassa annetaan määräys pinta- ja orsivesien huomioimisesta rakentamisen yhteydessä. Vesienhallinnan suunnittelu tarkentuu toteutussuunnittelun yhteydessä.

Kaavassa määrätään, että hulevedet käsitellään tonttien 15, 16 ja 17 yhteisenä ratkaisuna, eikä niitä ohjata korttelin muille tonteille. Hulevesiä viivytetään tontilla ja ohjataan maanvaraiselle pihan osalle. Lämpöeristämättömiä pintamateriaaleja vältetään.

Muutostöiden ja lisärakentamisen tuoma viihtyisyys

Kasarmirakennusten ja korttelin kehittäminen on erittäin tervetullutta. Kyseessä on ainutlaatuinen, kulttuurihistoriallisesti merkittävä kokonaisuus, joka tarjoaa mahdollisuuksia monenlaiseen toimintaan. etenkin kasarmirakennusten osalta, on tärkeä saada kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävät rakennukset kunnostetuksi ja käyttöön.

Täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen ja täydentävä, hyvin suunniteltu asuntorakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella on toivottavaa, ja se on ominaan vilkastuttamaan ja korostamaan ydinkeskustan viihtyisyyttä ja arvoja.

Kasarmirakennusten liiketilakäyttö, uudet asuinrakennukset ja puistorakentaminen on omiaan parantamaan välittömän ympäristömme palvelutasoa ja viihtyisyyttä.

Vastine

Kasarmirakennukset ovat ainutlaatuista rakennettua kulttuuriympäristöä. Uudisrakennukset tuovat kortteliin lisää asumista, ja piha-alueita kehitetään rakentamisen myötä. Maurinkadun varteen tulee uutta liiketilaa, joka elävöittävät aluetta.

Asukkaiden kanssa yhteistyö

Kehittämistyötä ja asemakaavanmuutoksen valmistelua tulisi tehdä tiiviissä yhteistyössä lähialueen sekä laajemmin Kruununhaan asukkaiden kanssa. Osallistavaa valmistelua ei suunnitelmassa ole.

Hankkeeseen ryhtyvä esitti korttelin asunto-osakeyhtiöiden osakkaille 24.2.2020 järjestetyssä infotilaisuudessa mallinnuksen, joka esitti uudisrakennuksen vaikutuksen etelästä katsottuna kesäkuun tilanteen mukaan. Mallinnus on harhaanjohtava, sillä kesäkuu ei ole edustava valoisuuden osalta. Vastaava mallinnus tulisi tehdä maalisi- ja syyskuun tilanteesta, joka vastaisi paremmin vuoden keskiarvoa ja siten todellista vaikutusta.

Muutostyöt ja etenkin täydennysrakentaminen vaikuttaa merkittävästi naapuritonttien asuintalojen asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön, joten naapuritonttien maanomistajien ja asukkaiden mielipiteitä tulisi huomioida. Kaavam muutoksen hakijat eivät toistaiseksi ole neuvotelleet rajanaapureiden kanssa suunnitelmistaan, eivätkä siitä, miten haitallisia vaikutuksia voisi vähentää. Infotilaisuudessa esille tuomia mielipiteitä ja huolenaiheita ei ole ollut vaikutusta nähtäville asetettuihin suunnitelmiin.

Suunnitelmista on tähän mennessä esitetty vain yksi viitesuunnitelma. Suunnitelmia tulisi tutkia useampi, jotta vaikutuksia voisi paremmin arvioida. Täydennysrakentamiselle on varmasti löydettävissä korttelin olemassa olevista lähtökohdista käsin paremmin suunniteltuja ja korttelin asukkaiden elinoloja ja -ympäristöä vähemmän heikentäviä vaihtoehtoja. Vaihtoehtoisia suunnitelmia tulisi kehittää vuorovaikutuksessa korttelin asukkaiden kanssa.

Vastine

Kaavoitusprosessi järjestetään noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen kaavoitusmenettelyä koskevia säännöksiä. Kaavatyön alkaessa asukkaita ja osallisia informoitiin muutoksesta ilmoittamalla

kaavan vireilletulosta ja asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja muu kaavan valmisteluaineisto nähtäville. Asukkaille ja muille osallisille varattiin tilaisuus antaa tästä aineistosta mielipide. Osallisille järjestettiin myös info-tilaisuus, jossa suunnitelmia esiteltiin ja suunnitelmia koskevan mielipiteensä pystyi esittämään.

Tämän jälkeen hankkeeseen ryhtyvä on kehittänyt suunnitelmia osallisilta saatu palaute huomioiden ja näiden pohjalta on laadittu kaavaehdotus.

Kaupunkikuva

Uudisrakennukset ovat suunniteltu kasarmirakennuksia korkeammiksi, joka tarkoittaisi, että nämä muuttaisivat näkymiä Maurinkadulta, Kruununhaankadulta ja Maneesikadulta. Myös Liisanpuistikosta sisäpihan rakennus näkyisi kasarmirakennuksen yli. Uudisrakennuksilla on näin ollen merkittävä vaikutus kaupunkikuvaan. Maurinkadun puoleinen uudisrakennus peittää näkymät myös naapuritontin asunnoista.

Maurinkadun varteen esitetty uudisrakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Kristianinkadun päätteellä ja tulee suunnitella ympäristö huomioiden.

Korttelin piha-alue tulee säilyä selvästi avoimena, säilyttäen näkymät ja avoimen vaikutelman.

Vastine

Uudisrakennukset muuttavat kaupunkikuvaa ja näkymiä. Kaavassa on määrätty, että uudisrakennusten on sovittava arvokkaaseen kaupunkiympäristöön, ja että uudisrakennusten julkisivumateriaalit sopivat arvokkain kasarmirakennuksiin. Kaavaratkaisun myötä tonttien 15, 16 ja 17 piha tulee toteuttaa yhteisratkaisuna, ja pihan avoin vaikutelma on säilytettävä.

Pohjoisranta 24 'vuoden piha'

Maurinkadun puoleinen uudisrakennus rakennetaan Pohjoisranta 24 pihalle. Tämä poistattaa tontin piha-alueen ja näin ollen 'vuoden piha' 2011 palkitun piha-alueen. Piha on kaikenikäisten asukkaiden käytössä sekä leikkipaikkana että oleskelutilana tällä hetkellä.

Vastine

Kaavassa osoitetun uudisrakennuksen myötä Pohjoisranta 24 piha tulee muuttamaan. Kaava-alueelle on laadittu kaavoitustyön yhteydessä pihasuunnitelma, jossa esitetään kulkureittien, istutusten, toimintojen ja pyöräpaikkojen sijoittelu koko piha-alueella. Pihasuunnitelmassa on esitetty toimintoja eri-ikäisille asukkaille, oleilua sekä leikkiä. Pihajärjestelyt toteutetaan kaavaratkaisun mukaan tonttien 15, 16 ja 17 yhteisenä.

Muutostöiden aikaiset järjestelyt ja louhintatyöt

Rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen sujuvuus kuten myös alueella toimivien yrittäjien elinkeinon harjoittaminen tulee turvata muutostöiden aikana.

Rakennustyöt ovat pitkäaikainen häiriö alueella.

Suunnitellun täydennysrakentamisen ja etenkin maanalaisen pysäköinnin rakentamisesta voi aiheutua merkittäviä vaurioita ympäröivien rakennusten rakenteisiin ja voi luoda lisähaasteita alueen hulevesien hallintaan.

Vastine

Rakentamisaikaiset järjestelyt selviävät myöhemmässä vaiheessa suunnitelmien tarkentuessa.

Kaavaan on määrätty: ”Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahingoita kunnallistekniikan verkostoille.”

Korttelin rakennusten sekä pihan toiminnot

Kasarmirakennusten käyttötarkoitusta tulisi laajentaa niin että arvokkaiisiin rakennuksiin voisi sijoittaa sekä hotelli- tai muuta liiketoimintaa mutta myös asumista. Museoviraston tulisi tarkistaa kantansa rakennusten sisältöjen osalta, jotta rakennukset voitaisiin muuttaa asumiseen ja alueelle saataisiin lisättyä houkuttelevaa ja persoonallista asuntotuotantoa.

Alueen dynamiikkaa muuttavaa kaupallista hotellitoimintaa on yritetty tuoda Kruununhakaan onnistumatta. Hotellihanke todennäköisesti ei ole kannattava. Lähialueelle on jo suunnitteilla useampi hotellihanke. Kaavan edetessä, tulisi selvittää voitaisiinko rakennukselle osoittaa muuta käyttöä, joka monipuolistaisi alueen kehitystä yleiskaavan mukaisesti.

Hotelli-, asuin- ja päiväkotitoimintojen yhdistäminen samaan kokonaisuuteen ei mitä todennäköisimmin ole toimiva tai viihtyisä vaihtoehto. Toteutuksessa joudutaan tekemään voimakkaita kompromisseja toimintojen välillä, eikä siten saavuteta minkään toiminnon kannalta keskeistä ja laadukasta lopputulosta.

Tontille toivotaan enemmän palveluja, kuten ruokakauppa. Alueelle sopisi hyvin myös päiväkotitoiminta ja museo- tai näyttelytila, tai vanhainkoti tai oppilaitos.

Pohjoisranta 24 piha, jossa asukkaat viihtyvät yhdessä ja erikseen jää uudisrakennuksen alle. Jos piha muutetaan ainoastaan leikkipuistikoksi

lapsille ja lapsiperheille, ei tilaa jää muille asukkaille. Tämä koskee myös Sotamuseon pihaa. Jos jäljellejäävälle pihalle rakennetaan päiväkodin piha, ei piha-alue tarjoaisi kaikille asukkaille oleskelumadollisuuksia.

Miksi vuokralla asuvilla ei voi olla omaa pihaa, kuten yksityisen omistamalla taloyhtiöillä?

Tonttijako tontin 9 ja tontin 12 välillä on tehty vuonna 1999. Tonttijaon ja lohkomisen lähtökohtaletuksena on ollut, että alun perin rakennusten yhteinen piha-alue pysyy jaon jälkeenkin yhtenäisenä alueena kaikkien asukkaiden käytössä, kuten se on ollut jo vuodesta 1929 lähtien.

Korttelin sisäpihaa tulisi kehittää ensisijaisesti kaupunkilaisille avoimena viher- ja virkistysalueena, jossa voi olla myös yhteisöllisiä tapahtumia tai julkisia palveluja, kuten päiväkotia.

Vastine

Vanhat kasarmirakennukset eivät kuulu kaava-alueeseen. Niiden toimintaa tutkitaan erikseen.

Kaavaratkaisu mahdollistaa pihojen kehittämisen tonttien 15, 16 ja 17 yhteisenä ratkaisuna. Kaavaratkaisu mahdollistaa piha-alueiden monipuolisen ja laadukkaan kehittämisen sekä istutusalueiden rakentamisen.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 24.2.2020

Tilaisuuden tavoitteena oli tutustua naapurustoon, tehdä korttelin asukkaat tietoisiksi suunnittelun käynnistämisestä ja kartoittaa mahdollisia yhteisiä intressejä sekä viitesuunnitelman kipupisteitä. Tilaisuudessa esiteltiin maanomistajan lähtökohdat, viitesuunnitelmat yleisellä tasolla ja suunnittelun yleisaikataulu.

Sotamuseon korttelin suunnittelun käynnistämiseen liittyvä asukastilaisuus

Aika ja paikka: Svenska Klubben, 24.2.2020 klo 18-20

Tilaisuuden tavoitteena oli tutustua naapurustoon, tehdä korttelin asukkaat tietoisiksi suunnittelun käynnistämisestä ja kartoittaa mahdollisia yhteisiä intressejä sekä viitesuunnitelman kipupisteitä. Tilaisuudessa esiteltiin maanomistajan lähtökohdat, viitesuunnitelmat yleisellä tasolla ja suunnittelun yleisaikataulu.

Tilaisuuden järjesti Senaatti-kiinteistöt ja Kruunuasunnot. Tilaisuuteen osallistui:

- noin 50 - 60 naapuria
- Otto Virenius, Kiinteistökehityspäällikkö, Senaatti-kiinteistöt
- Mika Karlsson, toimitusjohtaja, Kruunuasunnot Oy
- Saana Rossi, kaavoittaja, Helsingin kaupunki
- Selina Anttinen, Anttinen & Oiva arkkitehdit
- Juha-Pekka Turunen, Akordi Oy (tilaisuuden pj.)

Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden, esitteli tilaisuuden tavoitteet ja ohjelman sekä asiantuntijat. Maanomistajan lähtökohdat esitteli Otto Virenius Senaatti-kiinteistöistä ja Selina Anttinen esitteli viitesuunnitelmat. Esitysten jälkeen avattiin keskustelu. Tähän muistioon on kirjattu ja teemoitettu keskustelussa esiin nousseet asiat ja kysymykset pääpiirteissään sekä tehty joitakin huomioita jatkossa pohdittavaksi. Kysymyksiin esitettyjä vastauksia ei ole kirjattu.

KESKUSTELUA

Hule- ja pohjavedet

- tuotiin esiin, että korttelissa on ollut ongelmia vesien hallinnan ja johtamisen kanssa ja ongelmien korjaamiseksi on jouduttu tekemään kalliita korjauksia ja ratkaisuja. Vesiasia pitää ottaa vakavasti ja selvittää ratkaisut jo suunnitteluvaiheessa ja varmistaa ettei muutoksista aiheudu haittoja naapuritonttien rakennuksille

Maaperä ja kallio

- korttelin maaperä herätti muutamia kysymyksiä ja huolia. Miten esimerkiksi rakentamisen aikaiset vaikutukset ja mahdolliset vauriot naapureille, jos kalliota joudutaan louhimaan. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen kiinnosti myös ja sen toteutus ja vaikutukset. Jatkossa voisi olla hyvä laatia joitakin havainnekuvia myös pysäköintilaitoksen sisäänajosta, nyt tuntui, että asia jäi vähän epäselväksi

Havainnekuvat, näkymät ja etäisyydet

- Kaivattiin jatkossa kuvia myös uudisrakennuksesta pohjoiseen päin, pihasta eri suunnista sekä Kiholinnan ikkunoista avautuvia maisemia. Tiedusteltiin rakennusten välisiä etäisyyksiä ja kysyttiin valokulmista. Jatkossa hyvä näyttää varjostuskuvia eri vuodenaikoina. Oltiin huolissaan muuttuvien näkymien vaikutuksista asuntojen hintoihin ja

alimpien kerrosten asuntojen joutumisesta varjoon, varsinkin niissä asunnoissa, jotka eivät ole läpitalon huoneistoja.

Jätehuolto ja pihan rakenteet

- tiedusteltiin miten tulevien asuntojen jätehuolto ja huoltoliikenne muutenkin on tarkoitus järjestää. Voisi pohtia myös sitä, voiko eri yhtiöiden jätehuoltoa jotenkin ratkaista yhdessä

Päiväkoti

- Päiväkotia ei sinänsä kukaan vastustanut mutta ehdotettiin, että se voisi sijaita sotamuseon rakennuksessa tai jos tehdään pihalle uudisrakennus niin se olisi vain matala päiväkotirakennus eikä korkea kerrostalo. Muutamissa puheenvuoroissa kummasteltiin päiväkodin tarvetta yleisellä tasolla.

Täydennysrakentaminen

- täydennysrakentamiseen suhtauduttiin kriittisesti. Arvosteltiin viitesuunnitelman rakennusten korkeutta ja kokoa sekä vaikutuksia naapuritalojen näkyymiin sekä pihan avaruuden katoamista. Oltiin huolissaan tulevien rakennusten toteutumisesta suunnitellulla tavalla eli pelättiin, että voivatko ne vielä kasvaa korkeudeltaan tai muuttua muodoltaan. Kattomuodoista oli myös tiedusteluja. Tulevien asuntojen määrää tiedusteltiin ja haluttiin tätä kautta suhteuttaa muutoksen suuruutta nykyiseen rakennusten määrään. Esitetty arvio uusien asuntojen määrästä taisi olla vähän yläkanttiin ja tätä varmaan jatkossa hyvä täsmentää.
- Yhdessä puheenvuorossa oltiin huolissaan vanhojen rakennusten korjaamisen kalleudesta ja toivottiin lisärakentamisen auttavan taloudelliseen yhtälöön. Pelättiin toteuttajatahon konkurssia kuten Mariankatu 23 hankkeessa naapurissa missä ei ollut lisärakentamista.

Suojelu

- vanhojen rakennusten suojelua kannatettiin sinänsä mutta keskustelua herätti se, että onko suojelu liian tiukkaa ja estääkö se asuntojen rakentamisen sotamuseon rakennuksiin. Kaivattiin tästä museovirastolta vielä harkintaa ja jatkossa museoihmisten osallistumista mahdollisiin tuleviin tilaisuuksiin.

Konversio

- kyseltiin kaupungin konversioperiaatteiden perään ja katsottiin että tässä kohtaa pitäisi tehdä tapauskohtaista harkintaa, josko olisi kuitenkin mahdollista muuttaa sotamuseon tilat asunnoiksi. Asumista suojeltaviin taloihin toivottiin useassa puheenvuorossa.

Pysäköinti

- pysäköintilaitoksesta keskusteltiin aika vähän, joitakin kysymyksiä sen toteutusperiaatteista ja siitä tulisivatko paikat myyntiin vai vuokralle. Kiinnostusta voisi paikkoihin olla, pysäköintilaitos ei sinällään herättänyt suurta kritiikkiä.

Puut

- nykyisten puiden säilyttämistä toivottiin mahdollisuuksien mukaan

Muuta

- Tiedusteltiin, miten jatkossa keskustelua jatketaan ja tuleeko uusia tilaisuuksia. Tilaisuuden perusteella vaikuttaisi ainakin kiinnostusta ja tarvetta olevan. Ehkä OAS:iin liittyen ei vielä ole juuri uutta kerrottavaa, mutta viimeistään luonnosvaiheessa voisi olla mielekäästä järjestää uusi tilaisuus?
- ennen tilaisuutta tuotiin esiin maalämmön hyödyntämismahdollisuudet Kiholinnan osalta eli voisiko olla mahdollista tehdä maalämpökaivoja kenties naapurin puolelle