

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Snellmaninkatu 23, Kruununhaka, asemakaavan muutos

Päiväty 4.7.2022, täydennetty 24.1.2023

Diaarinumero HEL 2020-008423

Hankenumero 5318_7

Asemakaavakartta nro 12736



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus.

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

Liite

Keskustelutilaisuuden 26.8.2021 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 19.8.–8.9.2021, verkkotilaisuus 26.8.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset metropainos lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



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 alkuvuodesta 2023
- 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 esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 19.8.–8.9.2021

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että suunnitelmat ovat edenneet yhteistyössä viranomaisten kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, joten asema-kaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. Tieto on välitetty hakijalle otettavaksi huomioon jatkosuunnittelussa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat etenkin uudisrakennusten massoitteluun ja sijoittamiseen, tästä aiheutuvaan olemassa olevan elinympäristön vaikutuksiin, uudisrakennusten tyyliin ja tämän myötä kaupunkihistoriallisten arvojen heikentymiseen, muutoksiin olemassa oleviin rakennuksiin rajalla, piha-alueen pienentymiseen ja sen myötä elinympäristön viihtyisyyden vaikutuksiin ja linnuston pesimäalueen menetykseen, pinta- ja viemäriveresien ohjaamiseen, kulkujärjestelyihin, materiaalin ja pintojen vaikutuksiin lintujen turvallisuuteen, sekä rakennusaikaisiin järjestelyihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnittelu-työtä on jatkettu ja tarkennettu olemassa oleva elinympäristö, kulkuyhteydet ja kaupunkihistorialliset arvot huomioiden. Muistutukset ovat toimitettu hakijalle jatkosuunnittelutyötä varten.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusaikaiset järjestelyt

Mielipiteissä nostettiin esille rakennusaikaiset liikennejärjestelyt ja niiden sujuvuus sekä alueella toimivien yrittäjien toimintaedellytysten turvaaminen muutostöiden aikana.

Snellmaninkatu 21 pohjoispuolella, Snellmaninkatu 23 rajaa pitkin, kulkeva kujan toimiminen sekä Snellmaninkatu 21 ja Liisankatu 14 pelastustienä nostettiin myös esille. Kujan käytettävyys tulee turvata myös rakennustöiden aikana.

Vastine

Mielipiteet ovat toimitettu hakijalle tarkemman suunnittelutyön alkaessa. Rakennusvaiheen järjestelyt tarkentuvat, kun urakoitsija on valittu ja neuvottelut heidän, hakijan ja rakennusvalvonnan välissä etenee.

Rakennettavuus, rakennusaikaiset järjestelyt ja maatyöt

Liisankatu 14:n uuden parkkihallin ulkoseinä on sisäänvedetty Liisankatu 14:n ja Snellmaninkatu 23:n välisestä tontin rajasta. Rakennus- ja maatyötyöissä tämä tulee huomioida eikä täyttöä voi ulottaa tontin rajan yli Liisankatu 14:n kellarin seinää vasten.

Rakentamisen ajan purku- ja rakennus- ja työmaaliikenne tulisi hoitaa täysin Snellmaninkatu 23:n puolella.

Vastine

Tieto on välitetty hakijalle otettavaksi huomioon jatkosuunnittelussa. Hakijan ja Liisankatu 14 väliset neuvottelut ovat käynnissä ja työmaaikaiset järjestelyt tarkentuvat suunnitelmien edetessä.

Viemäri- ja pintavesi ohjaus

Snellmaninkatu 23:n puolelta ohjautuu viemäriputkia Liisankatu 14:n puolelle. Snellmaninkatu 23:n tulee huolehtia sekä pinta- että viemäri-vesistä omalla tontillaan.

Vastine

Tieto on välitetty hakijalle otettavaksi huomioon jatkosuunnittelussa. Viemäri- ja pintavesi reititykset ja ohjaukset tarkentuvat jatkosuunnittelutyön myötä. Hakijan ja Liisankatu 14 väliset neuvottelut ovat käynnissä.

Tontin eteläpuolella sijaitseva kuja ja rasitteet

Snellmaninkatu 21 tontti tulisi säilyä aidattuna, lukuun ottamatta olemassa olevaa Snellmaninkatu 23:n etupihan kautta suoraan Snellmaninkatu 21 autotallin ovelle johtavaa porttia, joka palvelee rasiteauto-paikkoja sekä kulkua väestönsuojaan. Muualla kujalla, kulkua tulisi rajoittaa ja uuteen hissikuiluun tulisi järjestää käynti Snellmaninkatu 23 puolelta.

Vastine

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia olemassa oleviin tonttien välisiin rasitesopimuksiin.

Kaupunkikuvalliset ja -historialliset arvot

Mielipiteissä on esitetty huoli siitä, että Snellmaninkadun varteen nouseva uudisrakennus ei sovi tyyliltään olemassa olevaan historialliseen rakennuskantaan tai kaupunkikuvaan. Snellmaninkatu 23 rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (Helsingin yliopiston rakennukset) ja suunniteltu lisärakennus soveltuu huonosti RKY-alueeseen.

Engelin suunnittelema osittain rakennusten rajaama ja osittain vihreyden rajaama katu häviää ja keskellä tonttia sijaitseva suojeltu rakennus peittyy. Suunnitellun rakennuksen julkisivu ei ole symmetrinen ja katon muoto eroaa ympäröivien rakennusten lapekatoista. Myös viitesuunnitelmassa esitetty värisävy eroaa olemassa olevasta. Vaatimukset ulkoasulle tulisi kiristää, jotta historialliseen kaupunkirakenteen ominaispiirteet säilyisivät.

Vastine

Olemassa oleva tontin keskellä sijaitseva suojeltu rakennus rakennettiin 1890-luvulla kadunvarsi rakennusten taakse. Rakennukset purettiin, sillä kadun varteen oli tarkoitus rakentaa 5-kerroksinen asuinrakennus, joka olisi rajannut koko tontin. Tämä suunnitelma jäi kuitenkin toteuttamatta. Suunniteltu uudisrakennus ei peittäisi näkymää pihalle tai suojeltuun rakennukseen kadulta kokonaan.

Kadun varren uudisrakennus on kooltaan suunniteltu vastaamaan 1980-luvulla kadun varteen rakennettua A-portaan massa. Ulkonäkö ja materiaalit tarkentuvat suunnittelutyön edetessä.

Osa tonttia rajaavasta puurivistä poistuu, ja sillä on vaikutusta katukuvaan. Joitakin vanhoja puuyksilöitä on kuitenkin mahdollista säilyttää, joten katukuvaan jää edelleen puiden latvuksien muodostama vihreä elementti. Lisäksi tontille istutetaan uusia puita.

Uudisrakennusten massoittelu, sijoitus ja ikkuna-aukotus

Snellmaninkatu 23:n kadun varren uudisrakennus koetaan mittasuhteiltaan liian suureksi, sillä se jättäisi jäljellejäävän pihan sekä tontin eteläpuolella sijaitsevan kujan varjoon. Myös olemassa olevat puut jäisivät uuden rakennuksen alle. Lisärakentaminen aiheuttaisi haittaa Snellmaninkatu 21 asukkaille, etenkin heille joidenka asunnot avautuvat kyseiselle kujalle päin. Snellmaninkatu 21 pohjoispuoli, on rakennuksen julkisivu, eikä sen eteen tule rakentaa rakennusta.

Snellmaninkatu 21 olemassa olevan rakennuksen ja Snellmaninkatu 23 kadunvarteen suunnitellun uudisrakennuksen vastakkaiset ikkunat koetaan, että olisivat liian lähellä toisiaan, heikentäen asukkaiden elinympäristön laatua merkityksellisesti.

Myös takapihalle suunniteltu rivitalo koetaan takapihan koon, naapuritontit ja niiden rakennukset huomioiden liian suureksi. Suunniteltu rakennusmassa sulkisi näkymiä naapuritonttien alimpien kerrosten asukkailta.

Vastine

Kadun varteen suunniteltu uudisrakennus on sisään vedetty rajalta, jättäen Snellmaninkatu 21 pohjoisjulkisivuun laajemman välin kuin mitä tällä hetkellä on olemassa olevien rakennusten välissä. Tämä on tiiviissä kaupunkirakenteessa ominaista. Suunniteltu rakennus sijoittuu Snellmaninkatu 21 pohjoispuolelle, joten muutos varjostukseen on pieni. Uudisrakennuksen katto on muotoiltu niin että 45 asteen kulma naapureiden asuntojen ikkunoihin säilyy avoimena, säilyttäen olemassa olevan valoisuuden.

Sisäpihan puoleinen uudisrakennus sijoittuu Snellmaninkatu 23 sisäpihalle, olemassa olevan väestönsuojan kohtaan. Suojeltu sisäpihasiipi jää uudisrakennusosan ja Snellmaninkatu 21 väliin, joten näkymät Snellmaninkatu 21 asunnoista ei muutu.

Suunnittelutyön yhteydessä laaditaan uusi pihasuunnitelma.

Uusi hissikuilu ja uudet ikkunat rajalla oleviin rakennuksiin

Olemassa olevan Snellmaninkatu 21 tontin rajalla sijaitsevan rakennuksen ja sisäpihasiiven eteläseinään suunniteltua lasiseinäistä hissikuilua ja uusia ikkunoita vastustetaan. Huoleksi nostettiin näistä aiheutuva elinympäristön laadun heikkeneminen, sillä sijoittuisivat liian lähellä olemassa olevien asuntojen ikkunoita.

Uuden hissikuiluun kulkua Snellmaninkatu 21 puolella sijaitsevan kujan kautta vastustettiin myös.

Vastine

Voimassa oleva kaava mahdollistaa ikkunoiden sijoituksen kyseiseen julkisivuun.

Hissikuilun suunnitelmat tarkentuvat suunnittelutyön edetessä. Tavoitteena on ilmeeltään kevyt rakenne, olemassa olevan suojellun rakennus soveltuva.

Hissiin kulku on Snellmaninkatu 23:n puolelta, D-portaan kautta. Esteetön kulku on suunniteltu kujan puolelta. Olemassa olevalta portilta, tonttien välisessä aidassa, on noin 18 m etäisyys hissille. Sujuva kulku rajaseinän ja syvennyksen huolto- ja kunnostustarpeille tulee säilyä. Snellmaninkatu 21 ei ole asuintiloja, jotka avautuvat kujan suuntaan, 1. kerroksessa.

Piha-alueet ja tontin ulkotila

Snellmaninkatu 23 uudisrakentaminen koetaan tuottavan heikennystä talon asukkaiden viihtyisyyteen ja asuinympäristöön. Lain vaatimusten mukaan asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Kruununhaka on urbaania kaupunkiympäristöä, eikä lähiympäristö tarjoa tontin asukkaille vastaavia ulkotiloja tai alueita lähetyvillä. Nykyiset piha-alueet ovat aktiivisesti kiinteistön asukkaiden käytössä.

Uudisrakentaminen lisää tontin asukasmäärää ja tämän myötä myös viher- ja piha-alueiden tarvetta. Asuinrakennusten yhteyteen ei enää tulisi järjestetyksi riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten.

Vastine

Tontin nykyiset laajat piha-alueet ovat tiiviissä kaupunkirakenteessa epätyypillisiä. Suunnitelmissa leikki- ja oleskelualueille jää tilaa riittävästi ottaen huomioon sijainnin ja tontin erityispiirteet. Olemassa oleva rakennus rakennettiin alun perin paljon laajempaan, sisäpihalle ulottuvine siipineen. Nämä purettiin 1960-luvulla. Myös etupihalla sijaitseva rakennusvaiheessa 1890-luvulla rakennuksia, ja sittemmin kadun varteen suunniteltiin uutta 5-kerroksista rakennusta joka olisi täyttänyt koko tontin leveyden.

Snellmaninkatu 23:lla on poikkeuksellisen laajat piha-alueet, joilla sijaitsevat rakennuksia tai joihin suunniteltiin rakennuksia.

Tontin tehokkuus on tällä hetkellä $e=1,6$ ja suunnitelman mukainen tehokkuus olisi $e=2,4$. Korttelin eri tonttien tehokkuudet vaihtelevat $e=1,6$ ja $e=2,8$ välillä ja korttelin tonttien tehokkuuden keskiarvo on noin $e=2,2$. Korttelin uusin asemakaava vuodelta 2017 osoitteessa Liisankatu 14, mahdollistaa tonttitehokkuudeksi $e=2,3$. Tämä huomioiden on Snellmaninkatu 23:n uusi suunnitelmien mukainen tonttitehokkuus $e=2,4$ kohtuullinen muutos alueella.

Suunnittelutyön yhteydessä laaditaan uusi pihasuunnitelma. Tavoitteena on kehittää piha-alueita viihtyisiksi ja helposti saavutettaviksi ulko-oleskelutiloiksi asukkaiden käyttöön.

Alueen linnuston muuttuminen

Kaisaniemi ja Helsingin yliopiston rakennusten alue muodostavat monilajiselle linnustolle tärkeän alueen keskustassa, jolle Snellmaninkatu 23:n etupiha muodostaa ekologisen taskun. Tämä tuo lintuja pesimään myös korttelipihoille ja luo lajistolle elintilaa ja viihtyisyyttä.

Vastine

Alue ei ole merkitty tärkeäksi lintualueeksi. Osa olevista puista säilyy. Lisäksi tontille istutetaan uusia puita, myös sisäpihan puolelle, jossa tällä hetkellä ei niitä ole.

Rakennusten turvallisuus linnuille

Yliopiston keskustakampusalueella liikkuu ympäri vuoden paljon lintuja, ja niiden turvallisuuteen tulisi kiinnittää erityishuomiota. Suunnitelmat lisäävät huomattavasti lasipintaa sekä lasipintojen suuruutta suhteessa olemassa olevaan ympäristöön. Lasipinnat tai osa pinoista tulisi turvakuvioida tai muuten poistattaa heijastus, jotta lasipinnan hyökkäävyyttä hillittäisiin.

Vastine

Alue ei ole merkitty tärkeäksi lintualueeksi. Tieto on välitetty hankkeelle ryhtyvälle otettavaksi huomioon jatkosuunnittelussa ja lintujen lentoturvallisuus huomioidaan toteutussuunnittelussa.

Ylimoitettu tontti

Vastaanotetuista mielipiteistä ilmeni, että tavoite täydennysrakentamisesta koetaan mahdollista saavuttaa riittävässä määrin ullakotilojen muuttamisella asuinkäyttöön. Uudisrakennukset luovat ylimitoitettun hankkeen ja liian tiiviisti rakennettun tontin.

Vastine

Ullakkorakentaminen ei edellyttäisi asemakaavamuutosta, sillä alueella on voimassa alueellinen poikkeamispäätös, joka mahdollistaa ullakon muuttamisen tietyn kriteerein asuinkäyttöön.

Tontin tehokkuus on tällä hetkellä $e=1,6$ ja suunnitelman mukainen tehokkuus olisi $e=2,4$. Korttelin eri tonttien tehokkuudet vaihtelevat $e=1,6$ ja $e=2,8$ välillä ja korttelin tonttien tehokkuuden keskiarvo on noin $e=2,2$. Korttelin uusin asemakaava vuodelta 2017 osoitteessa Liisankatu 14, mahdollistaa tonttitehokkuudeksi $e=2,3$. Tämä huomioiden on Snellmaninkatu 23:n uusi suunnitelmien mukainen tonttitehokkuus $e=2,4$ kohtuullinen muutos alueella.

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta 26.8.2021

Keskustelutilaisuus järjestettiin etätilaisuutena verkossa 26.8.2021. Kaavamuutoksen valmistelija Irene Siljama esitteli suunnitelmat.

Keskusteluosiossa osallistujat kiinnittivät etenkin huomiota suunnitelmien vaikutuksiin olemassa olevien asuntojen asukkaille, heidän elinolosuhteisiin asunnoissa ja yhteisissä tiloissa sekä lisättyyn liikenteeseen ja asukasmäärään. Myös rakennusaikaiset järjestelyt ja aikataulut herättivät kysymyksiä, joista keskusteltiin myös hankkeeseen ryhtyvän edustajan Kirsi Ojalan, SATO, kanssa.

Keskustelutilaisuuden 26.8.2021 muistio liitteenä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.7.–16.8.2022

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden kadunvarsi-rakennuksen massoiteluun, kaupunkikuvaan ja soveltuvuuteen RKY alueen läheisyydessä, uuden hissiyhteyden materiaaleihin ja kulkuyhteyteen, tonttien välisiin olosuhteisiin ja kulkuun, olemassa olevien asukkaiden elinolosuhteiden säilymiseen ja piha-alueiden riittävyteen. Lisäksi muistutuksessa huomautettiin rakentamisen ajan järjestelyistä.

Vastineet muistutuksiin aihepiireittäin

Kokonaiskerrosalan lisäys

Kokonaiskerrosalan lisäys on tontilla huomattava. Snellmaninkatu 23:n omistajalla ei ole subjektiivista oikeutta tiettyyn tonttitehokkuuteen. Korkein hallinto-oikeus vahvisti vuosikirjassaan KHO 2014:76, että alueiden omistajat voidaan kaavassa asettaa toisistaan poikkeavaan asemaan, jos siihen on kaavan sisältöä koskevat säännökset huomioon ottaen maankäytölliset perusteet.

Vastine

Yleiskaava 2016 mahdollistaa tonttitehokkuuden noston. Yleiskaavan tavoitteiden mukaan kantakaupunki C2 aluetta tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena ja maantasokerrokset tulee avautua katutilaan. Snellmaninkatu 23:n kaavamuutos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä velvoittaa katutilaan avautuvaa liiketilaa maantasokerroksessa.

Kaavan tavoite on yleiskaavan mukaisesti tiivistää olemassa olevaa rakennetta. Lisärakentamisen myötä tonttitehokkuus Snellmaninkatu 23:ssa nousee, mutta tehokkuus on linjassa muiden naapuritonttien kanssa. Täydennysrakentaminen on tontin laajuuteen nähden kuitenkin maltillista. Tontin 6 tehokkuus on tällä hetkellä $e=1,6$ ja suunnitelman

mukainen tehokkuus on $e=2,4$. Korttelin eri tonttien tehokkuudet vaihtelevat $e=1,6$ ja $e=2,8$ välillä ja korttelin tonttien tehokkuuden keskiarvo on noin $e=2,2$. Korttelin uusin asemakaava vuodelta 2017 osoitteessa Liisankatu 14, mahdollistaa tonttitehokkuudeksi $e=2,3$. Tämä huomioiden on Snellmaninkatu 23:lle asemakaavamuutoksessa osoitettu tonttitehokkuus $e=2,4$ yhdenmukainen alueen rakentamisen tehokkuuden kanssa.

Korkeudeltaan sisäpihan uudisrakennus säilyttää hyvin näkymiä sekä valoisuutta. Kadunvarren uudisrakennus soveltuu korkeudeltaan olemassa olevaan kadunvarren korkeusmaailmaan, säilyttäen silti 45 asteen kulman naapureiden asuintiloihin. Piha-alueita jää rakennusten ympärille ja väleihin, jotka kunnostetaan asukkaiden käyttöön.

Kadunvarsiuudisrakennuksen massoittelu ja ulkonäkö

Kadun varren uudisrakennus on mittasuhteiltaan liian suuri. Sen toteutuessa, Snellmaninkatu 23:n etupiha ja Snellmaninkatu 21:n pohjoispuolella oleva kuja olisivat varjoisia kuiluja. Suunniteltu rakennusmassa on kömpelö ja tasakattoisena lasiparvekkein vieras Snellmaninkadun kaupunkikuvassa. Rakennuksen tulisi olla harja- tai aumakattoinen ja sovitettava korttelin matalampien rakennusten korkeuteen.

Vastine

Kaavassa uudisrakennuksen ulkonäköä on ohjattu merkinnöillä ja määräyksillä sekä laadun että materiaalien suhteen. Merkinnöillä ja määräyksillä taataan se, että rakennus sopeutuu olemassa olevaan kaupunkikuvaan.

Korkeus on määrätty niin, että Snellmaninkatu 21:n kujalle avautuvien asuintilojen ikkunoihin täyttyy 45 asteen kulma. Ehdotusvaiheen palautteen seurauksena on korkeusmerkintöihin tehty lisäys niin, että Snellmaninkatu 23 suuntaan sijaitsevan räystäään korkeus on sama kuin tontin olemassa olevien rakennusten räystäskorkeus ja niin että ylin sallittu korkeusasema on sama kuin tontin olemassa olevien rakennusten harjat.

Merkitsemällä kaavassa vain räystäiden korkeudet ja korkeimman harjatasen, on katon muodolla vaihtoehtoja ja määritetty vasta rakennusluovaiheessa.

Kaava ohjaa laatua myös määräysten kautta seuraavasti: ”Rakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan sopeutua Kruununhaan kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.”

Kadunvarsiuudisrakennuksen sopimattomuus historialliseen kaupunkirakenteeseen

Suunniteltu kadunvarsiuudisrakennus rikkoo historiallisen Snellmaninkadun kaupunkikuvaa rakennetta. Kadun varrella rakennukset ja vihreys vuorottelevat ja Engelin Helsinki on vielä aistittavana. Nykyinen

historiallisesti arvokas rakennus keskellä tonttia on suojeltu so-merkinällä. Sen eteen, kadun varteen, suunniteltu uudisrakennus muuttaisi nykyistä katukuvaa merkittävästi, jättäen historiallisen rakennuksen taka-alalle.

Snellmaninkatu 23 rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (Helsingin yliopiston rakennukset). Kadun varteen suunniteltu lisärakennus soveltuu huonosti RKY-alueen viereen.

Vastine

Suunnittelutyötä on tehty yhdessä Kaupunginmuseon kanssa. Snellmaninkatu 23:n olemassa olevan rakennuksen valmistuessa 1890-luvulla, sijaitsi kadun varrella rakennuksen edessä 2-kerroksinen rakennus. Tämä purettiin vuosisadan vaihteessa, antamaan tilaa 5-kerroksiselle rakennukselle, jonka oli tarkoitus rajata tontin kadunvarsi kokonaan. Tämä ei kuitenkaan toteutunut, jättäen tontin etupuolen avoimeksi. Sisäpihan rakennus oli siis jo rakennushetkellä taka-alalla ja oli myös tarkoitus, että se jää taka-alalle tontin kehityksen myöhemmässä vaiheessa.

Asemakaavavartaisuus sopeutuu historialliseen kontekstiin. Suunniteltu uudisrakennus sijoittuu kadun varteen, kuten vanhat puretut rakennukset ja niiden sijaan suunniteltu rakennus. Mutta uudisrakennus peittää kadulta katsottuna alle puolet olemassa olevasta 1890-luvulla rakennetusta rakennuksesta. Näin ollen olemassa oleva historiallinen rakennus näkyy kadun varrelta, uudisrakennuksen sivuilta.

Kaava-alue ei ole RKY-aluetta.

Kadunvarsiuudisrakennuksen vaikutus elinympäristöön

Snellmaninkadun varteen suunniteltu uudisrakennus aiheuttaa kokonsa myötä elinympäristön laadun heikentymistä merkittävästi olemassa oleville asukkaille sekä Snellmaninkatu 21:ssä ja 23:ssa. Snellmaninkatu 23:n etelään avautuvien ja Snellmaninkatu 21:n pohjoiseen avautuvien asuntojen näkymät muuttuvat merkittävästi vaikuttaen asuntojen viihtyisyyteen. Uudisrakennuksen muutamat ylimmät asunnot vaikuttavat merkittävästi usean asunnon näkymiin.

Snellmaninkatu 21:ssä sijaitseva pohjoinen sivu on rakennuksen julkisivu, eli sen eteen ei voi rakentaa suunnitellun mittakaavan kokoista uudisrakennusta Snellmaninkadun varteen ilman että siitä aiheutuu asukkaille elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä ja huomattavaa haittaa asukkaiden terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle.

Snellmaninkatu 21 rakennuksen ja Snellmaninkatu 23 kadunvarteen suunnitellun uudisrakennuksen vastakkaiset ikkunat ovat hyvin lähellä toisiaan. Tämä heikentäisi asukkaiden elinympäristön laatua merkityksellisesti ja aiheuttaisi haittaa esimerkiksi ihmisten yksityisyyden osalta.

Snellmaninkatu 21 huoneistojen tilat ja ikkuna-aukot on suunniteltu puistopihan tilanteeseen, joten pohjoiseen avautuu ikkunoita asuntojen päätiloista.

Vastine

Kadun varren uudisrakennus on sijoitettu tontin eteläpuolelle, jättäen laajan piha-alueen Snellmaninkatu 23 tontilla sijaitsevan, olemassa olevan asuinrakennuksen ja uudisrakennuksen väliin. Pohjoiseen piha-alueella jää vähintään 12 metriä olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennuksen väliin ja itään vähintään 13 metriä olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennuksen väliin.

Uudisrakennus ei sijoitu rajalle Snellmaninkatu 21:n kanssa, vaan on sisäänvedetty 3,5 metriä tonttien välisestä rajasta. Rakennusten välinen asettelu on tältä osin parempi kuin tonttien keskiosassa, jossa Snellmaninkatu 23:n rakennus sijaitsee tontin rajalla. Uudisrakennus on 18,5 metriä syvä, jättäen laajasti myös avointa aluetta uuden kadunvarren ja olemassa olevan rakennuksen väliin Snellmaninkatu 21 pohjoispuolelle. 45-asteen kulma säilyy toisesta kerroksesta, jossa asuintilat alkavat. Uudisrakennus ei luo suoraa varjoa olemassa olevaan. Varjoa luo Snellmaninkatu 21 rakennus, ei uudisrakennus, sillä kuja on Snellmaninkatu 21 pohjoispuolella.

Varjotutkielmat osoittavat, että jo tiiviissä kaupunkirakenteessa, Snellmaninkatu 23:n uudisrakennukset eivät muuta olemassa olevaa naapuritonttien tilannetta merkittävästi.

Uusi hissiyhteys, D-portaassa

D-portaikkoon sijoittuva uusi hissiyhteys tulee toteuttaa umpiseinäisenä, ei lasisena. Lasipinta heijastaisi ja häikäisisi naapurin ikkunoihin ja olisi vieras rakenteeltaan alueella. Rapattuna lisäys sopeutuisi nykyisen rakennuksen massaan. Lähtökohtaisesti hissi pitäisi toteuttaa nykyisen rakennuksen sisälle.

Vastine

Kaavaan on kirjattu määräys, että uuden hissiyhteyden 'tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja on sovitettava suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin'. Määräykseen on lisätty lause 'yhteyden julkisivun tulee olla pääosin umpinainen, paikalla muurattua tiiltä ja kolmikerros rapattu. Uuteen seinään saa tehdä ikkuna-aukkoja. Hissin materiaali ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Takapihan uudisrakennus

Snellmaninkatu 23:n takapihalle osoitetun uudisrakennuksen on sovitettava mittasuhteiltaan ja kattokulmaltaan ympäröiviin rakennuksiin.

Vastine

Asemakaavamääräyksillä on turvattu sisäpiharakennuksen sopeutuminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Leikkipaikan ja oleskelualueiden riittävyys

Snellmaninkatu 23:n etupihalle ja takapihalle sijoittuvat uudisrakennukset heikentävät huomattavasti pihojen laajuuteen ja saatavuuteen, joka ei edistä hyvän asuinympäristön toteuttamista. Asuinrakennuksen yhteyteen tulee järjestää riittävästi ulkotilaa leikkipaikkoja ja oleskelualueita varten. Olemassa olevat pihat ovat aktiivisessa käytössä ja uudisrakentaminen lisääsi asukkaita.

Vastine

Snellmaninkatu 23:n tontilla on laajasti piha-aluetta tällä hetkellä. Pihaluettua säilyy myös uudisrakennusten rakentamisen jälkeen. Jäljelle jäävät piha-alueet kunnostetaan asukkaiden käyttöön ja ohjataan määräyksellä: ”piha-alue on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istuksia ja materiaaleja käyttämällä.” Kaavamerkinnän mukaan olemassa olevat puut tulee säilyttää tai niiden tilalle tulee istuttaa uusia puita. Kaavamääräyksellä: ”rakentamatta jäävät tontinosat tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää” ohjataan myös pihan käyttöä. Uusi leikkipaikka sijoittuu kadunvarren uudisrakennuksen ja olemassa olevan rakennuksen väliin, jossa se on suojassa kadulta tulevalta melulta. Leikkipaikan ja sisäpihalle muodostuvien piha-alueiden olosuhteet paranevat suojaisuuden osalta nykyisestä.

Tontin asukkaiden käyttöön jää vielä hyvin piha-aluetta oleskeluun ja leikkipaikalle.

Olemassa olevat kujalle avautuvat asuintilat

Vuorovaikutusraportissa esitetty väite, ettei Snellmaninkatu 21:ssä ole kujalle avautuvia asuintiloja 1. kerroksessa on virheellinen. Uudisrakennus vaikuttaa olemassa oleviin elinolosuhteisiin.

Vastine

Ehdotusvaiheen vuorovaikutusraportin tarkoitus oli esittää, että Snellmaninkatu 21:ssä ei ole asuintiloja 1. kerroksessa siinä kohtaa, johon kadunvarren uudisrakennus sijoittuu. Snellmaninkatu 21:ssä on kadunvarren uudisrakennuksen kohdalla kadulle avautuvaa liiketilaa ja kujalle avautuva jätetila. 2. kerroksen asuintilojen ikkunoiden osalta täyttyy 45 asteen kulma uudisrakennuksen kattolinjaan.

Snellmaninkatu 21:ssä on asuintiloja 1. kerroksessa rakennuksen itäosassa, kujalle avautuu kaksi ikkunaa ja muut tilat sisäpihan suuntaan. Tässä kohtaa Snellmaninkatu 23:ssa ei olla esitetty uudisrakentamista lähelle tonttien rajaa, joten se ei vaikuta merkittävästi elinolosuhteisiin.

Ehdotusvaiheen pohjakartta

Kaavaehdotuksen kartat perustuvat väärään versioon, jossa ei näy Liisankatu 14 tuoretta täydennysrakentamista ja täten kuvasta saa väärän kuvan tonttien välisestä nykytilanteesta. Kaavavalmistelu perustuu väärin tietoihin.

Vastine

Liisankatu 14 purkutyöt ja uudisrakentaminen on hiljattain valmistunut eikä näkynyt vielä ehdotusvaiheen kaavakartan pohjakartassa. Pohjakartta on nyt päivitetty vastaamaan olemassa olevaa uutta tilannetta.

Tonttien väliset rasitteet ja kulkuoikeus

Rakennusrasitteiden perustaminen ilman asianosaisten välistä sopimusta on mahdollista vain tiettyjen maankäyttö- ja rakennuslaissa yksilöityjen rasitetyyppien osalta. Rasitteiden perustamisen lähtökohtana olevasta rasitesopimuksesta on käytävä riittävän yksilöidysti ilmi, minkä sisältöisten rasitteiden perustamisesta asianosaisten kesken on sovittu. Snellmaninkatu 21 omistaa oman tonttinsa, eikä Snellmaninkatu 21:n ja 23:n omistajien välillä olla sovittu eikä keskusteltu tähän liittyvistä rakennusrasitteista. Kaikki kulkuyhteydet Snellmaninkatu 23:een, mukaan lukien hissiyhteydelle, ovat järjestettävä Snellmaninkatu 23:n oman tontin kautta, jolloin perusteita pakkorasitteen perustamiselle ei ole.

Vastine

Kaava ei edellytä uusien rasitteiden sopimisesta tonttien välillä. Voimassa olevassa kaavassa 8102 Snellmaninkatu 21:n tontilla sijaitsevalle kujalle on merkitty merkintä 'lt', eli 'alue, jonka kautta ajo tonteille 3, 6 ja 7 on sallittu'. Tämä määräys säilyy.

Hissin lisäys on huomattava parannus D-portaan sisäiseen kulkuun, verrattuna olemassa olevaan pelkkään porraskulkuun. Kulkua Snellmaninkatu 21 kautta ei edellytetä, vaan kaikkiin porrashuoneisiin, myös D-portaaseen, pääsee edelleen Snellmaninkatu 23 tontin kautta.

Snellmaninkatu 23:n autopaikat sijaitsevat nykytilanteessa Snellmaninkatu 21 tontilla, kellarikerroksissa. Autopaikkojen määrä säilyy nykytilanteen mukaisena.

Rasiteasiat selvitetään ja käsitellään rakennuslupavaiheessa.

Snellmaninkatu 21:n kuja

Snellmaninkatu 21:n kuja toimii Snellmaninkatu 19–21 ja Liisankatu 14 hyökkäystienä ja pitää täten säilyä vapaana ympäri vuorokauden.

Vastine

Kujalle ei asemakaavamuutoksessa ole osoitettu uutta rakentamista eikä muutakaan muutosta. Kujan toimiminen pelastusreitteinä on hankkeeseen ryhtyvän tiedossa.

Aidan ja portin merkintä kaavaan

Snellmaninkatu 21:n ja 23:n rajalla sijaitseva aita sekä aidassa sijaitseva portti, eli tonttien välinen kulkuyhteys Snellmaninkatu 23:n etupihalta Snellmaninkatu 21:n autotallin, tulee merkitä asemakaavaan. Muita portteja tai muuta kulkuyhteyttä ei tule mahdollistaa asemakaavassa.

Vastine

Tonttien välisistä aidoista ei ole tarvetta määrätä asemakaavamuutoksessa. Kaavaan on tehty lisäys kulusta määräyksellä: ”Tontilta 6 tulee säilyä sujuva ja esteetön kulkuyhteys tontilla 8 sijaitsevan pysäköintilaitoksen sisäänkäynnille.”

Tulvariski

Pihojen tasaukset tulee järjestää siten, ettei pintavesiä ohjata naapuritonteille. Snellmaninkatu 21:ssä sijaitsevalla kujalla on tulvariski autotallien sisäänkäyntien vuoksi.

Vastine

Kaavassa määrätään viivyttämään hulevesiä tontilla, ja ohjaamaan ne maanvaraiselle osalle pihaa.

Rakentamisen ajan liikenne

Rakentamisen ajan liikenne tulee hoitaa täysin kadulta Snellmaninkatu 23:n omien liittymien kautta. Snellmaninkatu 21:ssä suunnitellaan peruskorjausta kujalle, joka sijaitsee Snellmaninkatu 21 tontilla rakennusten välissä. Jos uudisrakentamista ei voi toteuttaa täysin Snellmaninkatu 23:n kautta, ei rakentamista tule osoittaa asemakaavassa.

Vastine

Rakentamisen ajan liikennejärjestelyt selvitetään ja määritellään ennen rakentamisen alkamista parhaalla mahdollisella tavalla.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ole-massa olevaan vesihuoltoon, kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja niiden vaalimiseen, kadun aiheuttamaan meluun ja runkomeluun sekä ilmaan-laatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Vastineet lausuntoihin

Vesihuolto

Aluetta palvelevat yleiset vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Vastine

Lausunto on välitetty hankkeeseen ryhtyvälle.

Kulttuurihistorialliset arvot

Kaupunginmuseo on lausunnossaan todennut, että se ”on osallistunut tontin viitesuunnitelman käsittelyyn sekä ohjannut ullakkorakentamisen suunnittelua, ja museon kanta on otettu huomioon suunnitelmia työstettäessä. Siipirakennuksen purkamista museo ei pitänyt mahdollisena sen kulttuurihistoriallisen arvon vuoksi. Lisäksi rakennus on voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1984 suojeltu suojelumerkinnällä So. Suojelumerkintää ja -määräystä on täsmennetty kaavaehdotukseen nykyisiä suosituksia vastaavaksi.”

Snellmaninkatu 23 nelikerroksinen 1890-luvulla rakennettu asuinrakennus suojellaan sr-1 merkinällä ja rakennuksen 1890-luvulla rakennettu sisäpihasiipi suojellaan sr-2 merkinnällä.

Lisäksi Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan että, asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön suojelutavoitteet asianmukaisesti.

Vastine

Lausunto on välitetty hankkeeseen ryhtyvälle.

Liikenteen haittavaikutukset

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavamääräykseen tulee täsmentää, mihin tavoitetasoon runkomelun osalta tulee rakennuksessa päästä. Lisäksi VTT:n suosituksen mukaisesti on käytet-

tävä runkomelutason tiukempaa raja-arvoa (30 dB), koska meluselvityksen perusteella kaavassa on tarve määrätä julkisivun ilmaääneneristävyydestä. Samalla huomautetaan, ettei kaavaselostuksessa ole lainkaan käsitelty ilmalaatua eikä aineistosta selviä, miten ilmanlaatu otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Kaava-aineistoa tulee täydentää tältä osin.

Vastine

Suomessa ei ole virallisia raja- tai ohjearvoja runkomelulle, eikä kaavamääräyksessä ole tarkoituksenmukaista ottaa kantaa tavoitetasoihin. Jatkosuunnittelussa tulee soveltaa alueen rakentamisajankohtana voimassa olevia määräyksiä ja ohjeita. Annettu kaavamääräys: ”rakennukset tulee suunnitella siten, ettei raideliikenteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuinrakennuksen sisätiloissa” uudisrakennuksen osalta, ohjaa riittävästi huomioimaan runkomelun jatkosuunnittelussa ja estämään siitä aiheutuvat haitat.

Kaavoituksen jälkeistä jatkosuunnittelua palvelevan ääniympäristöasetuksen ohjeen (Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä, 2018) mukaan raideliikenteen runkomelun ohjearvona L_{prn} sovelletaan avoradoilla tasoa 35 dB. VTT:n ohjeessa esitetään myös runkomelun 30 dB suositusarvo, joka on ensisijaisesti tarkoitettu ratatunnelissa kulkevalle raideliikenteelle. 30 dB suositusarvo edustaa avoradan kannalta korkeampaa laatutasoa, ja se saattaisi harvinkuisti soveltua sellaisille asunnoille, joiden julkisivut ovat raideliikenteestä ilmaääninä kantautuvalta melulta suojassa.

Snellmaninkadun nykyinen liikennemäärä on noin 1 700 ajon./vrk:ssa ja ennustetilanteessakin vain noin 2 100 ajon./vrk:ssa. Liikennemäärien ja HSY:n tuottaman ilmanlaatuaineiston mm. ilmanlaadun vuosikartan perusteella arvioituna ilmanlaadun raja- tai ohjearvot eivät ylity kaava-alueella eikä ilmanlaatuun liity kaavallista ohjaustarvetta. Kaavaselostukseen on lisätty maininta ilmanlaadusta.

26.08.2021

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö
Keskustatiimi

Keskustelutilaisuus koskien Snellmaninkatu 23:n asemakaavan muutosta

Aika	26.08.2021	klo 17:00-18:00
Paikka	etätilaisuus / Microsoft Teams	
Osallistujat	Janne Prokkola, Helsingin kaupunki /KYMP/asemakaavoitus, Eteläisen yksikön päällikkö	
	Irene Siljama, Helsingin kaupunki /KYMP/asemakaavoitus	
	Kirsi Ojala, SATO	
	Asukkaat ja paikalliset seurat	

ASIALISTA

1 Tilaisuuden avaus

Janne Prokkola avasi kokouksen. Ilmoitettiin että tilaisuus nauhoitetaan. Käytiin läpi hankkeen puolelta osalliset ja kaupungin puolelta valmistelijat.

2 Hankkeen esittely

2.1 Lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Kruununhaassa, Snellmaninkadun varrella.

Tontin keskelle 1890-luvulla rakennettu viisikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinrakennus on suojeltu so-merkinnällä. Rakennuksessa on säilynyt 2-kerroksinen pihasiipi, myös suojeltu. Kadun varteen on 1980-luvulla valmistunut 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Tontin kadunvarsipuolella on piha-alueita.

Snellmaninkadun toisella puolella on RKY-alueita.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueita.

26.08.2021

2.2 Hankkeen sisältö ja tavoitteet

Kadunvarteen suunnitellaan uutta 6-kerroksista asuinrakennusta, jonka kivijalkaan osoitetaan liiketilaa. Tontin takapihalle, 1960-luvulla rakennetun väestönsuojan paikalle on suunnitteilla 2-kerroksinen uudisosa. 1890-luvulla rakennetun rakennuksen ullakolle on lisäksi suunnitteilla ullakkoasuntoja. ”-kerroksinen pihasiipi muutetaan myös uima-allas osastosta takaisin asuinkäyttöön.

2.3 Tehdyt selvitykset, muut selvitystarpeet

Hankkeen teettämiä alustavia selvityksiä:

- D-portaan pihasiiven historiakartoitus
- Snellmaninkatu 23 historiaa
- ullakon soveltuvuus selvitys
- varjostus selvitys (vaikutukset naapureihin)

Muut selvitystarpeet selviää työn edetessä.

2.4 Osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisia ovat:

- Lähialueiden asukkaat, maanomistajat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset, mm. Kruununhakaseura
- asiantuntijaviranomaiset (viranomaisten luettelo esiteltiin kokouksessa)

Aikataulu:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitus saada nähtäville kesällä 2021 ja asemakaavan muutosehdotus nähtäville talvella 2021–22. Alustavana tavoitteena on viedä tarkistettu asemakaavan muutosehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn vuoden 2022 aikana.

3 Keskustelu

Naapurikiinteistön asukas

Mitkä ovat vaikutukset olemassa olevaan asuinympäristöön, esimerkiksi liikenteen, rasitteiden ja asukasmäärän kasvamisen suhteen?

Kuinka paljon tulee varjostusta?

26.08.2021

Irene Siljama; Kujalla on nykyään rasite, maanalaiseen autohalliin. Tämä säilyy. Tämän hetkisen autopaikka laskelman mukaan autopaikat eivät lisäännä, eli ne jotka jo ovat autohallissa ovat tarpeeksi.

Olemassa olevat, rajalla sijaitsevat rakennukset eivät nouse. Uusi kadunvarsi kerrostalo on sisäänvedetty rajalta ja ylimmän kerroksen katto on leikattu niin, että 45 asteen kulma säilyy avoimena naapuritalon toisesta kerroksesta. Tämä naapurirakennuksen ensimmäinen asuin kerros. Asiaa tullaan tutkimaan lisää suunnitelmien tarkentuessa. Mutta alustavien tutkielmien mukaan, muutos naapureiden elinolosuhteisiin ei ole merkittävä.

Osallistuja

Koska rakennus valmistuu? Ja koska työt alkaisivat?

Janne Prokkola: Kaupungin puolelta kaavan aikataulu on se, että saisimme kaavan hyväksytyä ensi vuoden puolella. Sen jälkeen aikataulu on hankkeen käsissä, koska rakennustyöt alkavat, ja koska valmistuvat. Yleensä rakennus nousee pystyyn noin puolestoista vuodessa, eli 2024 tiimoilla. Tämä tarkoittaisi sitä, että työt alkaisivat noin 2023.

Kirsi Ojala, SATO: noin vuoden valmistelua, kaavan vahvistumisesta. Eli noin 2023 alkaisi työt ja noin 2024 valmistuisi.

Osallistuja

Miten kulku ja rakennustyömaakoneet vaikuttavat Snellmaninkatu 21 pihatiehen, jota nyt on käytetty mm Liisankatu 14 purkutöihin?

Irene Siljama: Tämä on, tai tulee olemaan, taloyhtiöiden välinen sopimus.

KEVA, Liisankatu 14

Kuja on pelastuslaitoksen hyökkäystie Liisankatu 14. Käytettävyys tulee turvata myös rakennustöiden aikana.

Kirsi Ojala: Tämä on työmaasuunnittelua, jota tehdään sitten SATOn suunnittelijoiden kanssa ja tulevan urakoitsijan kanssa yhteistyössä ennen työmaavaihetta.

Osallistuja

Tuleeko rivitalo kujan päähän?

Irene Siljama: Ei oikeastaan, rivitalo tulee sisäpihalle, olemassa olevan väestösuojan päälle. Eli kujalta vielä sitten vasemmalle, pihasiiven taakse. Kulku on olemassa olevan rakennuksen välistä, Snellmaninkatu 23 puolella.

26.08.2021

Osallistuja

Voiko työmaaliikenne käyttää kujaa?

Janne Prokkola: Nämä asiat tarkentuvat hankkeeseen ryhtyvän ja rakennusvalvonnan välisissä keskusteluissa. Miten työmaa toimii ja miten kuja säilyy auki ja käytettävissä etenkin, jos on hyökkäystie Liisankatu 14.

Osallistuja

Paljonko hankkeen myötä on nostettu rakennusoikeutta?

Irene Siljama: Tontilla on tällä hetkellä voimassa olevassa kaavassa rakennusala 4700k-m².

Janne Prokkola: Viitesuunnitelmissa on esitetty yhteensä uutta kerrosalaa 2400m². Uudisrakennuksista muodostuu 1560m² ja ullakolle noin 800m².

KEVA, Liisankatu 14

Tuleeko louhintatarpeita?

Irene Siljama: Kadun varteen yksi kellarikerros ja pihan puolella käytetään olemassa olevaa väestösuojaan tiloja, mutta ei sen kummempin louhintaa esitetty tässä vaiheessa.

4 Jatkoimenpiteet

Hakijan osalta suunnittelutyö jatkuu ja kaavatyön myötä suunnitelmat tarkentuu. Seuraavaksi kaavaehdotus nähtäville.

5 Kokouksen päättäminen

Irene Siljama kiitti osallistujia ja päätti kokouksen.