



**5
Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Maurinkatu 1b ja 3a:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12855) (a-asia)**

Pöydälle 29.10.2024

HEL 2020-000540 T 10 03 03

Hankenumero 5318_13

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.10.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12855 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 20 tontteja 15 ja 16.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-000540>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kruunuasunnot Oy: 5 000 euroa
 - Senaatti-kiinteistöt: 10 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kruununhaassa sijaitsevia tontteja 20/15 ja 20/16. Alue on voimassa olevassa kaavassa osa



tonttia 20/9. Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta asuinrakentamista Maurinkadun varteen ja korttelin sisäpihalle. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen käyttö korttelissa sijaitsevissa arvokkeuksissa on päättynyt ja valtio luopuu tontin omistuksesta.

Tavoitteena on korttelin täydennysrakentaminen kahdella uudella asuinrakennuksella ja olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistäminen alueen erityispiirteet huomioon ottaen. Lisäksi tavoitteena on kunnostaa olemassa oleva arvokas sisäpiha.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uusi, laadukas asuntorakentaminen sovitetaan osaksi historiallisesti kerrostutun arvoympäristöä. Keskustan alueelle rakennetaan uutta asumista ja sisäpiha kunnostetaan.

Alueelle on suunniteltu kaksi uutta asuinrakennusta. Uutta asuntokerosalaa tulee noin 4 350 k-m² ja uutta kivijalkaliiketilaa vähintään 45 k-m². Olemassa olevan tontilla 20/15 sijaitsevan asuinrakennuksen kerosala on 5 100 k-m². Tonttien yhteiseksi tehokkuusluvuksi muodostuu e=2,9 ja asukasmäärän lisäys on noin 100.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että korttelialuetta tiivistetään, Maurinkadun katujulkisivu muuttuu nykyistä rakennetummaksi ja Kruununhaan alueelle rakennetaan uusia asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että olemassa olevaa kaupunkirakennetta tiivistetään, etenkin keskustan alueella ja aluetta kehitetään soveltuvaksi asumiselle ja liiketoiminnalle. Strategian mukaan:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu suurkortteliin, jossa sijaitsee kaksi kolmikerroksista kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta osoitteissa Maurinkatu 1 ja Liisankatu 1. Rakennukset on alun perin rakennettu Uudenmaan tarkk'ampujapataljoonalle ja niissä on toiminut mm. Sotakorkeakoulu ja Sotamuseo. Miehistökasarmit ovat puhtaaksimuurattuja tiilirakennuksia



voimakkaine julkisivun reliefiaiheinen. Kasarmirakennukset rajaavat laajaa sisäpihaa, alun perin merelle avautuvaa paraatikenttää. Kortteli on myöhemmin täydentynyt reunoiltaan 7–9-kerroksisin asuinkerrosta-lain. Korttelissa on huomattavat korkeusvaihtelut, jotka on hoidettu ai-doin ja pengerryksin. Puurivi jakaa asvaltoidun ja pysäköintikäytössä olevan korttelipihaan eteläosan tontteja.

Alueella on voimassa asemakaava 5014 vuodelta 1962.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyt-tökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliitti-sissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa- van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kasarmirakennusten ja sisäpihaan suojeluarvoihin ja näin ollen uudisrakennusten sopivuuteen korttelin historialliseen miljööseen ja laajemmin Kruununhaan kaupunkikuvaan. Kannantotot kohdistuivat myös näkymiin ja niiden turvaamiseen, ole-massa olevan kunnallistekniikan huomioimiseen sekä mahdollisiin mui-naisjäännöksiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaa-vatyössä siten, että suunnittelua on edistetty yhteistyössä museoviras-ton kanssa ja olemassa oleva kunnallistekniikka on huomioitu kaava-määräyksin.



Mielipiteet

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 yksityisyyteen; uudisrakennusten massoitteeluun ja ulkonäköön; tonttitehokkuuteen; pysäköintiin, liikenteeseen ja jätehuoltoon; melu- ja päästöhaittoihin; korttelin hule- ja pohjavesiin; muutostöiden ja lisärakentamisen tuomaan viihtyisyyden; muutostöiden aikaisiin järjestelyihin ja louhintatyöhön; 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.4.–23.5.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 12 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat korttelin piha-alueeseen, uudisrakennusten vaikutuksiin olemassa oleviin asuinrakennuksiin ja arvokkaisiin kasarmirakennuksiin, kaupunkikuvaan ja kulttuuriarvoihin, tonttijakoon ja kaava-alue jakoon, viereisen tontin 17 suhteeseen kaava-alueeseen, liikenteeseen, huoltoon, pysäköintiin ja meluun, maanalaiseen tilaan, viherkertoimeen ja puustoon, lintuturvallisuuteen ja -pesimiseen ja lepakoihin, sekä asukkaisiin ja päiväkotiin kohdistuviin rakennusaikaisiin haittoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat olemassa olevaan kunnallistekniikkaan, viereisen tontin kasarmirakennusten merkittävyyteen ja näin ollen lähiympäristön suunnitteluun, korttelin sisäpihaan, pelastautumisjärjestelyihin sekä mahdollisiin muinaisjännöksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti 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.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37233



5.11.2024

janne.prokkola(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 38527
sini.moilanen(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, erityisasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Timo Tutti, toimitusinsinööri, kaupunkimittauspalvelut, puhelin: 09 310 31874
timo.tutti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12855 kartta, päivätty 29.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12855 selostus, päivätty 29.10.2024
- 5 Havainnekuva, 29.10.2024
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 24.4.2024, täydennetty 29.10.2024 ja asukastilaisuuden 24.2.2020 muistio
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 3 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne mielenpitoesittäjät, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



5.11.2024

Asia/5

Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Liite 8

KYMP Myyntilaskut

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto