



LIISANKATU 14

1. KAUPUNGINOSA KRUUNUNHAKA
KORTTELI 17, TONTTI 7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12457
PÄIVÄTTY 9.5.2017

Asemakaavan muutos koskee:

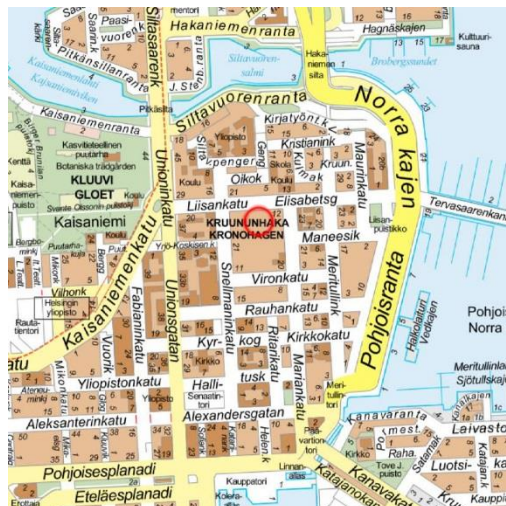
Helsingin kaupungin
1. kaupunginosan (Kruunuhaka)
korttelin 17 tonttia 7

Kaavan nimi:
Liisankatu 14

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.6.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.6.–10.7.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 21.11.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee suuressa Liisankadun, Mariankadun, Vironkadun ja Snellmaninkadun rajaamassa korttelissa. Tontti ulottuu Liisankadulta syväälle korttelin keskiosaan.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö,

Marjaana Yläjääski, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Viola Koivisto, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, insinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Raila Hoivanen, insinööri

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo:

Sari Saresto, tutkija

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Liisankatu 14

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy, Petri Saarelainen,
arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	13
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	13
Vaikutukset	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	20

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Liikuntahalli ja työpajarakennusten rakennushistoriaselvitys 2013 (Groop & Tiensuu arkkitehdit)
-

TIIVISTELMÄ

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 asuin-kerrostalon 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.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje. Muistutuksissa ja kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat ajoyhteyteen tontin 1/17/8 kautta, karttapalvelun hankekorttiin jääneeseen vanhentuneeseen tietoon ajoyhteyden osalta, historiallisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen turmelemiseen, yleiskaavan vastaisuuteen, laadittuihin selvityksiin, asukkaiden viihtyvyyteen, terveellisyteen ja elinympäristöön, suunnitelman asukkaille aiheuttamaan kohtuuttomaan haittaan ja negatiivisiin vaikutuksiin lähipalveluihin ja työtilan määrään, uudisrakennusten korkeuteen sekä rakentamisen aikaisiin haittoihin. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat tontin kautta kulkevien kaukolämpöputkien aiheuttamiin toimenpiteisiin, tarvittaviin maapoliittisiin neuvotteluihin sekä Liisankadun varren rakennuksen julkisivuun kohdistuvaan liikennemeluun.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin sisäpihalla sijaitsevien liikuntahallirakennuksen ja työpajarakennuksen korvaaminen asuinrakentamisella. Koko tonttia koskevan asemakaavanmuutoksen yhteydessä on lisäksi tavoitteena turvata olemassa olevien asuinrakennusten säilyneet rakennustaiteelliset, kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot.

Uudisrakentamisen tavoitteena on löytää ratkaisu, joka sopeutuu korttelin sisäpihojen tilalliseen kokonaisuuteen ja mittakaavaan sekä huomioi ympäröivien asuinrakennusten valoisuuden ja näkyvät. Piha-alueen osalta on tarkoituksena kehittää nykyisin asfaltoitujen pihojen tilalle viihtyisä oleskelupiha tontin asukkaille. Lisäksi tavoitteena on ratkaista kannen alle sijoittuvat pysäköintipaikat siten, että osa pihasta voidaan toteuttaa maanvaraisena ja että pihalle voidaan istuttaa vähintään yksi maajuurinen suurehko puu.

Hankkeen toimijan tavoitteena on rakennuttaa laadukkaita ja nykyaikaisia vuokra-asuntoja kantakaupunkiin.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se lisää asuntotuotantoa ja edistää täydennysrakentamista.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 493 m².

Kaavaratkaisun myötä tontille asemakaavassa osoitettu asuinkerrosala kasvaa noin 1 600 k-m².

Uusia vuokra-asuntoja rakennetaan kahteen uuteen asuinkerrostaloon noin 45 kpl. Uudisrakennuksista kolmikerroksinen on kerrosalaltaan 1 000 k-m² ja korkeampi neljä ja puolikerroksinen 2 000 k-m² kokoinen. Tontilla sijaitsevat suojeltavat asuinkerrostalot ovat rekisteritietojen mukaan kerrosaloiltaan 4 725 k-m² ja 340 k-m² kokoiset.

Laskennallinen asemakaavan mukainen uudisrakentamisen tarvitsema autopaikkatarve on 23 kpl ja koko tontin tarve yhteensä 55 kpl. Viitesuunnitelman mukaan tontille voidaan sijoittaa yhteensä

67 autopaikkaa. Pyöräpaikkoja uutta asuinrakentamista varten tulee tontille rakentaa 100 kpl.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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. Liisankadun varressa sijaitsee 6-kerroksinen arkkitehti Kaarlo Borgin suunnittelema asuin- ja liiketalo (1928–1929). Sen katutason kivijalkamyymälöissä sijaitsee nykyisin päivittäistavarakauppa sekä pienempiä myymälöitä. Rakennuksen kahdessa pääportaassa (A ja B) on asuinhuoneistoja 44 kappaletta. Sisäpihan puolella sijaitsevat Arkkitehtuuritoimisto Frosterus ja Gripenbergin suunnittelema liikuntahalli-työpajarakennus (1922–1923) sekä sen laajennuksena 4-kerroksinen työtila- ja asuinrakennus, joka rakennettiin pihan perälle vuoden 1929 muutostöiden yhteydessä. Rakennuksessa on kolme asuntoa (C-porras). Tontilla on neljä sisäpihaa, joille on kulkuyhteydet Liisankadun suunnasta kahden porttikäytävän kautta sekä etelästä naapuritontilta. Liikuntahalli-työpajarakennus koostuu kahdesta osasta; koko tontin leveydestä Liisankadun suuntaisesta ja tähän nähden poikittaisesti sijoitetusta eteläisestä siivestä. Molempien osien mitoitus perustuu tenniskentän mittaan. Rakennukset rakennettiin alun perin liikuntahallikäyttöön ja niissä on toiminut mm. Helsingin ensimmäinen keilahalli. Rakennusta on muutettu ja laajennettu useaan otteeseen ja rakennus onkin osoittanut joustavuutensa muuntamalla mm. vuonna 1945 filmiteollisuuden tarpeisiin ja sittemmin takaisin liikuntatiloiksi. Viimeisimmät muutokset ovat 1970- ja 80-luvuilta, jonka jälkeen liikuntatilat ovat - tosin tynkänä verrattuna 1920-luvuilla rakennettuihin nähden - palvelleet nykyaikaistettuine aputiloineen alkuperäisessä käytössä. Myös autohallitilat ovat yhä aktiivisessa käytössä. Lisäksi rakennuksessa on Suomen Pankin varasto-, laitehuolto- ja työtiloja.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Tontti osoitetaan asuinkeuhkalojen korttelialueeksi. Liikuntahalli- ja työtilarakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan kaksi uutta asuinkeuhkaloa (yht. 3 000 k-m²). Toinen taloista on kolme- ja toinen neljä ja puolikerroksinen. Asuntoja uusiin rakennuksiin tulee noin 45 kappaletta. Liisankadunvarren asuinkeuhkalo (4 750 k-m²) suojellaan sr-2 merkinnällä. Myös pihan kaakkoiskulman nelikerroksinen asuinrakennus (350 k-m²) säilytetään ja sen vaalittavat arvot suojellaan sr-3 merkinnällä. Kadunvarsirakennuksen kivijalkamyymälät ja toimistotilat kahdessa ensimmäisessä kerroksessa osoitetaan liike- ja myymälätiloiksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Liisankadun liikennemäärä on Liisankatu 14:n kohdalla nykyisin noin 5 400 ajon./vrk. Snellmaninkadun liikennemäärä on nykyisin noin 5 500 ajon./vrk.

Käytössä olevat ajoyhteydet tontille ovat kahdesta porttikäytävästä Liisankadun suunnasta sekä Snellmaninkadun suunnasta voimassa olevaan asemakaavaan merkittynä rasitteena tontin 1/17/8 kautta.

Tontilla sijaitsee nykyisin 54 virallista maanalaista autopaikkaa. Kun myös epäviralliset autopaikat lasketaan, autopaikkoja yhteensä 75 kpl. Olemassa olevat autohallit ovat aktiivisessa käytössä, mutta niiden mitoitus on nykyautoille liian tehokas.

Tontin 1/17/8 rasiteyhteyttä käytetään päivittäin ajoneuvoliikenteelle autojen saapuessa ja poistuessa tontin takaosassa sijaitsevilta pysäköintipaikoilta. Ajoneuvoliikenne on pääasiassa työntekijöiden pysäköintiin ajoa työpäivän ajaksi sekä verstarsrakennuksessa sijaitsevan korjaamon liikennettä.

Kaavaratkaisu

Ajo uuteen pihakannen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen on suunniteltu Liisankadun suunnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa ajoyhteyden rakentamisen tontin 1/17/8 läpi kulkevaa rasiteyhteyttä hyödyntäen Snellmaninkadulle. Tämä yhteys on tarkoitettu kuitenkin vain mahdollisten erityisjärjestelyiden varalle tilanteisiin, joissa yhteys suoraan Liisankadulle on poikki remonttien tai vastaavien takia.

Kävely- ja pyöräily-yhteys on kaavaratkaisun mukaan järjestettävissä pihakannelta sekä Liisankadun, että Snellmaninkadun suuntiin. Tontin 1/17/8 kautta kulkevan rasiteyhteyden käytöstä olisi syytä neuvotella osapuolten kesken molempia osapuolia tyydyttävän ratkaisun löytämiseksi.

Viitesuunnitelman mukaan autopaikkoja on yhteensä 67, joista 47 sijoittuu uuteen pysäköintilaitokseen. Asemakaavan mukainen autopaikkatarve on tontilla vähintään 55 ap. Pyöräpysäköinti on viitesuunnitelmassa järjestetty pihakannelle ja autohallin yhteydessä sijaitseviin varastoihin. Ambulanssin kulku pihakannelle on mahdollista Liisankadulta läntisen porttikäytävän kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Kruununhaassa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut, joista useat sijoittuvat aivan kaava-alueen läheisyyteen. Lisäksi kantakaupungin liikekeskustan kaikki palvelut ovat vain noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Matkaa Helsingin yliopiston metroasemalle on noin 450 metriä. Liisankadun varrella suuri osa kaupallisista palveluista sijoittuu rakennusten kivijalkoihin.

Kantakaupungin alueella huoli kadunvarsien ja rakennusten ensimmäisten kerrosten liike-, myymälä- ja toimistotilojen muuttumisesta yhä enenevässä määrin asunnoiksi johti kantakaupungin rajattuun rakennuskieltoon, joka rajoittaa em. tilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Kaavaratkaisu

Liisankadun varren olemassa olevat kivijalkamyymälät sekä toisen kerroksen toimistotilat osoitetaan asemakaavassa liike- ja toimitilaksi. Näitä tiloja tulee rakennuksessa olla ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa vähintään 650 k-m².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Esteetön yhteys sisäpihalle on viitesuunnitelmassa esitetty Liisankadun itäisen porttikäytävän kautta tasonostimen avulla.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti on kokonaan rakennettu ja pihat asfaltoitu.

Kaavaratkaisu

Pihalle on istutettava vähintään yksi iso maajuurinen puu.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Voimassa olevassa asemakaavassa Liisankadunvarren rakennus (K. Borg 1928–1929) on suojeltu So-merkinnällä. Myös tontin purettavalla liikuntahalli- ja työpajarakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja, joita on selvitetty rakennushistoriallisessa selvityksessä (Groop & Tiensuu arkkitehdit 2013).

Tontti sijaitsee Kruununhaassa, jonka nimi periytyy paikalla (nykyisen Rauhankadun tienoilla) sijainneelta tykistön hevosten laidunmaalta. Alue oli 1700-luvulla varsinaisen kaupungin ulkopuolella. Kruununhaan nykyinen katuverkosto perustuu J. A. Ehrenströmin asemakaavaan vuodelta 1812. Myös pääosa kaduista on nimetty 1800-luvun alkupuolella. Tontin nykyisten rakennusten rakentamisen aikainen asemakaava oli vuodelta 1826 ja se oli voimassa vuoteen 1984. 1800-luvulla korttelin rakennukset olivat 1–2-kerroksisia puutaloja, jotka sijoituivat pääosin ympäröivien katujen varsille. Korttelin keskiosa oli puistomainen ja siellä oli lähinnä piharakennuksia. Voimakas rakentaminen alkoi 1900-luvun taitteessa ja ensimmäisillä vuosikymmenillä. Puutalot korvautuivat 5–6-kerroksisilla kivistyräkköillä ja korttelin sisäosien puistomainen luonne alkoi hävitä rakentamisen tieltä.

Liikuntahalli-työpajarakennuksen rakennusajankohta sijoittuu 1920-luvulle jolloin jugendiin (ja kansallisromantiikkaan) kuulunut koristeellisuus hylättiin ja tilalle tuli pohjoismainen klassismi. Sen myötä pyrittiin pelkistetympään ja selkeämpään sekä säännönmukaisempaan muotokieleeseen. Liikuntahalli- ja työpajarakennus rakennettiin Arkitekturbyrå Frosterus & Gripenbergin 1922–1923 laatimien suunnitelmien mukaisesti tontin sisäosaan. Liisankadun varressa oli vielä tässä vaiheessa 1-kerroksinen puutalo. Rakennus koostui kahdesta osasta; Liisankadun suuntaisesta ja tähän nähden poikittaisesti sijoitetusta eteläisestä siivestä. Kummassakin siivessä oli yksi porrashuone, joka sijoittui osien rajapintaan, jolloin osista oli mahdollista yhteys molempiin portaisiin. Molempien osien mitoitus perustui tenniskentän mittoihin. 6-kerroksinen kahden portaatan (portaatan A ja B) asuin-liikerakennus rakennettiin Liisankadun varrelle arkkitehti K. Borgin vuonna 1928 laatimien suunnitelmien mukaisesti.

Liikuntahalli- ja työpajarakennuksessa on tehty monia muutoksia. Ensimmäinen muutosvaihe oli 1930-luvulla, jolloin autojen määrä lisääntyi, ja sen myötä tarvittiin korjaamo- ja säilytystiloja. Tuolloin eteläisen siipirakennuksen alin kerros laajennettiin autoverstaaksi itäisen alapihan kohdalle ja alapihan nousi näin kerrosta ylemmäksi kuin läntinen. Samalla purettiin alapihan perältä hevos- ja vaunutallit, joiden tilalle rakennettiin asuin- ja työtilarakennus (C-porras). 1945 liikunta- ja työpajarakennus koki suuren käyttötarkoituksen muutoksen, kun se muutettiin elokuvastudioksi. Studioissa kuvattiin niiden toiminta-aikana yli sata suomalaista elokuvaa. Myöhemmin samoissa tiloissa toimi Yleisradio aina 1970-luvun lopulle asti. Kun studiot purettiin, palautettiin liikuntatilat alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa. Vuosikymmenten kuluessa myös autoistuminen tuotti monia muutoksia kiinteistössä, kuten porttikäytävien laajentamisen ja kellarin uuden sisäänajon rakentamisen läntiseltä yläpihalta.

Tontilla tapahtuneita suurimpia julkisivumuutoksia ovat olleet vuoden 1929 muutokset, jolloin itäistä pihaa korotettiin ja hevostallien ja vaunuvarsaton tilalle rakennettiin lisäsiipi (nyt säilytettävä asuin- ja työtilarakennus). Toinen merkittävä rakennuksen hahmoon vaikuttava muutos oli eteläisen siiven hallin purkaminen vuonna 1963, jolloin muuttui rakennuskorkeus ja kattomuoto rakenteineen.

Tontin kokonaisrakenne vastaa varsin hyvin alun perin 1920-luvulla rakennettua. Liikunta- ja työpajarakennuksen osalta perusrakenne on säilynyt. Oleellisia osia on purettu, tiloja ja julkisivuja on muutettu ja käyttötarkoitukset ovat muuttuneet useaan kertaan. Porrashuoneet, joita on rakennuksessa kolme, ovat säilyneet alkuperäisinä. Kaakkoisnurkan asuin- ja työtilalaajennuksen tilalliset muutokset ovat pieniä ja rakennusta poikittain jakavien seinien päätteema on säilynyt.

Liikuntahalli- ja työpajarakennuksen rakennustaiteellinen laatu liittyy pohjoismaisen klassismin kappalemaisiin volyymeihin, selkeään muotokieleen, muurimaiseen seinäpintoihin ja tekstuuriin, sekä ikkuna-aukotukseen ja harkittuun suhdemaailmaan. Se, mikä vuosikymmenten saatossa tehtyjen muutosten myötä on rakennuksen ja rakennusosien klassismin yksityiskohdissa kadonnut, on kuitenkin näissä peruspiirteissä, kuten muotokielessä, edelleen selkeästi aistittavissa.

Kaavaratkaisu

Liikunta- ja työpajarakennus puretaan pääosin. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva asuinlaajennusosa vuodelta 1929 säilytetään ja sen kulttuurihistorialliset arvot suojellaan sr-3 merkinnällä. Suojelumääräyksen mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Porrashuoneen kaide, tuuletusparvekkeen ovet ja parvekkeen ovien molemmin puolin sijaitsevat paneloidut komerot tulee säilyttää kunnostamalla tai jos uusiminen on välttämätöntä, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Liisankadunvarren asuin- ja liikerakennus suojellaan sr-2 merkinnällä. Suojelumääräyksen mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas, eikä sitä saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan

pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita tiloja ja yksityiskohtia tulee vaalia. Näihin kuuluvat porrassaula ja siihen liittyvät ovet ja katon koristemaalaukset sekä porrashuoneen alkuperäiset materiaalit ja rakennusosat. Tuulikaapin ja tuuletusparvekkeiden alkuperäiset ovet tulee säilyttää, samoin porrastasanteiden alakattojen koristeaiheet.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontilla sijaitsee tonttien välisiä kaukolämpöjohtoja. Tontin lounaisnurkassa on kaupungin pohja- ja orsivesiputki, jota on mitattu lähes 20 vuotta. Edelliset mittaukset ovat noin kymmenen vuoden takaa ja mittaukset on lopetettu putkien tukkeutumisen vuoksi.

Kaavaratkaisu

Täydennysrakentaminen tukeutuu tontin olemassa oleviin kunnallisteknisiin liittyymiin. Tontilla sijaitsevat kaukolämpöyhteydet viereisille tonteille tulee säilyttää ja rakennushankkeen edellyttämät johdot siirrot suunnitelmiseen tulee hyväksyttävä kyseisen johdon omistajalla. Tukkeutuneita pohja- ja orsivesiputkia ei edellytetä huomioitavaksi rakennushankkeessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Vanhojen pohjatutkimusten mukaan erityisesti tontin eteläosassa on jonkinlainen savikerros, jonka tarkemmista ominaisuuksista tai dimensioista ei ole tarkempaa tietoa. Lähin puupaaluilla perustettu rakennus on etelässä 130 metrin päässä tontin rajasta. Sekä pohja- että orsivesi on ollut tasolla noin +5.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen ei saa alentaa orsi- tai pohjaveden korkeutta tai aiheuttaa vahinkoja ympäröiville olemassa oleville rakennuksille tai rakenteille. Liisankadun kunnallistekniikka (mm. kaasuputki) tulee ottaa huomioon rakennustöissä (tärinävaikutukset, vahvistus- ja tuentatarpeet).

Mahdolliset pilaantuneet maakerroksen tulee selvittää ja poistaa pysäköintilaitoksen rakennustöiden yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Helsingin kaupungin meluselvityksen mukaan Liisankadun puoleiseen julkisivuun kohdistuu päiväaikaan noin 70 dB liikennemelu.

Kaavaratkaisu

Liisankadun varren rakennus on kaavassa suojeltu. Kaavan suojelumerkintä ei estä julkisivun rakenteellisen melusuojauksen parantamista rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.

Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

Lähtökohdat

Liisankadun porttikäytävät ovat ahtaita. Tontilla on käytössään ajoneuvoliikenteen mahdollistava voimassa olevaan asemakaavaan merkitty rasiteyhteys eteläpuolella sijaitsevan tontin 1/17/8 kautta.

Kaavaratkaisu

Tikasauton pääsyä pihalle autohallin kannen päälle ei voida kohtuudella järjestää, joten poistuminen korkeammasta uudesta asuin kerrostalosta järjestetään savusuojatun rakennuksen rungon sisälle sijoitettavan erillisen poistumisportaan avulla. Matalamman kolmikerroksisen uuden asuinrakennuksen poistuminen järjestetään pihalta pelastuslaitoksen vetotikkailla ranskalaisten parvekkeiden kautta. Ambulanssin kulku pihakannelle on mahdollista järjestää Liisankatu 14 läntisen porttikäytävän kautta.

Autohalliin järjestetään kaksi hyökkäystietä. Toinen on tontin lounaiskulmasta eteläpuolella sijaitsevan tontin rasiteyhteyden kautta ja toinen pihakannen koilliskulmasta. Hyökkäystie pihakannelta toimii samalla poistumistienä. Pysäköintilaitos varustetaan paloilmittimellä ja koneellisella savunpoistolla.

Sisäpihan korkeamman asuintalon sekä pysäköintilaitoksen tulevissa katuosoitteissa on huomioitava hälytysajoon käytettävä reitti. Rakennusten palo- ja pelastusturvallisuuden toteutuminen on varmistettava jatkosuunnittelussa rakennuslupavaiheessa pelastusviranomaisen kanssa erillisneuvotteluin.

Tontin kaakkoiskulmassa sijaitsevan olemassa olevan nelikerroksisen asuinrakennuksen pelastusturvallisuus ei heikenny kaavan toteutuessa.

Tontilla tehtävän rakentamisen alin sallittu louhintataso on +4,0 (N2000). Vähäisiä louhintoja, kuten putkikanaaleja, saa tehdä tason +4,0 alapuolelle.

Vaikutukset

Kaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia ihmisten elinympäristöön, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, palveluntarjontaan sekä liikenteeseen. Vaikutusten arvioinnin ovat suorittaneet kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Liikuntahalli- ja työpajarakennuksen rakennushistorialliset arvot on selvitetty rakennushistoriallisessa selvityksessä (Groop & Tien-suu arkkitehdit 2013). Uudisrakentamisen aiheuttamia muutoksia lähiympäristön valaistusolosuhteissa ja näkymissä on tutkittu varjostustutkielmin ja 3D-mallinnosten avulla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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 maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen 9.6.2014 ja kaupunginvaltuuston 29.4.2009 tekemien päätösten mukaisesti.

Vaikutukset ihmisen elinympäristöön

Urheiluhallin purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen muuttavat korttelin sisäpihan rakennetta ja toiminnallista luonnetta tavalla, jolla on vaikutuksia kyseisen tontin ja ympäröivän rakennuskannan asukkaiden asumiseen ja viihtymiseen alueella.

Asfaltoidut auto- ja huoltopihat muuttuvat korkeatasoisiksi oleskelualueiksi. Muutos parantaa tontin olemassa olevien asuinrakennusten asukkaiden asumisolosuhteita. Mahdollisesti lisääntyvät leikkien ja pelien äänet on naapurikiinteistöissä koettu asuinviihtyisyyttä tai jopa terveellisyyttä heikentävänä muutoksena. Syytä meluselvityksen laatimiselle ei kuitenkaan ole, sillä pihan käyttötarkoitus ei voimassa olevasta asemakaavasta muutu ja on lisäksi sama kuin kaikkien ympäröivien piha-alueiden käyttötarkoitus.

Uudisrakentamisen myötä tontin huoltoon ja pysäköintiin liittyvät järjestelyt muuttuvat. Ajo tontin pysäköintilaitoksiin on osoitettu Liisankadulta. Tämä parantaa etelänpuoleisen tontin 1/17/8 pihan

turvallisuutta, kun rasiitteen mahdollistama ajo kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille loppuu erityisjärjestelyitä vativia tilanteita lukuun ottamatta. Samalla ajoneuvoliikenne tontin lännen puoleisessa Liisankadun porttikäytävässä lisääntyy.

Entistä korkeampi rakentaminen muuttaa näkymiä ja auringon valon kulkeutumista korttelin pihoilla. Pienipiirteisessä sisäpihamaa-ilmassa pieni pala sinistä taivasta on voinut olla suuressa asemassa yksittäisen pihanäkymän osalta. Nyt tuon näkymän muuttuessa naapuritalon seinäksi, kokemus asuinviihtyisyydestä vähenee.

Uusi rakentaminen muuttaa näkymiä ja valaistusolosuhteita myös ympäröivän rakennuskannan asunnoissa. Erityisesti muutokset ilta-auringon paisteen suhteen ovat nousseet esiin osallisten kanssa käydyissä keskusteluissa valaistusolosuhteiden muuttuessa esimerkiksi tontin idänpuoleisilla naapuritonteilla, joiden ylimpiin kerroksiin ilta-aurinko on päässyt urheiluhallin katon yli esteettä paistamaan. Osa naapureista kokee valaistusolosuhteiden muutoksen asuntojen arvoa, asumisviihtyisyyttä ja elinoloja merkittävästi heikentävänä seikkana.

Uusi entistä korkeampi rakentaminen aiheuttaa näköesteen urheiluhallin katon yläpuolella sijainneiden asuntojen maisemassa avoimen kattomaiseman hävittäessä. Useat osalliset ovat myös ilmaisseet yksityisyyden heikentyvän uusien asuntojen ikkunoiden ilmestyessä aiemman pitkän näkymän eteen. Toisaalta joidenkin matalammalla sijaitsevien asuntojen näkymät pidentyvät ja avartuvat aiempaan verrattuna urheiluhallin purkamisen myötä. Olemassa olevien ympäröivillä tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten ja uudisrakentamisen väliin jää rakennusmääräysten minimietäisyysvaatimukset selvästi ylittävä välimatka.

Muutokset valaistusolosuhteissa, näkymissä, olemassa olevien asuntojen yksityisyydessä tai rakennusten välisissä etäisyyksissä ovat tontin maankäytölle asetettujen tavoitteiden valossa väistämättömiä. Ne eivät kuitenkaan ole ristiriidassa rakennusmääräysten, alueelle tyypillisen rakentamisen korkeuden, tiiviynen tai rakaisuuden kanssa. Muutokset eivät aiheuta ihmisen elinoloissa sellaista haittaa, joka ei olisi perusteltavissa asemakaavan muutoksen tavoitteet ja kaupungin täydennysrakentamista koskevat tavoitteet huomioon ottaen.

Rakentaminen aiheuttaa rakentamisen aikaista melua ja lisääntynyttä työmaaliikennettä. Nämä haitalliset vaikutukset ovat väliaikaisia ja niiden määrään ja ajoittumiseen voidaan vaikuttaa työmaan suunnittelulla esimerkiksi äänekkaiden työvaiheiden ajoittamista vuorokauden aikana rajoittamalla.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Urheiluhallin purkaminen ja uusien asuinrakennusten rakentaminen muuttavat korttelin sisäpihan rakennetta. Muutokset eivät juurikaan näy katukuvassa. Aiemmin pinta-alaltaan melko täyteen rakennettu tontti avartuu rakennusten uuden massoittelemisen myötä piha-alueen kasvaessa. Muutokset naapuripihojen osalta vaihtelevat siten, että läheisimmät pihoista saattavat vaikuttaa avarammilla ja valoisemmilla pihanäkymien pidentyessä. Toisilla pihoista vaikutukset saattavat olla päinvastaisia entistä korkeamman rakennuksen peittäessä osan aiemmin näkyneistä taivasta. Vastavia muutoksia näkymissä ja valaistusolosuhteissa tapahtuu myös ympäröivän rakennuskannan asunnoissa. Korttelin perusrakenne, jossa ulkokehän rakennukset ovat sisäpihojen rakennuskantaa korkeampia, säilyy. Tontin tehokkuus ei merkittävästi kasva suhteessa ympäröivien tonttien tehokkuuteen.

Urheiluhallirakennuksen purkaminen muuttaa kaupunginosan kaupunkirakenteen monipuolisuutta todennäköisesti pysyvästi, sillä isoja salimaisia tiloja sisältävää uutta rakennuskantaa ei ole massassa olevaan tiiviiseen kaupunginosaan helposti toteutettu. Urheiluhallirakennuksen suuret salit ovat jo historiassa päässeet näyttämään monipuolisuutensa ja muuntojoustavuutensa käyttötarkoitusten vaihdeltua elokuvastudiosta tennishalliin.

Kaavamääräyksiin halutaan varmistaa, ettei rakentamisesta aiheudu haittaa olemassa oleville rakenteille tai rakennuksille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutoksen mahdollistama uusi rakentaminen ei juurikaan näy Kruununhaan katukuvassa. Korttelin sisäisissä näkymissä muutoksella on suurempi vaikutus. Korttelin perusrakenne, jossa korttelia kadun suuntaan rajaavat rakennukset ovat sisäpihojen pienipiirteisempää rakennetta korkeampia, säilyy. Matlahkon urheiluhallirakennuksen yli auenneet pitkät näkymät yli sisäpihan kattojen lyhenevät uuden korkeamman rakentamisen myötä.

Uusi rakentaminen jatkaa sisäpihan polveilevaa rakennetta olemassa olevaan rakenteeseen luontevasti kiinnittyen ja sisäpihan monimuotoista kaupunkikuvaa jatkaen. Kaavamääräyksiin varmistetaan, että uusi rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä niin julkisivumateriaaliltaan kuin parvekeratkaisultaankin. Uusi pihakansinousee tontin eteläosassa paikoin nykyistä maanpintaa korkeammalle, mikä nostaa pihan tason etelän ja lännen puoleisten naapureiden pihan tasoa korkeammaksi aiheuttaen vähäisiä muutoksia korttelin sisäiseen kaupunkikuvaan.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Urheiluhallirakennuksen purkamisen myötä alueelta häviää kulttuurihistoriallisesti mielenkiintoinen rakennus, jonka käyttötarkoitus on erityisesti elokuvastudiona toimimisen aikaan antanut oman lisänsä kaupunginosan kulttuuriseen sisältöön. Urheiluhallirakennuksen purkaminen ei vaikuta heikentävästi ympäröivien rakennusten kulttuurihistorialliseen arvoon. Purkamisella ei myöskään ole alueellisia vaikutuksia, joten laajemmin koko kaupunginosan kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

Uudisrakentaminen sopeutuu ympäröivän kaupunkirakenteen vaalittaviin ominaispiirteisiin eikä heikennä ympäröivään rakennettuun ympäristöön liittyviä suojeluarvoja.

Tontilla säilyvien asuinrakennusten suojelumerkinnot täsmentyvät ja näiden rakennusten suojeltavien ominaispiirteiden säilyminen turvataan aiempaa paremmin.

Vaikutukset palveluntarjontaan

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

Asuinrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita, jotka omalla kulutuksellaan ylläpitävät lähialueen kaupallista tarjontaa. Yksittäisen tontin osalta muutos alueen lakisääteisten palveluiden, kuten päiväkotitilojen mitoittamiseen ei ole merkittävä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan mukainen uusi asuinrakentaminen ei merkittävästi lisää ajoneuvoliikennettä alueella. Ajoyhteys tontin pysäköintitiloihin on osoitettu Liisankadun lännen puoleisesta porttikäytävästä. Lisääntyvä tontille ajo Liisankadulta ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia Liisankadun liikenteelle. Tontille ei enää ajeta Snellmaninkadun suunnasta tontin 1/17/8 rasiteyhteyden kautta kuin erityisjärjestelyitä edellyttävissä tilanteissa, mikä vähentää kyseisen tontin ajoneuvoliikennettä ja parantaa pihan turvallisuutta ja käytettävyyttä.

Pihan järjestelyt muuttuvat ja uusi reitti pihakannelle ja tontin kaakkoiskulmassa sijaitsevan asuinrakennuksen rapun eteen rakennetaan Liisankadun lännen puoleisesta porttikäytävästä.

Toteutuessaan kävely- ja pyöräily-yhteys Snellmaninkadun suuntaan voi lisätä tontin 1/17/8 läpikulkevaa kävely- ja pyöräiliennettä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee erityistavoite: Alueidenkäytön suunnittelulla on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu asuntorakentamiselle tarkoitetun tonttimaan riittävyttä.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on kantakaupunki C2 aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8102 (tullut voimaan 5.10.1984). Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen kortteli-alueetta. Tontille sallittu kerrosala on 6 500 k-m². Liisankadun varressa rakennusalla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan kadulta. AK-korttelialueella saa, mikäli syyt sitä vaativat, sijoittaa sosiaalisia palvelutiloja myös muihin kuin ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta. Liisankadun varressa sijaitseva rakennus on lisäksi merkitty So-suojelumerkinällä. Urheiluhallin osuus sisäpihan puoleisista rakennuksista on osoitettu rakennusosalaksi, jolle saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Työpajarakennukselle ei ole osoitettu rakennusala, mutta kaava on ns. kaksitasokaava. Olemassa olevan, ennen 11.10.1961 rakennusluvan saaneen rakennuksen on siten voinut annettujen kaksitasomääräysten mukaan mm. korjata uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla useista asemakaavan merkinnöistä ja määräyksistä poiketen joitakin ehtoja noudattaen. Naapuritontille 1/17/8 on kaavassa osoitettu alueenosa, jonka kautta ajo tontille 7 on sallittu.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 8.–26.8.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin paikan päällä liikuntahallissa 17.8.2016.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan, että kaupunginmuseo on ollut mukana hankkeessa alusta lähtien. Asianmukainen rakennushistoriaselvitys on tehty sisäpihan rakennuksista. Kaupunginmuseo pitää mahdollisena edetä suunnittelussa osallistumis- ja

arviointisuunnitelman mukaisesti edellyttäen, että kulttuuriympäristön suojelutavoitteet tullaan ottamaan riittävällä tavalla huomioon.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotossa todetaan, että kaavamuuotos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhalituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee mahdollisesti käydä tontin omistajan kanssa.

Helen Oy tuo kannanotossaan esiin, että Helen Oy:n kaukolämpöjohto kulkee purettavaksi aiotun kiinteistön sisällä oheisen kuvan mukaisesti. Liitekuvaan punaisella rajatun alueen sisällä olevat kaukolämpöjohdot pitää purkaa ja korvata uusilla. Mahdollisesti Liisankadulle pitää rakentaa uusi pääjohto.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kannanotot on annettu tiedoksi asemakaavan muutoksen hakijalle jatkossa huomioon otettavaksi.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Mielipiteet kohdistuivat olemassa olevan urheiluhallin säilyttämisen vaihtoehtoihin, uudisrakentamisen kerroslukumäärään, korkeuteen, sijoittumiseen, tontille ajoon ja kävely-yhteyksiin, tonttitehokkuuteen, suojelukysymyksiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, yleiskaavan tavoitteisiin, selvityksiin ja naapuritontteihin kohdistuviin vaikutuksiin kuten näkymien muutoksiin ja varjostukseen, rakentamisen aikaisiin haittoihin, pyöräpaikkoihin, piha-alueeseen ja jätehuoltoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että korkeampaa uutta asuinkerrostaloa on kehitetty mielipiteiden perusteella matalammaksi, massoittelua tontilla on muutettu ja ajoyhteys on osoitettu Liisankadulta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

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

Muistutukset ja kirjeet

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

Viranomaisten lausunnot

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 liikennemuun.

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 maisemasuunnittelu, pelastuslaitos

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Maanalaisen pysäköintitilan määräystä on täydennetty ajoyh-teyden järjestämiseen liittyen siten, että yhteys on järjestettävä Liisankadun puolelta.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia ja täydennyksiä, jotka ovat linjassa laaditun viitesuunnitelman kanssa. Pihan korkeusasemia ohjaavaa määräystä on tarkennettu. Liiketi-lojen määrää ohjaavaa määräystä on täsmennetty. Kaavaan on lisätty määräykset hulevesien viivyttämistä, kaupunkikuvaan so-peuttamista ja riittäviä yhteistiloja koskien.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaihei-den osalta
- kaavaselistusta on päivitetty ja tarkennettu asemakaavan ku-vauksen ja suunnittelun lähtökohtien osalta ympäristönsuojelu-yksikön lausunnon, saatujen muistutusten johdosta sekä pe-lastuslaitoksen kanssa tehdyn yhteistyön perusteella
- kaavakartan nimiö on päivitetty.

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

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 9.5.2017 päivätyn ja 21.11.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12457 hyväksymistä.

Helsingissä 21.11.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	04.04.2017	
Kaavan nimi	Liisankatu 14		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.06.2016	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112457	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3493	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1485	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3493

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3493	100,0	8100	2,32	0,0000	1600
A yhteensä	0,3493	100,0	8100	2,32	0,0000	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1485	42,5		0,1485	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5100	1	350

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3493	100,0	8100	2,32	0,0000	1600
A yhteensä	0,3493	100,0	8100	2,32	0,0000	1600
AK	0,3493	100,0	8100	2,32	0,0000	1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1485	42,5		0,1485	
map	0,1485	100,0		0,1485	

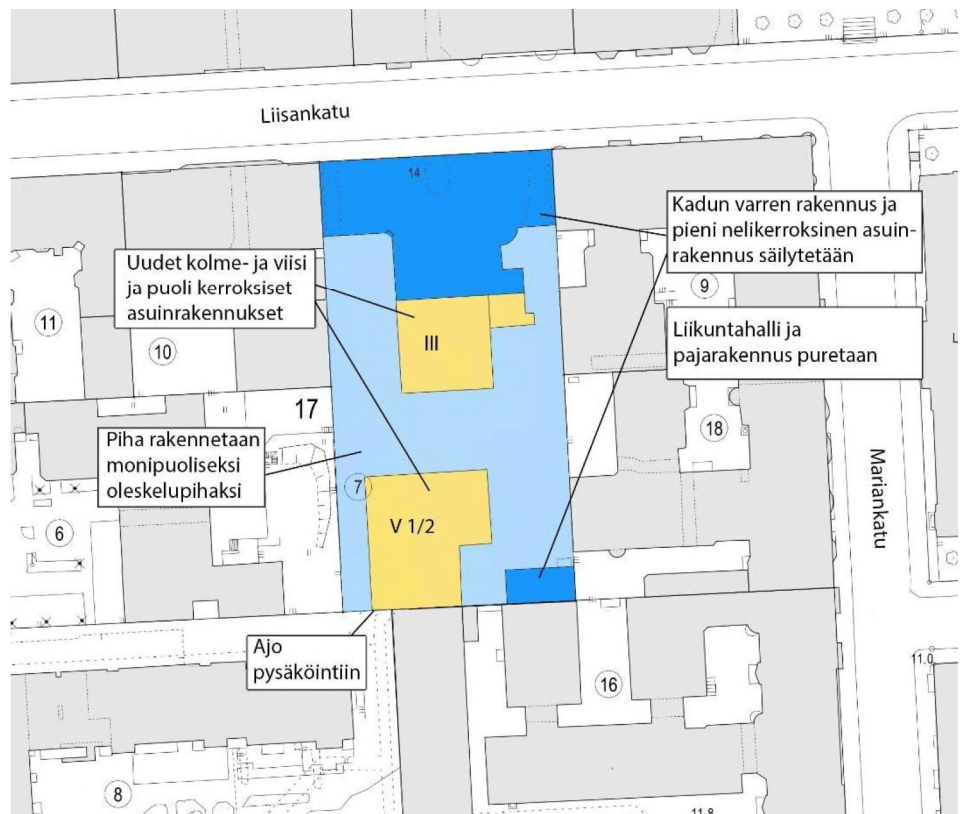
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5100	1	350
Asemakaava	2	5100	1	350

KRUUNUNHAKA, LIISANKATU 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Liisankatu 14:n sisäpihalle suunnitellaan täydennysrakentamista. Suunnitelmassa kaksi uutta asuinkerrostaloa sijoittuvat purettavan liikuntahalli- ja työpajarakennuksen paikalle tontilla 1/17/7. Hankkeen lähtökohdista ja asemakaavan valmisteluaineistosta keskustellaan paikan päällä urheiluhallin tiloissa 17. elokuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Kruununhaan korttelin 17 tonttia 7. Tavoitteena on mahdollistaa uusi asuinrakentaminen tontin sisäpihalle. Kadun varressa sijaitseva rakennus säilyy ja sen suojelumääräykset tarkistetaan. Sisäpihalla sijaitseva vajaakäytölle jäänyt liikuntahalli- ja työpajarakennus on tarkoitus purkaa. Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva pieni nelikerroksinen asuinkerrostalo säilytetään ja sen suojeluvot otetaan kaavoituksessa huomioon.

Tontille on suunnitteilla kaksi uutta enimmillään 6-kerroksista asuinrakennusta. Suunnitelmassa on huomioitu ympäröivien asuintalojen valoisuus ja näkymät. Tavoitteena on jatkaa korttelin sisäpihoille tyypillistä tilallista monimuotoisuutta ja materiaalien käyttöä. Sisäpihan avoin piha-alue laajenee muuttuen asfalttipihasta istutetuksi asuntopihaksi. Kaikki tontin autopaikat sijoittuvat pihakannen alle tai nykyisiin kellaritiloihin. Pyöräpaikat sijoittuvat pihakannelle ja kannen alapuolisiin pysäköintitiloihin. Ajoyhteys pysäköintiin on Snellmaninkadun suunnasta.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään suunnittelualueella liikuntahallissa 17.8.2016 klo 17–19.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma, kaavaluonnoksen selostus) on esillä 8.–26.8.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 26.8.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kruununhaka-seura
 - Kruununhaan asukas yhdistys
 - Helsingin Yrittäjät



- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinympäristöön, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, palveluntarjontaan sekä liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa kantakaupungissa. Olemassa olevat liikuntatilat sekä pajarakennus puretaan, mikä vaikuttaa paikallisesti liikuntapalveluiden ja kaupallisten palveluiden tarjontaan sekä työtilojen määrään. Purettavien rakennusten myötä häviää osa 1920-luvun rakennuskantaa. Sisäpihan tilallinen kokonaisuus muuttuu entistä avarammaksi. Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1984) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Liisankadun varressa sijaitseva rakennus on suojeltu So-merkinnällä. Liikuntahallirakennuksen uv-rakennusalalle saa sijoittaa urheilu- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila.



Nykytilanteessa tontilla sijaitsevat kadun varren suojeltu asuinrakennus (K. Borg 1928–1929), liikuntahalli- ja työpajarakennus (Frosterus & Gripenberg 1922–1923). Pihan perällä on lisäksi pieni nelikerroksinen asuinrakennus. Sisäpihan rakennuksista on laadittu rakennushistoriaselvitys (Groop & Tiensuu Arkkitehdit 2013). Tontti on rakennettu hyvin täyteen ja kaikki sen eri tasoille sijoittuvat pienet sisäpihat ovat asfaltoituja. Autopaikat sijaitsevat kadunvarsirakennuksen kellarissa sekä pihoilla. Ajoyhteyksiä on kolme: kaksi Liisankadun porttikäytävistä ja yksi Snellmaninkadun suunnasta. Kadunvarren rakennuksen kivijalassa toimii päivittäistavarakauppa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, p. (09) 310 37045,
marjaana.ylajaaski@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37255,
suvi.hokkanen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

Vuorovaikutus

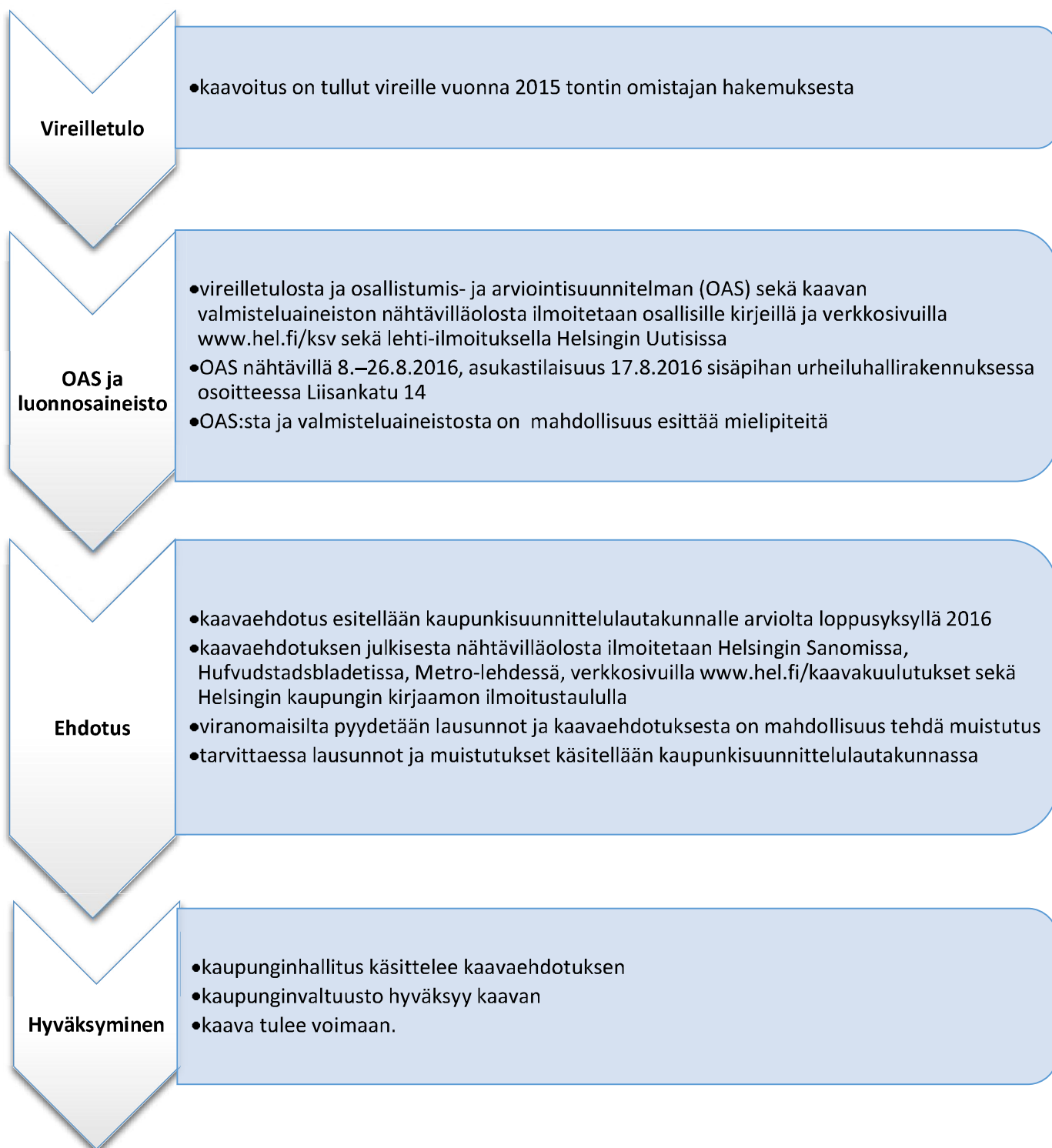
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi

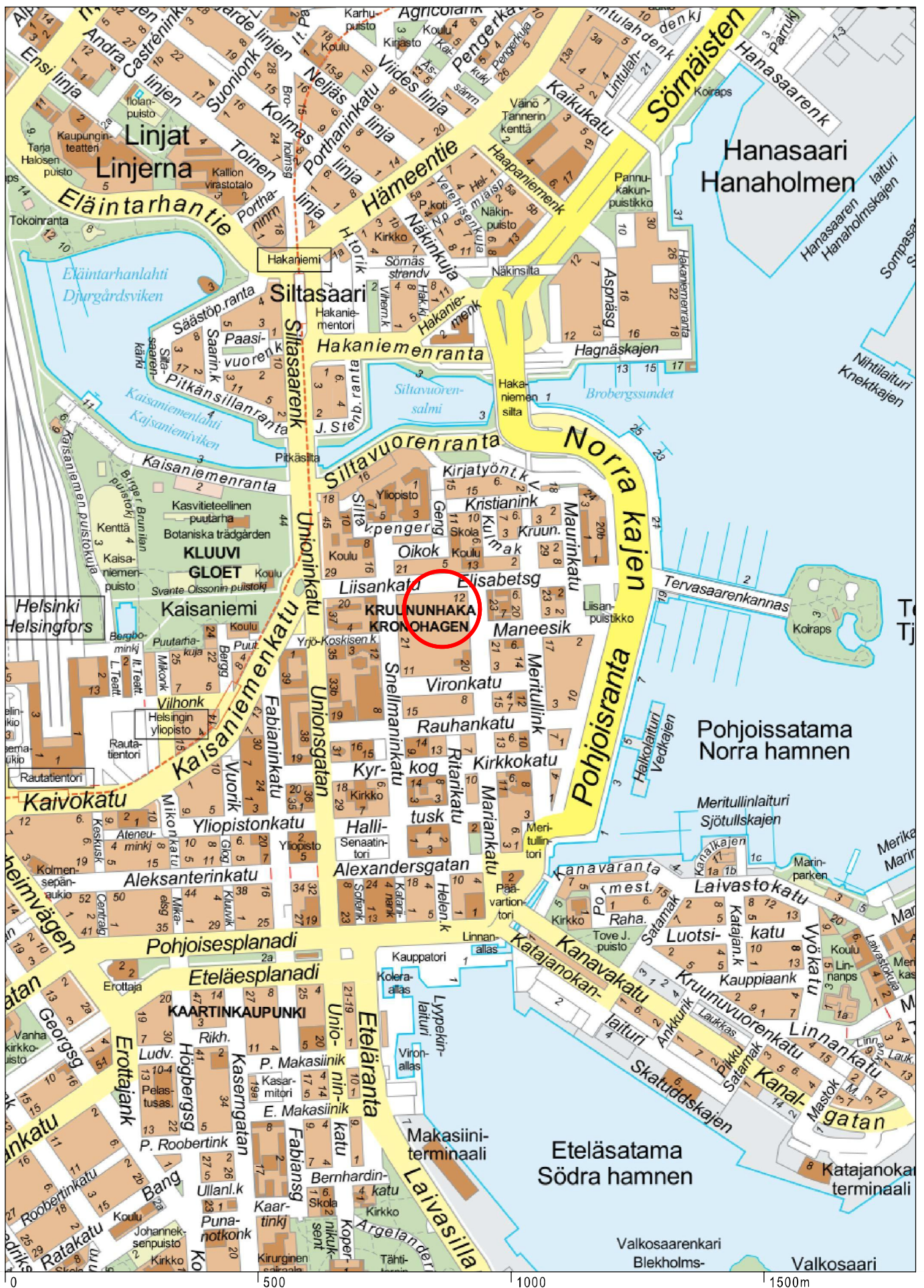


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



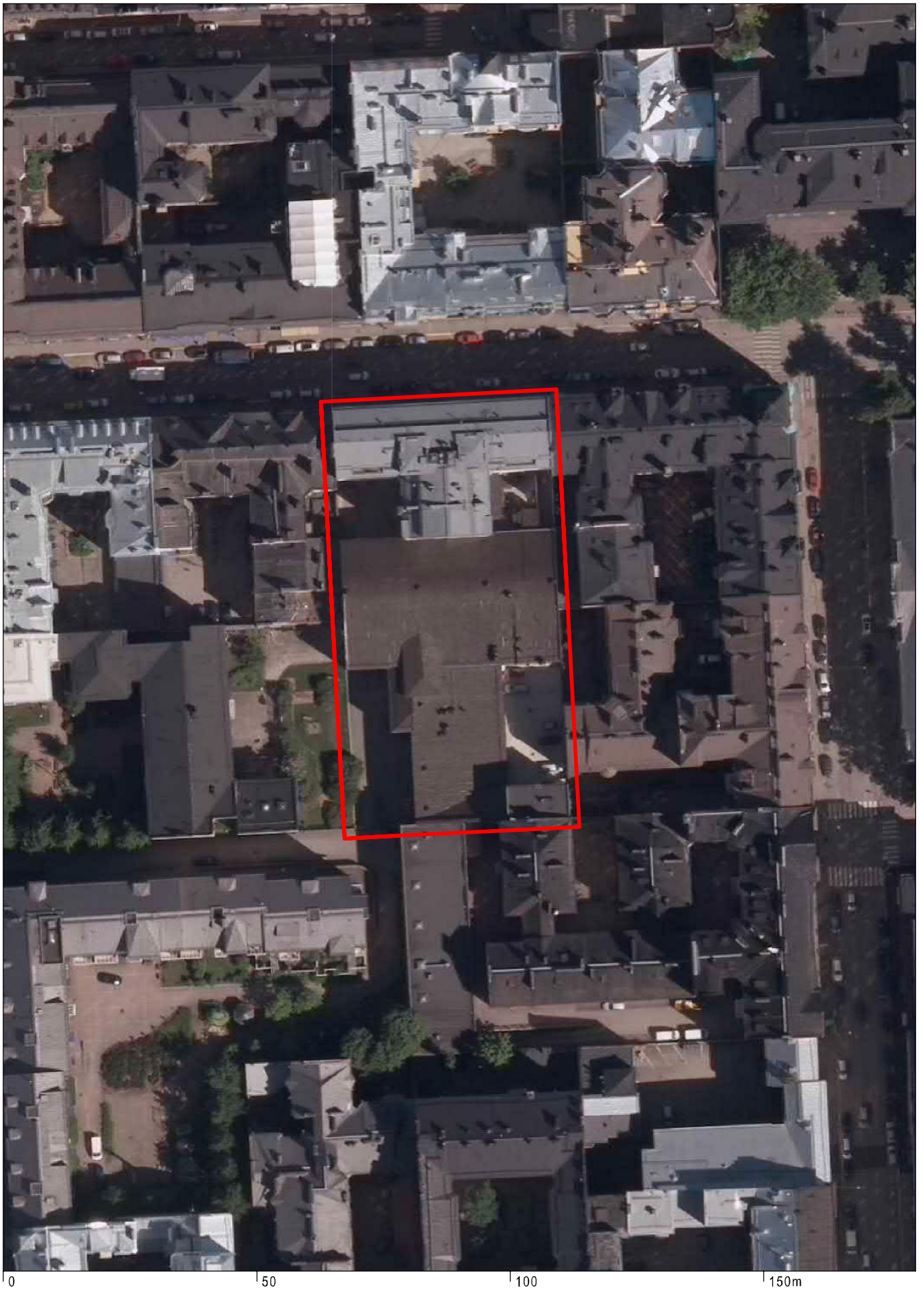
Kaavoituksen eteneminen





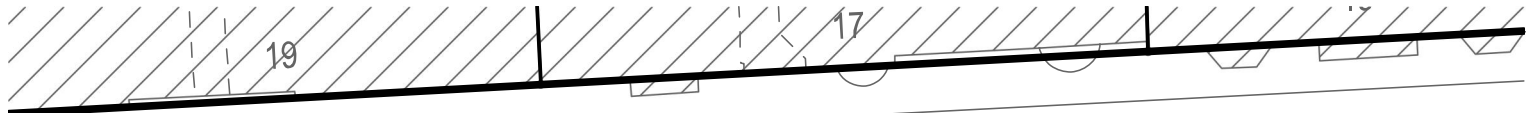
Sijaintikartta
 Kruununhaka, kortteli 17 tontti 7
 Liite kaavaan nro 12457

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

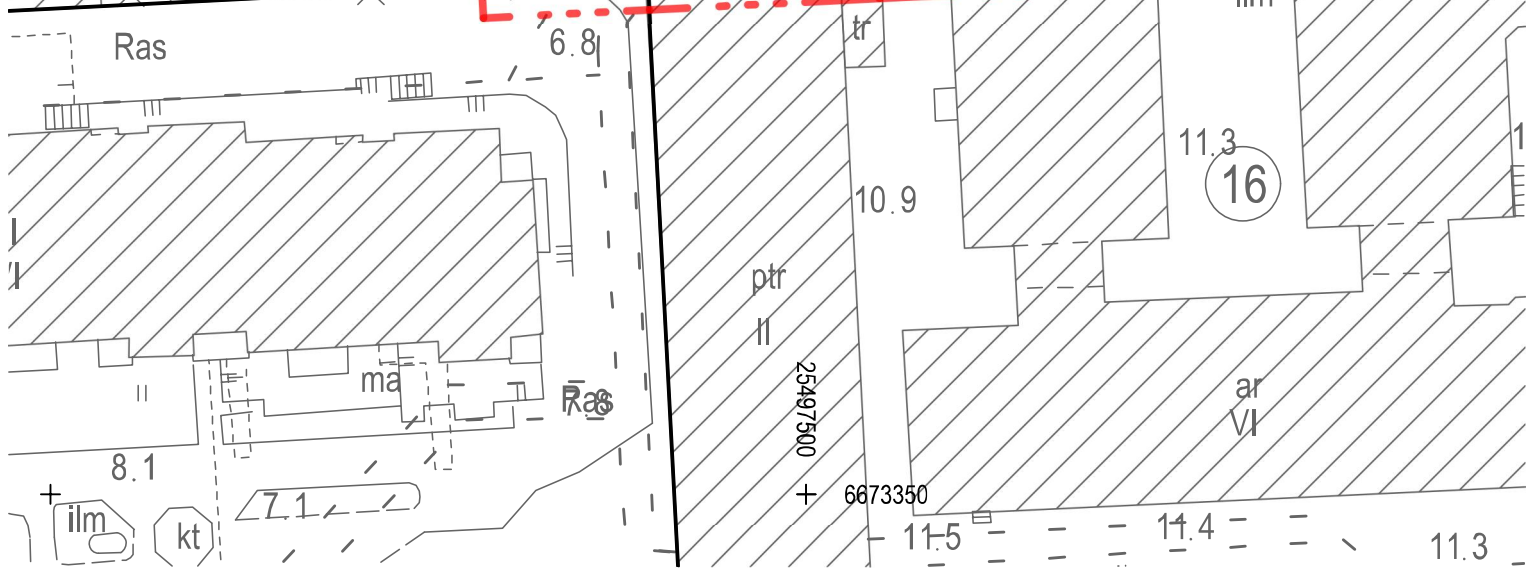
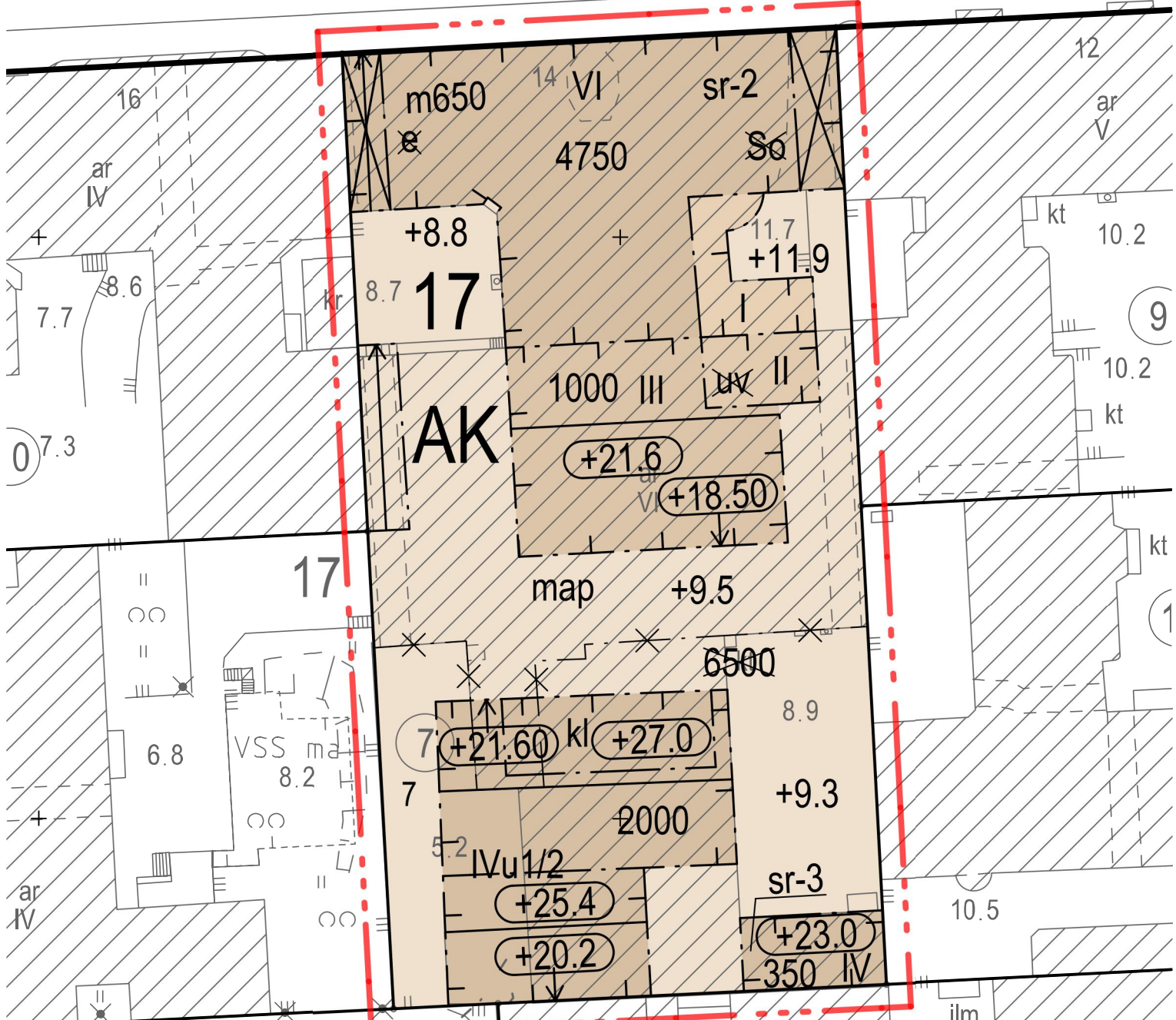


Ilmakuva
Kruununhaka, kortteli 17 tontti 7
Liite selostukseen nro 12457

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantatakaupunkitoimisto



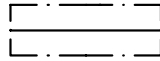
1.0 **1K100** 11.1 11.3 11.5 11.5
LIISANKATU ELISABETSGATAN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



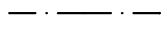
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



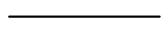
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

4750

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m650

Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta tulee ensimmäisessä ja toisessa kerroksessa rakentaa yhteensä vähintään luvun verran liike- tai toimitilaa.

IV

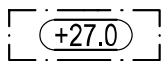
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IVu1/2

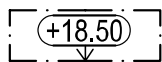
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+8.8

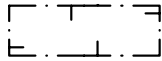
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



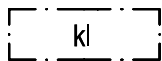
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeusasema (-+0.2).



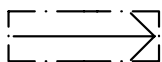
Rakennusala.



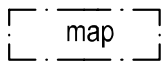
Merkintä osoittaa kattolyhdyn likimääräisen sijainnin.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Maanalainen pysäköintitila. Ajoyhteys pysäköintitilaan on järjestettävä Liisankadun puolelta. Tilaan saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä katolle. Poistoilmakanava saadaan rakentaa rakennusrungon sisälle asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AK -KORTTELIALUEELLA

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan sopeutua Kruununhaan kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse varata autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

IV-konehuoneet ja vastaavat tulee sijoittaa varsinaisen kattopinnan alapuolelle.

Julkisivun tulee olla paikallamuurattu ja kolmikerrosrapattu lukuun ottamatta parvekkeiden sisäseiniä. Lämpörappausta ei sallita.

Parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä ja lasitettuja

Rakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

Poistumistieportaat tulee sijoittaa rakennusrungon sisälle.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

RAKENUSSUOJELU

sr-2

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita tiloja ja yksityiskohtia tulee vaalia. Näihin kuuluvat porrassaula ja siihen liittyvät ovet ja katon koriste-maalaukset sekä porrashuoneen alkuperäiset materiaalit ja rakennusosat. Tuulikaapin ja tuuletusparvekkeiden alkuperäiset ovet tulee säilyttää, samoin porrastasanteiden alakattojen koristeaiheet.

sr-3

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Porrashuoneen kaide, tuuletusparvekkeen ovet ja parvekkeen ovien molemmin puolin sijaitsevat paneloidut komerot tulee säilyttää kunnostamalla tai jos uusiminen on välttämätöntä, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

PIHA

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelu-alueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen.

Pihalle tulee istuttaa vähintään yksi iso maajuurinen puu.

Pihakannen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kasvualustan ja istutusten paino sekä pelastusajon edellytykset.

Hulevedet tulee viivyttaa tontilla.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa
- 1 pp/50 m² liiketilaa.

Asuntojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp/1000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa.

Liike- ja toimitilojen työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita kate-tussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/150 k-m².
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m².

MUUTA

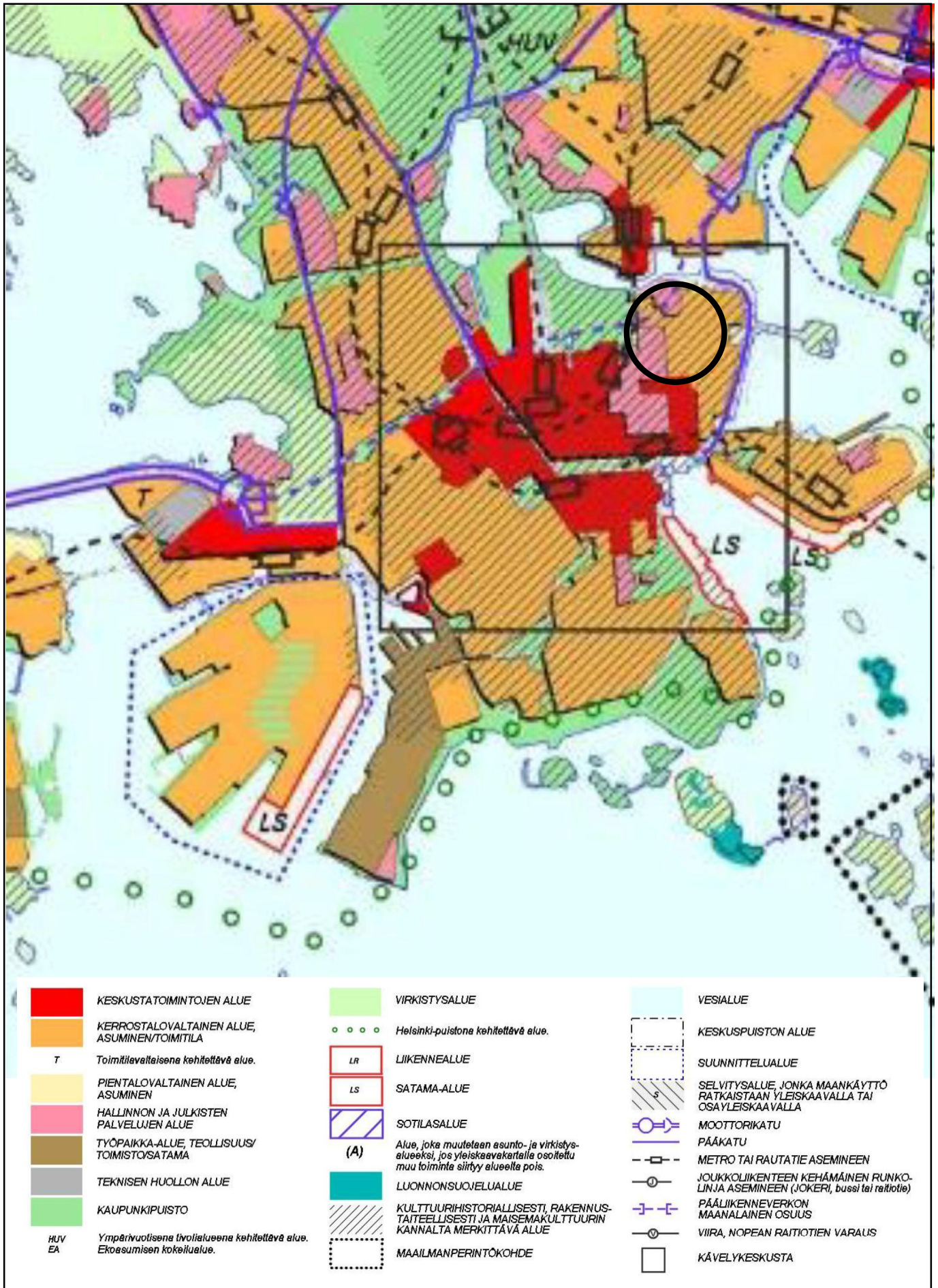
Tontin alin sallittu louhintataso on +4.0. Vähäisiä louhintoja esimerkiksi putkika-naaleja varten saa tehdä tason +4.0 alapuolelle.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä ei aiheudu vahinkoa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, ettei rakentaminen tai käyttö alenna pohjaveden pintaa.

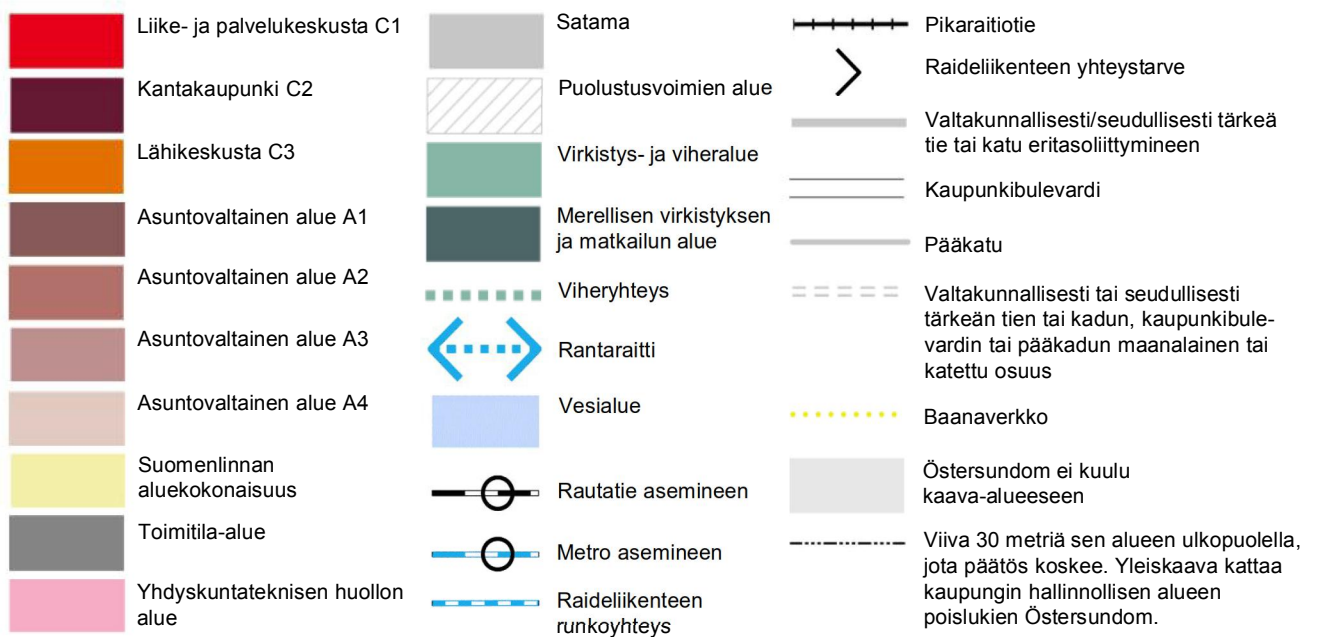
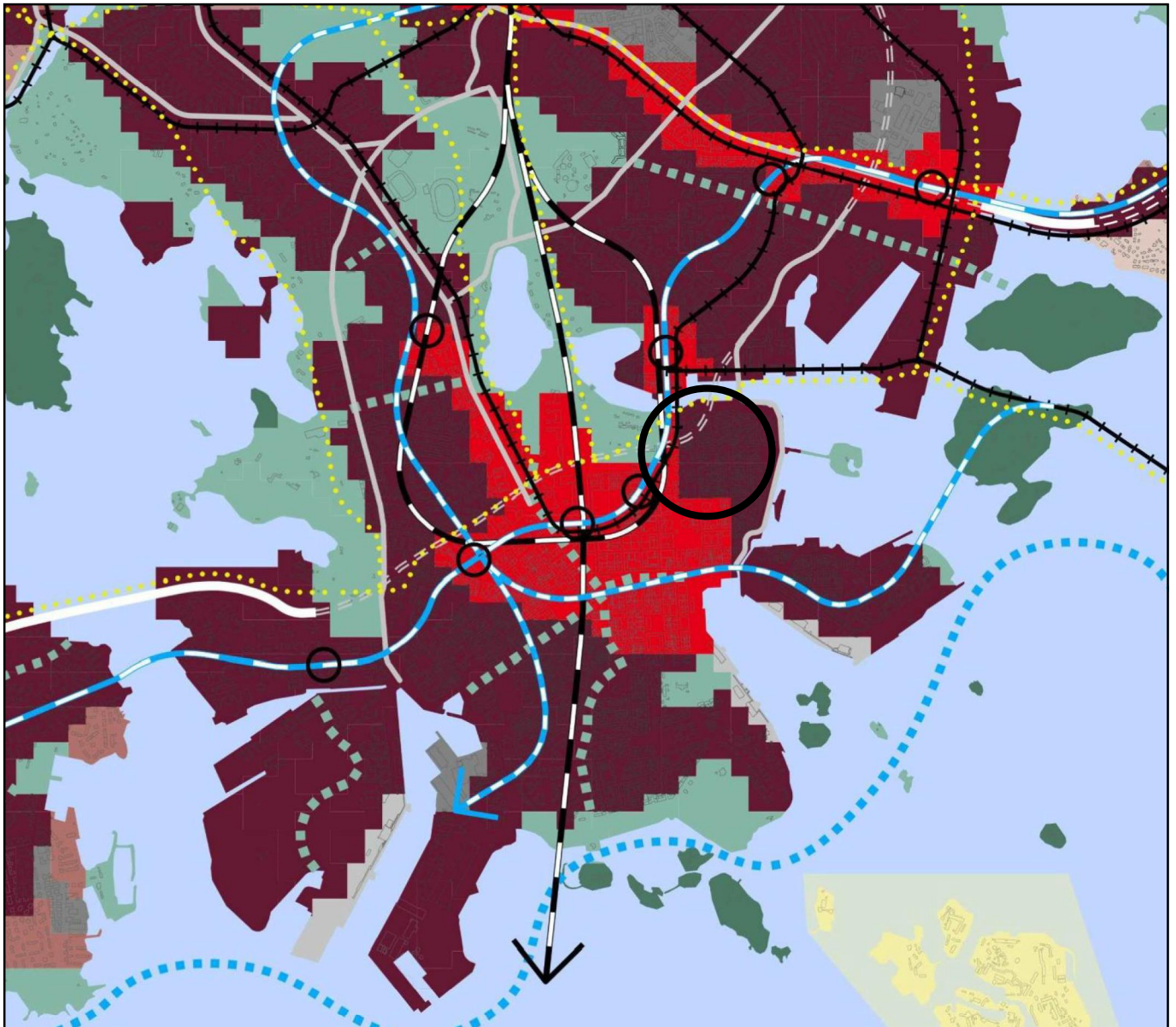
Tontilla sijaitsee tonttien välisiä kaukolämpöjohtoja. Rakennushankkeen edellyttämät johtosiirrot suunnitelmiseen tulee hyväksyttävä kyseisen johdon omistajalla.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



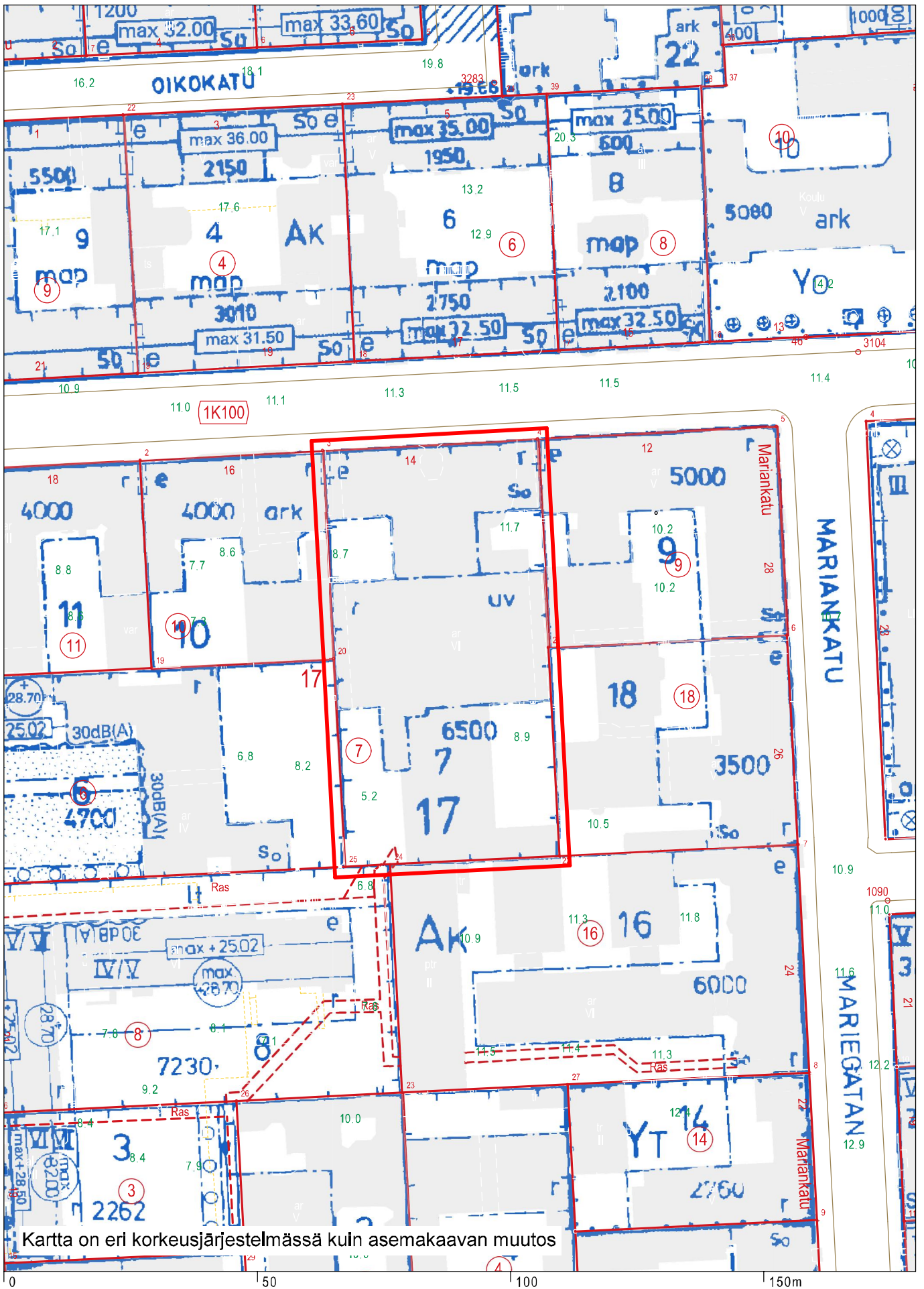
Ote Yleiskaava 2002:sta
Kruunuhaka, Liisankatu 14
Liite selostukseen nro 12457

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kruununhaka, Liisankatu 14
Liite selostukseen nro 12457

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ote voimassa olevista asemakaavoista
 Kruunuhaka, kortteli 17 tontti 7
 Liite kaavaan 12457

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

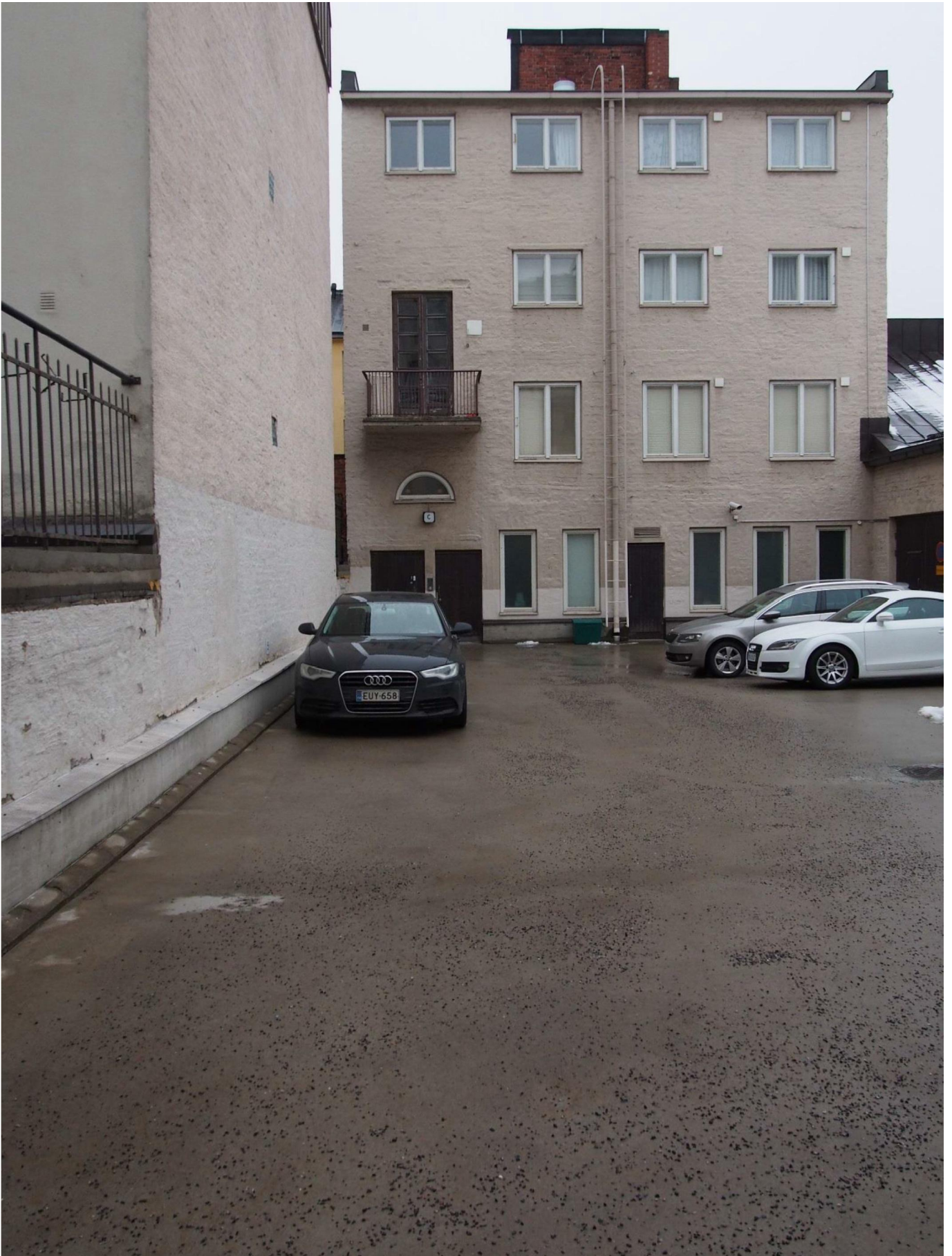
Kuvaliite suojelukohteista



Liisankatu 14. kadun varressa sijaitseva rakennus yllä nykyään, alla 1960-luvulla kuvattuna.
Kuvat: Kortteli.fi ja Suomen Pankin kuva-arkisto



Liisankatu 14. Kadun varren rakennuksen sisäänkäynti.
Kuva: Sakari Mentu



Liisankatu 14, tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva nelikerroksinen asuinrakennus.
Kuva: Sakari Mentu



Porrashuoneen tuuletusparvekkeen ovet ja sivukomerot.
Kuva: Sakari Mentu



SIJAINTI

LIISANKATU

SUUNNITTELUALUE

MARIANKATU

SENLMANNINKATU





Liisankatu 14, LUONNOS

Tontilla sijaitsevat rakennukset

- Sisäpihan liikuntahalli-työpajarakennuksen on suunnitellut Frosterus & Gripenberg (1922 - 1923)
- Kadunvarren asuin-liiketalo on arkkitehti K. Borgin suunnittelema (1928 - 1929)
- Kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys 2013 (Groop & Tiensuu arkkitehdit)

Suunnitellut toimenpiteet

- Sisäpihalla sijaitsevat nykyiset liikuntahalli ja pajasiiپی puretaan ja vapautuneelle tontille rakennetaan kaksi uutta asuinrakennusta
- Tontin kaakkoiskulmassa sijaitseva nelikerroksinen asuinkeuhastalo on mahdollista säilyttää.
- Tontille kaavoitettu rakennusoikeus ylittyy, joten toimenpide edellyttää kaavamuutosta.
- Suunnitellut asuinrakennukset jatkavat sisäpihojen tilallista kudelmaa ja huomioivat ympäröivien asuntojen valoisuuden ja näkymät.
- Rakennuksille on haettu kaupunkikivaan istuva sopusuhtainen korkeus, joka on enimmillään 4 1/2 kerrosta pysäköintikannen päällä.
- Rakennusten sijoittelu, kattomuodot, aukotus ja suhteet sopeuttavat suunnitelman ympäristön rakennustaiteelliseen ilmeeseen.
- Autopaikoituksen päälle rakennetaan pihakansi, jota käsitellään maisema-arkkitehtuurin keinoin. Tämä parantaa koko lähiympäristön viihtyisyyttä

Uudisrakennukset

- Ylimpään kerrokseen on sijoitettu ullakkoasuntoja.
- Irtaimistovarastot ja väestönsuoja sijaitsevat lähes kokonaan pysäköintikerroksessa.
- Parvekkeet ovat ranskalaisia tai sisäänvedettyjä.
- Julkisivut ovat rapattuja / puhtaaksi muurattuja.

Turvallisuus

- Poistuminen korkeammasta asuinkeuhastalosta järjestetään savusuojatun erillisen poistumisportaan avulla, koska tikasauton pääsyä pysäköintikannelle ei voida kohtuudella järjestää
- Kolmikerroksisen asuinrakennuksen pelastautuminen järjestetään ranskalaisten parvekkeiden kautta.
- Ambulanssin kulku pihakannelle on mahdollista järjestää Liisankatu 14 läntisen porttikongin kautta.

- Autohalliin järjestetään kaksi hyökkäystietä, kummatkin porttikäytäviä pitkin Liisankadulta. Toinen on tontin itäreunasta ja toinen länsireunasta. Toinen hyökkäystie toimii myös poistumistienä pihakannelle.
- Pysäköintihalli varustetaan paloilmittimella ja koneellisella savunpoistolla. Ohjauskeskukset sijaitsevat pysäköintihallin sisäänajorampin yläpään läheisyydessä, vanhan rakennuksen porrashuoneessa.
- Läntisessä porttikäytävässä on avainsäiliö paloilmittimelle, koneelliselle savunpoistolle ja ajorampin ovelle
- Paloilmittimen strobovalo on saman porttikäytävän katossa
- Kiinteistöopastus sijaitsee porttikäytävässä
- Kuivanousu asennetaan Liisankadulle läntisen porttikäytävän suulle
- Pysäköintihalliin asennetaan määräysten mukainen alkusammutuskalusto; pikapalopostit ja käsiammuttimet.
- Snellmaninkadulta on pelastustie tontin lounaisnurkalle, jossa portaat pihatason.

Yhteistilat

- Pyöräpysäköinti on järjestetty pihakannelle ja autohalliin.
- Vapaa-ajantila on järjestetty tontin kaakkoisnurkassa sijaitsevan nykyisen nelikerroksisen asuinrakennuksen pihatason.
- Uusi talopesula sijoittuu kellarikerrokseen.

Jätetilat

- Nykyiset jätetilat puretaan. Koko tontin jätehuolto on järjestetty keskitetysti Liisankatu 14 huoltopihan taakse uudisrakennuksen yhteyteen.

Esteettömyys

- Esteetön yhteys sisäpihalle on Liisankadun itäisen porttikongin kautta uuden tasonostimen avulla.

Pinta-alalaskelmat

Kerrosala ja huoneistoala

Kaavan sallima kerrosala

	<i>km²</i>
Yhteensä	6500

As Oy Helsingin Liisankatu 14, arvio kerrosalasta

<i>Liisankatu 14 kerrosalaan luettavat tilat</i>	<i>km²</i>
Kerros 1	710
Kerrokset 2 - 6, á 785 km ²	3925
Ullakkoerros	450
Kerrosalavähennykset [1]	-360
Yhteensä	4725

[1] Ulkoseinän paksuuden 250 mm ylittävä osuus n. 60 m² / kerros

<i>Liisankatu 14, kerrosalaan kuulumattomat tilat</i>	<i>m²</i>
Kellarikerros 1	890
Kellarikerros 2	1085
Yhteensä	1975

Kerrosala

<i>Kerrosalaan luettavat tilat</i>	<i>km²</i>
talo 1	1997
talo 2	996
Suunnitelma, kerrosala yhteensä	2993

Nykyinen kerrostalo, asuinkerrosala yht. **340**

	<i>km²</i>
Kaikki kerrosala yhteensä tontilla	8058

<i>Kerrosalaan kuulumattomat tilat</i>	<i>m²</i>
Kellarikerros 1, pysäköinti ja aputilat	2360

Lisärakentaminen, bruttoala yhteensä **5353**

Huoneistoala talo 1

	<i>hm²</i>
1. kerros	314
2. kerros	353
3. kerros	353
4. kerros	353
5. kerros	167
yhteensä	1540

Huoneistoala talo 2

	<i>hm²</i>
1. kerros	194
2. kerros	210
3. kerros	144
yhteensä	548

Nykyinen kerrostalo, huoneistoala yhteensä 165

Huoneistoala yhteensä 2253

Porrashuoneen ala / kerros 48 m² (sis. molemmat portaat)

Autopaikkalaskelma

Autopaikat nykytilanteessa

	<i>kp/</i>
Maanallaisia autopaikkoja yhteensä [2]	54

[2] Rakennusluvan mukaiset autopaikat

	<i>kp/</i>
Maanallaisia autopaikkoja käytössä yhteensä [3]	75

[3] Sisältää myös epäviralliset autopaikat

Autopaikkatarve

<i>Mitoitusohjeena on käytetty 1 ep/150krs/m²</i>	
	<i>kp/</i>
Liisankatu 14 asuinkerrostalo	32
Lisärakentaminen	23

Autopaikkatarve yhteensä 55

Suunnitellut autopaikat

	<i>kp/</i>
Liisankatu 14 asuinkerrostalon alla	20 [4]
Lisärakentaminen	47

Suunnitellut autopaikat yhteensä 67

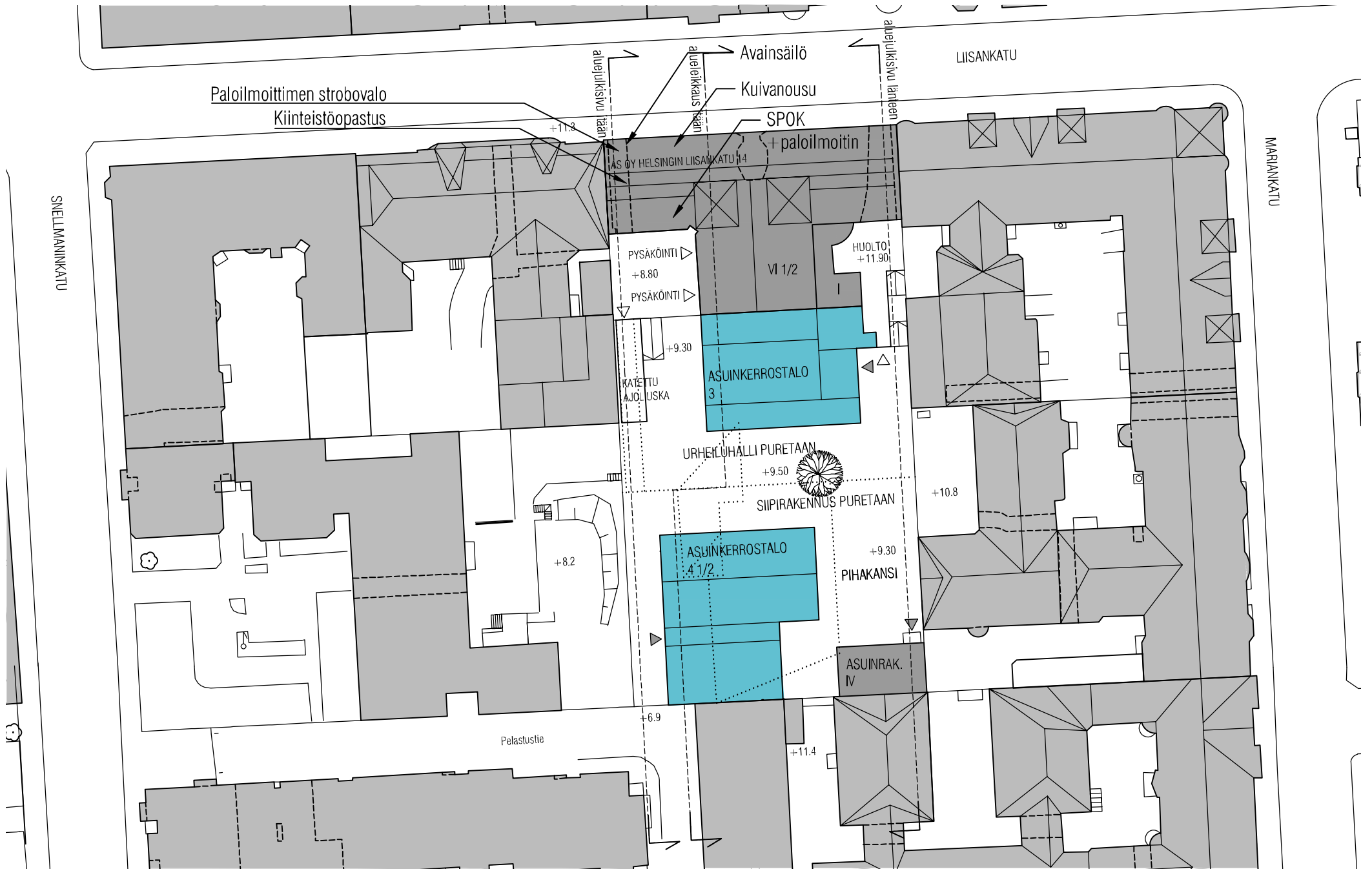
[4] Sisältää myös epäviralliset autopaikat

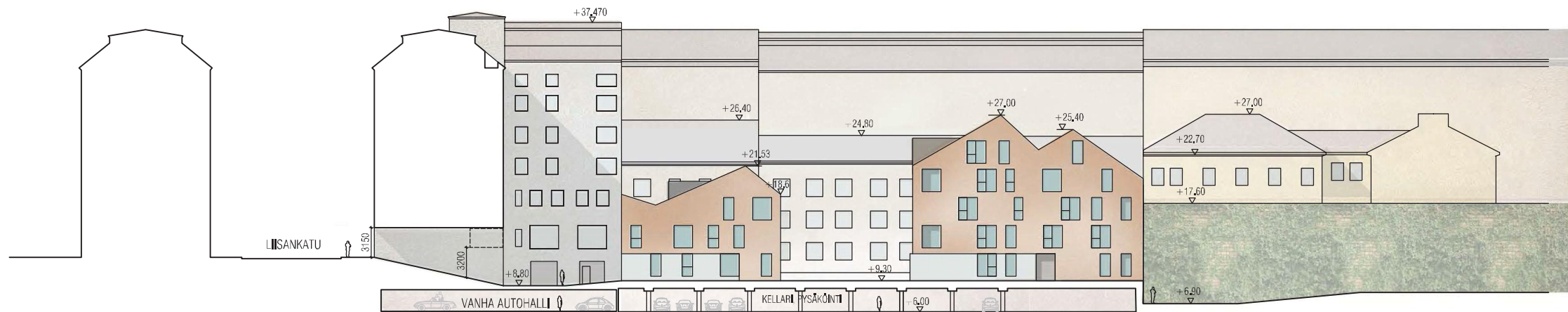
SNELLMANNIKATU

MARIANKATU

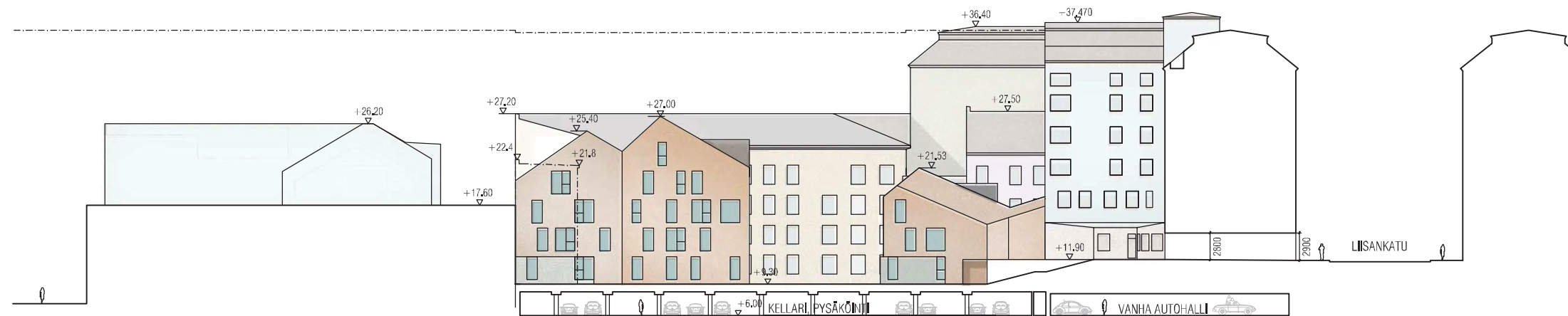
LIISANKATU

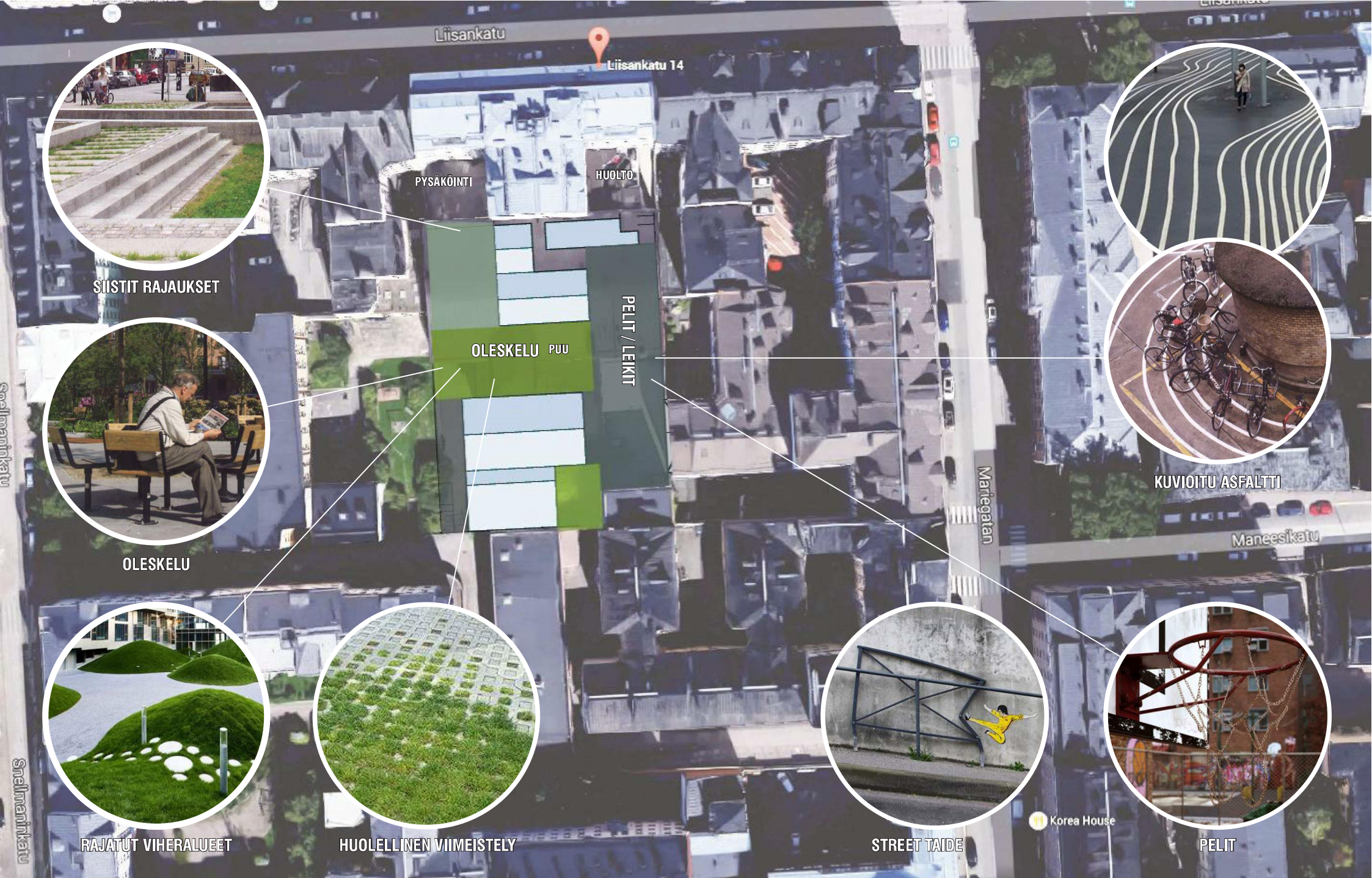






Aluejulkisivu länteen 1/400





Liisankatu

Liisankatu 14

PYSÄKÖINTI

HUOLTO

OLESKELU PUU

PELIT / LEIKIT

SIISTIT RAJAUKSET

OLESKELU

RAJATUT VIHERALUEET

HUOLELLINEN VIIMEISTELY

STREET TAIDE

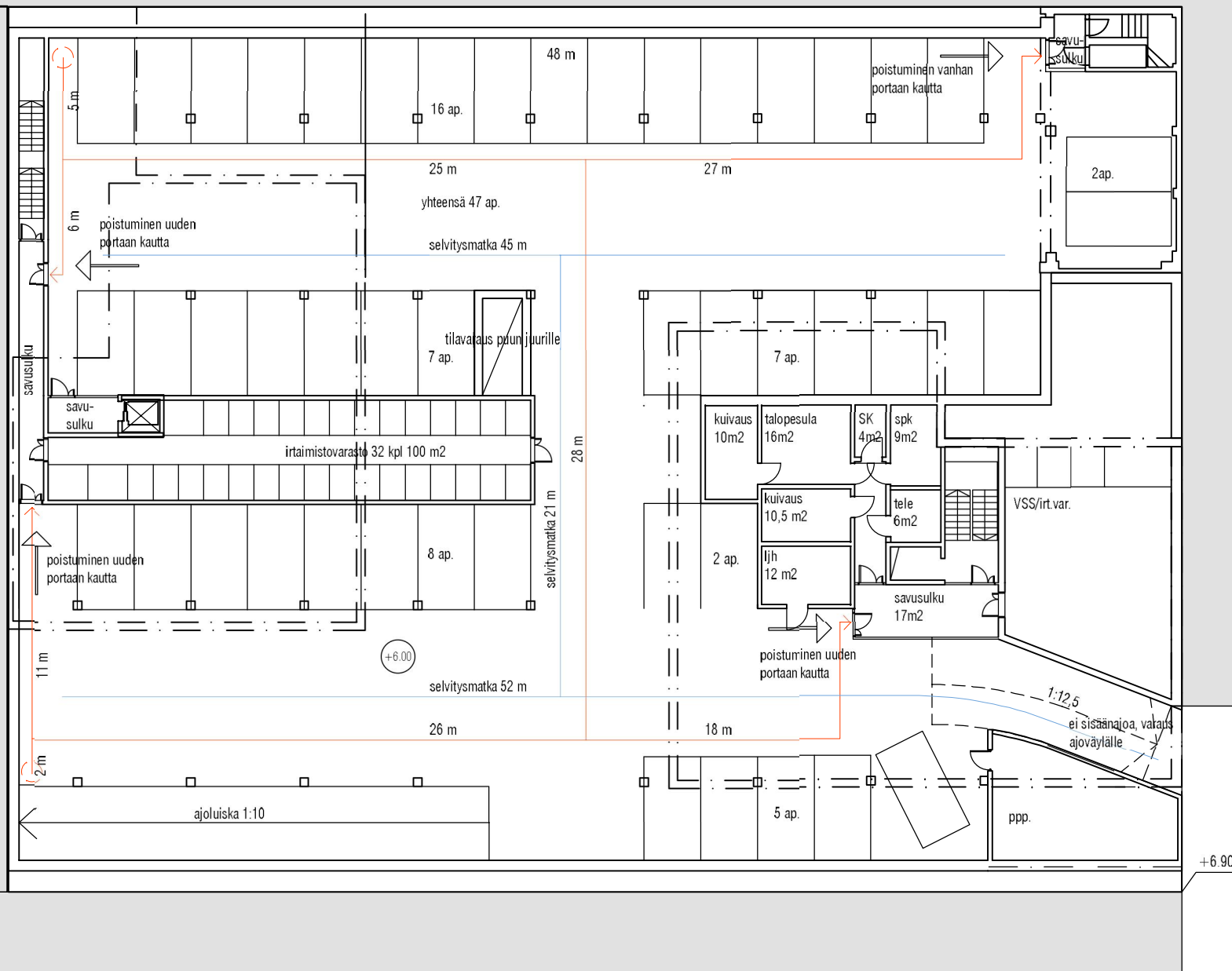
KUVIOITU ASFALTTI

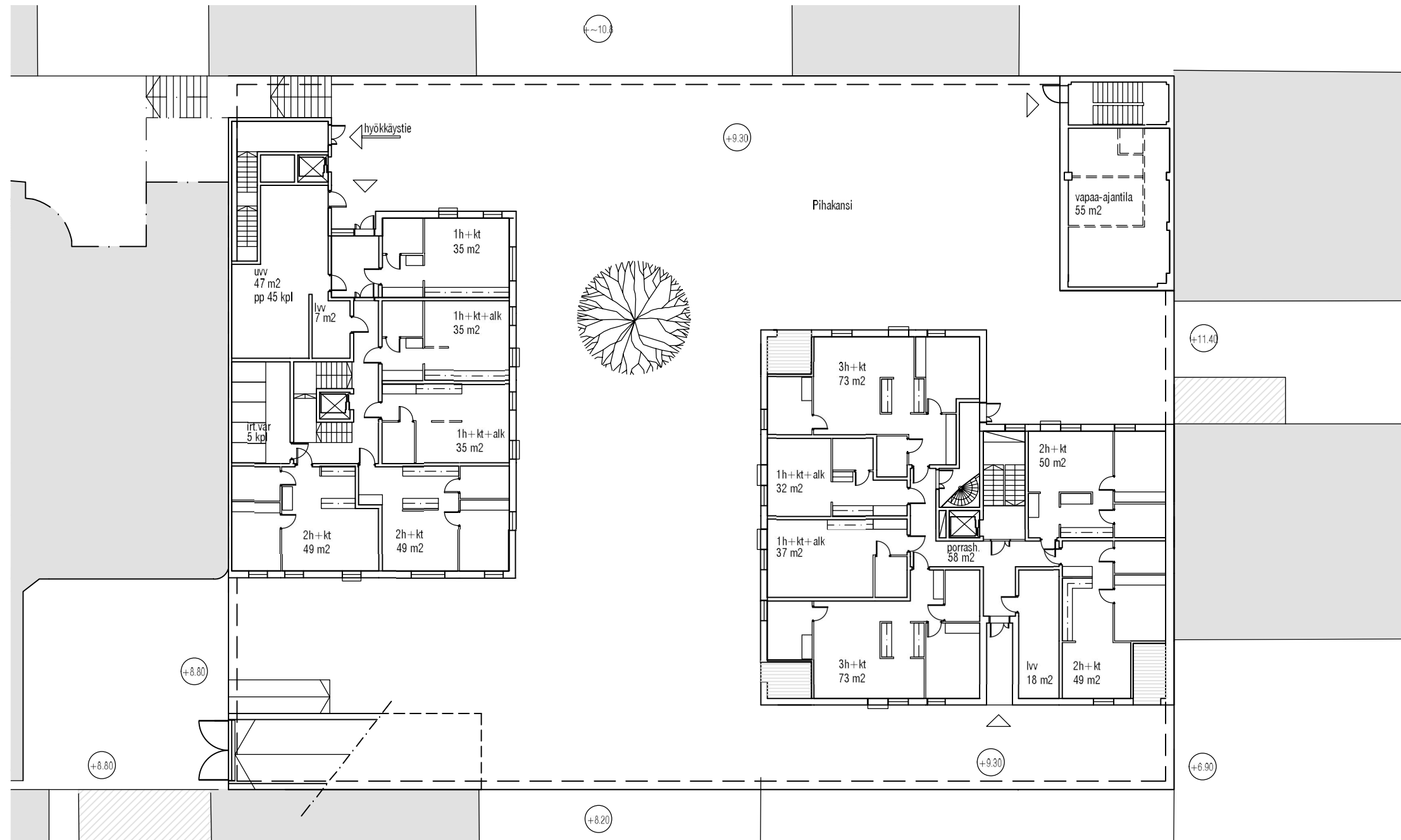
PELIT

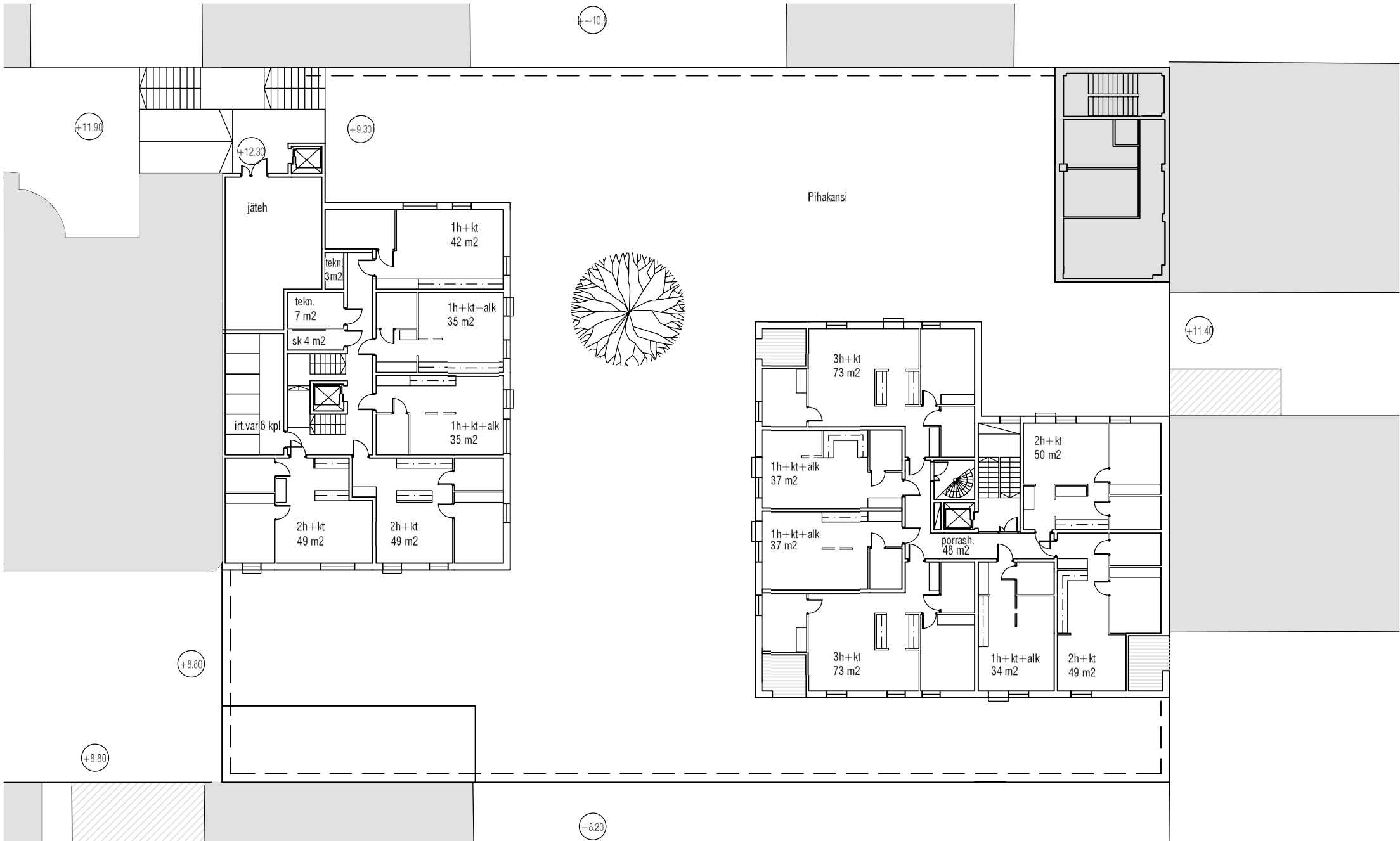
Mariegatan

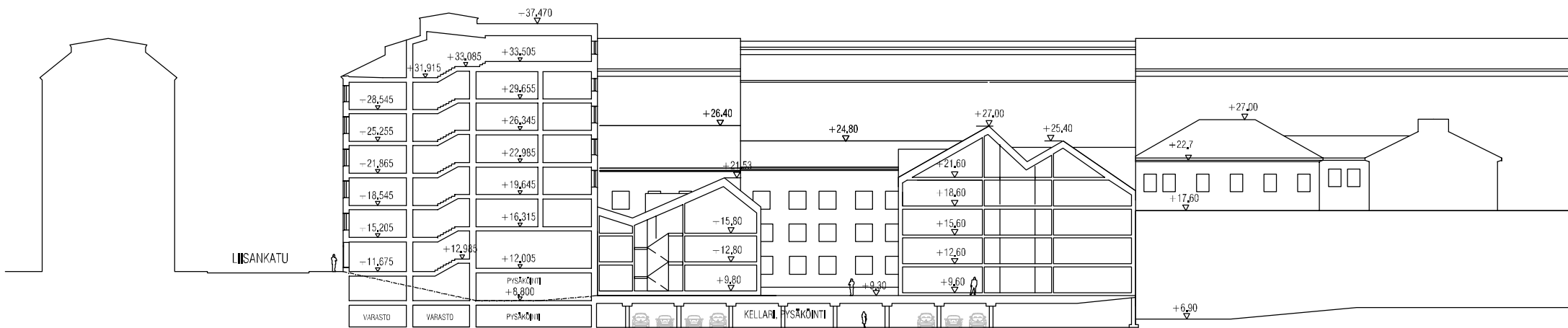
Maneesikatu

Korea House









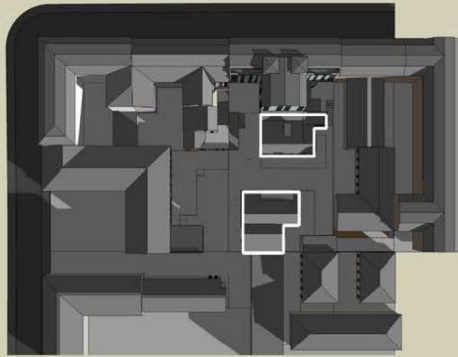








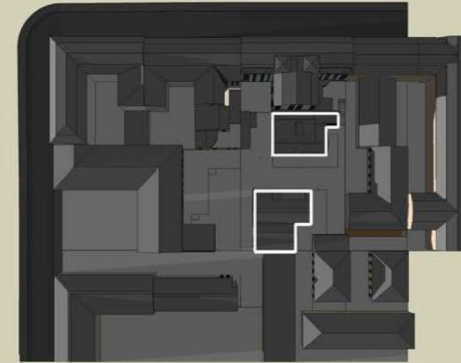




20. maaliskuuta klo 09:00



20. maaliskuuta klo 12:00



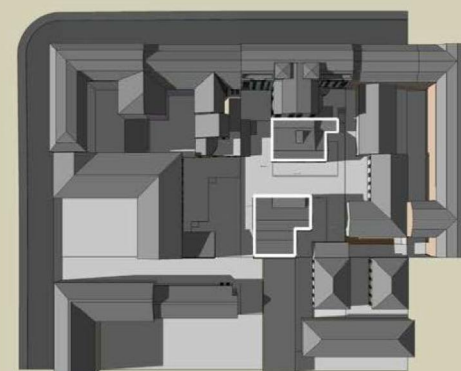
20. maaliskuuta klo 18:00



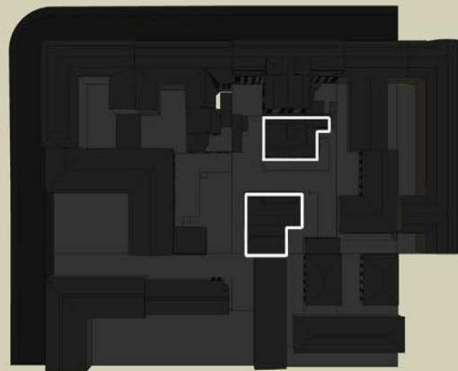
24. kesäkuuta klo 09:00



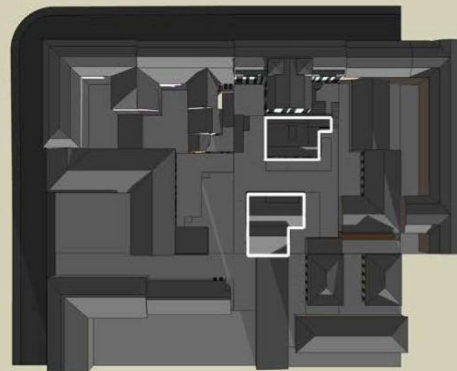
24. kesäkuuta klo 12:00



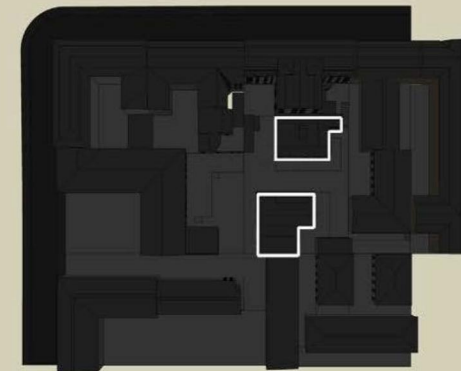
24. kesäkuuta klo 18:00



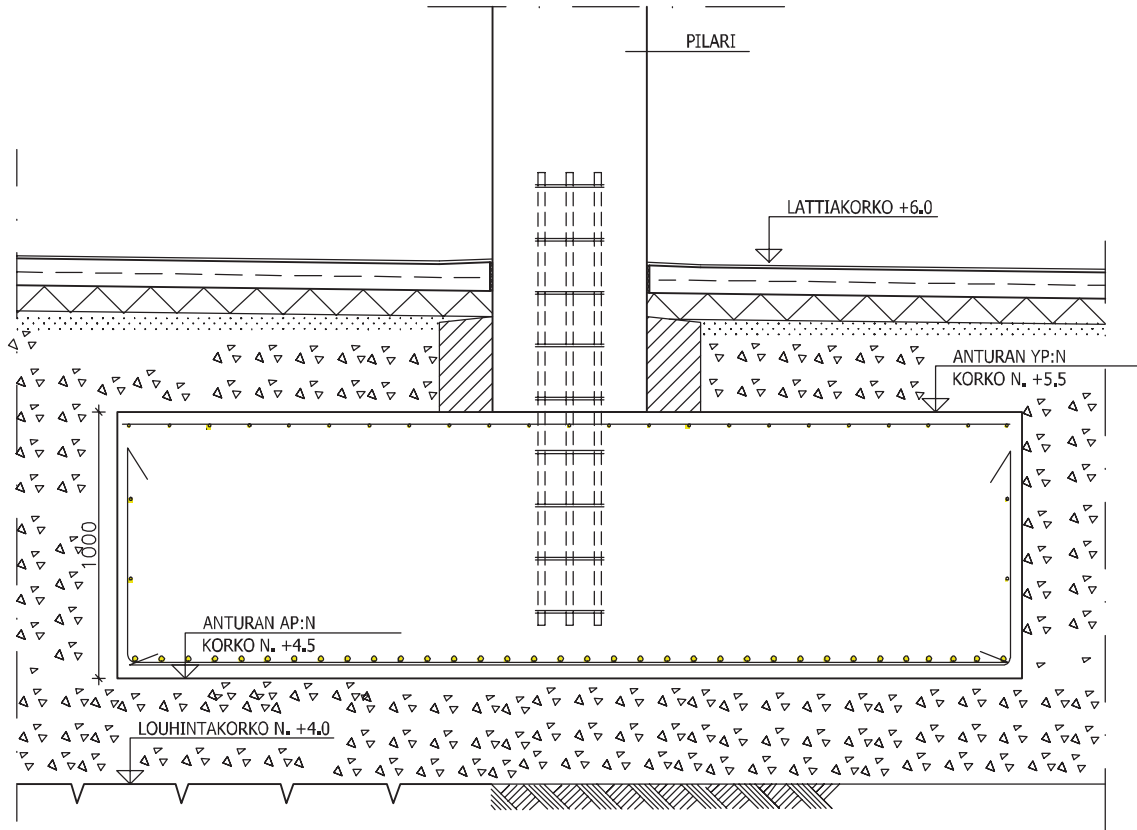
21. joulukuuta klo 09:00



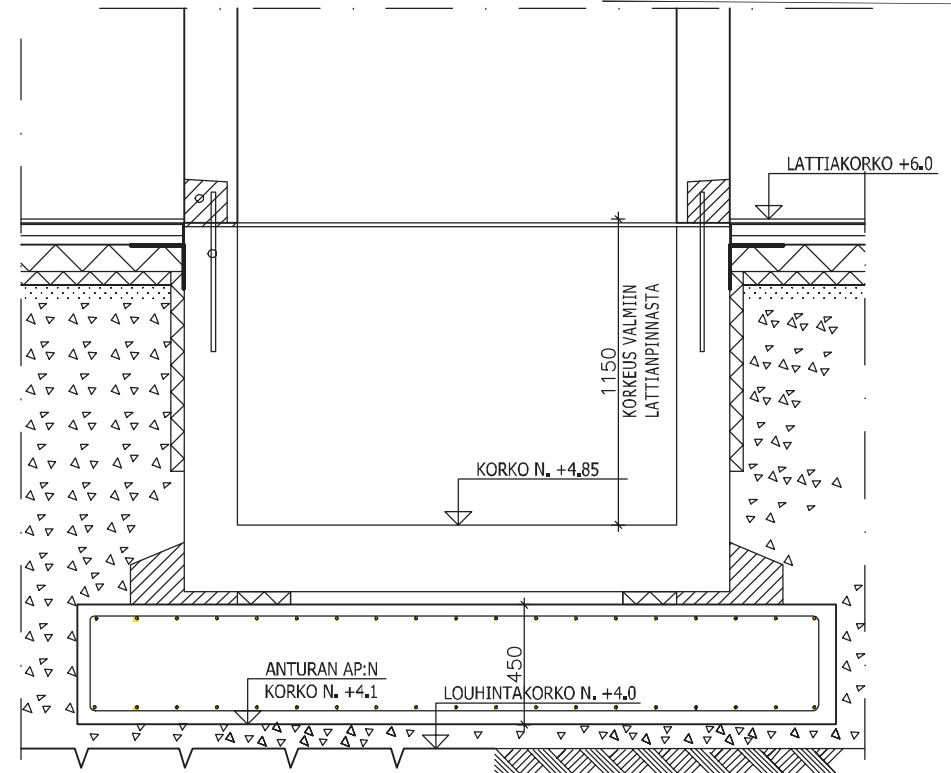
21. joulukuuta klo 12:00



21. joulukuuta klo 18:00



LUONNOSLEIKKAUS AUTOHALLIN PILARIPERUSTUKSESTA 1/20



LUONNOSLEIKKAUS AUTOHALLISTA HISSIKUILUN KOHTA 1/20



Näkymä 1



Näkymä 2



Näkymä 3



Näkymä 4



Näkymä 5



Näkymä 6



Näkymä 7



Näkymä 8



Näkymä 9



Näkymä 10



Näkymä 11









