



VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Kruununhaan korttelin 17 tontin 7 (Liisankatu 14) asemakaavan muutos (nro 12457)

Vuorovaikutusraportin sisältö

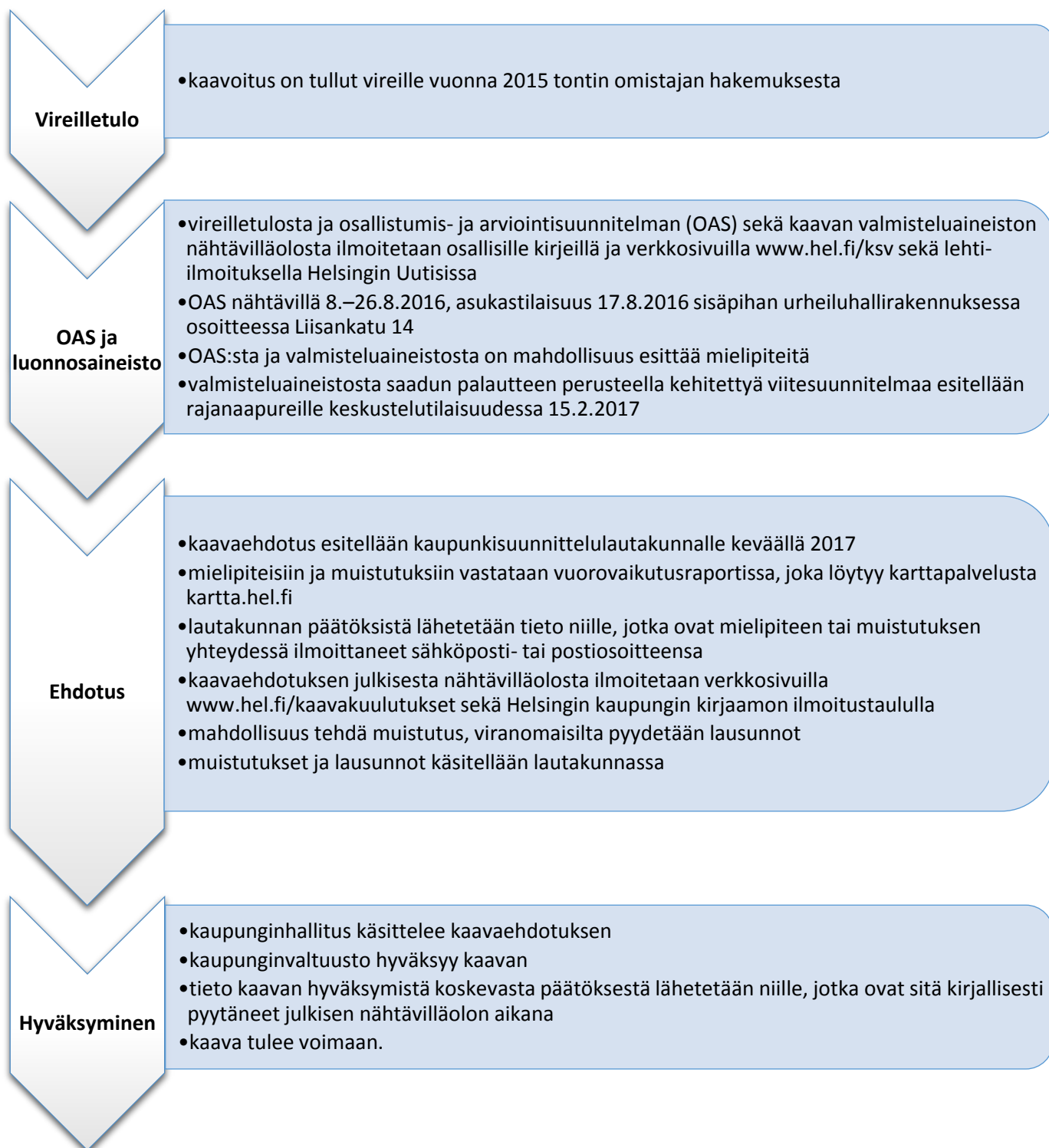
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

LIITTEET

Asukastilaisuuden 17.8.2016 muistio
Rajanaapureiden keskustelutilaisuuden 15.2.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 8.–26.8.2016

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- rakennusvalvontavirasto

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 kaavamuu-
tos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen
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 puhe-
limitse.

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 aihepiireittäin

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laatimisen edettyä ehdotusvaiheeseen, on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiin tuodut aihepiirit arvioitu vaikutuksiltaan osana kaavoitustyötä. Vaikutusten arvioiti löytyy selostuksen luvusta *Asemakaavan kuvaus* otsikon *Vaikutukset* alta. Arvioinnit perustuvat kunkin aihepiirin asiantuntijan näkemykseen kaavan vaikutuksista.

Rakennussuojeluun ja kulttuuriympäristöön liittyvien vaikutusten osalta arviot on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon rakennussuojelun ja kulttuuriympäristöjen asiantuntijoiden kanssa. Arviot perustuvat paitsi asiantuntijoiden näkemykseen myös alueesta laadittuihin selvityksiin ja inventointeihin. Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja siten sen antamat tavoitteet alueen suojeluarvojen ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon ja kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Selvityksiä piha- ja leikkialueen melutasosta ei ole laadittu, sillä piha-alueen käyttö oleskelupihana ei muutu voimassa olevan asemakaavan edellyttämästä ratkaisusta rakentaa piha osin leikki- ja ulko-oleskelutilaksi. Lisäksi myös kaikki ympäröivät pihat ovat asemakaavan käyttötarkoitukseltaan vastaavia. Rajoituksia ulko-oleskelutilojen käyttöön voidaan antaa kunkin taloyhtiön säännöissä.

Vaikutukset lähipalveluihin ja työtilan määrään

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.

Uudisrakentamisen korkeus

Saatujen mielipiteiden johdosta rakennuksen korkeutta on muutettu siten, että kaava mahdollistaa neljä ja puoli kerroksisen rakennuksen rakentamisen tontin eteläpäähän. Puolikas kerros tarkoittaa sitä, että ullakolle saa rakentaa kerrosalaa enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Näin rakennusmassa on kerroksen matalampi kuin luonnosvaiheessa. Rakennuksen korkein sallittu harjakorkeus on likimain sama, kuin lännenpuoleisella naapuritontilla sijaitsevan asuinrakennuksen harjakorkeus. Myös uudisrakennusten räystäskorkeudet on merkitty kaavaan. Räystäiden suurimmat sallitut korkeusasemat asettuvat lähimpien lännen ja etelän puoleisten asuinrakennusten räystäskorkeuksien ja ympäröivän muun matalan piharakennuskannan välille. Kaupunkikuvallisesti rakennus istuu korkeudeltaan muiden korttelin sisäpihoilla sijaitsevien rakennusmassojen joukkoon. Korttelin ulkoreunoilla katuun rajautuvat rakennukset ovat yleensä vielä korkeampia, joten periaate korttelirakenteen sisäpihan suuntaan laskevasta kattomaa-ilmasta säilyy. Mielipiteissä esiin nostettu ehdotus siitä, että etelänpuoleinen uudisrakennus olisi enintään sen eteläpuolelle sijoittuvan tallirakennuksen korkuinen, ei tuota toteuttamiskelpoista kaavaratkaisua.

Uudisrakentamisen kattomuoto

Asemakaavaratkaisu rajoittaa katon muodon harjakatoksi. Lisäksi on määriteltä korkein sallittu katon korkeusasema sekä likimääräiset julkisivupinnan ja katon leikkauskohdan korkeusasemat. Annetuissa raameissa kattomuotoa voidaan vielä rakennuslupavaiheessa kehittää.

Korttelitehokkuus

Suunnitelmaa on muutettu luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden perusteella ja uudisrakentamisen määrää on pienennetty luonnosvaiheesta. Tontin nykyinen tonttitehokkuus on rekisteritietojen perusteella 2,0 tontin pinta-alan ollessa 3 494 m² ja toteutuneen kerrosalan

7 096 k-m². Asemakaavan muutoksen mahdollistaessa tontille yhteensä n. 8 100 k-m², on tonttitehokkuus kaavan toteutuessa 2,3. Liisankadun varressa korttelin muiden tonttien toteutuneet tehokkuudet ovat e = 4,9 (tontti 11), e = 3,6 (tontti 10) ja e = 2,4 (tontti 9) ja muilla rajanaapuritonteilla e = 2,7 (tontti 18), e = 1,6 (tontti 6), e = 1,9 (tontti 8) ja e = 2,6 (tontti 16). Toteutuneisiin tonttitehokkuuksiin verrattuna asemakaavan muutoksen mahdollistama tonttitehokkuus tontilla 7 ei aiheuta epätasapuolisuutta tai epäsuhtaa verrattuna rajanaapureihin.

Näkymät, varjostus ja asumisviihtyisyyden muutokset

Uudisrakentaminen muuttaa korttelin sisäosien näkymiä ja valaistusolosuhteita. Rakennuksen sijainti on harkittu siten, että pitkät näkymät esimerkiksi As Oy Villisian lähimmäistä asunnoista suoraan pohjoiseen säilyvät. As Oy Villisian saunan vilvoitteluparveke tai muutokset näkymissä eivät estä naapuritontin tarkoituksen mukaista suunnittelua. Mahdollinen lisääntyvä yksityisyyden tarve vilvoitteluparvekkeella voidaan ratkaista parvekettä suojaavin verhoihin tai sermeihin. Mielenpitemukana saadun kuvauspotuksen perusteella suurin osa vilvoitteluparvekkeen suuntaan avautuvasta uudisrakennuksesta on kattopintaa.

Tontin rakentamattoman piha-alueen lisääntyessä muutokset lähinaapureiden kannalta ovat osin myös positiivisia. Laajentuva piha-alue avartaa lähimpiä naapuripihoja näkymiä pidentäen ja valoisuutta lisäten. Toisaalta aiempaa urheiluhallirakennusta korkeampi uusi asuinrakennusmassa estää erityisesti matalalta paistavan auringon suoraa säteilyä osaan olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Lisäksi osalle ympäröivien rakennusten asuntoja saattaa aiheutua muutoksia yksityisyyden kokemuksessa uusien asuntojen ikkunoiden avautuessa olemassa olevien rakennusten suuntaan. Etäisyydet uusien ja vanhojen ikkunoiden välillä ovat edelleen kohtuullisen pitkiä esimerkiksi rakennusmääräysten ja palomääräysten minimimittoihin tai ympäröivään tiiviiseen kaupunkirakenteeseen verrattuina. Näkymät suunnitelman mukaisen 4 ja puolikerroksisen uudisrakennuksen ohitse säilyvät osin, sillä voimakkaasti viistot kattopinnat säilyttävät näkymiä saman korkeista tasakattoista ratkaisua paremmin.

Viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta on laadittu varjostus- ja näkymä tutkielmia, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä osana viitesuunnitelmaa.

Suunnitelman asukkaille aiheuttama haitta

Asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistamat muutokset kaupunkirakenteessa, valoisuudessa, näkymissä, pihan käytössä, yksityisyydessä tai liikenteessä eivät aiheuta ympäristössään sellaista asumisolojen viihtyisyyteen, terveellisyteen tai elinympäristön laatuun vaikut-

tavaa merkittävää haittaa, joka voisi estää kaupungin täydennysrakentamisen ja asuntotuotannon tavoitteita täyttävän asemakaavaehdotuksen toteutumisen.

Rakennussuojelu

Suunnittelun kohteena olevan tontin täydennysrakentaminen ottaa huomioon Kruununhaan alueen kulttuurihistorialliset arvot kaupunkikuvan säilymisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksella suojellaan kaavoitettavan tontin kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset. Liisankadun varressa sijaitseva asuinrakennus on osoitettu suojelumerkinällä sr-2 ja pihan takanurkassa sijaitseva pieni asuinrakennus suojelumerkinnällä sr-3. Muutos ei uhkaa ympäröivien rakennusten rakennettuun ympäristöön liittyviä erityisiä ominaisuuksia tai Kruununhaan alueen suojeluarvoa.

Urheiluhallirakennuksen purkamisen suhde suojelutavoitteisiin

Purettavan liikuntahallirakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on MRL:n 9 §:n mukaisesti tarpeellisessa määrin selvitetty laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä. Toimivaltainen rakennussuojeluviranomainen on arvioinut purkamisen vaikutuksia suhteessa suojeltaviin rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviin arvoihin. Hankkeen aloitusvaiheessa on myös tutkittu olemassa olevan urheiluhallirakennuksen muuttamista asuinkäyttöön, mutta edistyskelpoista kokonaisratkaisua ei löytynyt. Rakennussuojeluviranomaisen arvion mukaan liikuntahallirakennus voidaan purkaa Maankäyttö- ja rakennuslaissa, valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tai voimassa olevassa Yleiskaavassa 2002 alueen kaavoitukselle asetettujen rakennussuojelua tai kulttuuriympäristön erityisten arvojen vaalimista koskevien tavoitteiden vaarantumatta.

Liisankatu 14 nykyisten asukkaiden huomioiminen

Kaavaratkaisussa on pyritty ottamaan huomioon niin naapuritonttien asuinrakennusten asumisviihtyisyyttä, kaavoitettavalla tontilla sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten viihtyisyyttä kuin uudisrakennustenkin asumisviihtyisyyttä. Oleskelupiha-alueen järjestäminen entistä yhtenäisemmälle piha-alueelle on osa tavoiteltua suunnitteluratkaisua. Yksittäisten rakennusten asukkaiden asumisen muodolla (vuokra- tai omistusasuminen) ei ole merkitystä asumisen terveellisyyttä, turvallisuutta tai viihtyisyyttä tarkasteltaessa. Nykyisillä Liisankatu 14:n asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asemakaavan sisältöön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tarkemmin kuvatun kaavaprosessiin liittyvän vuorovaikutuksen puitteissa.

Taloudellinen näkökulma

Kaavatalous on yksi asemakaavaprosessin aikana huomioon otettava ja muiden suunnittelua ohjaavien reunaehtojen kanssa yhteen sovitettava asia. Taloudellinen kannattavuus ei siten yksin ohjaa suunnittelua mutta osana hankkeen toteutettavuuden mittaristoa se on kuitenkin otettava huomioon asemakaavaa laadittaessa. Muita reunaehtoja asemakaavoitukselle antavat muun muassa ympäröivä korttelirakenne, kulttuurihistorialliset arvot, tekniset seikat kuten tontin rakennettavuus tai maaperän pilaantuneisuus, elinympäristön turvallisuus, terveellisyys ja viihtyvyys, kaupunkikuva ja niin edelleen.

Kaavaratkaisun tasapuolisuus

Toteutuneisiin tonttitehokkuuksiin verrattuna asemakaavan muutoksen mahdollistama tonttitehokkuus tontilla 7 ei aiheuta epätasapuolisuutta tai epäsuhtaa verrattuna rajanaapureihin. Kaavaratkaisussa on lisäksi pyritty tasapuolisesti ottamaan huomioon niin naapuritonttien asuinrakennusten asumisviihtyisyyttä, kaavoitettavalla tontilla sijaitsevien olemassa olevien asuinrakennusten viihtyisyyttä kuin uudisrakennustenkin asumisviihtyisyyttä. Kaikille yksittäisille tahoille vaikutuksiltaan identtistä ratkaisua ei valmiiksi rakennettua ympäristöä täydentäessä voida kuitenkaan yleensä löytää.

Ajoyhteys pysäköintitiloihin, auto- ja pyöräpaikkojen määrä

Luonnosvaiheessa saadun palautteen vuoksi ajoyhteys pysäköintitiloihin on osoitettu Liisankadun suunnasta. Liikennesuunnittelija on arvioinut ratkaisun mahdolliseksi liikennemäärät ja liikenneturvallisuus huomioon ottaen.

Viitesuunnitelma mahdollistaa ajoyhteyden myös As. Oy Villisian tontin kautta Snellmaninkadulle. Tämä yhteys on tarkoitettu erityisiin tilanteisiin esimerkiksi pääasiallisen yhteyden väliaikaiseen käyttökätkön aikana. Yhteysvarauksen olemassa olevaan rasiin perustuvasta käytöstä tulisi osapuolten neuvotella erikseen.

Asemakaava edellyttää rakennettavan asuinkerrosalaa kohden vähintään 1 ap / 150 k-m². Samalla se mahdollistaa liike- ja toimitiloille enintään 1 ap / 150 k-m². Asemakaavan puitteissa on siten mahdollista rakentaa asukkaille autopaikkoja myös yli minimimäärän.

Myös pyöräpaikkojen määrää ja sijoittumista ohjataan asemakaavalla. 75 % asukkaiden pyöräpaikoista tulee sijoittaa ulkoiluvälinevarastoon. Pyöräsäilytyksen laatua valvotaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Kävely-yhteydet, pihan toiminnot ja jätehuolto

Viitesuunnitelman mukaan jalankulkuyhteydet pihalle ovat Liisankadun kahdesta porttikäytävästä sekä rasitesopimuksen puitteissa tontin 8 kautta Snellmaninkadulta. Kaava mahdollistaa kaikki kolme yhteyttä, mutta kaavaratkaisun mukainen rakentaminen voidaan toteuttaa vain Liisankadun yhteyksiinkin perustuen. Rasitesopimuksen mukaisen Snellmaninkadun yhteyden käytöstä olisi osapuolten hyvä sopia vielä tarkemmin. Sisäpihan avaaminen läpikuljettavaksi on tonttia hallinnoivan tahon vallassa, eikä asiaa ohjata asemakaavalla. Asemakaava ei myöskään ota kantaa siihen, mitkä raput voivat käyttää mitäkin kulkuyhteyttä.

Tontin piha-alue on tarkoitettu koko tontin yhteiseksi ja se on tarkoitus rakentaa viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi ja leikkipihaksi. Leikkivälien sijoittamisesta pihalle ei asemakaava määrää. Pihan kehittämistä koskevat mielipiteet on välitetty hankkeen arkkitehdille jatkosuunnittelua silmällä pitäen. Asumisen, kuten leikkien ja pihapeliin aiheuttamat äänet asuinkorttelissa eivät estä pihan käyttöä asukkaiden ulko-oleskeluun, vaan kuuluvat asuinympäristöön. Äänien kantautumiseen ja kaikumiseen pihoilla voidaan vaikuttaa esimerkiksi toimintojen sijoittelulla, istutuksilla ja pihan materiaalivalinnoilla. Kaavamääräysten mukaan nyt suunnittelun kohteena olevan tontin piha tulee kunnostaa ulko-oleskelualueeksi mm. istutuksia käyttäen.

Jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa piha-alueen käytön leikki-alueena. Leikin ja pelien äänet kuuluvat kaupunkiasumiseen eikä asemakaava rajoita pihan käyttöä normaalien pihatoimintojen osalta.

Jätehuolto on viitesuunnitelmassa osoitettu jätehuoneeseen matalamman uuden rakennusmassan yhteyteen. Kolmen erillisen jätehuoneen ratkaisu ei vaikuta tilankäytön tai jätehuollon kustannusten kannalta tarkoituksenmukaiselta ratkaisulta, vaikka silloin jätehuoneet voitaisiin sijoittaa lähemmäs rappuja. Yhteys suunnitelman mukaiseen jätehuoneeseen on pihalta. Tässä suunnitelmassa ei ole tarkasteltu olemassa olevien rappukäytävien mahdollisia suoria yhteyksiä pihalle.

Pesutupa

Uusi talopesula sijoittuu viitesuunnitelmassa kellarikerrokseen. Yhteistilojen sijoittuminen, määrä ja toiminnot tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Suunnittelijan tutustuminen korttelin muihin tontteihin

Asukastilaisuuden yhteydessä kaavoittaja ja suunnittelija pääsivät asukkaiden mukana tutustumaan ympäröiviin tontteihin. Kierroksen yh-

teydessä tarkasteltiin pihoilta ja asunnoista sekä porrashuoneista avautuvia näkymiä sekä arvioitiin luonnosvaiheen suunnitelman vaikutuksia valoisuuteen ja näkymiin. Lisäksi ympäristöön on tutustuttu muun muassa pienoismallin, ilmakuvien ja 3d-aineiston avulla.

Rakentamisen aikaiset haitat

Uudisrakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä aiheuttaa aina rakentamisen aikaisia väliaikaisia häiriöitä. Tarkempi aikataulu hankkeen kulusta ja kunkin vaiheen aikataulutuksesta selviää hankkeen edetessä, jolloin ympäröivien talojen asukkaat ja toimijat voivat yrittää ottaa ne huomioon omissa toimissaan. Mielipiteet rakentamisen aikaisia haittoja koskien on toimitettu hankkeen toimijalle. Tieto naapurikiinteistön uimahallista on välitetty hankkeen toimijalle. Kaavamääräyksen mukaan tontin maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä aiheudu vahinkoa olemassa oleville tiloille tai rakenteille.

Ympäröivien taloyhtiöiden tonttien kehittäminen

Yksityisen omistamalla maalla asemakaavoitus käynnistyy yleensä maanomistajan hakemuksesta. Mikäli joku ympäröivistä asunto-osakeyhtiöistä haluaa kehittää omaisuuttaan, voi kyseinen taho olla yhteydessä alueen kaavoittajaan esimerkiksi valitsemansa arkkitehtitoimiston välityksellä. Sisäpiha-alueen tai pysäköintitilojen yhdistäminen yksityisellä jo rakentuneella alueella on maanomistajien välinen asia, jota kaavoittaja voi asunto-osakeyhtiöiden hakemuksesta edistää.

Ympäröivien taloyhtiöiden osallistuminen suunnitteluun

Naapuritaloyhtiöillä on ollut maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset mahdollisuudet osallistua asemakaavaprosessiin. Lisäksi rajanaapureille on ennen asemakaavaehdotuksen laatimista järjestetty erillinen tapaaminen, jossa keskusteltiin luonnosvaiheen mielipiteiden pohjalta muokattua viitesuunnitelmasta.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 17.8.2016

OAS- ja luonnosvaiheen asukastilaisuus pidettiin paikan päällä urheiluhallissa. Tilaisuuteen saapui 22 osallistujaa. Kaavoittaja esitteli suunnittelun reunaehdoja, aikataulua ja suunnittelutilannetta. Hankkeen arkkitehti esitteli suunnittelun sisältöä. Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua ja vastattiin kysymyksiin. Tilaisuuden loppupuolella keskustelua jatkettiin vapaamuotoisemmin pienoismallin äärellä ja lopuksi jalautettiin pihalle sekä kierrettiin naapurikortteleiden sisäpihoilla ja parvekkeilla katsomassa suunnittelukohdetta eri suunnista.

Yhteenveto rajanaapureiden keskustelutilaisuudesta 15.2.2017

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen kehitettyä suunnitelmaa esiteltiin rajanaapureille kaupunkisuunnitteluviraston tiloissa. Kaavoittajan ja hankkeen arkkitehdin puheenvuorojen jälkeen suunnitelmasta keskusteltiin vilkkaasti. Lisäksi osallistujat antoivat suunnitelmasta suullisia kannanottoja otettavaksi huomioon mahdollisessa jatkosuunnittelussa. Lisäksi sovittiin, että eräille taloyhtiöille toimitetaan uutta näkymäkuva-aineistoa sen valmistuessa.

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

Muistutukset ja kirjeet

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

Vastineet aihepiireittäin

Autohallin liikennejärjestelyt ja ajoyhteys

Pysäköintilaitoksen kaavamääräystä on tarkennettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen siten, että laitoksen rakentaminen edellyttää ajoyhteyden järjestämistä Liisankadun puolelta. Nyt laadittu kaava ei kuitenkaan estä tonttien välisien yhteyksien muodostamista. Naapuritontille 1/17/8 on voimassa olevassa asemakaavassa nro 8102 osoitettu alue, jonka kautta ajo nyt kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille on sallittu. Samalla sallitaan ajo tonteille 2 ja 6. Koska laadittu kaavaratkaisu koskee vain tonttia 1/17/7, jää voimassa olevan kaavan mukainen ajorasite tontilla 1/17/8 voimaan. Viitesuunnitelmassa esitetty järjestely ajoyhteyksien osalta on täysin toimiva yksin Liisankadun ajoyhteyden varassa. Viitesuunnitelmassa esitetty ratkaisu mahdollistaa kuitenkin rasiteyhteyden hyödyntämisen esimerkiksi sellaisista tilanteista, joissa kaavan edellyttämä ajoyhteys Liisankadulle ei ole käytettävissä esimerkiksi korjaustöiden takia. Nyt laaditulla asemakaavalla ei ratkaista voimassa olevan asemakaavan aiheuttamaa ajorasitetta tontilla 1/17/8.

Kaavan viitesuunnitelmaa on kaavaprosessin edetessä kehitetty saatujen huomautusten johdosta siten, että ajoyhteys pysäköintiloihin tulee rakentaa Liisankadun puolelta. Helsingin karttapalvelun hankekuvaukseen oli nähtävilläolon alkaessa jäänyt vanhentunutta tietoa aivan hankkeen alkua ajoilta, jolloin ajoyhteys pysäköintiin oli suunniteltu Snellmaninkadun suunnasta. Tämä epä johdonmukaisuus on aiheuttanut turhaa huolta tontin 1/17/8 asukkaissa. Asia on heti ilmi tultuaan korjattu karttapalvelun hankekuvaukseen.

Ajoyhteyden kaupunkikuvalliset vaikutukset tontilla 1/17/8

Ajoyhteyden sijainti tontilla 1/17/7 ei lähtökohtaisesti vaikuta pysäköintilojen päälle rakennettavan pihakannen tasoon, joka tulee tontin etelärajalla nousemaan nykyisestä tasostaan. Pihan rajautuminen naapuripihaa korkeammalle tasolle on hyvin tavanomainen ratkaisu alueella, jossa on maaston korkeuseroja ja eri aikakausina toteutettuja rakennuksia pysäköintijärjestelyineen. Muutos ei aiheuta sellaisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia, jotka estäisivät ratkaisun toteuttamisen muuntovassa kaupunkiympäristössä.

Naapureiden huomioon ottaminen rakennusten massoittelussa

Suunniteltujen rakennusten korkeutta ja sijoittumista on tutkittu suunnittelu- ja kaavoitustyön aikana esimerkiksi 3D mallinnuksella, kuvauspotkulla, korttelileikkauksella ja pienoismallin avulla. Suunnitelmassa on otettu huomioon ympäristön olemassa oleva rakenne ja naapurit siinä määrin, kuin ne valmiiksi tiiviissä kaupunkirakenteessa voidaan asemakaavan muutoksen tavoitteet ja muut kaavoituksen reunaehdot huomioon ottaen ottaa. Naapureita on huomioitu muun muassa säilyttämällä pitkiä näkymiä suunnittelualueen läpi, viistoamalla uudisrakennusten katot rakennusmassan yläosan keventämiseksi ja näkymien avartamiseksi, sijoittamalla uudisrakentaminen pääosin olemassa olevan rakenteen jatkoksi palomureja vasten ja lisäämällä rakentamatonta tonttirajaa sisäpihan puolella. Jakamalla uudisrakentaminen kahdeksi yksiköksi ja sijoittamalla niistä pienempi Liisankadun varteen sijoittuvan suojellun rakennuksen jatkoksi, saadaan suuremman uudisrakennuksen volyyminä pienennettyä verrattuna ratkaisuun, jossa sama määrä uutta kerrosalaa rakennettaisiin yhteen rakennukseen. Asemakaavan mahdollistamat muutokset naapureiden näkymissä, yksityisyyden kokemuksessa tai suhteessa olemassa oleviin toimintoihin, kuten saunan vilvoitteluparvekkeen sijaintiin, eivät aiheuta sellaisia merkittäviä vaikutuksia, jotka olisivat asemakaavoituksen esteenä.

Uudisrakentamisen korkeus suhteessa muuhun sisäpihan rakentamiseen

Asemakaava mahdollistaa neljä ja puoli kerroksisen sekä kolmikerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontille. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema uudisrakentamisen osalta on +27.0. Koko korttelin sisäpihan rakennusten korkeuksia tarkasteltaessa uusi rakentaminen jatkaa luontevasti korttelille tyypillistä rakennetta, jossa ulkokehä muodostaa korkean rajaavan kehän sisäpihojen matalamman rakennuskannan ympärille. Muita sisäpihojen olemassa olevia rakennuksia ovat esimerkiksi eteläpuoleisilla naapuritonteilla rakennuspiirustusrekisterin mukaan +25,9 metrin korkeuteen (tontti 1/17/8) ja +26,48 metrin korkeuteen (tontti 1/17/16) kohoavat asuinrakennukset, joista uudempi on vuodelta 1989.

Luonnosvaiheessa saatujen mielipiteiden johdosta rakennuksen korkeutta on nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen muutettu siten, että kaava mahdollistaa neljä ja puoli kerroksisen rakennuksen rakentamisen tontin eteläpäähän. Puolikas kerros tarkoittaa sitä, että ullakolle saa rakentaa kerrosalaa enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Näin rakennusmassa on kerroksen matalampi kuin luonnosvaiheessa ja siinä on puolikas ullakkokerros mukaan luettuna enimmillään yhtä monta kerrosta, kuin etelän puoleisen rajanaapurin As Oy Villisian (Tontti 1/17/8) asuinrakennuksessa matalammillaan. Eroa näiden kahden rakennuksen harjan korkeusasemassa vain on noin metri, vaikka kaavoitettavan tontin pihan taso sijoittuu jatkossa pysäköintiratkaisusta johtuen noin 2,5 metriä etelänaapurin pihaa korkeammalle. Korkeampi uudisrakennus ei arkiston lupakuvien mukaan nouse myöskään tontilla 1/17/6 sijaitsevaa rakennusta korkeammalle.

Muutokset näkymissä

Uudisrakentaminen muuttaa korttelin sisäosien näkymiä. Rakennuksen sijainti on harkittu siten, että pitkät näkymät esimerkiksi As Oy Villisian lähimmistä asunnoista suoraan pohjoiseen säilyvät. As Oy Villisian saunan vilvoitteluparveke tai muutokset näkymissä eivät estä naapuritontin tarkoituksen mukaista suunnittelua.

Tontin rakentamattoman piha-alueen lisääntyessä muutokset lähinaapureiden kannalta ovat osin myös positiivisia. Laajentuva piha-alue avartaa lähimpiä naapuripihoja näkymiä pidentäen ja uusia avaten. Kuitenkin osalle olemassa olevien ympäröivien rakennusten asukkaista saattaa aiheutua muutoksia yksityisyyden kokemuksessa uusien asuntojen ikkunoiden avautuessa olemassa olevien rakennusten suuntaan. Etäisyydet uusien ja vanhojen ikkunoiden välillä ovat edelleen kohtuullisen pitkiä esimerkiksi rakennusmääräysten ja palomääräysten minimimittoihin tai lähiympäristön tiiviiseen kaupunkirakenteeseen verrattuina.

Näkymät suunnitelman mukaisen 4 ja puolikerroksisen uudisrakennuksen ohitse säilyvät osin, sillä voimakkaasti viistot kattopinnat säilyttävät näkymiä saman korkuista tasakattoista ratkaisua paremmin.

Viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta on laadittu varjostus- ja näkymä tutkielmia, jotka ovat kaavaselostuksen liitteinä osana viitesuunnitelmaa.

Rakentamisen aikaiset haitat

Uudisrakentaminen tiiviissä kaupunkiympäristössä aiheuttaa aina rakentamisen aikaisia väliaikaisia häiriöitä. Tarkempi aikataulu hankkeen kulusta ja kunkin vaiheen aikataulutuksesta selviää hankkeen edetessä, jolloin ympäröivien talojen asukkaat ja toimijat voivat yrittää ottaa ne huomioon omissa toimissaan. Huomautukset rakentamisen aikaisia haittoja koskien on toimitettu hankkeen toimijalle. Kaavoittaja toivoo osapuolilta yhteistyötä rakentamisen aikaisten haittojen minimoimiseksi. Kaavoittaja ei ota kantaa siihen, voiko tontin 1/17/8 ajorasitetta ilman erillistä sopimusta tai korvausta käyttää työmaa-ajoon.

Vaikutusten arviointi

Laadittu asemakaavaratkaisu perustuu kaavan vaikutukset arvioivaan suunnitteluun sekä sen edellyttämiin selvityksiin (rakennushistoriallinen selvitys, Helsingin meluselvitys). Asemakaavan laatimisen edettyä ehdotusvaiheeseen on suunnitteluratkaisun vaikutukset tarpeellisessa määrin arvioitu osana kaavoitustyötä. Erillistä vaikutusten arviointi -selvitystä, ei tämän hankkeen osalta ole koostettu, vaan vaikutusten arviointi löytyy selostuksen luvusta *Asemakaavan kuvaus* otsikon *Vaikutukset* alta.

Rakennussuojeluun ja kulttuuriperintöön liittyvien vaikutusten osalta arviot on laadittu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja toimivaltaisen museoviranomaisen eli kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa. Arviot perustuvat laadittuun rakennushistoriaselvitykseen ja yleisemmin alueesta laadittuihin selvityksiin ja inventointeihin sekä niiden perusteella muodostuneeseen asiantuntijoiden arvioon vaikutuksista. Voimassa oleva yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja siten sen antamat tavoitteet alueen suojeluarvojen ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi on otettu asemakaavan muutoksessa huomioon ja kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Vaihtoehtotarkastelut rakennuksen purkamiselle

Hankkeen aloitusvaiheessa on tutkittu olemassa olevan urheiluhallirakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön, mutta edistyskelpoista kokonaisratkaisua ei löytynyt. Kiinteistön omistaja on myös pyrkinyt etsi-

mään uutta käyttäjää urheilutiloille, mutta sellaista ei ole löytynyt. To-teuttamiskelpoista, olemassa olevan urheiluhallirakennuksen säilyttä-vää vaihtoehtoa ei siten ole löytynyt.

Leikkialueen melutarkastelu

Selvityksiä piha- ja leikkialueen melutasosta ei ole laadittu, sillä piha-alueen käyttö ei muutu voimassa olevan asemakaavan edellyttämästä ratkaisusta rakentaa piha osin leikki- ja ulko-oleskelutilaksi. Lisäksi kaikki ympäröivät pihat ovat asemakaavan käyttötarkoitukseltaan vas-taavia. Rajoituksia ulko-oleskelutilojen käyttöön voidaan antaa kunkin taloyhtiön säännöissä.

Vaikutukset liikunta- ja työtilan määrään

Suunnitelma pienentää kaupunginosan lähipalveluille tarjolla olevaa ur-heilu- ja toimitilan määrää. Käytännössä purettavat urheilutilat ovat ol-leet yksityiskäytössä eikä niiden häviäminen olennaisesti heikennä alu-teen asukkaille tarjolla olevia lähiurheilupalveluita. Verstassiiven purka-misen myötä tontilta ei enää löydy vastaavaan käyttötarkoitukseen so-veltuvaa tilaa. Vaikka Liisankadun varressa liike- ja toimitilat säilyvät, heikentyy alueen palveluntarjonnan monipuolisuus asemakaavan to-teutumisen myötä, sillä muutos heikentää alueen tilallista monipuoli-suutta eikä vastaaville toiminnoille ole helppoa löytää tiloja tiiviistä, val-miiksi rakentuneesta kaupunkirakenteesta.

Historiallisen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen turmeleminen, Helsingin yleiskaavan 2002 vastaisuus

Purettavan liikuntahallirakennuksen kulttuurihistorialliset arvot on selvi-tetty laaditussa rakennushistoriallisessa selvityksessä. Toimivaltainen rakennussuojeluviranomainen on arvioinut purkamisen vaikutuksia suh-teessa suojeltavaan rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviin arvoihin ja lain vaatimuksiin. Rakennussuojeluviranomaisen (kaupunginmuseum) arvion mukaan liikuntahallirakennus voidaan purkaa Maankäyttö- ja ra-kennuslaissa, valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa tai voi-massa olevassa Yleiskaavassa 2002 alueen kaavoitukselle asetettujen rakennussuojelua tai kulttuuriympäristön erityisten arvojen vaalimista koskevien tavoitteiden vaarantumatta.

Asemakaavan muutoksen aiheuttama kohtuuton haitta ja vaiku-tukset viihtyvyyteen, terveellisyyteen ja elinympäristöön

Asemakaavan muutos ei muuta ko. tontin pääkäyttötarkoitusta, vaan se säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena. Myös kaikki naapuritontit ovat vastaavasti asuinkerrostalotontteja. Tontin pääkäyttötarkoituksen mu-kainen piha-alueen käyttö ei aiheuta kohtuutonta haittaa vastaavasti asuinkerrostalotonteilla asuville naapureilleen.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ihmisen elinympäristöön on arvioitu osana suunnitteluprosessia. Asemakaavan muutoksella, jossa tontin pääkäyttötarkoitus säilyy ennallaan, ei ole arvioitu olevan merkittäviä haitallisia vaikutuksia ihmisen viihtyisyyteen, terveellisyteen tai elinympäristöön, vaikka muutoksia näkymissä, valaistusolosuhteissa ja pihan käytön aktiivisuudessa tapahtuukin. Pihan rakentaminen tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesti leikki- ja ulko-oleskelualueeksi ei aiheuta MRL:n 54 §:n 3 momentin tarkoittamaa asukkaiden elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä tai heikennä edellytyksiä terveelliselle, turvalliselle tai viihtyisälle elinympäristölle.

Asemakaavan muutos parantaa Liisankatu 14:n nykyisten asukkaiden asuinoloja edellyttämällä Liisankadun puoleisen julkisivun rakenteellista melusuojausta rakennussuojelun asettamissa raameissa.

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 liikennemeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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

Vastineet lausuntoihin

Liikennemelu

Liisankadun varressa sijaitseva rakennus on suojeltu asemakaavassa. Kaavan suojelumerkintä ei estä julkisivun rakenteellisen melusuojauksen parantamista rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Kaavaselostukseen on ympäristösuojelu-yksikön lausunnon johdosta lisätty kappale ympäristöhäiriöistä.

Maaperän pilaantuneisuus

Maaperän pilaantuneisuuden selvittäminen ja kunnostaminen on tuotu esiin selostuksessa. Saatu huomautus on annettu tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle.

Kaukolämpöjohtojen uudelleen rakentaminen

Helen Oy:n lausunto on annettu tiedoksi hankkeeseen ryhtyvälle.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

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



LIISANKATU 14 ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Kaavaluonnos

Paikka: Liisankatu 14 urheiluhalli

Aika: 17.8. klo 17–19.30

Läsnä:

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, ksv
Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja, ksv
Petri Saarelainen, Lahdelma & Mahlamäki
Jari Toikka, Keva
Jouni Lappalainen, Suomen pankki

Osallistujia: 22 henkilöä

Tilaisuuden kulku

Puheenjohtaja avasi tilaisuuden klo 17.00. Yläjääski kertoi suunnittelun reunaehdoista, suunnittelun aikataulusta ja suunnittelutilanteesta. Saarelainen esitteli suunnitelman sisältöä alustavin havainnekuvin ja kaavioin. Esitysten jälkeen käytiin yleistä keskustelua ja vastattiin kysymyksiin. Tilaisuuden loppupuolella keskustelua jatkettiin vapaamuotoisemmin pienoismallin äärellä ja lopuksi jalkauduttiin pihalle sekä kierrettiin naapurikortteleiden sisäpihoilla ja parvekkeilla katso-massa suunnittelukohdetta eri suunnista.

Yhteenvedo tilaisuudessa käydystä keskustelusta:

- yleisesti ottaen täydennysrakentamista pidettiin hyvänä asiana ja tyhjilleen jääneitä tiloja ei pidetty kenenkään edun mukaisena. Täydennysrakentaminen ei kuitenkaan saisi heikentää naapurien olosuhteita kohtuuttomasti
- suunnitelma nähtiin hyvänä ja nykytilannetta parantavana Liisankatu 14 asukkaiden ja tontin pohjoisosan naapureiden kannalta
- suunnitelman keskeisiksi ongelmiksi koettiin lisääntyvä liikenne pysäköintilaitoksesta ja sen tuoma häiriö Snellmanninkatu 21 taloyhtiön edustalla
- toisena keskeisenä ongelmana nähtiin tontin eteläosaan suunnitellun 5½ kerroksisen rakennuksen korkeus, sen aiheuttama varjostus naapureille sekä näkymien peittyminen ja muuttuminen
- esitettiin tutkittavaksi jatkossa sellaista ratkaisua että pysäköintilaitokseen ajo olisi kokonaan tai suurimmalta osaltaan Liisankadun puolelta. Tulisi myös tutkia mahdollisuuksia madaltaa tontin eteläosaan suunniteltua rakennusta joko kasvattamalla sen pohjapinta-alaa tai vähentämällä rakentamisen kokonaismäärää
- lisäksi keskusteltiin sadevesien johtamisesta, rakennusten ulkonäöstä, purku- ja rakennusvaiheen kestosta, rakennusten suojeluarvoista sekä alueen palveluista



- tilaisuuden lopuksi käydylä kävelykierroksella osallistujat lupasivat toimittaa suunnittelijoille Mariankadun puoleisten rakennusten ikkunoista otettuja valokuvia jotta jatkossa voidaan tehdä kuvasovitteita siitä, miltä suunnitteluratkaisut näyttäisivät niistä tarkasteltuna

LIISANKATU 14 RAJANAAPUREIDEN KESKUSTELUTILAISUUDEN MUISTIO

Paikka: KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO, Kansakoulukatu 1, 4. krs

Aika: 15.2.2017 klo 14–15.30

Läsnä:

- Marjaana Yläjääski/KSV
- Petri Saarelainen, arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki
- Jari Toikka/Keva
- Kahdeksan rajanaapuritaloyhtiöiden edustajaa, jotka edustivat As Oy Villisikaa, Liisankatu 16, Liisankatu 12, Mariankatu 24, Mariankatu 26

Tiedotus:

- Kutsu sähköpostitse rajanaapureille

Tilaisuuden kulku:

Yläjääski avasi tilaisuuden ja kertoi tapaamisen tarkoituksesta. Saarelainen esitteli alustavin havainnekuvin luonnosvaiheesta kehittynyttä suunnitelmaa, jossa oli pyritty ottamaan huomioon luonnosvaiheessa saatuja mielipiteitä. Yläjääski kertoi kaavaprosessin etenemisestä ja tulevista vaikuttamisen mahdollisuuksista. Tämän jälkeen keskusteltiin suunnitelmasta, siitä miten se oli kehittynyt ja missä vielä olisi kehittämisen paikkoja.

Tilaisuudessa käytyä keskustelua aihepiireittäin sekä:

- Kellaritason korkeus suhteessa ympäröivään olemassa olevaan rakenteeseen
- Pihakannen korkeus
- Rakentamisen määrä ja kohdentuminen tontilla
- Kattomuoto ja rakennuksen korkeus
- Liisankatu 14 nykyisten porttikäytävien ajoturvallisuus
- Liikenne ja rasiteyhteys As Oy Villisian tontin läpi Snellmaninkadulle
- Autopaikkojen määrä

Annettuja suullisia kannanottoja:

- Uuden rakentamisen painopiste väärässä päässä tonttia.
- Liisankatu 14 porttikäytävien ajoturvallisuutta tulisi tässä yhteydessä parantaa.
- Ajoyhteysvarauksen sisältö pitää avata kunnolla. Erityistapauksissa käytettävä ajoyhteys As Oy Villisian tontin kautta on mahdollinen, mutta jatkuva kävely- ja pyöräliikenteen yhteys ei ole hyväksyttävää.
- Rasitteen luonne on muuttumassa asemakaavan muutoksen ja käyttötarkoituksen muutoksen myötä.
- Liisankatu 12:n uima-altaan sijoittuminen aivan tonttirajalle tulee huomioida rakennustöissä. Sille ei saa aiheutua haittaa.
- Mariankatu 26 haluaa näkymäluonnoksen omasta suunnastaan pihan tasolta ja korkeiden asuntojen tasalta.
- Uusi rakentaminen tulee liian lähelle As Oy Villisian rakennusta.