



31.01.2023

Asia/3

## § 48

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Snellmaninkatu 23:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12736)

HEL 2020-008423 T 10 03 03

Hankennumero 5318\_7

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 24.1.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12736 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tonttia 6.

Lisäksi lautakunta päätti

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Asunto-osakeyhtiö Helsingin Snellmaninkatu 23: 6 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Irene Siljama. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski



31.01.2023

#### Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 33174

irene.siljama(a)hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, Eteläinen alueyksikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12736 kartta, päivätty 24.1.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12736 selostus, päivätty 24.1.2023, päivitetty Kylk:n 31.1.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 24.1.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 24.1.2023 ja keskustelutalaisuuden 26.8.2021 muistio
- 9 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.



## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 17 tontilla 6. Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta asuinrakentamista kadun varteen ja tontin sisäpihal-  
le.

Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen korttelissa.

Kadun varressa sekä tontin keskellä sijaitsevat neli- ja viisikerroksiset asuinrakennukset säilyvät. Nelikerroksisen 1890-luvulla rakennetun rakennuksen suojelumääräykset tarkennetaan ja sisäpihalla sijaitseva kaksikerroksinen 1980-luvulla uima-allasosastoksi muutettu siipi muutetaan takaisin asuinkäyttöön.

Tontin takaosaan, maan alle 1966 rakennettu väestösuoja siirtyy.

Tontille on suunnitteilla 6-kerroksinen asuinrakennus kadun varteen ja 2-kerroksinen asuinrakennus tontin sisäpihalle. Sisäpihan puolelle suunniteltu rakennus sijoittuu siirrettävän väestösuojan paikalle. Kadun varteen, uuden asuinkerrostalon maantasokerrokseen suunnitellaan liike- tai toimitilaa.

Olemassa olevan 4-kerroksisen asuinrakennuksen ullakko muutetaan asuinkäyttöön.

Uutta rakennusoikeutta on osoitettu 1 560 k-m<sup>2</sup> uudisrakennuksiin, 795 k-m<sup>2</sup> olemassa olevan rakennuksen ullakolle ja 40 k-m<sup>2</sup> olemassa olevan rakennuksen saumakohtaan rakennettavalle hissiyhteydelle. Snellmaninkadun varren uudisrakennukseen sijoittuu maantasokerrokseen liike- tai toimitilaa.

Tontin nykyinen rakennusoikeus on 4 700 k-m<sup>2</sup>. Hakijan mukaan tontin kerrosalasta 4 560 k-m<sup>2</sup> on käytetty.

Uutta asuinkerrosalaa merkitään asemakaavaan tontille 2 255 k-m<sup>2</sup> lisää.

Tontin kokonaiskerrosalaksi muodostuu 6 955 k-m<sup>2</sup> ja tontin tehokkuudeksi  $e = 2,4$  ja uusia asukkaita tulee noin 55.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kruununhaan alueelle syntyy uusia asuntoja.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se kehittää kaupunkirakennetta täydentämällä olemassa olevaa, huomioiden alueen erityispiirteet. Tämä tekee mahdolliseksi maltillisen asukasmäärän kasvun. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nelikerroksinen asuinrakennus, joka rakennettiin 1890-luvulla (Arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel) keskelle tonttia piharakennuksena, kadun varressa sijaitsevien puutalojen taakse. Rakennus näkyi kadulle matalien talojen yli. Puutalot purettiin ja alkuperäinen suunnitelma rakentaa 5-kerroksinen asuinrakennus kadun varteen jäi toteuttamatta.

Osa rakennuksesta purettiin 60-luvun alkupuolella ja takapiha-alueelle valmistui väestösuoja 1966. Osittain rakennuksen eteen, kadun varteen on rakennettu 1986 viisikerroksinen lisärakennus (arkkitehti Heikki Elomaa).

Asuinhuoneistojen määrä on 48.

Alueella on voimassa asemakaava 8102 vuodelta 1984.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:



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

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

### Mielipiteet

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

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

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

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

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



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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettä-mään tieto.

#### Esittelijä



31.01.2023

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

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

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, Eteläinen alueyksikkö, asemakaavoitus, puhelin:  
310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu,  
puhelin: 09 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12736 kartta, päivätty 24.1.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12736 selostus, päivätty  
24.1.2023
- 5 Havainnekuva, 24.1.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 24.1.2023 ja keskusteluti-  
laisuuden 26.8.2021 muistio
- 9 Päätöshistoria

#### Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus
- 3 Snellmaninkatu 23 historiaa
- 4 D-portaan pihasiipi historia
- 5 Pihasuunnitelma ja polkupyöräpaikkalaskelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-  
to

#### Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittä-  
neet, jotka ovat ilmoitta-

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano  
Liite 7  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



31.01.2023

Asia/3

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

Kymp/Talouden tuki

täntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.01.2023 § 41