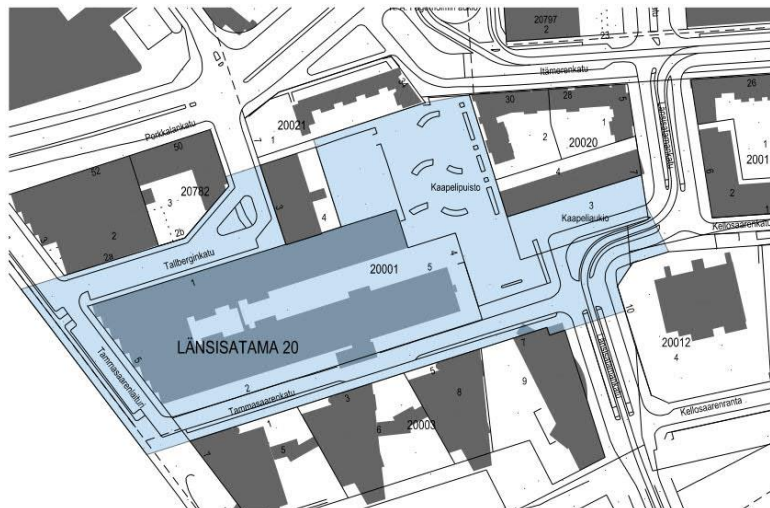


Kaupunkiympäristön toimiala
 Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Tanssin talo asemakaavan muutos (nro 12492)



Vuorovaikutusraportin sisältö

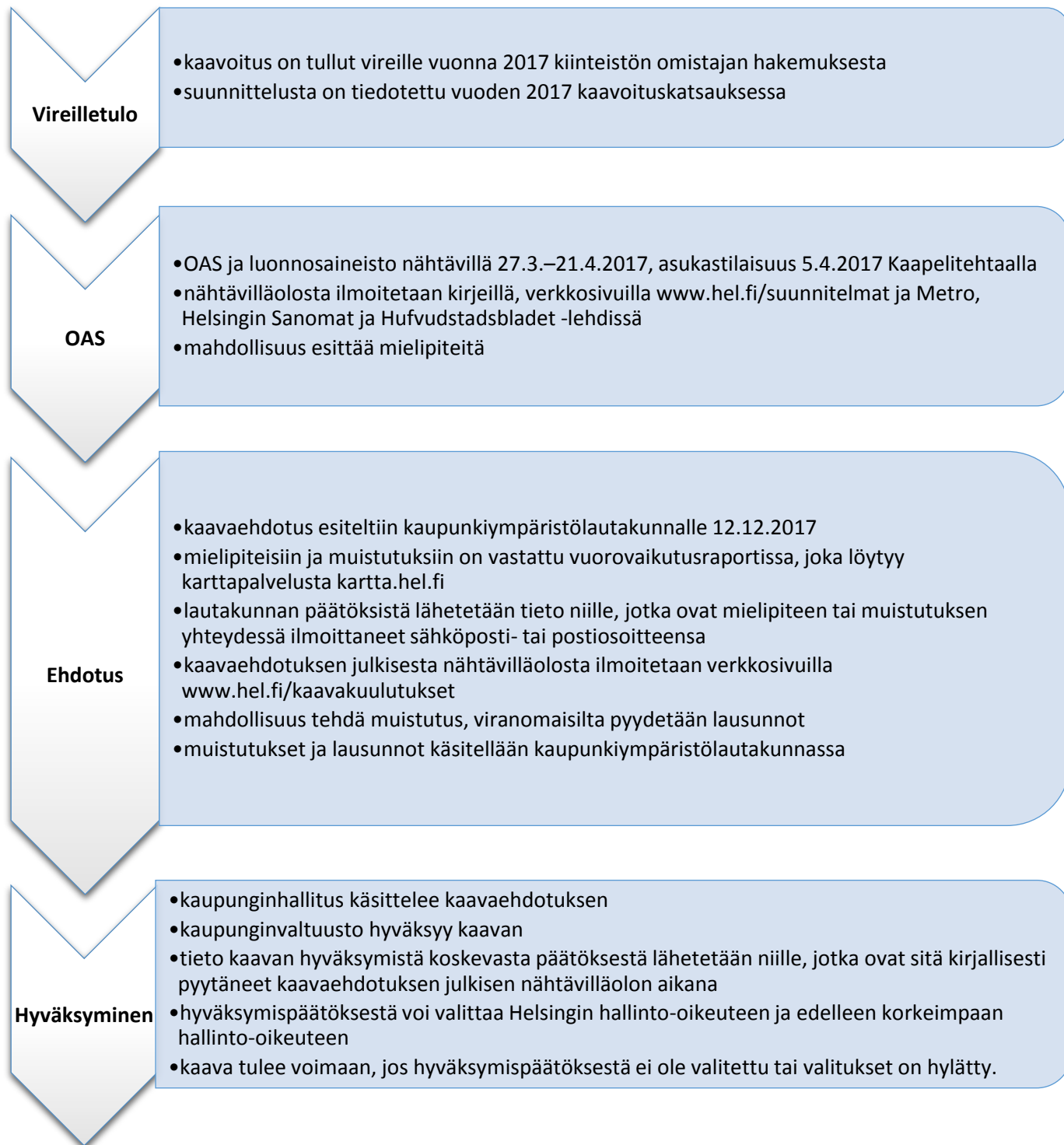
Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

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

LIITE

Asukastilaisuuden 5.4.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 27.3.–21.4.2017.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisiin maanalaisiin tiloihin, yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin, maaperään, Salmisaaren voimalaitokseen, Ruoholahden viheralueiden kokonaisuuteen ja puistojen palvelutarjontaan, yleisille alueille kohdistuviin kustannusvaikutuksiin, huoltoliikenteen vaikutuksiin, meluun ja tärinään sekä liikenteeseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että aihepiireistä on tehty suunnittelun edetessä selvityksiä ja annettu kaavamääräyksiä koskien rakennussuojelua, maanalaisia tiloja, rakenteita ja maaperän kunnostamista.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Museovirasto
- Kulttuurikeskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- Kaupunginmuseo

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Rakennettavuus

Hanke ei aiheuta merkittäviä louhintatarpeita alueella, nykyisen Kaapelitehtaan kellaria laajennetaan hieman. Salmisaaren voimalaitoksen kivihiihvarastot, hiilenkuljetustunnelit ja muut maanalaiset tilat huomioidaan kaavamääräyksissä.

Liikenne ja pysäköinti

Suunnitelmassa tontille on sijoitettu yhteensä 167 pyöräpysäköintipaikkaa. Tontin pyöräpysäköintipaikkoja on lisätty 72 kappaletta. Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan kaapelitehtaan sisäänkäyntien läheisyyteen

sekä Kaapelitehtaan sisäpihalle. Katualueelle Kaapeliaukiolle Länsisatamankadun pyörätien varteen ollaan lisäksi sijoittamassa 27 pyöräpysäköintipaikkaa.

Rakennushistoria

Kaapelitehtaan teollisuushistoriallisesta käytöstä kertovat yksityiskohdat tulevat olennaisilta osiltaan säilymään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Alkuperäiseen rakennukseen tehtävät muutokset kohdistuvat ensisijaisesti pohjoisen siiven päätyyn, jossa niiden merkitys ei ole kokonaisuuden kannalta erityisen suuri.

Mahdollisen palo-osastoinnin ei tämänhetkisten tietojen mukaan katsota uhkaavan sisäpihan puolen alkuperäisten ikkunoiden säilymistä. Rakenneratkaisuja tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suojelumääräyksiä on päivitetty viranomaisten antamien lausuntojen pohjalta ja niitä on tarkennettu erityisesti sisäpihan osalta ja merkittävien sisätilojen osalta.

Puisto

Viranomaisten esittämät näkökulmat otetaan huomioon kaavan valmistelussa ja jatkosuunnittelussa. Asemakaavatyön rinnalla on käynnistetty julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma, joka tuottaa Kaapelitehtaan ja uudisrakennuksen lähiympäristön yleisille alueille myös hankeohjelman ja kustannusarvion. Itämerenkadun kautta järjestettävä uudisrakennuksen huoltoyhteys asettaa Kaapelipuiston suunnittelulle reunaehdot, joihin suunnitelmalla etsitään ratkaisuja. Ruoholahden alueella on Tanssin talon kaavahankkeen lisäksi vireillä Kellosaaren kaavahanke. Jatkosuunnittelussa on luontevaa tarkastella rinnakkain hankkeiden vaikutuksia lähiympäristön julkisiin ulkotiloihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpöputkille, vesijohdolle ja viemäreille varataan vähintään 6 metriä leveä tila Tanssin talon itäpuolelle. Kaapeliaukiolla varaudutaan yhdyskuntateknisen huollon verkostojen muutoksiin aukion uuden käyttötarkoituksen myötä. Johtosiirroista on laadittu yleissuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Suunnitelmat tarkentuvat yleisten alueiden suunnittelun edetessä.

Ympäristövaikutukset

Ympäristökeskuksen esittämät asiat otetaan huomioon kaavan vaikutusten arvioinnissa ja jatkosuunnittelussa.

Tanssin talon asemakaavaa varten on laadittu ääni- ja värinäselvitys (Akukon 28.9.2017), jossa on tunnistettu meluun, ääneen ja värinään liittyvät asiat, jotka selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Raitioliikenteen värinä- ja runkomelun vaikutukset Tanssin talon hankkeeseen selvitetään jatkosuunnitteluvaiheessa.

Maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu kesällä 2017 (tutkimusraportti Ramboll 6.10.2017). Kaapelipuiston alue on kunnostettu massanvaih-dolla ennen sen nykyistä käyttöä puistoalueena. Vuoden 2017 tutki-muksissa todettiin pistemäistä pilaantuneisuutta kaapelipuiston alueen eteläreunassa, kunnostetun alueen ulkopuolella. Alue on muuttumassa puistokäytöstä Tanssin talon käyttöön, mikä edellyttää maaperässä esiintyvien haitta-aineiden riskitarkastelua ja mahdollisesti maaperän kunnostamista käyttötarkoitukseen soveltuvaksi. Asemakaavassa on annettu pilaantunutta maaperää koskeva määräys.

Alueen palvelut ja kulttuuri

Tanssin talo -hankkeen 25.10.2017 päivätty viitesuunnitelma on ollut kaavaratkaisun lähtökohtana. Kaava mahdollistaa viitesuunnitelman mukaisen hankkeen toteuttamisen.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-neistosta kohdistuivat sijoitukseen ja rakennussuunnitteluun, rakennus-suojeluun, liikenteeseen ja pysäköintiin, ympäristövaikutuksiin, puistoon sekä prosessiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että Kaapelitehtaasta on laadittu rakennushistoriaselvitys, Tammasaa-renkatua ei katkaista ajoneuvoliikenteeltä ja kaavaan on lisätty viher-kattoja ja julkisivun käsittelyä koskeva kaavamääräys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 15 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Sijoitus ja rakennussuunnittelu

Vastine

Tanssin talolle on selvitetty useita sijaintivaihtoehtoja, joista Kaapeliteh-das on valikoitunut parhaaksi vaihtoehdoksi Kaapelitehtaan olemassa olevien tilojen ja muun toiminnan mahdollistamien etujen johdosta. Tanssin talo on sijoitettu Kaapelipuiston paikalle Kaapelitehtaan pohjoi-sen rakennusosan itäpäätyyn, jossa sijaitsee myös Kaapelitehtaan Pannuhalli -esiintymistila. Tanssin talon suuri sali, pieni sali (Pannu-halli), harjoitussali, ravintola, logistiikkatilat ja aulatilat muodostavat toi-minnallisen kokonaisuuden. Suunnittelun yhteydessä laadittujen selvi-tysten perusteella toiminnalliset yhteydet ja käyttötalous heikentyisivät,

mikäli lisärakennus sijoitettaisiin nykyisen yleisen pysäköintialueen paikalle Kaapelitehtaan eteläosan itäpäätyyn museoiden yhteyteen.

Kaapelitehtaan sisäpihaa esitetään katettavaksi valokatteella. Huoltoliikenteelle on osoitettu korvaavat reitit pääsääntöisesti katujulkisivujen puolelle. Valokate mahdollistaa luonnonvalon pääsyn sisäpihalle. Myös lumen poisto ja pelastusturvallisuus otetaan jatkosuunnittelussa huomioon.

Kaavassa ja kaavan liitteenä olevassa suunnitteluaineistossa on esitetty nykytilanteen mukainen kaupunkirakenne ja hallintarajat.

Tanssin talon julkisivujen periaatteet on esitetty kaavan liitteenä olevissa viitesuunnitelmissa. Rakennuksen pohjoisjulkisivu on suunnitelman mukaan vaalean metallin värinen. Rakennuksen eri puolilla julkisivuperiaate voi olla erilainen, joka mahdollistaa julkisivujen joustavan kehittämisen. Jatkosuunnittelussa julkisivuratkaisut tarkentuvat ja niitä kehitetään edelleen. Kaavamääräyksenä edellytetään, että julkisivut ehkäisevät heijastumisia asuinkerrostalokortteleita kohti. Tanssin talon jatkosuunnittelussa vältetään tilojen ikkunoiden sijoittamista asuinrakennusten suuntaan.

Lähestyttäessä pääsisäänkäyntiä idästä näkyvät Kaapelitehtaan vanha pääty, katettu sisäpiha ja Tanssin talon uudisrakennus. Idästä tarkasteltuna Tanssin talon julkisivut ovat suurimittakaavaisia, kun taas pohjoispuolella rakennuksen korkeutta on porrastettu matalammaksi kohti vastapäätä sijaitsevia asuinkerrostaloja. Kaava-aineiston liitteeksi on tehty varjotutkielma, joka näyttää rakennuksen varjostaman alueen eri vuodenaikoina. Uudisrakennus varjostaa asuinkerrostalojen korttelialueiden rakennusten julkisivuja ja peittää nykyisiä näkymiä.

Tanssin talon viitesuunnitelman mukaiset uudet kellaritilat rakennetaan nykyisen Kaapelitehtaan pohjoisen siiven kellaritilojen laajennukseksi. Kellaritilat ovat pinta-alaltaan vain n. 300 m², eivätkä ne liity rakenteiltaan Asunto Oy Helsingin Merikaapelin nykyisiin rakenteisiin. Nykyisten rakenteiden vaurioitumisriski on etäisyyden vuoksi pieni.

Ympäristö tulee olemaan julkista aluetta. Kaapelipuiston nykyinen pinta-ala noin 6 000 m² pienenee toteutuksen johdosta noin 2 600 m²:iin. Puiston pinta-alasta noin 1 000k-m² merkitään merkinnällä huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Huoltotoiminta ja maanpinnan tasauksen mataloittaminen noin metrillä uudisrakennuksen pohjoispuolella edellyttää nykyisten puiden poistoa puistoksi kaavoitettavalta alueelta. Raskaan huoltoliikenteen johdosta kulkua uudisrakennuksen pohjoispuolella rajoitetaan kiintein rakentein liikenneturvallisuuden turvaamiseksi.

Kaavassa on annettu viherkattoja koskeva määräys.

Rakennussuojelu

Vastine

Kaapelitehtaasta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Vilhelm Helander, Juha Leiviskä, arkkitehdit SAFA / 2017), jota käytetään kaavoituksen ja suunnittelun tausta-aineistoina. Paloteknisten muutosten vaikutus selvitetään suunnitelmien tarkentuessa. Sisäpihan jakaminen ja kattaminen on välttämätöntä valittuun suunnitteluratkaisuun liittyvistä toiminnallisista syistä. Pihan läntinen puolisko säilyy periaatteessa ulkotilana huolimatta siitä, että sen päälle sijoitetaan lasikate.

Liikenne ja pysäköinti

Vastine

Linja-autojen pysäköintipaikkoja ei sijoiteta Itämerenkadulle tai Tallberginkadulle. Linja-autojen saattoliikenteen pysähtymispaikkoja on sijoitettu Tammasaarenkadulle ja Tallberginkadulle. Linja-autojen saattoliikenteen pysähtymispaikat on sijoitettu mahdollisimman lähelle Kaapelitehtaan ja Tanssin talon sisäänkäyntejä. Linja-autojen pysähtyminen kyseisillä paikoilla on hyvin lyhytaikaista. Lyhytaikainen pysähtyminen ei tule aiheuttamaan suurta haittaa läheisien asuinrakennuksien asukkaille.

Kaapelitehtaan nykyinen sisäpihan kautta ohjattu huoltoliikenne johdetaan jatkossa pääosin Kaapelitehdasta ympäröivien katualueiden kautta liikenneturvallisuusvaikutusten sekä Kaapelitehtaan rakennuksen kattamisen vuoksi. Lisärakennuksen huoltoliikenne (keittiö, jätteet ja lavasteet) hoidetaan nykyisen Kaapelipuiston alueelta rakennuksen pohjoispuolelta.

Suunnitelmassa tontille on sijoitettu yhteensä 167 pyöräpysäköintipaikkaa. Tontin pyöräpysäköintipaikkoja on lisätty 72 kappaletta. Pyöräpysäköintipaikat sijoitetaan kaapelitehtaan sisäänkäyntien läheisyyteen sekä Kaapelitehtaan sisäpihalle. Katualueelle Kaapeliaukiolle Länsisatamankadun pyörätien varteen ollaan lisäksi sijoittamassa 27 pyöräpysäköintipaikkaa.

Kaapelitehtaan itäpuolella sijaitsevalle nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan katuaukiota ja ulkonäytöstilaa. Pysäköintipaikat poistuvat kyseiseltä alueelta. Pysäköintipaikkoja tulee poistumaan myös Tammasaarenkadulta ja Tallberginkadulta. Liikennesuunnitelmassa rajatulle alueelle jää yhteensä 103 asiointi- ja vieraskäyttöön tarkoitettua henkilöautojen pysäköintipaikkaa. Alueelta tulee poistumaan yhteensä 56 asiointi- ja vieraskäyttöön tarkoitettua henkilöautojen pysäköintipaikkaa.

Korvaaville pysäköintipaikoille ei ole suunnittelualueella tilaa. Kaapelitehtaan ja uudisrakennuksen taksien saattoliikenteelle on varattu yhteensä 6 pysähtymispaikkaa Länsisatamankadun varresta.

Pysäköinninvalvonta valvoo ajoneuvojen pysäköintiä.

Tanssin talon tapahtumat ovat ilta-aikaan jolloin alueen liikennemäärät ovat vähäisiä. Liikennemäärien muutoksilla ei ole merkittävää vaikutusta katujen toimivuudelle. Kokonaisliikennesuorite tulee kuitenkin lisääntymään alueella.

Kaapelipuistosta ei mahdollisteta ajoneuvoliikenteen läpiajoa Tallberginkadulle. Tammasaarenkatua ei katkaista autoliikenteeltä. Tammasaarenkadun eteläreunalla olevat pysäköintipaikat pidetään kadun suuntaisina. Jalankulun ja polkupyöräilyn yhteydet HTC Helsingin tontille ovat turvalliset.

Rakennustöiden aikana liikenne ja logistiikka pyritään hoitamaan niin, että alueen toimijoille koituisi tästä mahdollisimman vähän haittaa.

Suunnitelmassa on huomioitu läheisten tonttien huoltoliikenteen ja pelastusajoneuvojen tilantarpeet.

Ympäristövaikutukset

Vastine

Kaapelitehtaan lisärakentamisen vaikutuksista on laadittu tuulisuusklausuuri asemakaavaehdotusta varten. Suunnitelmassa rakentamisessa ei ole havaittavissa ominaisuuksia, jotka selkeästi lisääisivät alueen tuulen nopeuksia katutasolla. Kaapelitehtaan sisäpihan mahdollinen kattaminen todennäköisesti hillitsee tuulisuutta sisäpihalla erittäin merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna. Tuulisuusklausuuri toimii lähtötietona yleisten alueiden suunnittelussa.

Huoltoliikenteen aiheuttaman melun arvioidaan olevan vähäistä pienten käyntimäärien ja ajoneuvojen alhaisen nopeuden vuoksi. Huoltoliikenteeseen liittyvät mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet tutkitaan jatkosuunnittelussa. Liikennemelua heijastuu lisärakennuksen julkisivuista lähialueille, mutta vaikutuksen ei arvioida olevan merkittävä.

Rakennusaikaista melua hallitaan noudattamalla kaupungin ohjeita päivittäisestä työskentelyajasta ja melun enimmäismäärästä. Erityisen meluvaiheista tai poikkeuksellisista työskentelyajoista haetaan erilliset luvat ja tällaisista työvaiheista tiedotetaan naapurikiinteistöjä.

Esitystilojen rakenteelliseen ääneneristykseen kiinnitetään huomiota jatkosuunnittelussa, lisäksi olemassa olevan Pannuhallin julkisivun ää-

nieristystä on tarkoitus parantaa. Äänen kulkeutumisen maata tai rakenteita pitkin Merikaapelin asuinrakennukseen arvioidaan vähentyvän nykytilanteesta Kaapelitehtaaseen suunniteltujen muutosten myötä.

Tanssin talo on tarkoitus liittää nykyiseen kaukojäähdytysverkkoon eikä rakennuksen vesikatolle asenneta lauhduttimia. Ääni- ja värinäselvityksen mukaan hankkeen teknisten laitteiden aiheuttamaa melua ei käytännössä huomaa ympäröivien rakennusten läheisyydessä, koska se jää selvästi alueen taustamelun alle.

Puisto

Vastine

Kaavamuutoksen mukaisen lisärakennuksen rakentaminen pienentää olemassa olevan puiston pinta-alaa ja edellyttää puiston kokonaisvaltaista uudelleen suunnittelua ja toteutusta. Asemakaavatyön rinnalla on käynnistetty julkisten ulkotilojen suunnitelma. Yleisten alueiden pieneminen supistaa Kaapelipuiston käyttömahdollisuuksia ja muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä sekä ulkotilassa että ympäröivistä rakennuksista tarkasteltuna. Jäljelle jäävään puistoon ei ole mahdollista jatkossa sijoittaa koripallokenttää. Tavoitteena on kuitenkin muodostaa pienenevästä Kaapelipuistosta ja laajenevasta Kaapeliaukiosta viihtyisä kokonaisuus, joka tuottaa ympäröiville kiinteistöille ja kaikille kaupunkilaisille esteettisesti, toiminnallisesti, ekologisesti ja teknisistä näkökulmista mahdollisimman korkeatasoisen kaupunkitilan. *Tavoitteiden saavuttamiseksi on tärkeää tehdä suunnittelun edetessä yhteistyötä Kaapelipuiston ympäristön asukkaiden ja toimijoiden kanssa. Vaikutusmahdollisuuksista tullaan tiedottamaan osallisia.*

Nykyisen pelikentän köynnöskasvien verhoamien suoja-aitojen kaltaisia rakenteita ja valaistuksen mahdollisuuksia tunnelman ja tilan muodostajana on mahdollisuus tutkia myös uuden puiston suunnittelussa. Lisäksi jatkosuunnittelussa on mahdollista osoittaa suunnitteluratkaisuilla nykytilannetta selkeämmin kiinteistöjen ja yleisen alueen rajat, mikä osaltaan vähentänee järjestyshäiriöitä tonteilla.

Jäljelle jäävän puiston puut ja kasvillisuus puretaan katupinnoitteita myöten. Jatkosuunnittelussa on mahdollista tutkia uusien istutusten valaisua.

Huollon vaatima tila ja muut tekniset reunaehdot otetaan huomioon julkisten ulkotilojen suunnittelussa.

Korvaavan puistoalueen sijoittamista entiselle raitiovaunun päätepysäkille erittäin vilkkaan pääväylän tuntumaan ei ole nähty erityisen hyvänä vaihtoehtona. Länsimetron myötä bussiliikenne Porkkalankadulla hiljenee, mutta katu säilyy silti vilkkaana pääväylänä jatkossakin. Muun muassa meluolosuhteet asettavat haasteensa alueen kehittämislle

oleskelupuistona. Alue saattaisi sopia paremmin täydennysrakentamiseen, mikä osaltaan voisi toteutuessaan rauhoittaa Kaapelipuiston äänimaailmaa. Kaavaehdotuksessa esitetään Länsisatamankadun ja Tammasaarenkadun risteyksessä sijaitsevan yleisen pysäköintialueen muuttamista katuaukioksi. Myös Länsisatamankatu on paikallisesti vilkas koojakatu, mutta aukiotilaa voidaan rajata erilaisin suunnittelun ja toteutuksen keinoin siten, että alueella on hyvät mahdollisuudet muotoutua viihtyisäksi ja käytettäväksi oleskelualueeksi.

Prosessi

Vastine

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella ja kirjeitse osallisille normaalin kaavamenettelyn mukaisesti kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Metro, Helsingin Sanomat ja Hufvudstadsbladet -lehdissä.

Hankkeesta on laadittu hankesuunnitelma, joka on esitelty asukkaille asukastilaisuudessa 16.3.2017 Kaapelitehtaalla. Lisäksi Tanssin talo -hanke on jakanut ympäristön kotitalouksiin esitteen hankkeesta ja Kaapelipuiston naapurikiinteistöjen kanssa neuvoteltu suoraan suunnitteluratkaisuista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen asukastilaisuus on pidetty 5.4.2017 Kaapelitehtaalla. Päivitetty viitesuunnitelma on esitelty Tanssin talo -hankkeen järjestämässä tilaisuudessa asukkaille, Kaapelitehtaan vuokralaisille, ympäristön kiinteistönomistajille ja tiedotusvälineille 17.8.2017 Kaapelitehtaalla.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on Tanssin talon viitesuunnitelma, jossa suunnittelun aikana tehdyn vuorovaikutuksen johdosta nykyisten toimijoiden ja alueen asukkaiden toimintaedellytykset on huomioitu.

Suunnittelun yhteydessä on tutkittu useita vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuita. Kiinteistö Oy Kaapelitalo piti hankesuunnittelun yhteydessä valittua suunnitteluratkaisua omasta lähtökohdastaan riittävänä rakennussuunnittelun lähtökohtana eikä nähnyt hankesuunnittelun jälkeen enää tarvetta järjestää yleistä arkkitehtuurikilpailua suunnitteluratkaisun tai suunnittelijoiden valitsemiseksi.

Havainnekuvia on tarkennettu materiaalien osalta aiemmin esitettyjä luonnoksia realistisemmiksi ja kuvakulmia on laadittu eri lähestymissuunnista.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 5.4.2017

Keskustelussa nousi esiin kolme erillistä teemaa; nykyisen Kaapelipuiston merkitys naapuruston asukkaille ja heidän elinolosuhteilleen, suunniteltujen muutosten merkitys Kaapelitehtaan vuokralaisille ja heidän

työskentelylleen sekä Kellosaarenrannan toimitilojen logistiikka ja pysäköinti.

Kaapelipuiston reunalla asuvien olosuhteisiin Tanssin talo tulisi asukkaiden mukaan vaikuttamaan monin tavoin haitallisesti. Asunnoista avautuva maisema muuttuisi, puiston pinta-ala pienenesi, Tanssin talon huoltoliikenne nähtiin mahdollisena häiriön aiheuttajana sekä liikenneturvallisuusriskinä puiston käyttäjille. Puiston jo kookkaiksi kasvaneet puut vaimentavat merkittävästi ääntä ja pienentävät kaikua piha-alueella. Muuttuvien kulkuyhteyksien ja reittien pelättiin tuovan lisäksi häiriötä naapurikiinteistöjen asukkaille. Puiston koettiin palvelevan sellaisenaan hyvin asukkaita ja varsinkin lapsia. Oma lukunsa olisi tietysti vielä rakentamisaikaiset haitat. Sillä, että menetettävää puiston pinta-alaa korvattaisiin nykyisen pysäköintialueen muuttamisella uudeksi puistoksi, ei nähty olevan juurikaan positiivista merkitystä. Uusi puisto olisi kuitenkin paljon kauempana eikä tuottaisi niitä hyötyjä asukkaille mitä nykyinen puisto tuo. Menetetävien pysäköintipaikkojen esitettiin myös aiheuttavan lisää liikennettä ja häiriötä kun autoja jätettäisiin mihin sattuu. Tilaisuuden lopulla muutama asukas esitti myös toiveen, että suunnitelmista olisi mahdollisuus keskustella vielä uudelleen niiden edetessä. Kaupunkisuunnitteluviraston edustajat lupasivat pohtia tällaista mahdollisuutta ja palata asiaan kesän jälkeen.

Kaapelitehtaan tilaisuuteen osallistuneiden taiteilijoiden huolena olivat sisäpihan kattamisesta mahdollisesti aiheutuvat haitat. Logistiikka oli yksi huolista eli miten kaikki talon tavaraliikenne saadaan sujumaan hyvin ja vielä niin, ettei siitä aiheudu kohtuutonta vaivaa ja/tai häiriötä. Toinen huoli liittyi sisäpihan kattamiseen ja siihen, että vaikuttaako se työhuoneiden päivänvalon saantiin ja sisäilman laatuun jos ei enää voi pitää ikkunoita auki ulos. Mielipahaa oli aiheuttanut myös se, ettei kaikilla ollut mahdollisuutta osallistua hankkeeseen liittyneisiin haastatteluihin aikataulujen vuoksi. Kaapelitehtaan edustajat kertoivat tulevista työpajoista joissa talon toimijoilla on mahdollisuus kertoa näkemyksiään suunnitteluratkaisuista ja osallistua niiden pohdintaan.

Kellosaarenrannan toimitilakiinteistöjen edustajien huolet liittyivät pois-tuvaksi suunniteltuun pysäköintipaikkaan sekä ajoyhteyksiin. Kiinteistöissä toimivat yritykset olivat tuoneet myös huolensa esiin varsinkin pysäköintipaikkojen vähenemisestä. Sovittiin, että kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnittelija ja kiinteistöjen edustajat tapaavat erikseen ja käyvät läpi liikennemääriä, kulkutarpeita ja erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja ennen kuin varsinaista liikennesuunnitelmaa laaditaan.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.1.–12.2.2018

Yhteenveto viranomaisten lausunnoista

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kaavamuu- tosehdotuksesta kohdistuivat uudisrakennuksen sijaintiin, rakennushistoriaan, pelastautumiseen ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala ja tontti on laajennettu pohjoiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Museovirasto.

Vastineet viranomaisten lausuntoihin

Uudisrakennuksen sijainti

Uudisrakennuksen eteläpääty on esitetty kaavaehdotuksessa Kaapeli- aukion ja Kaapelin sisäpihan näkymäakselille. Tarkistetussa ehdotuksessa uudisrakennuksen rakennusala ja tontti on laajennettu pohjoiseen siten, että se mahdollistaa jatkosuunnittelussa uudisrakennuksen sijoittamisen vastaavasti pohjoisemmaksi jolloin uudisrakennuksen eteläpäädyn työntymistä näkymäakselille on mahdollista vähentää.

Rakennushistoria

Kaapelitehtaan teollisuushistoriallisesta käytöstä kertovat yksityiskohdat tulevat olennaisilta osiltaan säilymään asemakaavamuutoksen yhteydessä. Alkuperäiseen rakennukseen tehtävät muutokset kohdistuvat ensisijaisesti pohjoisen siiven pätyyn, jossa niiden merkitys ei ole kokonaisuuden kannalta erityisen suuri. Uuden suurikokoisen rakennusmassan sovittaminen kaupunkikuvallisesti tärkeään teollisuusrakennukseen sekä sisäpihan teollisen käytön aikaisten yksityiskohtien säilyttäminen ovat keskeisessä asemassa jatkosuunnittelussa. Lastauspihan avoimen luonteen säilyttäminen otetaan tavoitteeksi siinä määrin kun se on mahdollista vaikeuttamatta uudisrakennuksen huoltoa.

Mahdollisen palo-osastoinnin ei tämänhetkisten tietojen mukaan katsota uhkaavan sisäpihan puolen alkuperäisten ikkunoiden säilymistä. Rakennerratkaisuja tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suojelumääräyksiä on päivitetty viranomaisten antamien lausuntojen pohjalta ja niitä on tarkennettu erityisesti sisäpihan osalta ja merkittävien sisätilojen osalta.

Pelastautuminen

Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu palotekninen selvitys asema-kaavamuutosta varten. Selvityksessä on käsitelty uudisrakentamisen lisäksi muutosten vaikutuksia olemassa oleviin tiloihin. Suunnittelun lähtökohtana on, että olemassa olevien rakennusten ja tilojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuja ei heikennetä. Jatkosuunnittelussa tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaukolämpöputkille, vesijohdolle ja viemäreille varataan vähintään 6 metriä leveä tila Tanssin talon itäpuolelle. Kaapeliaukiolla varaudutaan yhdyskuntateknisen huollon verkostojen muutoksiin aukion uuden käyttötarkoituksen myötä. Johtosiirroista on laadittu yleissuunnitelma ja alustava kustannusarvio. Suunnitelmat tarkentuvat yleisten alueiden suunnittelun edetessä.

Yhteenveto muistutuksista

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kaavamuutosehdotuksesta kohdistuivat asumisviihtyisyyteen, puistoon ja virkistyspalveluihin, Ruoholahden virkistysalueisiin, ympäristövaikutuksiin ja liikenteeseen, kaava-merkintöihin ja pelastautumiseen. Muistutukset on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kortteli- ja puistoalueiden rajoja ja uudisrakennuksen korkeusasemia on tarkistettu.

Muistutuksia saapui 2 kpl.

Vastineet muistutuksiin aihepiireittäin

Asumisviihtyisyys

Vastine

Tanssin talolle on selvitetty useita sijaintivaihtoehtoja, joista Kaapelitehdas on valikoitunut parhaaksi vaihtoehdoksi Kaapelitehtaan olemassa olevien tilojen ja muun toiminnan mahdollistamien etujen johdosta. Tanssin talo on sijoitettu Kaapelipuiston paikalle Kaapelitehtaan pohjoisen rakennusosan itäpäätyyn, jossa sijaitsee myös Kaapelitehtaan

Pannuhalli -esiintymistila. Tanssin talon suuri sali, pieni sali (Pannuhalli), harjoitussali, ravintola, logistiikkatilat ja aulatilat muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden. Suunnittelun yhteydessä laadittujen selvitysten perusteella toiminnalliset yhteydet ja käyttötalous heikentyisivät, mikäli lisärakennus sijoitettaisiin nykyisen yleisen pysäköintialueen paikalle Kaapelitehtaan eteläosan itäpäätyyn museoiden yhteyteen.

Tarkistetussa ehdotuksessa As Oy Merikaapelin itäpuolelle merkityn julkisten rakennusten korttelialueen uudisrakennukselle merkityn rakennusalan etäisyyttä As Oy Merikaapelista on kasvatettu ja rakennusalan ylintä korkeusasemaa on laskettu 16 metristä 11 metriin sekä 21 metristä 14 metriin. Lisäksi julkisten rakennusten korttelialueen ja Kaapelipuiston rajaa on siirretty itäosassa noin 2 metriä etelään. Uudisrakennuksen tontin ja Kaapelipuiston rajaa on siirretty länsiosassa osassa pohjoiseen. Viitesuunnitelmassa on esitetty, että uudisrakennuksen huolto tapahtuu omalla tontilla rakennuksen sisällä olevan huoltotaskun kautta, jolloin huoltoliikenteen häiriö on vähäisempää. Kaava ei rajoita kokoontumisoikeutta Tallberginkadun puoleisella julkisten rakennusten korttelialueelle merkityllä aukiolla. Yleisessä käytössä olevan aukion kautta yhteydet As Oy Merikaapelin porrashuoneille säilyvät.

Liikenne

Vastine

Kaapelitehtaan ympäristön huoltoliikenne on johdettu rakennuksen ulkokehälle rakennuksen kattamisen lisäksi myös liikenneturvallisuusvaikeuksien vuoksi. Raskaiden ajoneuvojen ei ole suotavaa kulkea alueella, jossa kulkee suuria määriä jalankulkijoita. Uudet huoltoliikenteen järjestelyt on suunniteltu tiiviisti hankkeen kanssa yhdessä.

Kaapelipuisto suunnitellaan niin, että jalankulkijoilla on turvallista kulkea puistossa. Uudet puuistutukset suunnitellaan Tanssin talon huoltopihan kohdalta, jotta peruuttavien ajoneuvojen näkemät olisivat mahdollisimman hyvät. Jalankulkijoiden kulkua ohjataan pois Tanssin talon huoltotilasta korkeuseroilla ja erinäisillä puiston kalusteilla.

Katsomme, että Kaapelitehtaan sisäpihalle johtava huoltoreitti ei tule aiheuttamaan merkittävää haittaa asumiselle.

Linja-autojen pysähtymispaikat on tarkoitettu vain matkustajien kyydistä jättämiseen ja kyytiin ottamiseen. Kyseiset paikat eivät ole pysäköimispaikkoja.

Kulku Merikaapelin kiinteistön tiloihin tulee säilymään nykyisellään. Kiinteistölle ei tule syntyvän uusia velvoitteita.

Pelastautuminen

Vastine

Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu palotekninen selvitys asema-kaavamuutosta varten. Selvityksessä on käsitelty uudisrakentamisen lisäksi muutosten vaikutuksia olemassa oleviin tiloihin. Suunnittelun lähtökohtana on, että olemassa olevien rakennusten ja tilojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuja ei heikennetä. Jatkosuunnittelussa tehdään yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa

Ympäristövaikutukset

Vastine

Huoltoliikenteen aiheuttaman melun arvioidaan olevan vähäistä pienten käyntimäärien ja ajoneuvojen alhaisen nopeuden vuoksi. Huoltoliikenteeseen liittyvät mahdolliset meluntorjuntatoimenpiteet tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Puisto ja virkistyspalvelut

Vastine

Kaavamuutoksen mukaisen lisärakennuksen rakentaminen pienentää olemassa olevan puiston pinta-alaa ja edellyttää puiston kokonaisvaltaista uudelleen suunnittelua ja toteutusta. Asemakaavatyön pohjalta on käynnistetty Kaapelipuiston ja Kaapeliauktion puisto- ja katusuunnittelu. Suunnittelua evästävä ideointityöpaja järjestettiin Kaapelitehtaalla joulukuussa 2017.

Yleisten alueiden pieneneminen supistaa Kaapelipuiston käyttömahdollisuuksia ja muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä sekä ulkotilassa että ympäröivistä rakennuksista tarkasteltuna. Jäljelle jäävään puistoon ei ole mahdollista jatkossa sijoittaa koripallokenttää. Tavoitteena on kuitenkin muodostaa pienenevästä Kaapelipuistosta ja laajenevasta Kaapeliaukiosta viihtyisiä ja toimiva kokonaisuus, joka tuottaa alueen asukkaille ja käyttäjille esteettisesti, toiminnallisesti, ekologisesti ja teknisistä näkökulmista mahdollisimman korkeatasoisen kaupunkitalan.

Puistoon sijoittuva huoltoreitti asettaa osaltaan rajoituksia puiston vapaalle suunnittelulle, mutta tavoitteena on, että puisto tarjoaa myös jatkossa rauhallisia ja viihtyisiä pysähdyspaikkoja ja pienimuotoisia liikuntamahdollisuuksia. Huollon vaatima tila ja muut tekniset reunaehdot otetaan huomioon puistosuunnittelussa.

Lisäksi tavoitteena on jatkosuunnittelussa tutkia muun istutettavan kasvillisuuden ohella mahdollisuuksia lisärakennuksen seinäpintojen vehreyttämiseksi esimerkiksi köynnöskasvein. Jatkosuunnittelussa voidaan

myös osoittaa suunnitteluratkaisuilla nykytilannetta selkeämmin kiinteistöjen ja yleisen alueen rajat.

Kaapelipuistoa lähinnä sijaitsevat viheralueet ovat Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto. Näiden alueella on vireillä toinen asemakaavan muutoshanke, jossa Ruoholahden kanavan ja Kellosaaren varavoimalan väliin sijoittuvalle katualueelle suunnitellaan asuinkorttelia ja suunnitelmassa Kellosaarenranta -niminen katu katkaistaan ajoneuvoliikenteeltä länsiosastaan. Tavoitteena on yhdistää nykyisin kadun erottamat Kellosaarenpuisto ja Kellosaarenrantapuisto yhdeksi puistoksi. Tämän alueen puistosuunnittelu ei ole vielä käynnistynyt.

Kaavamääräykset

Vastine

Kaapelipuisto on haluttu säilyttää kaavallisesti puistona (VP), jotta sen pääkäyttötarkoitus säilyisi ja alue voitaisiin muodostaa mahdollisimman viihtyisäksi ja vehreäksi. Alue suunnitellaan puistomaisena niin kasvillisuuden, oleskelun kuin toimintojensa puolesta. Kasvillisuuden osalta tavoitellaan monilajista ja kerroksellista kokonaisuutta. Kun alue on kaavoitettu puistoksi, se jää myös ylläpitoon puistoalueena, jollaisen hoito poikkeaa hieman katualueiden ylläpidosta.

Kaapelipuiston puistoalueella mahdollistetaan Tanssin talon ja ravintolan huollon järjestäminen h-kirjaimella rajatulla alueella. Huollon järjestäminen alueella ei ole ristiriidassa puistomerkinnän kanssa.

Kaavamääräys ”Aluetta ei saa aidata” koskee julkisten rakennusten korttelialuetta (Y). Kaava mahdollistaa Merikaapelin kiinteistön alueen erottamisen Y-korttelialueesta ja puistoalueesta esimerkiksi kasvillisuudella tai pergolarakentein. Kaavassa on osoitettu Y-korttelialueelle Kaapelipuistoon ja AK-kortteliin 20001 rajautuva istutettava alueen osa.

TANSSIN TALON ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Paikka: Kaapelitehdas, Kela ja Watti

Aika: 5.4.2017 klo 18 -19.30

Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Jari Huhtaniemi, arkkitehti
Mari Soini, maisema-arkkitehti
Sanna Ranki, liikenneinsinööri
Juha-Pekka Turunen, puheenjohtaja

Hankkeen edustajat:

Hanna-Mari Peltomäki, Tanssin talo ry
Kai Huotari, Kaapelitehdas Oy
Teemu Kurkela, JKKM Arkkitehdit Oy
Pia Ilonen, Talli Oy
Ilkka Niukkanen, Haahtela Oy

Osallistujia: noin 20 naapuruston asukasta, Kaapelitehtaan vuokralaista ja läheisten toimitilojen edustajaa

Tilaisuuden kulku

Tilaisuuden aluksi Turunen esitteli asiantuntijat ja kertoi tilaisuuden tavoitteista sekä esitteli illan ohjelman. Peltomäki kertoi Tanssin talo -hankkeesta ja sen taustoista, Kurkela esitteli hankesuunnitelman ja Huhtaniemi esitteli alueen kaavoitustilannetta ja kaavoituksen etenemistä. Esitysten jälkeen avattiin keskustelu.

Tilaisuudessa esiin tulleita asioita

Keskustelussa nousi esiin kolme erillistä teemaa; nykyisen Kaapelipuiston merkitys naapuruston asukkaille ja heidän elinolosuhteilleen, suunniteltujen muutosten merkitys Kaapelitehtaan vuokralaisille ja heidän työskentelylleen sekä Kellosaarenrannan toimitilojen logistiikka ja pysäköinti.

Kaapelipuiston reunalla asuvien olosuhteisiin Tanssin talo tulisi asukkaiden mukaan vaikuttamaan monin tavoin haitallisesti. Asunnoista avautuva maisema muuttuisi, puiston pinta-ala pieneneisi, Tanssin talon huoltoliikenne nähtiin mahdollisena häiriön aiheuttajana sekä liikenneturvallisuusriskinä puiston käyttäjille. Puiston jo kookkaiksi kasvaneet puut vaimentavat merkittävästi ääntä ja pienentävät kaikua piha-alueella. Muuttuvien kulkuyhteyksien ja reittien pelättiin tuovan lisäksi häiriötä naapurikiinteistöjen asukkaille. Puiston koettiin palvelevan sellaisenaan hyvin asukkaita ja varsinkin lapsia. Oma lukunsa olisi tietysti vielä rakentamisaikaiset haitat.

Sillä, että menetettävää puiston pinta-alaa korvattaisiin nykyisen pysäköintialueen muuttamisella uudeksi puistoksi, ei nähty olevan juurikaan positiivista merkitystä. Uusi puisto olisi kuitenkin paljon kauempana eikä tuottaisi niitä hyötyjä asukkaille mitä nykyinen puisto tuo. Menetettävien pysäköintipaikkojen esitettiin myös aiheuttavan lisää liikennettä ja häiriötä kun autoja jätettäisiin mihin sattuu. Tilaisuuden lopulla muutama asukas esitti myös toiveen, että suunnitelmista olisi mahdollisuus keskustella vielä uudelleen niiden edetessä. Kaupunkisuunnitteluviraston edustajat lupasivat pohtia tällaista mahdollisuutta ja palata asiaan kesän jälkeä.

Kaapelitehtaan tilaisuuteen osallistuneiden taiteilijoiden huolena olivat sisäpihan kattamisesta mahdollisesti aiheutuvat haitat. Logistiikka oli yksi huolista eli miten kaikki talon tavaraliikenne saadaan sujumaan hyvin ja vielä niin, ettei siitä aiheudu kohtuutonta vaivaa ja/tai häiriötä. Toinen huoli liittyi sisäpihan kattamiseen ja siihen, että vaikuttaako se työhuoneiden päivänvalon saantiin ja sisäilman laatuun jos ei enää voi pitää ikkunoita auki ulos. Mieliä pahaa oli aiheuttanut myös se, ettei kaikilla ollut mahdollisuutta osallistua hankkeeseen liittyneisiin haastatteluihin aikataulujen vuoksi. Kaapelitehtaan edustajat kertoivat tulevasta työpajoista joissa talon toimijoilla on mahdollisuus kertoa näkemyksiään suunnitteluratkaisuista ja osallistua niiden pohdintaan.

Kellosaarenrannan toimitilakiinteistöjen edustajien huolet liittyivät poistuvaksi suunniteltuun pysäköintipaikkaan sekä ajo yhteyksiin. Kiinteistöissä toimivat yritykset olivat tuoneet myös huolensa esiin varsinkin pysäköintipaikkojen vähenemisestä. Sovittiin, että kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnittelija ja kiinteistöjen edustajat tapaavat erikseen ja käyvät läpi liikennemääriä, kulkutarpeita ja erilaisia vaihtoehtoisia ratkaisumalleja ennen kuin varsinaista liikennesuunnitelmaa laaditaan.

Kaapelitehtaalla toimiva työväenopiston yksikkö joutuu lähtemään tiloista muutosten myötä. Opiston edustaja toivoi kuitenkin että korvaavat tilat löytyisivät jostakin lähistöltä jotta syntyneet yhteistyökuviot voisivat jatkua tulevaisuudessakin Kaapelitehtaan muiden toimijoiden kanssa.