

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Meilahti, Töölöntullinkatu 8 asemakaavan muutos (nro 12598)

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Kaavan vuorovaikutuksessa oas- ja kaavaluonnosvaiheessa mukana olivat myös tontit 520/8 ja 14 (Töölöntullinkatu 4-6, muodostuu uusi tontti 20), 520/13 (Stenbäckinkatu 7, Töölön ruotsinkielinen päiväkotijä lastenkoti) sekä 520/19 (Topeliuksenkatu 41a, Töölön Urheilu- ja terveystalo). Tonttien 8, 14 ja 19 osalta on laadittu asemakaavan muutos, joka on saanut lainvoiman huhtikuussa 2019. Tässä vuorovaikutusraportissa on esitetty Töölöntullinkatu 8 (tontti 520/2) koskevat yhteenvedot ja vastineet. Muita oas- ja luonnosvaiheessa mukana olleita tontteja koskeva sisältö on esitetty kaavan nro 12515 vuorovaikutusraportissa.

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

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

LIITE

Asukastilaisuuden 6.6.2017 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 22.5.–12.6.2017, asukastilaisuus 6.6.2017 Markkinointi-instituutin tiloissa (Töölöntullinkatu 4-6)
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Luonnos

- kaavaluonnos esiteltiin lautakunnalle 7.11.2017



Ehdotus

- kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2019
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 22.5.–12.6.2017

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen melu- ja ilmanlaatuongelmien huomioimiseen, turvallisten ja terveellisten asuinolosuhteiden järjestämiseen sekä olemassa olevan putki- ja kaapeli-infran huomioimiseen.

Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä kaavan jatkovalmistelussa ja kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä ja niistä on tarpeen mukaan keskusteltu kaavoitustyön aikana lisää.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Helen Oy totesi Topeliuksenkatu 41a:n ja Töölöntullinkatu 8:n kellarissa sijaitsevan DN150 kaukolämpöyöttölinjan olevan tarpeellinen jatkossakin. **HSL:n** lausunnossa esitettiin, että Topeliuksenkatu 41a:n remontin aiheuttamat haasteet katuosuuden vilkkaalle bussiliikenteelle tulee pyrkiä minimoimaan. **HSY:n** lausunnossa todettiin, että korttelin pohjoisreunassa sijaitseva DN 600 -päävesijohto tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja sitä varten tulee merkitä kaavaan vähintään 8 metriä leveä johtokuja. Johtokujalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Lisäksi HSY esitti kaavaan määräystä, jonka mukaan rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei se aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.

Kaavassa on määrätty, että kaukolämmön yhteys Töölöntullinkadulta Topeliuksenkadulle tontin 520/2 kautta tulee säilyttää. Päävesijohdon tilavarauksesta on keskusteltu HSY:n kanssa tarkemmin. Keskustelujen pohjalta kaavaehdotuksessa johtokujalle on varattu leveydeltään 3+3 m:n tila tontin koillisreunalta. Kaavaselostukseen on kirjattu, että putkien sekä johtojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon niiden vaatimat suojaetäisyydet. Tästä on säädetty myös Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 83 §).

Ympäristökeskus totesi Töölöntullin alueen olevan voimakkaasti liikenteen haittojen kuormittamaa ja ilmanlaadun olevan yksi Helsingin huonoimmista. Ympäristökeskus ei suosittele yhteen suuntaan avautuvia asuntoja Töölöntullin aukion suuntaan alimpiin kerroksiin. Sisäpihojen oleskelualueiden todettiin olevan riittävän suojaisia liikenteen haitoilta. Lisäksi ympäristökeskus antoi ohjeita tuloilman ottokohdista. Turvallinen ja terveellinen asuminen on varmistettava käyttötarkoituksen muutoksissa. Vanhojen rakennusten konversioissa on harkittava koineellisen viilennyksen tarvetta.

Ilmanlaatuun, meluun ja lämpöolosuhteisiin liittyvät seikat on otettu huomioon kaavatyössä.

Helsingin kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan, että rakennuskokonaisuuden arvokkaita piirteitä (mm. sisääntulo, portaat, porrashuoneet, käytäväratkaisut ja kattoikkunat) pystytään säilyttämään, vaikka käyttötarkoitus muuttuu toimistokäytöstä asumiseen. Kaavaluonnoksen suojelumääräyksessä määritellään Töölön Urheilu- ja Terveystaloa sekä Helsingin Aikuisopistoa kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennuskokonaisuudeksi ja turvataan rakennuksen suojelua jatkossa. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.

Kaavamutosta on edistetty yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa ja rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä on tarkennettu kaavoitustyön edetessä.

Varhaiskasvatusvirasto totesi varhaiskasvatuksen tilojen olevan Töölössä tehokkaassa käytössä ja että uuden rakentamisen aiheuttamaan mahdolliseen palvelutarpeen kasvuun on varauduttava.

Varhaiskasvatusvirasto arvioi sähköpostikeskustelussa keväällä 2017, että (useiden tonttien kokonaisuutta koskevan) kaavamutoksen mahdollisesti aiheuttama palvelutarpeen lisäys on kohtuullisen pieni. Alueen palveluverkkoa on kuitenkin syytä tarkastella jatkossa tarkemmin.

Kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ei ollut huomautettavaa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, rakennusvalvontavirasto sekä sosiaali- ja terveystoimisto ilmoittivat, ettei lausuttavaa ole.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääosin täydennysrakentamiseen. Pääasiassa kaavamuutoksen nähtiin luovan nykyistä paremmat edellytykset Töölöntullinkadun viihtyisyyden parantamiselle ja kaavamuutoksessa esitetyt rakennussuojelutarpeet koettiin tarpeellisiksi. Mielipiteissä oli jonkin verran ristiriitaisia toiveita, joiden yhteensovittamisen mahdollisuuksien tutkimista jatkettiin kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotuksessa ovat edelleen mukana asukkaiden positiivisiksi kokemat asiat, kuten Töölöntullinkadun vehreyttäminen ja elävöittäminen sekä rakennussuojelu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 7 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Mi1:ssä toivottiin, että (Töölöntullinkatu 8 ja Töölöntullinkatu 4-6) täydennysrakentaminen ei muodostaisi liian korkeaa yhtenäistä seinämää, joka varjostaa Töölöntullinkatua ja vastapäisten rakennusten alimpien kerrosten asuntoja. Muuten kaavamuutoksen suunnitelmien koettiin tuovan Töölöntullinkadulle kaivattua viihtyisyyttä ja vehreyttä.

Mi3:ssa pidettiin monia kaavan tavoitteita hyvinä ja oltiin tyytyväisiä mm. alueen uudistumiseen ja uudistumisen tuomiin uusiin asukkaisiin sekä Töölöntullinkadun viihtyisyyden paranemiseen ja uuteen kaupunkivihreään. Mielipiteessä esitettiin huoli Töölöntullinkatu 8:n mahdollisesta liian tehokkaasta täydennysrakentamisesta ja vastapäisen rakennuksen asuntojen näkymien huonontumisesta. Mielipiteen jättäjä ehdotti, voisiko täydennysrakentamisen toteuttaa townhouse-tyyppisellä rakentamisella ja voisiko Töölöntullinkadulta olla kulkuyhteys Urheiluhallin katolle, jonne voisi sijoittaa kahvilatoimintaa.

Töölön kaupunginosat - Töölö ry suhtautui positiivisesti kaavahankkeeseen kokonaisuutena sekä piti hyvänä kaavan rakennussuojelun sekä arvokkaiden maisemallisten elementtien säilyttämisen tavoitteita. Mielipiteessä tuotiin myös esille, että uudisrakentaminen ei saisi olla ristiriidassa kaavamuutoskorttelia ympäröivän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa.

Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 (kaavamuutoksen hakija) toivoi mielipiteessään, että asuminen sallittaisiin Töölöntullinkatu 8:ssa (nk. TVK-

talo) 1. kerrosta ylemmissä kerroksissa. Lisäksi hakija esitti, että mahdollinen lisärakennusoikeus ulotettaisiin tontin etelärajaan asti ja että asukkaiden ulko-oleskelutila tulisi kyseisen lisärakennusosan katolle.

Kaavamuutosalueen naapuritontilla sijaitseva Työterveyslaitos (Tope-liuksenkatu 41b) huomautti, että Markkinointi-instituutin tontilla sijaitsee osa heidän rasiteautopaikoistaan sekä huoltoyhteys.

Mi4:ssä painotettiin, että alueen rakennustöistä ei saa aiheutua liiallista haittaa naapureille. Mielenpitoessa kannettiin huolta alueen ajoittain hankalasta pysäköintitilanteesta. Lisäksi mielenpitoessa esitettiin, että alueen taloissa tulisi suorittaa kattavat ja tarkasti dokumentoidut kuntokatsel-mukset, ennen kuin muutoksen kohteena olevalla alueella voidaan suorittaa räjäytys- ja muita rakennustöitä. Mielenpitoen jättänyt pyysi myös, että hänet lisätään hanketta koskevalle postituslistalle.

Täydennysrakentaminen ja olemassa olevat rakennukset

Korttelin jatkosuunnittelua ja yhteensovittamista on tehty yhteistyössä kaupungin viranomaistahojen sekä kaikkien kaavamuutoksen hakijoiden kanssa. Uudisrakentamisen soveltumista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön on ollut arvioimassa rakennussuojelun asiantuntijoita kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä kaupunginmuseolta.

Töölöntullinkatu 8:n (nk. TVK-talo) käyttötarkoituksen muutoksesta sekä täydennysrakentamisen tavasta ja määrästä neuvoteltiin hakijan kanssa kaavaprosessin aikana. Todettiin, että asumista on mahdollista sijoittaa rakennukseen kolmannelta kerroksesta ylöspäin. Myös lisärakentaminen nähtiin mahdollisena, vaikkakaan ei tontin etelärajaan saakka asti ulotettuna. Hakijan sekä eteläpuolella sijaitsevan naapuritontin kanssa sovittiin, että molempien tonttien uudisrakennukset vedetään tontin rajalta vähintään 4 metrin verran molemmin puolin.

Asukkaille osoitettujen ulko-oleskelualueiden riittävydestä ja laadusta on keskusteltu hakijan ja viranomaistahojen kanssa kaavaprosessin aikana.

Townhouse-tyyppinen lisäosa ei ole ollut hakijan tavoitteena ja lisäosaa on suunniteltu kerrostaloratkaisuna.

Töölöntullinkatu 8:n hankkeelle esitettyjä reunaehdoja käyttötarkoituksen muutokselle ja täydennysrakentamiselle laadittiin tiiviissä yhteistyössä muiden kaupungin viranomaisten, kuten rakennusvalvonnan ja kaupunginmuseon kanssa jo kaavaluonnosvaiheessa. Reunaehdoissa esitettiin tarkkaan harkittuja perusteita, jotta tontin kehittäminen olisi mahdollista samalla, kun varmistetaan asumisen hyvät olosuhteet sekä huomioidaan alueen ja tontin erityiset kaupunkikuvalliset, rakennustai-teelliset ja rakennussuojelulliset arvot.

Olemassa olevan rakennuksen joustava käyttötarkoitus joko toimitilana tai toimitiloina 1.–2. kerroksessa ja asumisena kolmannesta kerroksesta ylöspäin olemassa olevan rakennusmassan sisällä sekä rakennusmassan laajentaminen pienimuotoisesti on kaupungin esittämien reunaehtojen mukaan mahdollista.

Aikataulusyistä tontti 520/2 rajattiin kaavaehdotusvaiheessa omaksi asemakaavan muutoshankkeeksi.

Pysäköinti

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti. Uudisrakennusten asukkaiden autopaikat sijoitetaan tonteille, eivätkä ne siten kuormita kadunvarsipysäköintiä. Uudisrakennusten asukkaita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Tällä kaavaratkaisulla ei voida vaikuttaa alueen nykyisiin pysäköinnin ongelmiin.

Työmaa-aikaiset haitat

Kaikissa rakentamishankkeissa edellytetään tarkka työmaasuunnitelma rakennuslupavaiheessa. Työmaasuunnitelmassa on esitettävä mm. miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön, rakennuksiin ja maanalaisiin rakenteisiin minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa esitetään miten kulku- ja ajoyhteydet sekä pelastusreitit järjestetään työmaan aikana. Naapureita kuullaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee suorittaa ympäristökatselmuksent purustossa ennen louhinta- ja räjäytystöitä.

Kaavahankkeen tiedotus

Kaavahankkeella ei ole erillistä postituslistaa. Kaikille OAS- ja luonnosvaiheessa mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet sähköpostitai postiosoitteensa, lähetetään kaavaehdotusta koskeva kaupunkiympäristölautakunnan pöytäkirjanote liitteineen. Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmat sekä karttapalvelussa www.kartta.hel.fi. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivulla www.hel.fi/kaavakuulutukset.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 6.6.2017

Asukastilaisuuden keskustelun sävy oli pääosin myönteinen. Asukkaat olivat tyytyväisiä, että Töölöntullinkatu elävöityy ja saadaan lisää viherää. Pääasiassa keskusteltiin täydennysrakentamisesta ja Markkinointi-instituutin tontista, joka muuttuu kaavamuutoksen myötä eniten.

Lisäksi puhuttiin alueen palveluista, melusta ja ilmanlaadusta, liikenteestä sekä tilanteesta rakennusaikana. Keskustelutilaisuutta pidettiin hyvänä ja uutta vastaavaa tilaisuutta toivottiin. Asukastilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.5.–25.6.2019

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puutteelliseen naapurien kuulemiseen, lisääntyvään meluun, ilmansaasteisiin ja varjostukseen, Taka-Töölön ja Meilahden väljästä ja matalahkosta kaupunkirakenneperiaatteesta poikkeamiseen ja asuinympäristön laadun heikentämiseen. Lisäksi esitettiin 9-kerroksisien uudisosan tilalle matalampaa rivitaloratkaisua.

Vastineet aihepiireittäin

Puutteellinen naapurien kuuleminen

Kaupunkilaisten osallistumismahdollisuus, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus on kaavahankkeessa turvattu maankäyttö ja rakennuslain (MRL) mukaisesti. MRL 63 § mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista on toteutettu touko-kesäkuussa 2017 nähtävillä olleen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolon myötä. Osallisilla on ollut nähtävilläolon aikana mahdollisuus esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta.

Asemaakaavan muutosehdotus on ollut MRL 65 § mukaisesti julkisesti nähtävillä touko-kesäkuussa 2019 ja ehdotuksesta on ollut mahdollisuus tehdä muistutuksia, joihin tässä vuorovaikutusraportissa annetaan vastineet. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolosta on tiedotettu normaalisti Helsingin kaupungin verkkosivuilla.

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty huolellinen vaikutustenarviointi yhteistyössä valmisteluun osallistuneiden viranomaistahojen kanssa. Kaavan valmistelu on tehty lain edellyttämässä vuorovaikutuksessa osallisten kanssa ja kaavaratkaisun vaikutukset arvioitu siten kuin laki edellyttää.

Melu- ja ilmansaasteet

Kaavaratkaisusta on laadittu kattava liikennemeluselvitys, joka täydentää aikaisemmin laadittuja naapuritontteja koskevia meluselvityksiä. Meluselvitys ei anna viitteitä siitä, että melutilanne naapurikorttelissa merkittävästi heikentyisi. Kaava-alueella meluselvityksen johtopäätökset on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Ilmanlaatukysymyksiä on kaavatyön yhteydessä arvioitu kaupunkiympäristön toimialan ympäristöasiantuntijan kanssa. Kaavaratkaisu ei merkittävästi heikennä ympäristön ilmanlaatua. Asemakaavan muutosta kaava-alueella ilmanlaatu on otettu huomioon mm. toimintojen sijoittelussa.

Tiiviin rakentamisen vaikutukset

Rakenteen tiivistäminen ja aiempaa suuremman rakennusoikeuden osoittaminen tontille kaavamuutoksen yhteydessä on perusteltua kaupungin strategisten tavoitteiden kannalta. Kaavasunnittelua ja vaikutustenarviointia mm. kaupunkikuvan osalta on tehty yhteistyössä kaupungin viranomaistahojen sekä kaavamuutoksen hakijan kanssa. Rakennussuojelukysymysten osalta on tehty yhteistyötä kaupunginmuuseon kanssa kaavahankkeen alusta alkaen. Kaavaratkaisu ei olennaisesti poikkea Meilahden ja siihen rajautuvan Taka-Töölön korttelityypeiltään vaihtelevasta kaupunkirakenteesta.

Töölöntullinkatu 8:n tontille mahdollistetaan kaavassa pääosin 8-kerroksista rakentamista, joka noudattelee rakennuskokonaisuuden räystäskorkeutta naapuritontin puolella, eikä olemassa olevan rakennuksen osuudella merkittävästi muuta nykytilannetta. Korttelissa säilyy kaavamuutoksen jälkeenkin selkeänä maamerkinä kaava-alueen pohjoispuolella oleva 11-kerroksinen Aura-talo. Kaavassa osoitettu pieni uudisosa on irrotettu nivelosalla viereisestä rakennuksesta ja sen räystäskorkeus kadun puolella on määrätty noudattamaan 8-kerroksisen osan räystäskorkeutta. Uudisosan viisto kattomuoto mahdollistaa rakennusalalle vajaan yhdeksännen kerroksen, joka vetäytyy kadun puolelta ja painottuu tontin sisäosaan. Uudisosaa ei kaavan mukaan missään saa rakentaa neljää metriä lähemmäksi tontin rajoja. Edellä mainituilla periaatteilla on turvattu kaupunkikuvaan sopeutuminen ja varjostusvaikutuksen minimointi.

Konsekvenserna av tät bebyggelse

Att i samband med planändringen höja tätheten i stadsstrukturen och anvisa en högre byggnadsrätt än tidigare på tomten är motiverat med beaktande av stadens målsättningar. Detaljplanering och konsekvensbedömning i till exempel stadsbildshänseende har gjorts i samarbete

med stadens myndigheter och sökanden för planändringen. Sedan början av stadsplaneringsprojektet har man samarbetat med stadsmuseet i fråga om byggnadsskyddsaspekterna. Planlösningen avviker inte väsentligt från den till kvarterstyperna omväxlande stadsstrukturen i Mejlsans och den angränsande stadsdelen Bortre Tölö.

Planen möjliggör huvudsakligen 8-våningt byggande på tomten Tölötullsgatan 8, som följer takfotshöjden för byggnadshelheten på granntomtens sida, och nuläget i den befintliga byggnadsdelen ändras inte väsentligt. I kvarteret bibehålls även efter planändringen det 11-våninga Aurora-huset som ett tydligt landmärke i planområdet norra del. Den i planen anvisade lilla nybyggnadsdelen är skild åt med en fogdel från den bredvidliggande byggnaden och dess takfotshöjd mot gatan ska enligt bestämmelse följa den 8 våningar höga delens takfotshöjd. Den nybyggda delens sneda takform möjliggör på byggnadsytan en ofullständig nionde våning, som drar sig bort från gatusidan och har tyngdpunkten i tomtens inre delar. Nybyggnaden får enligt planen inte någonstans byggas närmare än fyra meter från tomtgränsen. Med de i det föregående nämnda principerna har anpassningen till stadsbilden säkerställts och skuggningseffekterna minimerats.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat asemakaavaehdotuksen sisältövaatimukseen ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Vastineet lausuntoihin

Lausunnoissa todetaan asemakaavaehdotuksen täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset ja rakennussuojelun osalta turvaavan TVK-talon keskeiset ominaispiirteet. Kuten kaupunginmuseon lausunnossa todetaankin, on kaavan valmistelun yhteydessä käyty neuvotteluja kaavoittajan ja kaupunginmuseon kesken.

Kaavaratkaisu ottaa huomioon kaupunginmuseon näkemyksen mm. uudisosan visuaalisesta irrottamisesta olemassa olevasta TVK-talosta nivelosan välityksellä. Kaavaratkaisussa on haettu tasapainoa maltillisen korkeuden ja toteutettavuuden kannalta riittävän rakennusoikeuden välillä. Kadun puoleisten julkisivujen räystääskorkeus on sidottu viereisen tontin, samaan rakennuskokonaisuuteen kuuluvan Töölön urheilutalon vastaavaan asemakaavassa sallittuun räystääskorkeuteen. Uudisosalle on viitesuunnitelman mukaisesti mahdollistettu poikittainen harjakatto, joka tyyliltään rinnastuu kaakkoispuolen naapuritontin suunnitteilla oleviin harjakattoisiin rakennuksiin. Sisäpihan puolella uudisosalle on kaavassa sallittu kadun puolta korkeampi räystääskorkeus, mikä asemakaavoituksen näkemyksen mukaan on kaupunkikuvallisessa mielessä mahdollinen ja joka ei uudisosan itsenäisen luonteen vuoksi riko arvokasta, suojeltavaa rakennuskokonaisuutta.

6.6.2017

ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO

Töölöntullin OAS + kaavaluonnos nähtävillä

Keskustelutilaisuus 6.6.2017 klo 18–20

Kaupungin puolesta paikalla

- Leena Paavilainen, arkkitehti (kaavan valmistelija)
- Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
- Anu Kuutti, Vuosaari-Vartiokylän tiimipäällikkö (ent. Meilahti-Munkkiniemi -projektin projektipäällikkö)
- Hanna Pikkarainen, Kantakaupungin tiimipäällikkö

Muut kaupungin edustajat sekä kiinteistönomistajien ja hankkeiden edustajat

- Tove Hagman, kaupunginmuseo
- Töölön urheilu- ja terveystalon tontti
 - Maija Paju, rakennuttaja-asiamies
 - Anna-Mari Gramatikova-Lindberg, arkkitehti
 - Ville Nummelin, kiinteistöpäällikkö
 - Laura Kuutti, hallipäällikkö
- Markkinointi-instituutin tontti
 - Ilkka Oikarinen, YIT
 - Matti Ahrelma, Newsec
 - Marja Salonen, arkkitehtitoimisto HMM
 - Juha Huhntanen, arkkitehtitoimisto HMM
 - Hannu Huttunen, ARK-house arkkitehdit
 - Sami Heikkinen, Serum arkkitehdit
- Aikuisopiston tontti
 - Jusu Kainulainen, Vahanen Oy

Tilaisuuteen osallistui n. 40 henkilöä.

Tilaisuuden kulku

Kaavan valmistelijat ja hankkeiden edustajat olivat paikalla Markkinointi-instituutin isossa luentosalissa esittelemässä kaavahanketta ja vastaamassa asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden kysymyksiin. Yleisöä saapui paikalle hyvissä ajoin tutustumaan näytteille asetettuihin suunnitelmiin ja keskusteluja ehdittiin käydä jo ennen tilaisuuden alkua. Yleisön oli ollut mahdollista tutustua suunnittelumateriaaliin etukäteen 22.5.2017 alkaen mm. Töölön kirjastossa sekä verkossa.

Vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden klo 18 ja kertoi yleisesti tämänhetkisestä suunnitteluvaiheesta ja osallistumisen mahdollisuuksista. Kaavan valmistelija Leena Paavilainen esitteli hankekokonaisuuden, minkä jälkeen yleisö esitti kysymyksiä suunnitelmista. Yleisen keskustelun jälkeen siirryttiin tutkimaan suunnitelmia erikseen.

6.6.2017

ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO

Suunnitelmat oli jaettu neljään eri pisteeseen: Markkinointi-instituutin kolmelle rinnakkaiselle suunnitelmavaihtoehdolle oli omat pisteensä ja loput eli Töölön urheilutalon, Aikuisopiston ja Töölön ruotsinkielisen päiväkodin ja lastenkodin aineistot oli koottu yhteen pisteeseen. Jokaisella pisteellä oli mahdollisuus keskustella suunnitelmasta kaupungin edustajan ja hankkeen suunnittelijan kanssa.

Keskustelussa esiin nousseita asioita

Keskustelun sävy oli pääosin myönteinen. Pääasiassa keskusteltiin Markkinointi-instituutin tontista, joka muuttuu kaavamuutoksen myötä eniten. Keskustelutilaisuutta pidettiin hyvänä ja uutta vastaavaa tilaisuutta toivottiin.

- **Uusi asuinrakentaminen, kaupunkikuva ja -rakenne**

Yleisesti koettiin, että kaavahankkeessa mukana olevilla toimenpiteillä parannetaan alueen ilmettä ja arvoa. Markkinointi-instituutin koulurakennuksen purkaminen koettiin positiivisena asiana. Erityisesti oltiin tyytyväisiä siihen, että kaavamuutoksen myötä Töölöntullin katutila levenisi ja kadulle saataisiin myös lisää vihreää – koettiin, että kadun ilme kohenee. Uudisrakennusten ulkonäkö mietitytti ja kyseltiin, miksi vaihtoehdot eivät näytä enemmän töölöläisiltä tai meilahtelaisilta rakennuksilta. Tässä suunnitteluvaiheessa on kuitenkin lähinnä tutkittu, minkälaiset rakennusmassat tontille sopisivat ja julkisivuja tutkitaan myöhemmin tarkemmin.

Osaa asukkaista miellytti enemmän avoin, nykyistä Markkinointi-instituuttia muistuttava massoittelu, joka ei sulje näkymiä olemassa olevilta rakennuksilta ja päästää auringonvalon läpi. Aikuisopiston tyhjälle tontin osalle alustavasti pohdittu täydennysrakentamisnoppa herätti kysymyksiä. Osa asukkaista toivoi, että tyhjä kohta jätettäisiin jatkossakin rakentamatta. Osa toivoi, että tällä alueella rakennettaisiin kevyemmin, koska Meilahden sairaala-alueella rakentamista on niin paljon. Osa koki, että 2000-luvulla Topeliuksenkadun puolelle rakennettu TTL:n rakennus oli huonontanut näkymiä ja estänyt alueen tuulettumista. Yksi ehdotus oli, voisiko uudet rakennukset nostaa pilareiden päälle.

Kyseltiin, onko päiväkodin tontille tulossa jotain uutta. Päiväkotij- ja lastenkotitoiminta säilyvät tontilla ja puinen 1910-luvulta peräisin oleva päärakennus todennäköisesti suojellaan kaavaprosessin yhteydessä. Yksi tulevaisuudessa mahdollisesti pohdittava asia on kivirakenteisen laajennusosan kehittäminen.

Keskusteltiin jonkin verran Einari Teräsvirran suunnitteleminen Urheilutalon ja Aikuisopiston rakennusten julkisivuista. Voisiko kadun puolelle tehdä ranskalaisia parvekkeita? Todettiin, että rakennusten julkisivut nauhaikkunoineen on tarkoitus suojella ja ranskalaiset parvekkeet muuttaisivat liikaa suojeltavaksi tarkoitettua ilmettä. Sisäpihan puolella julkisivujen käsittely on vapaampaa. Joidenkin mielestä parvekkeita tulisi tehdä, koska ne parantavat asumisen laatua. Osa tilaisuuteen osallistuneista puolestaan totesi, että harvassa töölöläisessä asunnossa on parvekkeita, etenkin kadun puolella.

Eräässä puheenvuorossa kyseltiin, mikä on asukasmäärätavoite ja ovatko Urheilutalon toimistokerroksiin tulevat seniori- ja opiskelija-asukkaat ns. vastikkeettomia kaupungin vuokralaisia. Asukkaita arvioidaan tulevan n. 500, mikäli myös Aikuisopiston toimistokerrokset muuttuvat asuinkäyttöön. Urheilutalon seniori- ja opiskelija-asunnot ovat yksityisen toimijan järjestämiä. Opiskelijoiden ja seniorien yhdistäminen saman katon alle koettiin hyväksi ajatukseksi. Senioriasuntojen rakentaminen tuntui muutenkin hyvältä asialta.

6.6.2017

ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO

- **Markkinointi-instituutin kolme suunnitteluvaihtoehtoa**

Nykyistä Markkinointi-instituuttia hahmoltaan muistuttavaa arkkitehtitoimisto HMV:n suunnitelmaa pidettiin massoitteeltaan onnistuneena ja hyvin nykyiseen rakennuskantaan sopivana. Osa asukkaista nimesi suunnitelman suosikikseen. Kritiikkiä tuli liian leveistä rakennusrungoista ja rakennusten korkeudesta. Osan mielestä nauhaikkunamainen julkisivukäsittely ei sopinut töölöläiseen ympäristöön.

ARK-housen vaihtoehtoa luonnehdittiin kauniiksi ja siroksi. Viistetyistä kattomuodoista pidettiin. Rakennetta päiväkodin suuntaan pidettiin hengittävänä ja avokallioiden ja maisemien säilymistä arvostettiin. Ikkuna-aukotukset herättivät kysymyksiä siitä, millainen olisi tälle paikalle sopiva töölöläinen julkisivu. Lisäksi pohdittiin, heijastaako melko yhtenäisenä muurina Töölöntullinkadulle tuleva rakennusmassa melua takaisin kadulle.

Serumin julkisivuja keuhuttiin vaihtoehtoista kauneimmiksi ja uutta töölöläistä ilmettä tuottaviksi. Töölöntullinkadulle muurimaisesti tuleva rakennusseinämä arvelutti jonkin verran: pohdittiin, muodostuuko kadulle tuulitunneli ja varjostaako seinämä ilta-aurinkoa. Toisaalta rakennusten polveilun ja vihreiden taskuaukioiden koettiin tuovan mielenkiintoa katutilaan.

- **Palvelut**

Epäiltiin, että kivijalkakaupat eivät ehkä menestyisi tällä alueella, mutta päivittäistavarakauppa tai Alko sen sijaan saisivat varmasti asiakkaita. Uimahallin ja urheilutilojen aukiolosta kyseltiin ja saatiin kuulla, että ne ovat auki vielä vuodenvaihteeseen 2017–2018. Tilat avataan peruskorjauksen jälkeen luultavasti syksyllä 2019.

- **Melu ja ilmanlaatu**

Asukkaat pohtivat, miten Mannerheimintien suunnasta tuleva liikennemelu käyttäytyy, jos Markkinointi-instituutin tontti rakennetaan muurimaisesti. Heijastuuko melu uudesta rakennusmassasta olemassa olevien rakennusten suuntaan, paheneeko melutilanne? Toisaalta osa asukkaista kertoi tottuneensa vuosien saatossa Mannerheimintien liikenteen ääniin ja totesi, että suurin ja häiritsevin melu aiheutuu Meilahden sairaala-alueelle ajavista hälytysajoneuvoista.

Mannerheimintien huonoa ilmanlaatua ja melua pidettiin riskinä ja kyseltiin, onko asiaa pohdittu mitenkään. Kaavoittaja kertoi, että asioista on jo keskusteltu ympäristökeskuksen asiantuntijan kanssa eikä tilanne melun eikä ilmanlaadun suhteen ole ollenkaan mahdollon. Hankkeet ovat toteutettavissa suhteellisen tavanomaisin kantakaupunkimaisiin ratkaisuihin.

Osa asukkaista piti puoliavointia rakennustapaa umpikorttelia parempana vaihtoehtona mm. siksi, että kaupunkirakenne säilyisi tuulettavana.

- **Liikenne**

Markkinointi-instituutin opiskelijoiden autoilu opiskelupaikalleen oli koettu vuosien varrella jonkin verran haitalliseksi ja oltiin tyytyväisiä, että liikennevirrat muuttuvat asumiskäyttötarkoituksen myötä hallitummiksi. Yhdessä kommenttipuheenvuorossa todettiin, että autoja ei haluta alueelle lisää ja epäiltiin, mahtuvatko tulevien asukkaiden autot omalle tontilleen. Kaavoittaja kertoi, että uusien asukkaiden autopaikat ja tontilla jo nyt olevat rasitepaikat mahtuvat kokonaisuudessaan omalle tontilleen kannenalaisen pysäköintilaitokseen. Asukaspysäköinti on myös erityyppistä kuin opiskelijoiden tuottama hiukan hallitsematon pysäköinti.

6.6.2017

ASUKASTILAISUUDEN MUISTIO

Kysyttiin, onko harkittu, voitaisiinko tonteille toteuttaa suuri pysäköintiluola, joka palvelisi muitakin kuin tontin asukkaita – esim. stadionille tulijoita. Kerrottiin, että tässä tapauksessa on tutkittu pelkästään tontin käyttäjien pysäköintitarpeita, eikä suuremman kokonaisuuden toteuttaminen ole kovinkaan yksinkertaista tiiviissä kaupunkirakenteessa.

Tiedusteltiin, täytyisikö paikalle varata alue Töölön metron sisäänkäynnille. Kerrottiin, että metrohanke ei ole ajankohtainen ja sille on rakennettu tilavaraus lähistöllä sijaitsevan Helsingin yliopiston Haartmaninkadun tontille.

- **Rakennusaika**

Jonkin verran kyseltiin, miten peruskorjaus ja uudisrakentaminen vaikuttavat ympäristöön. Miten pitkään purkutyömaa on käynnissä? Onko rakentamisaikaisella melulla ja pölyllä vaikutuksia esim. päiväkodin toimintaan? Urheilutalon osalta peruskorjaus ja toimistokerrosten muutokset asumiseen pyritään tekemään samanaikaisesti. Rakennustoimenpiteet tuottavat toki melua ympäristöön, mutta toisaalta myös alue on jo valmiiksi jonkin verran meluisa liikenteen takia.