



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

**TAIVALLAHDEN KASARMIN ALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12193**

Hankenro 0837_2
HEL 2012-016189 (Kslk 2008-994)

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.3.–13.4.2005

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmä mielipidekirjeestä
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Kaavaluonnos nähtävillä 16.6.–8.8.2008

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 26.4.–27.5.2013

- Muistutus
 - Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE Keskustelutilaisuuden 30.3.2005 muistio



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on 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.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.3.–13.4.2005

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 21.3.–13.4.2005 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Töölön kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 30.3.2005.

Viranomaisyhteistyö

Museovirastolla (5.4.2005) ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Virasto totesi olevansa osallinen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus (11.4.2005) on ilmoittanut, että kaavaselostuksessa tulee kertoa tehdyistä maaperän pilaantuneisuusselvityksistä ja kunnostustarpeesta alueella. Ympäristökeskuksella ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Helsingin kaupungin museo on suullisesti ilmoittanut (15.4.2005) olevansa osallinen.

Esitetty mielipide

Töölö-Seura - Sällskapet Tölö ry on 18.4.2005 ilmoittanut mielipiteenään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että se pitää hyvänä alueen kaavoittamista, suojeluhenkistä suunnittelua ja nykyisen, kaikkea kunnostusta vailla olevan tilanteen korjaamista.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Keskustelutilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pidettiin 30.3.2005 Taivallahden kasarmin sotilaskodissa. Läsnä oli 32 asiasta kiinnostunutta. Keskustelutilaisuudessa käsiteltiin Taivallahden kasarmin alueen koko tontin muutosta. Keskustelua herätti eniten tontin länsiosan uudisrakentamisen määrä ja koko. Taivallahden kasarmin suoje-



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

lun ja uudiskäytön osalta keskusteltiin rakennusten huonosta kunnosta, pihan avaruuden säilyttämisestä sekä yleisestä väljyydestä.

Keskustelumuuisto on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 16.6.–8.8.2008

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 16.6.–8.8.2008 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL:n) 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 2.10.2008.

Museovirastolta pyydettiin erikseen lausunto (7.9.2006) Senaatti-kiinteistöjen laatimista suunnitelmista sijoittaa rakennuksiin asumista sekä elintarvikemyymälä.

Museovirasto (22.1.2007) on lausunnossaan muutosluonnoksen valmistelun pohjaksi laadituista asumiskäyttö- ja elintarvikemyymäläkäyttösuunnitelmista todennut, että kasarmirakennuksen muuttaminen asunnoiksi merkitsisi 2. ja 3. kerroksessa alkuperäisen yhtenäisen toimintakokonaisuuden jakamista erillisiksi, pääosin täysin yksityisiksi tiloiksi. Miehistö ja esikuntasiiven välinen hierarkia, joka on ollut olennainen lähtökohta rakennuksen jäsentelyssä ja nähtävissä esimerkiksi sisäänkäynneissä ja porrashuoneissa, ei voi toteutua asuinkäytössä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva ruokasali on rakennuksen tärkeitä tiloja ja sen kohdalla toimenpiteiden on syytä erityisesti olla pääosin restauroivia. Korjauspajaan asunnot asettuvat luontevammin. Sen osalta käyttötarkoituksen tulee kuitenkin palvella kokonaisuutta.

Autohallin osalta myymäläkäytön vaikutukset kohdistuvat toisaalta sisätilaan ja toisaalta teknisten vaatimusten mukanaan tuomiin toimenpiteisiin. Hallin tilahahmon tulee säilyä koettavissa. Huoltamosiivelle ominaisten pihalta suoraan tiloihin tai tilaryhmiin johtavien sisäänkäyntien hyödyntäminen tukee sekä siiven että pihan suojelun tavoitteita.

Edellytyksenä Autokomppanian kokonaisuuden identiteetin säilymiselle on, että uusi käyttö pystyy hyödyntämään koko kasarmialueen tilarakenteen, tilojen käytön rakenteen ja ominaisen kulkureitistön pääpiirteet.

Kasarmirakennuksessa julkisivumuutokset, esimerkiksi uudet parvekkeet, lapeikkunat tai kattoterassit eivät ole mahdollisia.



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Luonnoksissa ehdotetut uudet käyttötavat voivat olla ristiriidassa alueen ja rakennusten suojelutavoitteiden kanssa. Kaikkia asutuskäytön vaikutuksia ei suunnittelun tässä vaiheessa ole mahdollista arvioida. Museovirasto suosittelee siksi myös muiden käyttötarkoitusten tutkimista ennen asemakaavan valmistelun viemistä eteenpäin.

Museovirasto (6.8.2008) on ilmoittanut lausunnossaan asemakaavan muutosluonnoksesta että Museovirasto on pidemmän ajan kuluessa eri yhteyksissä määrittänyt Taivallahden kasarmialueen ja sen rakennuskannan suojelun tarvetta ja tavoitteita.

Museovirasto katsoo, että koko kasarmialuetta rakennuksineen ja piha-alueineen tulee käsitellä suojelukohteena. Vaalimisen kohteena ovat rakennusten arkkitehtuuri, keskinäinen hierarkia ja piha-alue. Miehistökasarmien kohdalla vaaliminen edellyttää restauroivaa ja säilyttävää perusotetta, jotta kasarmille olennaiset piirteet ja yksityiskohdat riittävästi säilyvät sekä ulkoasussa että sisätiloissa. Autohallin kohdalla vaalimisen tulee tarkoittaa rakennuksen peruspiirteiden kuten hallimaisuuden ja erityisten rakenneratkaisujen säilyttämistä. Korjauspajan suojelutavoitteet kohdistuvat ensisijaisesti ulkoasuun.

Museovirasto pitää pääkäytön merkintää AK/s liian rajoittavana. Ent. kasarmialueen ja sen rakennusten ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen on sidoksissa uuteen käyttötapaan. Virasto toteaa, että vielä ei ole vakuuttavaa näyttöä siitä, että tavoiteltu suojelu olisi toteutettavissa nimenomaan asuinkerrostalojen korttelialueen puitteissa. Virasto ehdottaa määräyksen tarkistamista käyttöalueeltaan väljemmäksi; merkintänä kysymykseen voisi tällöin tulla P/s (Palvelurakennusten korttelialue), joka mahdollistaa asumisen, toimisto- ja jopa pienteollisuuskäyttötarkoituksen.

Kaavamääräyksistä on syytä ilmetä, että alue on arkkitehtoninen kokonaisuus, historiallinen sotilaallinen laitospäristö, joka koostuu pääkäytön osatoimintoja palvelleista rakennuksista ja piha-alueista. Virasto ehdottaa merkintää /s vastaavan määräystekstin täydentämisestä toteutuksella, että säilytettävä ympäristö on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti entinen kasarmialue. Merkintään voisi liittää vaatimuksen museoviranomaisten kuulemisesta muutoksissa.

Luonnoksessa ehdotetun /s-merkinnän sisältöä olisi täydennettävä siten, että säilyttäminen koskee piha-alueen luonnetta ja historiallisia erityispiirteitä, kuten pihan topografia, sisäänkäynnit rakennuksiin ja pihan luonne liikennealueena ja rakennuksia toiminnallisesti yhdistävänä yhteisenä tilana.



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Kasarmille annettu merkintä sr-1 vastaa suojelun tavoitteita, jotka kohdistuvat kasarmimallille olennaisiin sisätilojen piirteisiin. Kasarmirakennuksen kadunpuoleisille ulkoseinille merkityt ääneneristysvaatimukset saattavat olla ristiriidassa sr-1-merkinnän ilmaiseman suojelutavoitteen kanssa.

Autohallin sr-2-merkintä tulisi muuttaa merkinnäksi sr-1 ja täydentää siten, että turvataan rakennusten peruspiirteiden kuten hallimaisuuden ja luonteenomaisten rakennerratkaisujen säilyminen. Kerrosten käyttöä koskeva määräys on ristiriidassa autohallin kerrosten historiallisten tila-identiteetin ja keskinäisen hierarkian kanssa, minkä lisäksi pääkerroksen (alkuaan autohallin) asema kasarmikokonaisuutta palvelleena toimitilana saattaa hämärtyä, kun vaarana on kerroksen toiminnallinen orientoituminen myymälänä erilleen historiallisesta yhteydestään kasarmialueeseen.

Korjauspajalle ehdotettuun sr-2-merkintään määräysteksteineen Museovirastolla ei ole huomauttamista.

Piha-alueen käsittely leikki- ja oleskelualueeksi osoitettuine alueineen sivuuttaa kasarmipihaan historiallisten käyttötapojen (liikenteen) ja pihaa reunustavan arkkitehtuurin vuorovaikutussuhteen ja on täten omiaan hämärtämään kasarmialueen ominaisaluetta ja alkuperäisiä järjestelyperiaatteita.

Museovirasto katsoo, ettei asemakaavan muutosluonnos esitetyssä muodossaan riittävästi tue entisen Autokomppanian kasarmialueen rakennussuojelua kohteen valtakunnallista merkitystä vastaavasti.

Helsingin kaupunginmuseo (11.8.2008) on ilmoittanut lausunnossaan asemakaavan muutosluonnoksesta, että arkkitehti Martta Martikaisen suunnittelema Helsingin autokomppanian kasarmi on Suomen 1930-luvun sotilasarkkitehtuurin ja kasarmien joukossa rakennustaiteellisesti merkittävin. Siinä ilmenevät silloisen kasarmisuunnittelun ja ajan uusimman arkkitehtuurin, funktionalismin periaatteet.

Kaupunginmuseo pitää luonnoksessa esitettyjä suojelumääräyksiä riittämättöminä huomioon ottaen rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo valtakunnallisesti merkittävänä kohteena. Autohallin määräys tulee ulottaa sisätiloihin ja rakenteisiin. Alkuperäisen vankkarakenteisen autohallin muuttaminen toimitiloiksi ja kellarin entisen varusvaraston muutos autohalliksi on rakennuksen alkuperäisen tilallisen luonteen kanssa ristiriitainen.



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan tontin kaavamuutosluonnos ei turvaa riittävästi rakennusten säilymistä. Kaavaluonnoksessa esitetty asumiskäyttö on liian sitova ja sulkee pois muita mahdollisia ainutlaatuisiin rakennuksiin paremmin sopivia käyttöjä. Uusien asuntojen rakentaminen entisiin miehistötupiin aiheuttaa teknisiä vaatimuksia ja suuria rakenteisiin kohdistuvia muutoksia, joiden myötä rakennuksen säilyminen vaarantuu ja sen ominaisluonne muuttuu olennaisesti. Jos rakennukset siirtyvät pois valtion omistuksesta, on luontevin tapa suojella rakennukset rakennussuojelulailla. Näin voitaisiin määritellä yksityiskohtaiset suojelumääräykset, jotka takaisivat asemakaavamääräyksiä paremmin sisätilojen mukaan lukien kiinteän sisustuksen säilymisen.

Viranomaisneuvottelussa 2.10.2008 Uudenmaan ympäristökeskus totesi, että nähtävillä olleen luonnoksen mukaiselle ratkaisulle on hyvät mahdollisuudet. Kaupungin esitys kasarmin käytölle on perusteltu. Miljö voi olla toimiva, vaikkakin kolkko piha on ristiriidassa asumiskäytön kanssa. Melukysymykset hoituvat suunnitellussa ratkaisussa, koska Mechelininkadun puolella on sivukäytävä. Yleisperiaate tukee sitä, että kaupunkirakentamista tiivistetään.

Vastine

Rakennusten säilymisen kannalta on parempi, että ne ovat käytössä kuin tyhjiillään. Koska Senaatti-kiinteistöillä ei ole oman toimialansa piiristä esittää alueelle uutta käyttöä, on sitä tutkittu asumiseen. Korttelialueen käyttötarkoitus on Museoviraston lausunnon johdosta muutettu Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (PA/s). Museovirasto on tekemässä esitystä kasarmirakennusten ja tontin suojelemisesta valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen perusteella. Tällöin antikvaarinen vastuu kasarmeista pysyisi Museovirastolla kiinteistön myynnin jälkeenkin ja rakennuksissa tehtävät muutokset on tehtävä Museoviraston määrittelemien suojelumääräysten mukaisesti.

Kaavaehdotukseen on tarkistettu suojelumääräyksiä Museoviraston ja kaupunginmuseon lausuntojen mukaisesti. Autohallin suojelumääräys on muutettu sr-2:sta sr-1:ksi ja lisätty autohallin hallimaiset sisätilat ja kantavat rakenteet suojelun piiriin.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.4.–27.5.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteis-



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

tölautakunnan, rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan sekä Museoviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Muistutuksen (Mu1) esittäjä katsoo (20.5.2013), että asemakaavan merkintöjä ja sisältöä tulisi muuttaa väljemmiksi siten, että mahdollistetaan alueen ja rakennuksien käyttö alueen luonteelle sopivien monipuolisten ja monialaisten julkisten ja kaupallisten palvelujen tuottamiseen. Näin mahdollistetaan perinteiltään arvokkaan kiinteistön käyttö kaupunkilaiskeskeiseen laaja-alaiseen toimintaan ja ennakoimattomiinkin tulevaisuuden käyttömuotoihin. Nykyisessä kaavaehdotuksessa on alueelle osoitettu käyttötarkoitus liian suppea ja toimialoiltaan rajaava.

Kasarmin tilat sopisivat vapaa-ajan tiloiksi, jossa voisi olla kulttuuripalveluita, museotoimintaa, sisäliikuntatiloja, uimahalli-kylpylä, nuorisotoiminnan tiloja, yrityshautomo pienille aloitteleville yrityksille ja pienimuotoista kaupallista toimintaa. Kasarmiosassa voisi olla vaikkapa nuorisohotelli tai elämyshotelli armeijamuistojen verestämiseksi sekä muita yhteisöjen tiloja.

On hyvä, että rapistuneet kasarmit korjataan ja palautetaan rakennus-suojelun velvoittamaan asuun. Samalla voitaisiin jatkaa alueen julkisten toimintojen perinnettä ja säilyttää lukuisten asevelvollisuutta suorittaneiden ikäpolvien muistumia.

Alueen kehittämisestä on käynnistettävä julkinen keskustelu, vapaa- muotoista ideointia sekä kaupunkilaisten ja heidän etujärjestöjensä kuuleminen.

Kaavaehdotus häiritsee alueen ulkoilureittien ja kevyenliikenteen väylien käyttöä, lisää puiston pään ja rannan seudun autoliikennettä ja pysäköintipaikkojen tarvetta. Kellaritiloihin sijoitetut asiakaspysäköintitilat ei helpota tilannetta.

Kaavan tukena ei ole monipuolista palvelutarpeiden kartoitusta. Kaupallisten toimintojen perusteluksi tulisi tehdä tarkempi saavutettavuus tai palveluverkkotutkimus. Alueen vähittäiskaupan palveluverkko on todella tiheä ja palveluja on jo nyt riittävästi.

Ehdotetuilla erityis- ja palveluasuntohankkeella tuskin poistetaan Helsingin asuntopulaa.



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Vastine

Alue on Senaatti kiinteistöjen omaisuutta. Alueen tulevaisuudesta on keskusteltu laajasti maanomistajan ja Museoviraston kanssa. Kaavoitus käynnistyi vuonna 2005 ja kaavaluonnos oli esillä vuonna 2008. Asukkailla ja muilla osallisilla on ollut mahdollista esittää mielipiteensä yleisötilaisuudessa sekä olemalla suoraan kaavoittajaan yhteydessä koko tämän ajan. Senaatti kiinteistöt on myynyt kasarmialuetta julkisilla ilmoituksilla. Julkisen toiminnan sijoittuminen alueelle on ollut neuvotte- luissa tiiviisti esillä. Kaupunkisuunnitteluviraston yhtenä tavoitteena on julkisten palveluiden riittävyden varmistaminen. Prosessin aikana ei ole ilmaantunut tahoja, joka ottaisi esitetyn kaltaisia toimintoja vastui- neen kantaakseen.

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Senaatti kiinteistöjen, Mu- seoviraston sekä uuden käyttäjäehdokkaan kanssa. Kaavan laatimisen yhtenä tavoitteena on ollut alueen pitämisen mahdollisimman avoime- na. Pääkäyttötarkoitukseksi on tämän vuoksi merkitty palvelu- ja asuin- rakennusten korttelialue (PA). Myös Museovirasto on pitänyt tärkeänä sitä, että miehistökasarmin tilat eivät yksityisty liikaa.

Alueen käyttötarkoituserkintä on varsin salliva. Liiketoiminnan osalta rajoitetaan päivittäistavarakaupan kokoa enintään 2 000 m² kokoiseksi. Muuten Autohalliin voi sijoittua liiketiloja ja muita palveluja jopa 1 000 m².

Muihin rakennuksiin sijoittuu asumista ja palveluasumista sekä palvelu- liiketoimintaa.

Kaupallisen selvityksen perusteella Töölön alueelta puuttuu isompi elin- tarvikekauppa, jonka valikoima olisi pieniä kivijalkakauppoja suurempi. Syy siihen on sopivien tilojen puute. Kaavamuutoksella luodaan mah- dollisuus suuremman kaupan sijoittumiselle.

Liikennemäärät kasvavat jonkin verran. Kaavassa sallitun myymälän toteuttaminen lisää asiointiliikennettä Pohjoisella Hesperiankadulla, Eteläisellä Hesperiankadulla ja Merikannontielle. Pohjoisen Hesperian- kadun nykyinen liikennemäärä Mechelininkadun länsipuolella on noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Eteläisen Hesperiankadun nykyinen liikennemäärä Mechelininkadun länsipuolella on noin 7 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Merikannontien nykyinen liikennemäärä on noin 3 700–5 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Asiointiliikenne lisää Pohjois- en Hesperiankadun liikennemäärää noin 500 ajoneuvolla arkivuoro- kaudessa, jolloin kadun liikennemäärä ei kasva merkittävän suureksi. Muilla lähikaduilla liikennemäärien lisäykset ovat pienempiä.



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin Energialla ei ole (16.5.2013) muutosehdotukseen huomautettavaa.

Helen Sähköverkko Oy toteaa (27.5.2013), että Taivallahden kasarmien alueen sähkönjakelu tulee vaatimaan alueelle yhden sähkönjakelumuuntamotilan. Muuntamotila tulee palvelemaan muutosalueen sähkönjakelun lisäksi Merikannontien ja Taivallahden kasarmien väliin aiotua asuinrakennusta. Sähkönjakelun kannalta muuntamon optimaalinen sijainti on kaavassa esitetyn päivittäistavaramyymälän rakennusalan läheisyydessä. Muuntamo liitetään jakeluverkkoon Merikannontietä Pohjoisen Hesperiankadun katualueelta. Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään Pohjoisen Hesperiankadun puoleisen tontin osalle viitteellinen jakelumuuntamomerkintä. Kaavakartan selostuksessa muuntamoa käsittelevää tekstiä pyydetään muuttamaan muotoon: Kortteliin on rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila. Asemakaavan selostuksessa energiahuolto ja tietoliikenne -liitekartassa on virheellisesti merkitty kaksi nykyistä muuntamoa. Muuntamomerkintöjen kohdalla on maastossa jakokaapit. Muutosaluetta lähinnä olevat jakelumuuntajat ovat pohjoisessa Kesäkadun varressa, lännessä Välskärinkadun kulmassa ja etelässä Eteläisen Hesperiankadun ja Mechelininkadun kulmassa. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Taivallahden kasarmien alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Muuntamotilat tullaan vaatimaan rakennusten sisälle. Päivittäistavaramyymälän rakennusosalta eli entisen Autohallin rakennuksesta löytyy tarvittavat tilat muuntamolle. Liitekartta on korjattu esitetyllä tavalla. Selostusta on täydennetty esitetyllä tavalla.

HSY:n vesihuolto toteaa (27.6.2013), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kiinteistölautakunta toteaa (27.6.2013), että sillä ei ole huomauttamista itse kaavamutosehdotuksen johdosta. Kiinteistölautakunta ilmoittaa, että se on aiemmin 15.4.2009 antanut lausunnon Taivallahden kasarmien länsiosaa ja viereisiä asuntotontteja koskevasta muutosehdotuksesta nro 11700. Kaavamuutos korottaa tontin 14484/4 osan arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kans-



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

sa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Vastine

Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 14.8.2013.

Pelastuslautakunta toteaa (18.6.2013) lausunnossaan, että rakennusten käyttötavan muuttuessa tulee huomioida, että kiinteistöjen poistumis-, pelastustie- sekä palotekniset järjestelyt ovat riittävät uuteen käytötapaan nähden.

Vastine

Pelastuslautakunnan esittämät asiat otetaan huomioon rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (11.6.2013), että asemakaavan muutos koskee tonttia, eikä siitä aiheudu kustannuksia yleisille alueille. Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Ympäristölautakunta toteaa (11.6.2013) lausunnossaan, että Mehelininkadun liikenne tuottaa alueella melu- ja liikennehaittoja. Kaavamääräysten mukaan asuinhuoneiden sijoittaminen kadun varrelle on kielletty, mikä lieventää liikenteen haittoja. Meluselvityksen mukaan sisäpihalle muodostuu melukatveeseen jääviä suojaisempia oleskelualueita. Mechelininkadun varren rakennukseen on suunniteltu sijoitettavaksi joko asuntoja tai vanhusten palveluasuntoja. Rakennusten sisäilmanotto on määrätty järjestettäväksi kadun liikennemääräennustetta vastaavan minimisuosituksen päästä. Pienimuotoisessa täydennysrakentamisessa ratkaisua voidaan pitää hyväksyttävänä tuloilman laadun turvaamiseksi. Tuloilman hiukkassuodatukseen tulee tällaisissa kohteissa kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota. Viimeaikaiset koulu- ja asuinhuoneistossa tehdyt tutkimukset antavat alustavasti viitteitä siitä, että taivannaista paremmalla ilmansuodatuksella voidaan pienentää sisäilman pienhiukkaspitoisuuksia, jos rakennuksen ulkovaipan vuodot voidaan hallita.

Kasarmialueella on ollut monia maaperää pilaavia toimintoja, kuten korjaamo, polttonesteen jakelupiste ja erilaisia huolto- ja varastohalleja. Tutkimuksissa on todettu kohonneita raskasmetalli- ja öljypitoisuuksia. Maaperää on kunnostettu vuosina 2004–2005 ympäristövalvontapäällikön 19.11.2004 antamalla päätöksellä. Kunnostuksesta ympäristökeskukselle 23.2.2005 toimitettu loppuraportti on hyväksytty. Mikäli myö-



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

hemmissä kiinteistöllä tehdyissä tai tehtävissä selvityksissä ilmenee lisäkunnostustarpeita, tulee ne kaavamääräyksen mukaisesti toteuttaa viimeistään peruskorjauksen yhteydessä.

Vanhojen teollisessa käytössä olleiden rakennusten muuttaminen asumiseen edellyttää myös rakenteiden ja rakennusten alla olevan maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden selvittämistä ja arviointia. Haitta-aineet ja/tai mikrobivauriot tai -riskit vanhoissa rakenteissa voivat edellyttää kunnostustoimia, kun rakennus peruskorjataan asuinkäyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa rakennukset on merkitty sr-1 ja sr-2 -merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaiksi kohteiksi. Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamääräyksiä on tarpeen täydentää siten, että niissä mahdollisten terveyshaittojen ehkäisemiseksi veloitetaan kunnostamaan pilaantuneet rakenteet.

Vastine

Asemakaavamääräyksiä on täydennetty ympäristölautakunnan esityksen mukaisesti.

Rakennusvalvontaviraston lausunto (12.6.2013) tukeutuu pitkälle kaupunkikuvaneuvottelukunnan 29.5.2013 antamaan lausuntoon. Virasto toteaa tyydytyksellä sen, että alueelle on vihdoin löytymässä sopiva käyttö, joka takaa kasarmirakennusten säilymisen. Käyttötarkoitusta pidetään sopivana ja kaavaselvityksen viitesuunnitelmaa pidetään onnistuneena. Tarvittavat toimenpiteet säädösten mukaisten melutason ohjearvojen saavuttamiseksi rakennuksen sisätiloissa ja ulkoalueilla voivat käytännössä hankaloittaa kaavassa annettujen suojelumääräysten toteutumista. Asiaa olisi syytä tutkia vielä ennen asemakaavan hyväksymistä.

Parvtila, jonne osoitetaan pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten viitesuunnitelmassa, voidaan lukea kerrosalaan, vaikka tila ei kaikilta ominaisuuksiltaan täyttäisikään asuinhuoneen vaatimuksia. Parvtiloja koskevaa kaavamääräystä olisi hyvä vielä harkita.

Myymäläkäyttöön osoitetun rakennuksen mainoslaitteen olisi hyvä esittää jo osana kaavan viitesuunnitelmaa. Kaavassa voisi olla ainakin maininta siitä, että rakennuslupaa haettaessa tulee laatia erillinen mainosten yleissuunnitelma.



16.4.2013, täydennetty 24.9.2013

Vastine

Parvituloja koskevaa määräystä on täsmennetty siten, että parvituloja voi rakentaa enintään 400 k-m² kaavassa esitetyn kerrosalan lisäksi. Kaavan on lisätty määräys mainoslaitteiden yleissuunnitelman laatimisesta. Melun osalta on säädösten mukaisen melutason ohjearvojen saavuttamiseksi annettu rajoituksia asuintilojen sijoittumisesta.

Museovirasto toteaa (14.6.2013), että Taivallahden kasarmialue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY 2009, kohde Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä. Kasarmialue on myös rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 3§:n tarkoittama rakennusryhmä, jolla on valtakunnallista merkitystä erityisesti rakennushistorian, rakennustaiteen ja käytön kannalta (Museoviraston lausunto 26.3.2012, dno 023/600/2012).

Museoviraston näkemyksen mukaan asemakaavan muutosehdotus täyttää kohteen rakennuksille ja pihatiloille annetut suojelutavoitteet. Suojelumääräykset ovat perusteelliset, oikein kohdennetut ja myös sätilojen osalta riittävät.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa (26.6.2013) lausunnossaan, että arkkitehti Martta Martikaisen vuonna 1934 suunnittelema Taivallahden kasarmialue rakennuksineen on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Puolustusvoimien 1930-luvun arkkitehtuuri Helsingissä, www.rky.fi). Museovirasto on tehnyt esityksen kasarmialueen ja kasarmirakennusten suojelemisesta Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) säännösten nojalla.

Asemakaavan muutosehdotus huomioi kattavin suojelumääräyksin riittävästi valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kuuluvien rakennusten eksteriöörin ja interiöörin sekä ympäristön suojelutavoitteet.

Melun osalta kaavamääräykset ovat riittävät.

AUTOKOMPANIAN KASARMIRAKENNUKSET

Keskustelutilaisuus osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Aika 30.3.2005 klo 18
Paikka Taivallahden sotilaskoti, Mechelininkatu 32
Paikalla: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puheenjohtaja
Janne Prokkola, arkkitehti
Satu Tyynilä, aluearkkitehti
Auli Toivonen, vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden sihteeri
sekä 32 asiasta kiinnostunutta

Illan kulku

Illan tarkoituksena oli keskustella Autokomppanian kasarmirakennuksien ja ympäröivien tonttien asemakaavan muutoksesta. Juha-Pekka Turunen avasi tilaisuuden. Janne Prokkola kertoi alueen rakennusten suunnitteluhistoriasta sekä esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Keskustelu

Keskustelumuistioon on kirjattu esiin nousseita asioita siten, että painopiste on esitetyillä kommentteilla ja kysymyksillä. Kaupungin edustajat vastasivat esitettyihin kysymyksiin, mutta vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Mielipiteitä uusista asuinrakennuksista sekä vaihtoehtoisia ratkaisuja

- ***** esitti, että kaava-alueen keskelle voisi asuinrakentamisen sijaan ajatella kylpylähotellin rakentamista. Miten kasarmirakennukset voidaan antaa kaupparakenteelle?
- ***** mielestä neljä esitettyä taloa voisi olla siinä mihin niitä on esitetty.
- ***** mielestä suunnitelma on ristiriidassa räikeästi tämän hetkisen asukkaiden mentaliteetin kanssa. Asukkaat haluavat riittävästi ranta-alueita, virkistysalueita ja puistoalueita. Pitäisi olla vaihtoehtoja käyttötarkoitukselle. Helsingin kaupunki voisi neuvotella valtion kanssa muista vaihtoehtoisista käyttötarkoituksista.
- Rakennukset vievät tilaa avaruudelta sekä yhteisiltä tiloilta. Arkkitehtikutsukilpailu pitäisi pitää ennen kuin rakennusoikeuden määrä on määritelty, jotta suunnitteluun saataisiin enemmän töölöläishenkeä. Mitä suojelu tarkoittaa sisätilojen osalta?
- ***** toivoi suunnitelmiin väljyyttä.
- Jos alueelle tulee rakennuksia, ne pitää rakentaa suunnilleen samankorkuisiksi.
- Asukkaiden kommentti on se, että pitää varoa liian raskasta rakentamista ja että Merikannontien rakennuksia pitää pystyä kunnioittamaan suunnittelussa. Kesäkatu on rakennettu liian massiivisesti ja rakennukset poikkeavat töölöläisilmeestä.
- Veteraanit voivat kokea, että suunnitellut talot vievät heiltä näkymän Autokomppanialle.

- Uudet talot voisivat olla pienempiä ja niissä voisi olla enemmän omaa pihaa, jolla korvataisiin näköalan puuttuminen.
- Kaakossa sijaitsevat kasarmirakennukset voisi repiä pois ja rakentaa siihen, mutta ei nykyistä korkeampia rakennuksia.
- Arkkitehtikutsukilpailua ei saisi järjestää, ennen kuin asukkaiden ja muiden osapuolien välillä vallitsee yhteisymmärrys siitä, mitä alueelle tehdään.

Esitetyjä uusia taloja verrattiin viereiseen kortteliin

- Esitettiin, että poikkisuuntainen yläosan rakennus jätettäisiin suojelun ulkopuolelle ja sen tilalle rakennettaisiin asuinrakennus.
- Voisiko ajatella, että rakennettaisiin samalla tavalla kuin alueen pohjoispuolella sijaitseva kortteli, että rakennusten keskelle jäisi piha.
- Arkkitehtonisesti uudet rakennukset Kesäkadulla ovat aika kauniita. Samanlaista voisi ajatella tälläkin alueella. Esitetty suunnitelma ei ole kaunis, taloilta puuttuvat näköalat.
- Suunnitelmissa esitetyt talot voisi laittaa ympäristökeskuksen suuntaisesti. Näin myös uusilla taloilla olisi hyvät näkymät ja ympäristön avaruus säilyisi.
- Erilaiset leikkauksia ja korkoleikkauksia pitäisi esittää jatkosuunnitteluvaiheissa.
- Kuvien kuvakulmat ovat hämääviä, niistä puuttuu muurahaistaso, jolla ihmiset kulkevat. Siltä tasolta viereinen Kesäkatu on betonimuuri. Neljä taloa eivät mahdu esitettyyn paikkaan.
- Merikannontien asukkaat haluavat nähdä pataljoonaan päin.

Uudisrakentaminen herätti kysymyksiä

- ***** (Töölö-Seura) kysyi, miten paljon autopaikkoja uudisrakentaminen edellyttää ja mihin sijoitetaan? Hän piti hyvänä, että suunnitelmia esitellään asukkaille jo kaavoituksen alkuvaiheessa.
- Mikä olisi uudisrakennusten osoite, mistä sinne kuljettaisiin?
- Eihän Hesperiankatu 37 tonttia pienennetä asemakaavan muutoksessa. Sisäänkäynti taloihin on kapea, sillä siinä kulkee aita.
- Onko rakentamisella vaikutusta muun korttelin omistussuhteille?

Suojelu vs. lisärakentaminen

- Suunnittelussa on kaksi asiaa sekaisin. Väitetään, että suojellaan rakennuksia, mutta samalla rakennetaan uutta alueen keskelle. Talot on kuvissa piirretty liian pieniksi, ehdotetut neliömetrimäärät vievät enemmän tilaa ja ehdotettu rakennusoikeus on kolme, neljä kertaa suurempi kuin viereinen Merikannontie 3. Töölöläiskortteleissa on perinteisesti ollut yhtenäinen sisäpiha. Alueella ei rakentamisen jälkeen pysty edes kulkemaan.
- Suojeluun vaikuttaa rakennusten sijainti, niiden ympärillä oleva kokonaisuus. Pohjoispuolella oleva kortteli on rakennettu, kuten kantakaupungissa on ollut tapana. Mitä kaavalla ollaan suojelemassa, pelkkiä rakennuksia vai kokonaisuutta. Nykyiset olemassa olevat asuinrakennukset kuuluvat kokonaisuuteen, ne ovat valtion vanhoja vuokratontteja, jotka rakennettiin puolustusvoimien virkamiehille. Suunnitelmassa ollaan leikkaamassa pihapii-

riä, joka on vuodesta 1952 säilynyt suunnilleen samanlaisena. Arkkitehti, joka on suunnitellut alueen, on suunnitellut myös pihapiirin.

- Päätöksentekoa vaikeuttaa se, että asiassa on sotkettu suojelu ja rakentaminen yhteen. Jos suojellaan korttelia, yhtenäistä aluetta, siihen ei voi liittyä massiivista rakentamista.

Autokomppanian suojelu

- ***** ihmetteli, miksi sotilaskodin rakennus suojellaan. Hänen mielestään tilalle voisi tehdä ympäristökeskuksen tyyliksen rakennuksen, sillä nykyinen rakennus on ruma.
- Toisen asukkaan mielestä ympäristökeskukseen ei ole kovin kaunis.
- Mikä on Autokomppanian suojeluarvo? Pitäisi katsoa rakennusta, sitä ei ole huollettu, vaan siinä on rikkinäisiä ikkunoita ym.
- Puolustusvoimat ei välitä rakennuksista lainkaan.
- Autokomppanian talot ovat rumia ja huonokuntoisia.
- Kasarmialueeseen on kuulunut harjoituskenttä ja piha. Suunnitelma ontuu, jos toinen puretaan.
- Miksi Autokomppanian on annettu ränsistyä?

Yhteisiä tiloja toivottiin

- ***** esitti, että kauppakorkeakoulun tiloihin pitäisi esittää varaukset tiloille, joita myös kaupunki voisi käyttää.
- Keskikenttä tulee jättää vapaaksi, jotta lapset voisivat harjoitella siinä ja siihen voisi laittaa hiekkakentän. Kauppakorkeakoulu voisi periä kentän käytöstä iltaisin jotain vuokraa.

Muut asiat

- Koska Sotilaskodin tiloja aletaan muuttamaan ja ne eivät ole enää käytössä? Sotilaskodissa järjestetään tapahtumia.
- Miten kaupunkisuunnitteluvirasto on niin nopea, että saa kaavan hyväksytyä vuodessa?
- Mikä on Autokomppanian vuokraustilanne? Onko puolustusvoimat vuokralla?

Kirjalliset kommentit

- Asuinrakennukset pienempiä. Paljon istutuksia, viihtyisät pihat, koska näköalat puuttuvat.
- Korttelin avaruuden säilyttäminen
- Väljyyttä olisi oltava
- Liian suuri rakennusoikeus 8 900 m². Piha-alue etelään asuntotaloille suotava. Koko piha on muuten varjossa.
- Avaruus pitäisi säilyttää, ei pitäisi rakentaa näin lähelle vanhoja asuinrakennuksia. Valtaava rakennusmassa aivan liian suuri pienille tonteille. Liikenne ilm. hoidettaisiin Hesperiankadun kautta. Itse asun 37:ssä ja liikenne häiritsee varmasti.
- Uudisrakentaminen, joka esitettiin tilaisuudessa on 50 % liian suuri tonttien suuruuteen nähden. Näkymät kaikkiin vanhoihin ja uusiin asuntoihin tulevat slummeiksi.

Palaute tilaisuudesta:

Hyvää:	Parannettavaa:
<ul style="list-style-type: none">- Hyvä, että jo tässä vaiheessa järjestettiin.- Ajoitus, asian laaja käsittely- Tilaisuus sinänsä hyvä- Hyvä, että tilaisuus järjestettiin.- Se, että tilaisuus järjestettiin- Hyvä tilaisuus, sai tietoa- JP Turunen on huikean hyvä vetäjä tällaiselle tilaisuudelle, rauhallinen ja asiallinen, ei provosoidu. Asioiden selkeä käsittely.- Hyvä, että kutsuttiin edes tässä kohden asukkaat mukaan.- Tiedotus osin asianmukaista	<ul style="list-style-type: none">- Museoviraston edustaja mukana- Suunnitelmat olivat niin alkutekijöissä, joten mitään varmaa ei voitu kertoa- Enemmän kuvia, vaihtoehtoja- Onko vain kaunis idea? Toivotaan, että tämä tilaisuus ja mielipiteet vaikuttaisi suunnitelmiin.- Monipuolisempi esittelyaineisto- Tarkemmilla kuvilla.- Asiat keskeneräisiä, aikataulu tiukka.

Miten sai tiedon tilaisuudesta:

Lehti-ilmoitus 3
Asukasyhdistys 2
Tuttavat ja ystävät 4
Internet 3