



4.11.2014

**TAKA-TÖÖLÖ, TÖÖLÖNKATU 28
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12309**

Hankenro 4564_1
HEL 2014-000139

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos
nähtävillä 26.5.–13.6.2014**

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenvedo yleisötilaisuudesta

LIITE Keskustelutilaisuuden 11.9.2014 muistio



4.11.2014

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 sekä asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 26.5.–13.6.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.5.–13.6.2014 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, Museoviraston ja Helsingin Energia -liikelaitoksen kanssa.

Helsingin Energialla (16.6.2014) ei ole asiaan huomautettavaa.

Kiinteistöviraston tonttiosasto (16.6.2014) toteaa, että kaavamuuotos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Vastine

Tontin omistajan kanssa tullaan käymään maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Rakennusvalvontavirasto (16.6.2014) toteaa, että pääkäyttötarkoituksen muuttamista asuinrakennukseksi voidaan pitää mahdollisena, edellyttäen että suunnittelussa turvataan keskeisten ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen rakennuksen ulkoasussa, sisätiloissa ja tilojen käyttötarkoituksissa. Pihasiiven käytäväratkaisu ilman laajentumia tuottaa asuntolamaista ja pimeää käytävämiljöötä sekä yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, mitä ei voitane paloteknisistä syistä kuitenkaan kokonaan välttää. Pysäköintiratkaisua ei ole esitetty. Yhteistilojen ja säilytystilojen riittävyttä ja sijaintia tulee jatkosuunnittelussa kehittää. Jätehuoltoa ei tulisi sijoittaa pihamaalle. Edellyttäen että suunni-



4.11.2014

telmasta pyydetään kaavoituksen myöhemmässä vaiheessa viraston lausunto, rakennusvalvonnalla ei ole tässä vaiheessa enempää kommentoitavaa.

Vastine

Keskeisten ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen pyritään turvaamaan kaavalla. Pysäköintipaikat sijoitetaan laitokseen tontin ulkopuolelta. Yhteis- ja säilytystiloja on ehdotusvaiheen viitesuunnitelmassa lisätty ja niistä määrätään kaavassa. Jätehuoneen paikka on tarkistettu kaavaehdotuksessa ja se sijoittuu erillisen rakennuksen sijaan suojeltavaan rakennukseen.

Kaupunginmuseo (16.6.2014) toteaa, että lausunnonantaja on Museovirasto. Kaupunginmuseo ei lausu asiasta.

Museovirasto (20.12.2013 ja 10.6.2014) pitää kiinteistön käyttötarkoituksen muutosta haastavana, mutta mahdollisena edellyttäen, että jatkosuunnittelussa kyetään turvaamaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen rakennuksen ulkoasussa ja keskeisissä sisätiloissa. Museoviraston alustavan arvion mukaan suojelun tarve kohdistuu ainakin rakennuksen katujulkisivuihin ja keskeisiin sisätiloihin, joita ovat erityisesti rakennuksen oppilaitosidentiteetille luonteenomaiset julkiset ”liikennetilat”, kuten käytävät, kerrosten aulat ja pääsisäänkäynnin aula sekä hissi. Museovirasto pitää tärkeänä, että laajennusosa sovitetaan huolellisesti rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin, huonetilajärjestykseen sekä pihatilaan ja korttelirakenteeseen kaavamuutoksen yhteydessä.

Vastine

Arvokkaat ominaispiirteet rakennuksen ulkoasussa ja keskeisissä sisätiloissa on huomioitu kaavamääräyksissä. Uudisosa on viitesuunnitelmassa sovitettu rakennuksen ja ympäröivän korttelipihan ulkoarkkitehtuuriin ja se sijoittuu luontevaksi jatkeeksi suojeltavan rakennuksen sisätiloille muodostaen samalla suojaisan pihatilan. Uudisosan sijainti, koko ja materiaalit määrätään kaavassa. Vaikutuksia laajempaan korttelirakenteeseen on tutkittu ja negatiiviset vaikutukset on pyritty minimoimaan.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse ja sähköpostitse yhteensä kahdeksan (8) mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutos-



4.11.2014

luonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse ja tapaa-
misissa kaavoittajan kanssa.

Töölön kaupunginosat – Töölö ry (Töölö ry) (Mi1) pitää kiinteistön
käyttötarkoituksen muutosta luontevana, vaikkakin katsoo periaattees-
sa valitettavaksi, ettei arvokennukselle ole enää löytynyt alkuperäistä
tarkoitusta vastaavaa käyttöä. Käyttötarkoituksen muutoksella ei kui-
tenkaan ole kielteisiä vaikutuksia asuntovaltaiseen korttelistoon, vaan
se tuo uusia asuntoja olemassa olevien monipuolisten palveluiden ulot-
tuville. Kaavamuutoksesta ei liioin aiheudu vaikutuksia julkiseen kau-
punkitilaan. Töölö ry panee tyytyväisenä merkille, että Museovirastoa
on kuultu jo hankkeen tässä vaiheessa ja että Väinö Vähäkallion suun-
nittelema rakennus on tarkoitus kaavamuutoksen yhteydessä suojella.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan Töölö ry:llä ei ole huomautta-
mista.

Asunto Oy Töölönkatu 26 (Mi2) pitää rakennuksen käyttötarkoituksen
muuttamista asumiskäyttöön tarkoituksenmukaisena ja puollettavana.
Sisäpihan uudisosaa ja tonttitehokkuuden kasvun katsotaan rikkovan
kulttuurihistoriallisen korttelialueen kokonaisuuden ja olevan haitallinen
asuinympäristölle ja erityisesti läheisille taloyhtiöille. Uudisosaa vastus-
tetaan perusteena kiinteistön sijainti osana valtakunnallisesti merkittä-
vää kulttuuriympäristöä ja sen katsotaan poikkeavan liiaksi suojeltavan
rakennuksen tyylistä. Tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelun katso-
taan mahdollistuvan vain säilyttämällä rakennus alkuperäisessä muo-
dossaan. Uudisosan kattokorkeudet nähdään perusteettomiksi ja myös
nykyisen rakennuksen korottamista vastustetaan muun muassa muut-
tuvien valaistusolosuhteiden vuoksi. Lisärakentaminen nähdään lisäksi
epäoikeudenmukaisena ja kaavamuutoksen yhteydessä katsotaan ai-
heelliseksi tarkastella samanaikaisesti naapurikiinteistöjen rakennusoi-
keutta.

Mielipiteen (Mi3) esittäjä toteaa suojeltavan osan asuinkäytön häirit-
sevän yksityisyyttä naapurikiinteistön suoran näköyhteyden vuoksi ja
toivoo yhteyden estämistä rakenteella.

Mielipiteen (Mi4) esittäjä toteaa lisärakentamisen leikkaavan merkit-
tävästi sekä suoraa auringonvaloa että entisestään rajallisia pysty- ja
vaakasuuntaisia näkymiä korttelipihalle avautuvista asunnoista.

Asunto Oy Töölöntori (Mi5) allekirjoittaa edellisen mielipiteen (Mi4) ja
toteaa lisäksi uudisosan kannaltaan liian korkeaksi.

Asunto Oy Töölönrinne (Mi6) toivoo kaavaluonnosmateriaalin osaksi
tietoa museoviraston kannasta. Lisäksi toivotaan havainnollistavaa ma-



4.11.2014

teriaalia suojeltavan rakennuksen ulkoisista muutoksista. Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön todetaan hyväksyttäväksi ja ymmärrettäväksi, mutta ulkoisia muutoksia ei katsota suotaviksi rakennuksen historiallisen arvon vuoksi. Olemassa olevan rakennuksen korkeutta ei tule mielipiteen esittäjän mukaan nostaa miltään osalla, sillä rakennus katsotaan nykyiselläänkin hallitsevaksi ja mahdollisten korotusten varjostavan sisäpihaa. Pohjoispihan huoltorakennuksen (jättekatos) rakentamisessa kiinni tontin raja on ehdottoman kielteinen, sillä rajamuurin toisella puolella sijaitsee yhtiön patio, jota ei ole mahdollista siirtää.

Asunto Oy P. Hesperiankatu 11 ja As. Oy P. Hesperiankatu 5 (Mi7) pitävät käyttötarkoituksen muutosta valitettavana ja toivovat muutoksessa kunnioitettavan suojeltavan rakennuksen arvoa. Pohjakerroksen opiskelijaruokalan tilojen osoittamista ravintola- ja kahvilakäyttöön pidetään epärealistisena, koska kyseisiä toimintoja nähdään olevan alueella jo liiankin runsaasti. Kyseisiä tiloja ehdotetaan muutettavaksi asunnoiksi, tai vaihtoehtoisesti väljemmin määritellyn käyttötarkoituksen tiloiksi, mikä sallii monipuolisesti asuntoja ja lähialueita palvelevaa käyttöä. Kattokerroksen mahdollista korottamista sekä katon värityksen ja kattomuodon muuttamista vastustetaan rakennuksen näkyvän sijainnin vuoksi erityisesti Töölönkadun puoleisilta osin. Uudisosan paikkaa pidetään luontevana ja sen jaottelua kahteen erityyppiseen osaan taidokkaana ratkaisuna, mutta korttelipiha keskelle tulevaa uudisrakennusta ei pidetä kuitenkaan mahdollisena ja uudisosan rakentamista vastustetaan, koska sen katsotaan olevan Töölön alkuperäisen kaavan vastainen ja varjostavan pihatiloja. Uudisosaa toivotaan vähintään mädallettävän ja merkittävästi pienennettävän, jotta pitkät näkymät säilyvät läpi korttelin. Lisäksi toivotaan tontin etelärajan syreenirivin säilyttämistä.

Asunto Oy P. Hesperiankatu 9 (Mi8) toteaa käyttötarkoituksen muutoksen oikeaksi, muttei hyväksy lisärakentamista esitetyn korkuisena. Rakennusoikeuden lisäystä pidetään liian suurena ja uudisosan matalan osan räystäskorkeuden vaaditaan olevan selvästi P. Hesperiankatu 9 :n räystäskorkeutta matalammalla. Uudisosan katsotaan vaarantavan korttelipiha väljyyttä ja katkaisevan piha kahteen osaan, joista itäpuolinen jää varjoon. Lisäksi esitetään tontin etelälaidan syreenien säilyttämistä.

Valikoima korttelin taloyhtiöitä (Mi9) ei vastusta käyttötarkoituksen muutosta, mutta vastustaa lisärakentamista perusteena muutokset naapuritonttien näkymissä ja varjostusolosuhteissa. Myös iv-konehuoneen paikalle luonnosvaiheessa suunniteltuja asuntoja vastustetaan ja kattomuoto vaaditaan palautettavaksi alkuperäiseen asuunsa.



4.11.2014

Suullisesti esitetyissä kommentteissa toivotaan tontin eteläreunan vanhojen syreenien säilyttämistä sekä vanhan muurin säilyttämistä ja korjaamista. Lisäksi ehdotetaan parvekkeita suojeltavan rakennuksen eteläjulkisivulle, uudisosan koron tarkistamista suhteessa korttelin eteläisiin rakennuksiin taivasnäkömänn säilyttämiseksi. Uudisosa katsotaan epäsuhteiseksi ja sen todetaan haittaavan korttelipihaan avaruutta ja sen sijainniksi toivotaan tontin pohjoispuolista piha-aluetta. Nykyisen rakennuksen kattomaailmaa toivotaan käsiteltävän huolellisesti hienovaraisiin rakenteisiin sovittaen ja kaikkiaan korkomaailman tarkistamista valokulmat huomioiden.

Vastineet mielipiteisiin asiakohdittain

Käyttötarkoituksen muutos (Mi1, Mi2, Mi6, Mi7, Mi8)

Käyttötarkoituksen muutoksen taustalla on Sibelius-Akatemian tavoite keskittää toimintonsa Etu-Töölöön syntyvälle kampusalueelle, jonka myötä akatemia luopuu kiinteistöstä. Nykyisen käyttötarkoituksen mukaista toimijaa on etsitty siinä kuitenkaan onnistumatta, sillä kiinteistö on koulurakennuksena vanhanaikainen.

Kaavaluonnoksessa esitetyn kahvila-ravintolan sijaan myös nykyisen opiskelijaruokalan tilat muutetaan asunnoiksi.

Suojeltava rakennus ja sen julkisivujen ja kattomaailman muutokset (Mi1, Mi2, Mi3, Mi6, Mi7)

Kaava-alueella sijaitseva rakennus suojellaan asemakaavalla. Suojeltavan rakennuksen ulkoiset muutokset ovat alkuperäisen tyylin palauttavia.

Suojeltava rakennus koostuu kahdesta päämassasta: kuusikerroksisesta kadunvarsirakennuksesta ja nelikerroksisesta piharakennuksesta, johon lisäksi liittyy pieni, yksikerroksinen siipiosa. Rakennuksen julkisivuista arvokas on erityisesti pääjulkisivu korttelijulkisivun osana ja katunäkymän päätteinä. Pihajulkisivut ovat pääjulkisivua vaatimattomammat, mutta niin ikään hyvin säilyneet. Pihanpuolen eteläjulkisivulle on lisätty osastoitu poistumistie 1980-luvulla. Rakennushistoriallisten arvojen vuoksi suojeltavan rakennuksen pääjulkisivuun lisättäväksi ehdotettu suoran näköyhteyden estävä uusi rakenne ei ole mahdollinen eikä myöskään sisäpihan puolelle ehdotettuja parvekkeiden lisäämistä pidetä suotavana.



4.11.2014

Luonnosvaiheessa ilmanvaihtokonehuoneen paikalle esitetty nykyistä rakennetta matalampi rakennusosa on jätetty ehdotusvaiheessa pois. Rakennusta ei ole tarkoitus korottaa miltään osin.

Uudisosan sijainti, rakennusoikeuden määrä, rakennusalan koko, rakennuksen korkeus ja rakentamisen sovittaminen muuhun rakennuskantaan (Mi2, Mi4, Mi5, Mi7, Mi8)

Töölö on kauttaaltaan kantakaupunkimaisesti rakennettua aluetta. Taka-Töölön kaupunkirakenne on luonteeltaan urbaani ja koostuu tiivistä pääasiassa asuinrakennusten muodostamasta umpikorttelirakenteesta. Töölön alkuperäisessä asemakaavassa alue suunniteltiin koostuvaksi suljetuista suurpihakortteleista. Kaavamuutosaluetta ympäröivä korttelialue on sisäosiltaan yhtenäistä julkisivulinjaa noudattava lukuun ottamatta suojeltavan rakennuksen alkuperäistä siipeä, joka poikkeaa korttelia reunustavien rakennusten linjasta. Ajatus pihatiloiltaan avoimesta umpikorttelista on jäänyt siten toteutumatta, sillä pihasiipi rikkoo asemelman katkaisemalla näkymät. Alkuperäinen ajatus vehreistä suurpihoista ei myöskään nykyisellään toteudu: erilliset tontit on aidattu pieniksi yksiköiksi ja pihat suurilta osin asfaltoitu. Pihojen yhdistämistä alkuperäistä ideologiaa vastaavalla tavalla pidetään kaikin puolin suotavana ja taloyhtiöitä halutaan rohkaista tähän.

Alueen tiivistäminen ympäristöön sopivalla tavalla on kaupungin täydennysrakentamistavoitteiden mukaista. Lisärakentaminen jo rakennetuilla alueilla olemassa olevien palvelujen, liikenneyhteyksien ja muun valmiin infrastruktuurin ulottuvilla on ajankohtainen vastaus kaupungin kasvupaineisiin. Perusteena lisärakentamiselle käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä ovat myös taloudelliset syyt eli hankkeen kannattavuus. Pienimuotoinen uudistuotanto lisäksi monipuolistaa Taka-Töölön asuntokantaa, josta yli 90 % on rakennettu ennen 1960-lukua. Sisäpihan avoin luonne väistämättä kärsii jonkin verran täydennysrakentamisen yhteydessä, mutta hankkeen toteuttamisen positiiviset vaikutukset katsotaan negatiivisia suuremmiksi.

Tonttikohtainen kaavamuutos ja tässä yhteydessä tehtävä rakennusoikeuden tarkastelu on käynnistetty hakemuksesta, jollainen on tasavertaisesti kunkin kiinteistön jätettävissä tarpeen mukaan. Tonttitehokkuus vaihtelee korttelissa välillä 2,0–3,0. Kiinteistön nykyinen tonttitehokkuus on 2,04 (kellaritiloineen 2,24) ja ehdotuksen mukainen tonttitehokkuus 2,49 (kellaritiloineen 2,72), joten tilanne ei poikkea ympäröivän korttelin tonttitehokkuuksista ennen tai jälkeen kaavamuutoksen. Käyttötarkoituksen muutos muuttaa vanhan rakennuksen kerrosalan laskutapaa, mikä näkyy lisäyksenä kaavan luvussa. Varsinaista lisärakentamista tontille on tulossa 1 480 k-m².



4.11.2014

Uudisosa on esitetty sijoitettavaksi osittain nykyisen poistumistien paikalla. Poistumistie ei ole alkuperäinen arvokas rakenne, joka olisi suojelun piirissä eikä sille käyttötarkoituksen muutoksen myötä ole käyttöä. Uudisosan ehdotettua sijoittamista pohjoispuoliselle pihalle ei pidetä mahdollisena, sillä pohjoispihalla etäisyydet naapurirakennuksiin ovat eteläpihaa huomattavasti lyhyemmät. Uudisosan rakentamisen aiheuttamat muutokset suojeltavan rakennuksen julkisivuihin on pyritty minimoimaan valitsemalla sijainti 1980-luvulla lisätyn poistumistien paikalta; pohjoispihan julkisivuissa tämänkaltaisia alkuperäisestä poikkeavia muutoskohtia ei ole eikä julkisivujen muuttamista nähdä suotavana. Sisätilojen kannalta uudisosa sijoittuu toiminnallisesti ihanteellisesti suojeltavan osan käytävätilojen jatkeeksi. Uudisosa lisäksi suojaa massallaan muuta korttelipihaa korkeammalla olevaa piha-aluetta lisäen ulko-oleskelualueen viihtyisyyttä.

Nykyisellään korttelikokonaisuus on tyyllisesti yhtenäistä 1930-luvun rakentamista, josta poikkeuksena kaavamuutosalueen naapurina sijaitseva aikakautensa tyyliä voimakkaasti edustava vuonna 1975 valmistunut rakennus. Suojeltavaa rakennusta lukuun ottamatta korttelin rakennuksille ovat luonteenomaisia maanläheiset vaaleat sävyt ja tasaiset, rapatut väripinnat. Uudisosa tuo kortteliin uuden ajallisen kerrostuman, joka parhaimmillaan tuo sisäpihalle arkkitehtonista lisäarvoa. Rakennettava uudisosa suunnitellaan täydentämään olemassa olevaa kokonaisuutta ja sen arkkitehtuuriin, materiaaleihin ja massoiteluun vaikutetaan asemakaavamääräyksin. Suunnittelussa on huomioitu kaava-alueen sijainti osana kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä.

Uudisosa on suojeltavaan rakennukseen ja toisaalta ympäröivään kortteliin sovittamiseksi esitetty viitesuunnitelmassa koostuvaksi kahdesta erityyppisestä osasta: nykyisen rakennuksen korkuisesta osasta (ylin korkeusasema +45.7) ja tätä kolme kerrosta matalammasta osasta (ylin korkeusasema +37.3). Viitesuunnitelmassa uudisosan erillisten puolisko-kojen julkisivumateriaalit on valittu korttelin materiaalimaailmaan sovit- taen: uudisosa koostuu punatiilisestä "niveleosasta", joka viittaa materi- aaliltaan suojeltavaan rakennukseen, ja tälle kontrastisesta vaaleaksi rapatusta osasta, joka on puolestaan yhtenevä ympäröivän korttelipi- han rakennusten värityksen kanssa. Kaavaehdotukseen sisällytetään rakentamista koskevia määräyksiä, joilla rakentaminen sovitetaan ympäristöön ja alueen rakennustapaan. Tällaisia ovat muun muassa ra- kennusten korkeutta, etäisyyttä tontin rajoista ja materiaaleja koskevat määräykset sekä tonttia koskevat istutusmääräykset.



4.11.2014

Valokulmat ja näkymät (Mi2, Mi4, Mi5, Mi7, Mi8)

Ehdotetun uudisosan korkeus vaihtelee korttelipihan ja naapuritonttien valaistusolosuhteiden optimoimiseksi. Konsultin laatimilla varjostustutkielmilla on selvitetty uudisosan vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin eikä vaikutusta voida pitää merkittävänä kiinteistön omaa eteläjulkisivua ja eteläistä pihaa lukuun ottamatta. Eteläjulkisivun poistumistierakennelma varjostaa jo nykyisellään itäpuolisen naapurikiinteistön julkisivuja iltapäiväaikaan eikä uudisosa muuta tilannetta olennaisesti. Itäpuolisen kiinteistön pihatiloja uudisosa varjostaa nykytilannetta merkittävästi enemmän muutamia viikkoja vuodessa keskikesän valoispäivän aikaan. Varjostustutkielmien yhteydessä tutkittiin uudisosan maldaltamista, mutta tällä ei ollut olennaista vaikutusta korttelin valaistusolosuhteisiin.

Uudisosa sijoittuu mahdollisimman etäälle viereisistä rakennuksista, mikä takaa kohtuullisten näkymien säilymisen. Täydennysrakentamisen yhteydessä näkymien muuttumiselta ei voida kuitenkaan kokonaan välttyä ja tiiviissä kaupunkiympäristössä varsinaiset pitkät näkymät ovat ylipäätään harvinaisia.

Pihatilat, aitarakenteet ja kasvillisuus (Mi6,Mi7, Mi8)

Pihasuunnitelma esitettiin luonnosvaiheessa keskeneräisenä ja pihatilojen muutokset ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Vanhat aitarakenteet sekä nykyinen puusto ja muu kasvillisuus pyritään säilyttämään.

Kaavaluonnoksessa esitetty jätehuone sijoitetaan erillisen rakennuksen sijaan suojeltavan rakennukseen. Pisara-radon savunpoistorakennelmalle on niin ikään löydetty paikka korttelin ulkopuolelta, joten kaavaehdotuksessa ei ole tälle varausta.

Kaavaluonnosmateriaali (Mi1,Mi6)

Museovirasto on antanut hankkeen käynnistysvaiheessa alustavan lausunnon luonnossuunnitelmiin perustuen. Varsinainen lausunto on pyydetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olon yhteydessä. Lausunnot ovat luonteeltaan julkisia ja saatavissa pyydettäessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaineistoon sisältyi hakijan teettämä viitesuunnitelman havainnekuva, josta käy ilmi suunnitellun lisärakentamisen määrä ja



4.11.2014

hahmo tontilla. Muilta osin rakennuksen ulkoiset muutokset ovat palauttavia eikä niistä ole tehty erillistä esittelymateriaalia.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta (11.9.2014)

Kaavaluonnoksesta ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyistä varjostustutkielmista järjestettiin mielipiteitä jättäneille taloyhtiöille keskustelutilaisuus 11.9.2014. Yleisötilaisuudessa esiteltiin lähtökohtia hankkeelle, kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelma sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt varjostustutkielmat. Tilaisuudessa esitettiin mielipiteitä ja kysymyksiä mm. suojeltavan rakennuksen ja sisäpihan muutoksista sekä uudisosan koosta ja arkkitehtonisesta ilmeestä. (Muistio tilaisuudesta on tämän raportin liitteenä.)



Töölönkatu 28 / Kaavamuutos
Keskustelutilaisuus 11.9.2014

Paikka: Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kansakoulukatu 3, 5. krs

Aika: klo 14.30-15.30

Kutsutut: As. Oy P. Hesperiankatu 5
As. Oy P. Hesperiankatu 9
As. Oy P. Hesperiankatu 11
As. Oy As. Oy Töölönkatu 26
As. Oy Töölönrinne (Töölöntorinkatu 5)
As. Oy Töölöntori (Töölöntorinkatu 3)

Läsnäolijat: Kaupunkisuunnitteluvirasto
Milla Nummikoski, arkkitehti (hankkeen kaavoittaja)
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
Marjaana Yläjääski, arkkitehti (tilaisuuden sihteeri)
Janne Prokkola, toimistopäällikkö olo (klo 15.15 lähtien)

Hankkeen edustajat
Joachim Berner, Restitutor Oy
Hasse Hägerström, A-Konsultit Oy

Osalliset
11 henkilöä

Tilaisuuden kulku:

Vuorovaikutussuunnittelija avasi tilaisuuden. Läsnäolijat esittäytyivät.

Kysymyksiä ja kommentteja:

- kuka omistaa kiinteistön? kuka on hakenut kaavamuutosta?
- onko kaikki jo päätetty?
- mihin IV-laitteet sijoitetaan?

Kaavoittaja esitteli kiinteistön omistusta ja lähtökohtia hankkeelle.

Hakijan konsultti esitteli suunnitelmat ja luonnosvaiheen jälkeen tehdyt tutkielmat sekä selvitti ta-
loudellisia perusteita lisärakentamiselle käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

Vuorovaikutussuunnittelija kertasi hankkeeseen liittyvät olennaiset kysymykset: Onko tämäntyyppi-
nen lisärakentaminen aiheellista? Miten rakentaminen tulisi toteuttaa, jos se ylipäätään toteutetaan?

Kysymyksiä ja kommentteja:

- uudisosa peittää näkyvyyttä ja vähentää auringonvaloa
 - o jo nyt yhteen suuntaan avautuvia asuntoja, joiden näkyymiin uudisosa vaikuttaa
- mitkä ovat hakijan tavoitteet?
- onko tulossa yksityisasunnoiksi? olisiko luontevampi palveluasunnoiksi tai hotelliksi?
 - o molemmat tutkittu, ei toimijaa
- mitä rakennuksia sisääntulopihalle on tulossa?
 - o jäterakennus suoraan pihamuurin toisella puolella naapuriyhtiön nähdessä
- mihin ja minkälainen ravintola on tulossa? miten se voi kannattaa?
 - o toive kahvila-ravintolasta alkujaan kaavoittajalta
 - o logistisesti vaikea
 - o ei aiheuta merkittäviä haittoja

- onko tukimuuri tarkoitus uusia?
- vanhat kasvit (puusto) tulee säilyttää

Vuorovaikutussuunnittelija kertoi luonnosvaiheen jälkeen tehtyjen tutkielmien tuloksista ja että luonnosvaiheen suunnitelmaan perustuvaa ratkaisua tullaan viemään eteenpäin kaavaehdotuksena.

Kysymyksiä ja kommentteja:

- uudisosan korkeudella on naapureille merkitystä
- miksei IV-konehuoneen purun yhteydessä palauteta vanhaa vesikattoa? miksi pitää tehdä sauna/yhteistiloja/asuntoja?
- mitä Töölönkadun puoleisen ikkuna-aiheen takana tapahtuu? voisiko olla yhteistilaa?
- lähialueella paljon hotellihankkeita
- eikö museovirasto ole ottanut kantaa lisärakennuksen arkkitehtuuriin? suunnitelmissa moderni ilme
- lisärakentaminen sisäpihan puolella perusteltua, mutta katutilaan näkyvä ei

Vuorovaikutussuunnittelija kertoi kaavaprosessin aikataulusta ja kulusta.

Kysymyksiä ja kommentteja:

- onko mahdollista saada viitesuunnitelma ja varjostututkielmat nähtäville ja 3d-malli naapurien käyttöön? *(toimitettu 17.9.2014)*

Toimistopäällikkö kertoi kaupungin strategisista tavoitteista ja täydennysrakentamisen taustoista.

Tilaisuus päättyi.