

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Meilahti, Töölöntullin kortteli 520 (Topeliuksenkatu 41a, Töölöntullinkatu 4-6) asemakaavan muutos (nro 12515)

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 520/2 (Töölöntullinkatu 8, ns. TVK-talo) sekä 520/13 (Stenbäckinkatu 7, Töölön ruotsinkielinen päiväkotiki ja lastenki). Nämä tontit jäivät pois kaavaehdotuksesta.

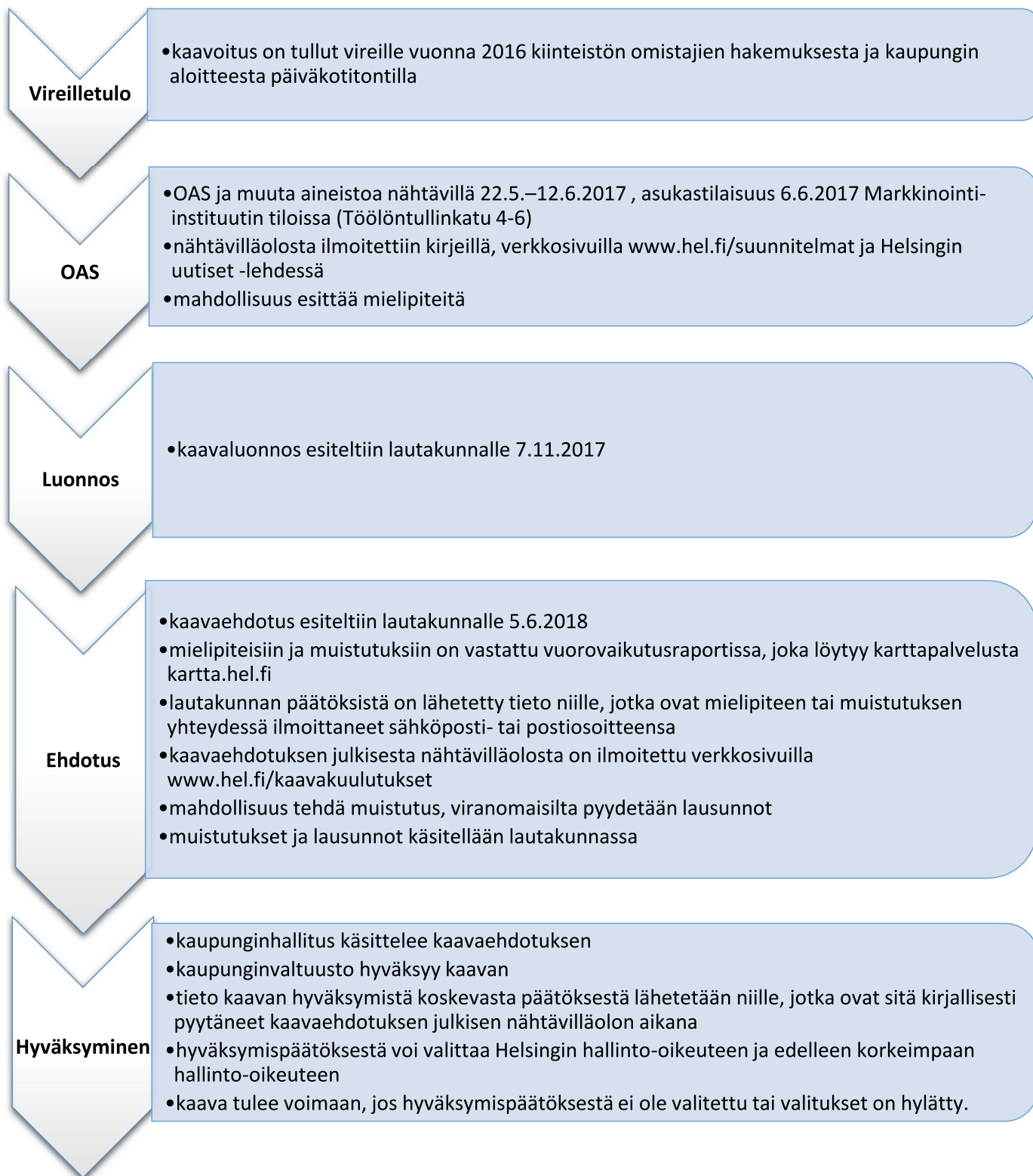
Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

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



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.

Helen Oy totesi Topeliuksenkatu 41a:n ja Töölöntullinkatu 8:n kellarissa sijaitsevan DN150 kaukolämpösyöttölinjan 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.

Ympäristökeskus totesi kaava-alueen olevan voimakkaasti liikenteen haittojen kuormittamaa ja ilmanlaadun olevan yksi Helsingin huonoimmista. Ympäristökeskuksen mukaan Topeliuksenkadun puolelle ei tulisi sijoittaa ainoastaan kadun suuntaan avautuvia asuntoja. Ympäristökeskus ei myöskään suosittele yhteen suuntaan avautuvia asuntoja Töölöntullin aukion suuntaan alimpiin kerroksiin. Sisäpihojen oleskelualueet ovat riittävän suojaisia liikenteen haitoilta. Töölön urheilutalon LVIS-laitteiden melu ei saa ylittää rakentamismääräyskokoelman määrittelemää keskiäänitasoa korttelialueella. Lisäksi ympäristökeskus antoi ohjeita tuloilman ottokohdista. Turvallinen ja terveellinen asuminen on varmistettava käyttötarkoituksen muutoksissa. Vanhojen rakennusten konversioissa on harkittava koneellisen viilennyksen tarvetta.

Helsingin kaupunginmuseo arvioi lausunnossaan, että Topeliuksenkatu 41a:n rakennuskokonaisuuden arvokkaita piirteitä (mm. sisään-tulo, portaat, porrashuoneet, käytäväratkaisut ja kattoikkunat) pystytään säilyttämään, vaikka käyttötarkoitus muuttuu toimistokäytöstä asumiseen. Markkinointi-instituutin tontin (Töölöntullinkatu 4–6) koulurakennuksesta museo totesi, että rakennuksen arvoja on menetetty lukuisten rakennuksissa tehtyjen muutosten myötä. Museo arvioi, että kaavaluonnosvaiheessa mukana ollut Töölön päiväkotivuodelta 1910 edustaa aikansa suunnitteluihanteita ja arkkitehtuuria erinomaisella tavalla

kallioisine pihoineen. Museolla ei ollut huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.

Kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ei ollut huomautettavaa.

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

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

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

Kannanotot 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

Hakijoita on informoitu sähkö- ja putkilinjojen tarpeellisuudesta sekä siitä, etteivät rakennustyöt saa häiritä Topeliuksenkadun bussiliikennettä. Kaavaselostuksessa on tuotu esille, että DN150 kaukolämpösyöttölinjan toiminta tulee turvata jatkossakin. Päävesijohdon tilavarauksesta on keskusteltu HSY:n kanssa tarkemmin. Keskustelujen pohjalta kaavaehdotuksessa johtokujalle on varattu leveydeltään 3+3 m:n tila tontin pohjoisreunalta. Kaavaselostuksessa on esitetty, että putkien sekä johtojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon niiden vaatimat suojaetäisyydet. Huomioon ottamisesta on säädetty myös Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 83 §), joten tarvetta tarkemmalle kaavamääräykselle ei ole.

Kaavamuutoksen hankkeita on ohjattu yhteistyössä melu- ja ilmanlaatuasiantuntijan kanssa siten, että ilmanlaatuun, meluun ja lämpöolosuhteisiin liittyvät seikat tulevat huomioitua. Kaavaehdotuksessa on myös määräyksiä ko. asioihin liittyen.

Kaavamuutosta on edistetty tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa ja rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä on tarkennettu kaavoitustyön edetessä. Töölön päiväkodin tontti (Stenbäckinkatu 7) on poistettu kaavaehdotuksesta tontin omistajan toiveesta. Päiväkoti ja lastenkoti säilyvät tontilla, ja mikäli kaavoitus päiväkodin tontin osalta jatkuu, kaavamuutoksen lähtökohdaksi otetaan kaavaluonnoksessa määritetyt lähtökohdat.

Varhaiskasvatusvirasto arvioi sähköpostikeskustelussa keväällä 2017, että kaavamuutoksen mahdollisesti aiheuttama palvelutarpeen lisäys on kohtuullisen pieni. Alueen palveluverkkoa on kuitenkin syytä tarkastella jatkossa tarkemmin.

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.

Mi1:ssä toivottiin, että 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.

Mi2:ssa toivottiin, ettei Markkinointi-instituutin uudisrakentaminen tulisi liian lähelle Stenbäckinkatu 5:n tontin rajaa.

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. Markkinointi-instituutin tontin vaihtoehdoista parhaaksi koettiin ehdotus, joka noudatteli purettavan rakennuksen massoittelua. 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. Etenkin Töölön ruotsinkielisen päiväkodin suojelulle Töölö ry esitti useita perusteita. Mielenpaineissa tuotiin myös esille, että uudisrakentaminen ei saisi olla ristiriidassa kaavamuutuskorttelia ympäröivän valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa.

Kiinteistö Oy Töölöntullinkatu 8 (yksi kaavamuutoksen hakijoista) toivoi mielenpaineissaan, 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 kattolle.

Kaavamuutosalueen naapuritontilla sijaitseva Työterveyslaitos (Tope-liuksenkatu 41b) huomautti, että Markkinointi-instituutin tontilla sijaitsee osa heidän rasiteautopaikoistaan sekä huoltoyhteys eikä kyseistä aluetta ole merkitty kaavakarttaan. Lisäksi yhdessä kaavan vaihtoehtoisista viitesuunnitelmista tämän alueen päälle oli sijoitettu rakennus. Huoltoyhteyden tulisi olla käytettävissä myös Markkinointi-instituutin tontin rakennusaikana.

Mi4:ssä painotettiin, että alueen rakennustöistä ei saa aiheutua liiallista haittaa naapureille. Mielenpaineissa toivottiin, että kortteliin 520 sijoitettaisiin kaikkien alueen lasten käytössä oleva leikkipaikka. Mielenpaineissa kannettiin huolta alueen ajoittain hankalasta pysäköintitilanteesta. Lisäksi mielenpaineissa esitettiin, että alueen taloissa tulisi suorittaa kattavat ja tarkasti dokumentoidut kuntokatselmuksukset, ennen kuin muutoksen kohteena olevalla alueella voidaan suorittaa räjäytys- ja muita rakennustöitä. Mielenpaineiden jättänyt pyysi myös, että hänet lisätään hanketta koskevalle postituslistalle.

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

Kirjallisia mielenpaineita saapui 7 kpl, joista Mi4 varsinaisen OAS-vaiheen ulkopuolella.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Täydennysrakentaminen ja olemassa olevat rakennukset

Markkinointi-instituutin uudisrakennusten vaihtoehtojen suhteen mielipiteet jakautuivat melko tasaisesti sekä saaduissa mielipiteissä, että asukastilaisuudessa. Näin ollen valintaa kaavamuutoksen pohjaksi ei voitu tehdä yksittäisten toiveiden perusteella. Lopullinen päätös vaihtoehdosta tehtiin yhteistyössä useiden kaupungin viranomaistahojen ja hakijan kanssa. Korttelin jatkosuunnittelua ja yhteensovittamista on tehty yhteistyössä kaupungin viranomaistahojen sekä kaikkien kaavamuutoksen hakijoiden kanssa. Uudisrakentamisen soveltumista arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön on ollut arvioimassa rakennussuojelun asiantuntijoita kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta sekä kaupunginmuseolta.

Kaavoituksen tavoitteena oli luoda korttelin 520 sisäpihalle tonttien yhteinen yhtenäinen sisäpiha leikki- ja oleskelualueineen, mutta tavoitteesta jouduttiin luopumaan. Tontteja ei myöskään voida velvoittaa rakentamaan laajempaa aluetta palvelevaa lasten leikkipaikkaa, sillä tilaa tiiviissä korttelissa on rajallisesti.

Kaavaehdotuksessa Urheilutalon matalalle vesikatolle on esitetty tulevien asukkaiden oleskelupiha. Kahvilatoimintaa ei ole näin ollen mahdollista sijoittaa Urheilutalon tontin puolella katolle.

Topeliuksenkatu 41b:n rasitepaikoista oli merkintä jo kaavaluonnoksessa ja sama määräys on edelleen kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa Markkinointi-instituutin pohjoisinta uudisrakennusta on siirretty etelämmäksi siten, että huoltoyhteys voidaan turvata.

Töölön ruotsinkielisen päiväkodin tontti poistettiin kaavamuutoksesta ehdotusvaiheessa tontin omistajan toiveesta. Omistaja halusi varata lisää aikaa mahdollisille tontin kehittämistutkielmille. Mahdolliset tutkielmat voisivat koskea 1950-luvun lisärakennuksen muutoksia. Omistajalla on tahtotila pitää kiinni rakennussuojelun periaatteista, vaikka 1910-luvun puurakennusta ja kallioista tonttia ei tällä kaavamuutoksella suojellakaan. Tontin kaavoitusta voidaan jatkaa omana kokonaisuutenaan kaavaluonnosvaiheessa määriteltyjen suojelutavoitteiden pohjalta.

Töölöntullinkatu 8:n (nk. TVK-talo) käyttötarkoituksen muutoksesta sekä täydennysrakentamisen tavasta ja määrästä neuvoteltiin hakijan kanssa useaan otteeseen kaavaprosessin aikana. Hakijan kanssa sovittiin, 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. Esimerkiksi hotellikäyttötarkoituksessa oleskelupihalle olisi väljemmät vaatimukset.

Townhouse-tyyppinen lisäosa ei ole ollut hakijan tavoitteena. Todennäköistä on, että tontin kaavoituksen jatkuessa lisäosa on kerrostalo-tyyppinen.

Töölöntullinkatu 8:n hankkeelle esitettyjä reunaehtoja 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 on mahdollista samalla, kun varmistetaan asumisen hyvät olosuhteet sekä huomioidaan alueen ja tontin erityiset kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja rakennussuojelulliset arvot. Taka-Töölön ja Meilahden kontekstissa asuinrakennusten arkkitehtonisen luonteen on oltava ympäristönsä sopiva.

Asiaa on käyty hakijan kanssa läpi useissa eri tilanteissa. Esitettyjen reunaehtojen mukaan tontille on nähty mahdollisena mittavampi lisärakentaminen toimitilana. Myös 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 reunaehtojen mukaan mahdollista. Hakijan toivoma asemakaavan sisältö ja siihen liittyvät esitetyt suunnitelmat poikkesivat asetetuista reunaehdoista. Hakija oli esittänyt myös vaihtoehtoisen suunnitelman hotellivaihtoehdosta, jonka pohjalta eteneminen olisi ollut mahdollista, mutta lopulta hakija ei halunnutkaan edetä pelkästään hotellivaihtoehdon pohjalta.

Asumisen olosuhteita säädellään toimitilaa ja hotellia huomattavasti tiukemmin. Kaavoitusprosessin aikana arvioitiin, että suunnitelmissa esitetty tontin tehokkuus ($e=3,61-3,73$) on haaste hyvän asuinympäristön ja asumisen laadun aikaansaamiseksi. Koska kyseessä on pieni tontti, jonka tehokkuus on nykytilanteessa $e=2,4$, on ratkaisuja tutkittava tarkkaan, jotta asumisen mahdollistava asemakaavanmuutos voidaan laatia. Tehokkuutta pienentämällä kohtuullisten asuinolosuhteiden luominen olisi ollut mahdollista, mutta tehokkaampien ratkaisujen tutkimista pitää jatkaa. Kaupunkikuvallisesti toimitilarakennuksen on perustellumpaa poiketa lähiseudun asuinkortteleista.

Tiivistelmä reunaehdoissa esitetyistä maankäytöllisistä perusteluista:

- Suunnitelmien mukainen suuri laajennusosa tiiviille rakennuspaikalle voi olla mahdollinen ainoastaan muussa kuin asumiskäyttötarkoituksessa. Asumista säätelevät huomattavasti tiukemmat reunaehdot, joiden toteuttaminen tässä kyseisessä tapauksessa on varsin haastavaa. Esimerkiksi pihajärjestelyjä ei asumisen suhteen pystytä järjestämään tyydyttävästi, mikäli rakennus laajenee piha-alueelle. Esitetyn uudisrakennuksen alla olevaa pihan osaa ei voida laskea osaksi asukkaiden viihtyisää pihaa.
- Meilahden ja Taka-Töölön kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella täydennysrakentamisen osalta on tärkeää seurata olemassa olevien rakennusten katutilaa rajaavia linjoja sekä yhtenäistä rakennuskorkeutta asuinrakentamisen osalta. Nyt Töölöntullinkatu 8:n tontille esitetyn kaltainen poikkeama kaupunkikuvallisesta yhtenäisyydestä on täydennysrakentamisen osalta perusteltua vain toimitilana tai hotellina, joka voi erottua hienovaraisena aksenttina arkkitehtuuriltaan korkeatasoisessa ja hallitussa muodossa. Samat lähtökohdat ovat olleet naapuritontilla Töölöntullinkatu 4-6:n suunnittelun pohjana.
- Lisäksi toimitilavaihtoehto on alueen toiminnallisen kehittämisen, Helsingin kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Viitesuunnitelmaa ja neuvotteluita hakijan kanssa ei saatu kaavaehdotuksen aikataulussa sellaiselle tasolle, että hakijan toiveet olisi voitu viedä sellaisenaan kaavaehdotukseen. Muiden hakijoiden aikataulun turvaamiseksi tontti rajattiin pois kaavaehdotusvaiheesta kaavamuu- toksesta. Tontin kaavoitusta voidaan jatkaa omana kokonaisuutenaan.

Pysäköinti

Kaavaratkaisun mahdollistaman uuden rakentamisen arvioidaan synnyttävän henkilöautoliikennettä alueen katuverkkoon vain vähäisesti. Uudisrakennusten asukkaiden autopaikat sijoitetaan uusille 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 maan- alaisiin rakenteisiin minimoidaan. Työmaasuunnitelmassa esitetään miten kulku- ja ajoyhteydet sekä pelastusreitit järjestetään työmaan ai-

kana. Naapureita kuullaan rakennusluvan yhteydessä. Rakennushankkeeseen ryhtyvä suorittaa ympäristökatselmuksen naapurustossa ennen louhinta- ja räjäytystöitä. Katselmuksen alue määräytyy tärinän haitta-vaikutusalueen perusteella, mikä on yleensä määritetty louhintatyön riskiselvityksessä. Ympäristökatselmuksen tehdään ennen tärinää aiheuttavat työn aloitusta.

Kaavahankkeen tiedotus

Kaavahankkeella ei ole erillistä postituslistaa. Kaikille OAS- ja luonnosvaiheessa mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet sähköpostitse tai 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 viheriä. 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 liitteessä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.6.–25.7.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuollon toimintaedellytyksiin sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vastineet aihepiireittäin

Vesihuollon toimintaedellytykset

Päävesijohdon johtokujaa varten on asemakaavakarttaan varattu 3 m levyinen aluevaraus tontin pohjoisreunalta. Kaavakarttaa ja määräyksiä on HSY:n lausunnon johdosta täsmennetty siten, että pohjoisosan aikaisemmin puilla ja pensailla istutettavaksi määrätyn istutusalueen merkintä on nyt muutettu pensailla istutettavaksi. Istutettavan alueen osan määräystä on lisäksi täsmennetty siten, että johtokujan alueelle ei sallita pensaiden istuttamista. Kaavaselostuksessa on mainittu, että putkien ja johtojen läheisyydessä rakennettaessa on otettava huomioon niiden vaatimat suojaetäisyydet.

Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot

Kaavamuutosta on edistetty tiiviissä yhteistyössä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa ja rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä on tarkennettu kaavoitustyön edetessä. Kaupunginmuseon esille nostamat toimistorakennuskokonaisuuden arvot on otettu huomioon asemakaavan laadinnassa, kuten kaupunginmuseo lausunnossaan toteaa.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianaomaisten hallintokuntien ja asemakaavan muutoksenhakijoiden kanssa.

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 HUUHTANEN, 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 mahdoton. 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.