

MAUNULAN KESKUSTAN KEHITTÄMINEN Koordinoiva työryhmä

Aika 12.2.2002 klo 9.00-11.00

Paikka Kansakoulukatu 3, 4. kerroksen neuvotteluhuone

Läsnä Leena Tuominen, ksv, puheenjohtaja
Antero Allisto, kiinteistövirasto tonttiosasto
Erkki Eisto, kaupunginkanslia elinkeinopalvelu
Markku Hietala, ksv asemakaavaosasto
Seppo Jaakonaho, ksv liikenneosasto
Hannu Kantola, OL Elanto
Esa Marttinen, Vasa-Sijoituskiinteistöt Oy / Suursuon ostoskeskus oy
Matti Pöyry, Maunula-Seura ja Maunulan asukasyhdistys
Katja Rimpilä, Pohjoinen sosiaalikeskus
Timo Vuolanto, ksv yleissuunnitteluosasto
Tiina Antila, ksv asemakaavaosasto, sihteeri

Asiat

1

Kokouksen avaaminen
Puheenjohtaja avasi kokouksen.

2

Edellisen kokouksen muistio
Lisättiin Esa Marttisen kohdalle Suursuon ostoskeskus oy.

Nyt muistioiden ym. papereiden saaminen sähköpostitse pitäisi onnistua kaikkien osalta.

3 ja 5

Alustava tilaohjelma sekä keskusta-alueen viitesuunnitelman tilaaminen arkkitehdiltä
Leena Tuominen ja Markku Hietala esittelivät puitteet kahdelle vaihtoehtoiselle tilaohjelmalle, joista pyydetään suunnitelmat arkkitehtitoimistolta tarjouskilpailun perusteella.

Vaihtoehto 1

Pakilantien itäpuoli:

- nykyinen ostoskeskus kohennetaan kaupalliset palvelut pysäköinti maantasossa, kadunvarressa katuyhteys ostoskeskuksen pohjoispuolella ei ole mahdollinen, eli vain kiertoliittymä tulee kysymykseen
- mahdollinen uudisrakentaminen ostoskeskuksen eteläpuolelle toimitilat asuminen

- pysäköinti maan alla ja/tai kadunvarressa
Pakilantien länsipuoli :
- uudisrakentaminen
kaupalliset palvelut (iso päivittäistavaraliike, erikoisliikkeet)
julkiset palvelut (kirjasto, työväenopisto)
toimitilat/ asuminen,
pysäköinti maan alla, tonteilla ja kadunvarressa, katolla

Vaihtoehto 2

Pakilantien itäpuoli:

- Ostoskeskus puretaan, uudisrakentaminen
kaupalliset palvelut
julkiset palvelut (kirjasto, työväenopisto)
toimitilat (sosv:n pohjoisen keskuksen hallinto)
asuminen
pysäköinti maan alla (mahdollisesti myös Pakilantien alittavana) ja
kadunvarressa

Pakilantien länsipuoli:

- kuten vaihtoehto 1

Keskusteltiin vaihtoehtoihin liittyvistä liikenneratkaisuista sekä siitä pitäisikö tutkia Pakilantien suoristamisen mahdollisuuksia.

Hietala kertoi julkisia palveluita koskeneesta palaverista. Sosiaaliviraston Pohjoinen sosiaalikeskus olisi kiinnostunut sijoittamaan toimintaa Maunulan keskusta. Kirjaston tilantarpeet olisivat noin 500 m² ja työväenopiston 1000-1300 m² eli yhteensä 1000-2000 m².

Suurempi päivittäistavarakauppa tarvitsisi noin 2000 m² ja pienempi noin 550 m².

Keskusteltiin julkisten palvelujen sijoittamisesta. Sovittiin, että pidettäisiin niiden osalta vielä kaikki vaihtoehdot avoimina eli julkisia palveluja voitaisiin sijoittaa Pakilantien molemmille puolille tai vain länsipuolelle. Keskusteltiin myös hankkeen toteutettavuudesta eri sijoitusratkaisuissa. Itäpuolelle sijoitettuna julkiset palvelut olisivat todennäköisimmin kaupungin hankkeita kun taas länsipuolelle sijoitettujen toteuttajana voisi todennäköisesti olla yksityinenkin taho.

Pöyry nosti esille tarpeen selvittää ostoskeskuksen vuokrasopimuksen ehtoja. Käytiin läpi seuraavia seikkoja:

Tontinvuokrasopimus:

- Vuokrasopimus päättyy vuoden 2003 lopussa.
- Kiinteistölautakunnalle tulee esittää jatkamisen ehtona suunnitelma ostoskeskuksen kehittämiseksi. Kehittämissuunnitelman voi esittää joko Maunula -työryhmä tai Suursuon ostoskeskus oy. Kiinteistölautakunta päättää suunnitelman perusteella sopimuksen uusimisesta tai uusimatta jättämisestä.
- Jos vuokrasopimusta ei uusita muodostuu ongelmaksi se, että nykyisille toimintoille, kuten apteekille ja R-kioskille, tulisi löytää alueelta korvaavat tilat.

- Nykyisessä vuokrasopimuksessa Suursuon ostoskeskus oy:llä on etuvuokrausoikeus, jonka ostoskeskus aikoo käyttää.

Suursuon ostoskeskus oy:

- Yhtiö koostuu 18 yksityisomistajasta.
- Osakeyhtiölain mukaan esim. taloyhtiön käytäväalueen muuttaminen liiketiloiksi edellyttää osakkaiden yksimielisyyttä.
- Kaikki nykyiset osakkaat ovat valmiita osallistumaan isoonkin ostoskeskuksen kohennukseen. Ostoskeskus suunnittelee kohennusta yhdessä arkkitehdin kanssa.

Keskustelussa todettiin, että ostoskeskus on suurelta osin saanut huonon maineen ravintolatoimintansa takia. Ravintolatoiminta on johtanut tilanteeseen, jossa osa maunulalaisista haluaisi purkaa koko ostoskeskuksen. Todettiin, että suunnittelussa on edelleen mukana kaksi vaihtoehtoa, joista toisessa ostoskeskus säilytettäisiin ja toisessa purettaisiin.

Suursuon Ostoskeskuksen mielestä vain vaihtoehto 1 on kehittämiskelpoinen. Julkisia palveluja, esim. kirjasto, voitaneen sijoittaa myös ostoskeskuksen viereen kaavailulle uudelle tontille. Ostoskeskuksen mielestä jatkosuunnittelun pitäisi perustua vaihtoehtoon 1 eli Ostoskeskuksen perusteellinen uudistus ja sen säilyttäminen.

Työryhmän aikaisempien ja kokouksessa käytyjen keskustelujen pohjalta ksv valmistelee tilaohjelman, jonka perusteella käynnistetään keskusta-alueen viitesuunnitelman tilaaminen arkkitehdiltä.

4

Kehittämissuunnitelman ohjelma

Timo Vuolanto esitteli alustavia suunnitelmia. Kehittämissuunnitelman sijaan tässä vaiheessa ollaan tilaamassa kaupallista selvitystä. Kaupallisen selvityksen sekä viitesuunnitelmien pohjalta ksv laatii kehittämissuunnitelman, jossa otetaan huomioon myös julkiset palvelut.

Vuolanto esitteli tehtävän selvityksen lähtöaineistoa, selvityksen ydinkysymykset sekä arviointikriteerit. Todettiin, että jos suunnitellulle päivittäistavarakaupan tarjonnalle on alueella edellytykset, vahvistaa tämä alueella muuta kaupallista toimintaa.

Järjestetään aloitustilaisuus, jossa työryhmässä edustettuina olevat eri tahot voivat itse esittää näkemyksiään alueen kehittämisestä konsulteille.

6

Kokonaisaikataulun täsmentäminen, osallistumisen linjaukset, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja ensimmäisten asukastilaisuuksien ajoitus

Tarkistettiin kokonaisaikataulua kevään osalta. Kun konsulteilta valmistuu aineistoa, tuodaan se nähtäville Maunulaan (loppukevät tai alkusyksy). Tiina Antila täsmensi aikataulua osallistumisjärjestelyiden osalta:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos esitellään asukkaille foorumissa 16.4. Toukokuussa OAS pyritään saamaan valmiiksi.

- Osallistuminen pyritään alustavien suunnitelmien mukaan toteuttamaan kolmella tavalla: internet, ksv:n järjestämät tilaisuudet ja näyttelyt sekä Maunula foorumit.
- Periaatteena on, että asiat tuodaan ensin työryhmään ja viedään tämän jälkeen asukkaille.

Ennen OAS -luonnoksen esittelyä Maunula foorumissa, toimitetaan alustava OAS tutustuttavaksi esimerkiksi kirjastoon.

7

Muut asiat

Matti Pöyry toi työryhmälle tiedoksi kehittämissuosituksen Maunulan keskustan kehittäminen, Vetoamus virkamiehille ja luottamushenkilöille, 11.2.2002. Seuraavassa kokouksessa esitetään täsmentämisehdotuksia vetoamuksen kirjoittajille.

8

Seuraavat kokoukset

- 12.3. klo 9, jonka jälkeen noin klo 10 konsulttien aloituspalaveri ja
- 3.4. klo 9