

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Bulevardi 29–31 (Kamppi) asemakaavan muutos (nro 12627)



Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy
Arkkitehtitoimisto Lehto Pelttonen Valkama Oy

Vuorovaikutusraportin sisältö

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

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

LIITE

Viranomaisneuvottelun muistio/Aska, Museovirasto ja Uudenmaan ELY-keskus 17.8.2020

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.



OAS

- OAS nähtävillä 3.6.–28.6.2019. Kaavoittaja on tavattavissa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa 10.6.2019 klo 16–18.
- Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat, Helsingin Uutisissa ja Hufvudstadsbladetissa.
- Suunnitelmasta on mahdollisuus esittää mielipiteitä 28.6.2019 mennessä.



Ehdotus

- Kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville keväällä 2020
- Julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset.
- Mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- Kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle 20.10.2020.
- Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat.
- Lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.



Hyväksyminen

- Kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan.
- Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.
- Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
- Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 3.6.–28.6.2019.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen suojeluvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sekä Museovirasto että Uudenmaan ELY-keskus ovat olleet mukana viitesuunnitelmien ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnot on laadittu yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Museovirasto

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalla sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla ei ollut lausuttavaa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Asemakaavassa toteutettava rakennusten suojelutaso

Kiinteistön rakennuksista entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja Bulevardi 29 on suojeltu 19.8.1980 asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985). Suojelupäätös ei sisällä erityisiä määräyksiä tai suojelun kohdentamista, joten rakennukset ovat kokonaisuudessaan suojeltuja niin ulkoasultaan kuin sisätiloiltaan. Asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes Uudenmaan ELY-keskus tekee uuden rakennus-suojelupäätöksen. Lisäksi ELY -keskus on omasta aloitteestaan esittänyt tutkittavaksi samalla kiinteistöllä sijaitsevien kahden muun rakennuksen eli Vanhan ja Uuden kemian suojelua rakennusperintölainnoilla. Museovirasto on 5.4.2016 antanut ELY-keskukselle suojeluasiassa lausunnon, jossa määritellään kiinteistön rakennusten ja lähiympäristön suojelutavoitteet. Tätä taustaa vasten on määriteltävä ja arvioitava myös asemakaavassa toteutettava suojelutaso.

Vastine

Asemakaavaa sekä rakennusten ja ulkoalueiden suojelumääräyksiä on laadittu yhteistyössä Museoviraston ja Uudenmaan ELY:n kanssa. Lisäksi asemakaavan liitteenä olevia viitesuunnitelmia on ohjattu yhteistyössä.

Asetuksen nojalla tehty suojelupäätös sekä vireillä oleva rakennusperintölain mukainen suojeluharkinta on tuotava esille

kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaava-selostuksessa. Rakennuksista tehdyt rakennushistorialliset selvitykset sekä alueen ympäristöhistoriallinen selvitys ovat tarpeen mainita kaavan tausta-aineistona.

Vastine

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty ja siihen on lisätty asetuksen nojalla tehty suojelupäätös sekä vireillä oleva rakennusperintölain mukainen suojeluharkinta-asia. Lisäksi selvitykset on lisätty osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-selostuksen tausta-aineistoksi.

Rakennusten käyttötarkoituksen muuttamisen sekä tontin täydennysrakentamisen yhteydessä on huolehdittava nykyisten rakennusten arkkitehtuurin ja aseman säilymisestä sekä soveltuvuudesta ympäristöönsä.

Vastine

Asemakaavamuutoksen pohjana on kaikkien rakennusten osalta ollut viitesuunnitelmat, joita on ohjattu Museoviraston, Uudenmaan ELY-keskuksen, asemakaavoituspalvelun ja rakennusvalvonnan toimesta. Kaavoituksessa, jatkosuunnittelussa ja rakennuttamisessa tullaan edelleen tekemään yhteistyötä ko. tahojen kanssa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmistelu-aineistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen muuttamiseen hotellikäyttöön ja sen lisärakentamiseen sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Teknillisen korkeakoulun päärakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Alueen pysäköintiä tutkitaan Hietaniemen torin suunnittelun yhteydessä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Rakennusten käyttötarkoitusten muuttaminen

Yleisesti pidetään hyvänä, että korttelin arvorakennukset on tarkoitus suojella ja että rakennusten käyttötarkoitusten muutosta on pyritty suunnittelemaan alueelliseen tarkasteluun perustuen. Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen muuttamista hotelliksi pidetään sen ulkomuodon ja sijainnin suhteen hyvänä. Tosin hotelleja todetaan olevan alueella jo riittävästi.

Vastine

Kamppi on kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta ja kaavaratkaisu sopii olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen salliessaan erilaiset toiminnot.

Rakennusten suojeluarvot

Hotellirakentamisen vaatimuksia pidetään olevan ristiriidassa vanhan rakennuksen suojelutavoitteiden kanssa. Mielenpitoissa ollaan huolestuneita sisätilojen suojelun puolesta. Rakennusten suojelupäätöksiä laadittaessa tulisi kartoittaa myös mahdollisia entisöintitarpeita.

Vastine

Kiinteistön rakennuksista Teknillisen korkeakoulun entinen päärakennus ja Bulevardi 29 on suojeltu 19.8.1980 asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985). Kyseessä on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas, osin erittäin hyvin säilynyt ja kerroksellinen kokonaisuus, joka sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävällä paikalla. Suojelu on edellyttänyt rakennusten aktiivista hoitoa, kunnossapitoa ja restaurointia niin, että kulttuurihistoriallinen arvo säilyy tai korostuu. Suojelupäätös ei sisällä erityisiä määräyksiä tai suojelun kohdentamista, joten rakennukset ovat kokonaisuudessaan suojeltuja niin ulkoasultaan kuin sisätiloiltaan. Koska rakennukset ovat siirtyneet pois valtion omistuksesta ensiksi Helsingin kaupungille (30.1.1995) ja edelleen yksityiselle taholle, on ELY-keskus saattanut vireille kyseisten rakennusten suojelun rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) eli rakennusperintölain nojalla. Asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes Uudenmaan ELY-keskus tekee uuden rakennussuojelupäätöksen. Lisäksi ELY -keskus on omasta aloitteestaan esittänyt tutkittavaksi samalla kiinteistöllä sijaitsevien kahden muun rakennuksen eli Vanhan ja Uuden kemian suojelua rakennusperintölainno- jalla. Museovirasto on 5.4.2016 antanut ELY-keskukselle suojeluasiassa lausunnon, jossa määritellään kiinteistön rakennusten ja lähiympäristön suojelutavoitteet. Tätä taustaa vasten määritellään ja arvioidaan myös asemakaavassa toteutettava suojelutaso.

Kaavaprosessin edetessä arvioidaan, riittääkö asemakaavassa määriteltävä suojelu vai onko tarve käyttää rakennusperintölakia. Museovirasto on tähän asti pitänyt tavoitteena rakennusperintöläkiin perustuvaa suojelua.

Kaavaratkaisua on valmisteltu yhteistyössä Museoviraston sekä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Korttelin lisärakentaminen

Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen laajennusosiin mielipiteissä suhtaudutaan varauksellisesti. Korttelia pidetään jo täyteen rakennettuna ja lisärakentamista ei koeta tarpeellisenä. Lisäksi ollaan huolissaan laajennusosien ja naapurirakennusten väliin jäävien ulkotilojen pienenemisestä. Toivotaan, että eteläisen Helsingin suunnittelussa pyritään laadukkaaseen ympäristöön eikä vanhaa tuhota tehokkuuden nimissä.

Vastine

Rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen on edellyttänyt huolellista ja ennakoivaa suunnittelua, jotta uudet toiminnot on voitu sovittaa rakennusten arvokkaisiin ominaispiirteisiin sisätilojen, ulkoarkkitehtuurin ja kaupunkikuvan kannalta. Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen muuttaminen hotelliksi tulee vaatimaan standardiratkaisuja kaihtavaa näkemystä.

Asemakaavassa on mahdollistettu entisen päärakennuksen korottaminen ja täydentäminen uusilla siipirakennuksilla, mutta kaavamääräyksin on pyritty varmistamaan rakennuksen arvojen säilyminen ja laajennuksen kaupunkikuvallinen ilme ja laatuso. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia yksityiskohtaisesti nykyisen rakennuksen arkkitehtuurin ja aseman säilymisestä sekä soveltuvuudesta Bulevardin, Hietalahden torin ja Lönnrotinkadun kaupunkikuvaan. Tämä on edellyttänyt yksityiskohtaista kaavaratkaisua pitkälle vietyine viitesuunnitelmineen, jotta kaavoituksessa voidaan varmistaa volyymien, mittakaavan ja arkkitehtuurin soveltuvuus olevaan rakennukseen ja yhteen Helsingin merkittävimmistä arvoympäristöistä.

Museovirasto ja Uudenmaan ELY-keskus ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Alueen pysäköintitarpeet ja liikenne

Alueella ei uskota riittävän pysäköintitilaa uusille asukkaille eikä hotellin käyttäjille. Todetaan, että Bulevardi 29-31 korttelin asunto- ja lisärakentaminen edellyttää oman pysäköintihallin rakentamista. Hietalahden torin muuttamista pysäköintialueeksi ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Sen sijaan mikäli pysäköintihallia esitetään rakennettavaksi Hietalahdentorin alle, tulee mielipiteiden mukaan torin alkuperäinen ilme säilyttää. Myös rakennusten yhdyskunta- ja huololiikenteestä ollaan huolissaan.

Vastine

Autopaikkojen määrä asuntokerrosalaa kohden on vähintään 1 ap / 150 k-m². Hotellien autopaikkojen maksimimäärä on 1 ap / 350 k-m². Muiden toimintojen osalta noudatetaan 28.2.2017 hyväksytyjä laskentaohjeita. Uudisrakennusten asukkaita ja vierailijoita varten tonteille rakennettava autopaikkamäärä perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään laskentaohjeeseen. Pysäköintipaikkatarpeeseen vaikuttavat autotiheyden ja asumisväljyyden kehittyminen. Tontin 27 asukkaiden pysäköintipaikat tulee osoittaa tontin ulkopuolelta lähialueen pysäköintilaitoksista tai maanalaisista pysäköintitiloista.

Hietalahdentorin alueen suunnittelun lähtökohtia tullaan selvittämään osana Hietalahdenrannan kehittämisvarausta. Samalla selvitetään mahdollisuutta ja edellytyksiä torinalaiselle pysäköintilaitokselle. Koska osa alueesta on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Esplanadi-Bulevardi), suunnittelua ja selvityksiä jatketaan yhteistyössä museoviraston ja tarvittavien muiden tahojen kanssa. Silloin tutkitaan myös torin kulttuuri- ja ympäristöhistorialliset suojeluarvot.

Uuden asemakaavan mukainen maankäyttö ei merkittävästi lisää alueen liikennettä. Hotellin toiminnot edellyttävät saattotilan järjestämistä takseille ja turistibusseille. Huoltoajojärjestelyiden tulee vastata toiminnan laajuutta ja ne sijoitetaan tontille. Asemakaavaehdotuksessa huoltoliikenne on suunniteltu Lönnrotinkadun suunnasta sisäpihalle.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 10.6.2019.

Kaavoittaja esitteli OAS:n ja valmisteluaineistoa asukastilaisuudessa Tapahtumatorilla Kaupungintalon aulassa 10.6.2019 klo 16–18.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.5.–9.6.2020

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen käyttötarkoituksen muutokseen hotelliksi, täydennysrakentamiseen sekä liikenteeseen. Muistutukset kohdistuivat myös vanhan puuston hävittämiseen.

Vastineet aihepiireittäin

Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen lisärakentaminen

Muistutuksessa esitettiin vastalause Bulevardi 29-31 Lönnrotinkadun puoleisen laajennusosan muutoksen sekä päärakennuksen katon korotuksen hyväksymiselle.

Vastine

Kaupunki on myynyt Metropolian kiinteistöt ja tontit Kojamolle. Opetustoiminnan muutettua rakennuksista Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, Kojamo on hakenut Metropolian entisille tonteille kaavamutosta käyttötarkoituksen muuttamiseksi hotelli-, asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Kaavoitustyö on käynnistetty kaupan jälkeen.

Asemakaavamuutosehdotuksen liitteenä olevaa viitesuunnitelmaa on laadittu yhteistyössä kaavoituksen kanssa. Viitesuunnitelman ohjaustyössä on pidetty tärkeänä, että teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen julkisivut säilyvät entisellään. Uudet siipirakennukset on suunniteltu erillisinä rakennuksina; ainoat kiinnityskohdat vanhaan rakennukseen ovat nivelosat. Uudet siipirakennukset muuttaa kaupunkikuvaa Bulevardin, Lönnrotinkadun ja sisäpihan suuntaan. Siipirakennusten aukotusta ja sävyä on ohjattu soveltumaan vanhan rakennuksen luonteeseen sopivaksi.

Muistutuksen sekä Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen johdosta tarkistettua asemakaavaehdotusta on muutettu ja entisen teknillisen korkeakoulun päärakennuksen siipirakennusten korotusta ei sallita kaavassa.

Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

Hotellin huoltoliikenne

Muistutuksen mukaan Hotellin huoltoliikenteen ohjauksen suunnittelussa otettava huomioon melurajojen ylittymiset ja kulkureitti. Huoltoliikenteen järjestämistä tontille pidettiinärkevämpänä kaksisuuntaisen Bulevardin kuin yksisuuntaisen Lönnrotinkadun suunnasta. Lisäksi oltiin huolissaan huoltoajon aiheuttamasta meluhaitasta. Muistutuksen mukaan huoltoliikenne pitäisi järjestää ja ajoittaa siten, ettei se häiritse naapuritonttien asukkaita.

Vastine

Huoltoajoratkaisut tarkentuvat viimeistään rakennuslupavaiheessa, jolloin meluntorjuntaa ja liikennettä koskevat vaatimukset tulee suunnittelussa otettavaksi huomioon asemakaavan ja muiden suunnittelua ohjaavien säädösten edellyttämällä tavalla.

Nykyisten viitesuunnitelmien valossa huoltoliikenne on luontevampi järjestää tontille Lönnrotinkadun suunnasta. Huoltoajoratkaisut tarkentuvat jatkosuunnitteluvaiheessa.

Vanhan puuston hävittäminen

Muistutuksessa vastustettiin puuston hävittämistä Lönnrotinkadun varrelta uuden lisärakentamisen alta. Myös tulevan hotellirakennuksen edustalle toivottiin runsaasti kasvillisuutta.

Vastine

Asemakaavan muutoksessa sallitaan uusien siipirakennusten rakentaminen tontin käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Entisen teknillisen korkeakoulun päärakennus on pohjaltaan symmetrinen ja myös uudet siipirakennukset on suunniteltu symmetrisesti sekä Bulevardin että Lönnrotinkadun päähän rakennusta. Kummankin siipirakennuksen kohdalta tullaan kaatamaan puita. Kaavaehdotukseen on merkitty istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi kumpaakin päähän tonttia suunniteltujen siipirakennusten viereen.

Hietalahden torin puolella rakennusta on kaavakarttaa tarkennettu kaavamerkinnällä: Puin ja pensain istutettava tontinosa. Lisäksi sanallista kaavamääräystä on tarkennettu: ”Tontin 26 eduspihaa tulee kehittää puistomaisena piha-alueena ja sen kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia. Istutuksia tulee täydentää puuttuvilta osin alkuperäisen suunnitelman hengen mukaisesti ja piha kunnostaa sen arvoja kunnioittavan asun mukaisesti. Eduspihan puuston sommitelma ja lajiston monilajinen perusidea tulee pitää kunnossa ja ennallistaa.”

Asukaspysäköintipaikkojen väheneminen

Muistutuksen mukaan poistamalla päärakennuksen täydennysrakennusosat ei menetettäisi asukaspysäköintipaikkoja Lönnrotinkadulla.

Vastine

Huoltoajon järjestäminen Lönnrotinkadulta ei vie sen enempää Lönnrotinkadun kadunvarsipysäköintiä kuin nykyinenkään ajo tontille.

Rakentamiseen liittyvät louhintatyöt

Muistutuksessa esitettiin huoli Lönnrotinkadun puoleisen lisäsiiven kellarikerrosten rakentamisesta aiheutuvista louhintatöistä ja niiden vaikutuksista naapurirakennuksiin.

Vastine

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Rakennustyön aiheuttamiin mahdollisiin haittoihin otetaan kantaa rakennuttajan puolesta rakentamisen aloituksen yhteydessä.

Hotellin tarve

Muistuksessa esitettiin huoli hotellin tarpeesta alueella, jonka lähi-kortteleissa on jo useita hotelleja.

Vastine

Aluetta kehitetään osana Helsingin laajenevaa liikekeskustaa, jossa on tarpeita ja kysyntää monipuolisesti eri toiminnoille.

Hotellin sisääntuloaula

Muistutuksessa esitettiin huoli päärakennuksen eteen suunnitellusta lasisesta sisääntuloaulasta. Sitä pidettiin uhkana linnuille ja sen pelättiin aiheuttavan valosaastetta.

Vastine

Suunniteltu täydennysrakentaminen on tavanomaista rakentamista kantakaupunkialueella eikä aiheuta erityistä vaaraa linnuille.

Viranomaisten lausunnot

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei ole lausuttavaa.

Vastineet lausuntoihin

Yhdyskuntatekninen verkosto ja jätehuolto

Lausunnon mukaan erillisviemäröintiin liittyvä sanamuoto on virheellinen. Lisäksi lausunnossa on mainittu jätehuoltomääräysten asettamat vaatimukset.

Vastine

Kaavaselostusta on korjattu ja täydennetty lausunnoissa esitetyiltä osilta.

Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen siipien korotus

Lausunnossa pidetään ongelmallisena entisen päärakennuksen siipien korotusta metrillä, jotta pystysuoraan pintaan saataisiin näkymäikkunat. Vanhojen siipien korotusta ei pidetä arkkitehtonisista ja kaupunkikuvallisista syistä mahdollisena, sen sijaan nykyisille kattolappeille rakennettavia lapeikkunoita pidettiin sopivina.

Vastine

Asiasta on neuvoteltu viranomaisten kanssa ja kaavaehdotusta on muutettu tältä osin seuraavasti. Siipirakennusten korotusta ei sallita kaavassa. Kaavasta on poistettu tämän salliva kaavamääräys ja kaavakartasta siipirakennusten osalta vesikaton korko-asema. Sen sijaan siipirakennusten katoille sallitaan lapeikkunoiden rakentaminen. Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys: Neli-kerroksisten siipirakennusten vesikatoille saa rakentaa lapeikkunoita.

Uusien siipien rakennusalan merkitseminen kaavakarttaan, siipiosien korkeus ja niiden julkisivujen jäsentely.

Lausunnossa todetaan, että uusien siipiosien rakennusalat olisi hyvä merkitä kaavakarttaan siten, etteivät siivet tule liian lähellä nykyisiä julkisivuja. Siipiosien korkeutta esitettiin madallettaviksi vanhan rakennuksen räystäskorkeuteen, niin että ne jäävät päärakennusta ja sen nykyisiä siipiä matalammiksi. Lisäksi todettiin, että viitesuunnitelmassa siipiosien julkisivut on esitetty liian voimakkaasti jäsenneilynä.

Vastine

Lausunnon johdosta kaavan sallimien uusien siipirakennusten rakennusalat on merkitty kaavakarttaan ohjeellisina, mutta vapaa-ominaisina ja kaavaan on lisätty sanallinen määräys: ”Uusien, siipirakennusten etäisyys entisen teknillisen korkeakoulun päärakennukseen tulee olla vähintään 3 metriä lukuunottamatta yhdys-

käytävää. Yksittäisen siipirakennuksen rakennusala saa olla enintään 350 m².” Siipirakennuksille ei anneta kaavakartassa kerroslukua, mutta sen sijaan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasetmat. Kaava sallii suunnitelmasta riippuen neli- tai viisikerroksisen rakennuksen.

Suojelumääräysten tarkentaminen

Lausunnon mukaan kaavalla suojeltaviin sisätiloihin tulee lisätä kollegiosalin molemmin puolin olevat eteishuoneet sekä 1920-luvulla asennettu hissi sisustuksineen ja verkkoseinineen. Suojeltavaan kiinteään sisustukseen on lisättävä Lindgrenin suunnittelemat käytävien kiinteät ilmoitustaulut.

Vastine

Lausunnon johdosta Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen suojeltaviin sisätiloihin on lisätty kollegiosalin molemmin puolin olevat eteishuoneet sekä 1920-luvulla asennettu hissi sisustuksineen ja verkkoseinineen. Suojeltavaan kiinteään sisustukseen on lisätty Lindgrenin suunnittelemat käytävien kiinteät ilmoitustaulut.

Rakennuksille annetun sr-2 merkinnän sisältö

Lausunnossa todetaan, että sr-2 -määräyksen kohdentaminen näkyviin rakenteisiin ja rakennusosiin ei ole perusteltu, koska rakenteet ja rakennusosat ovat useimmiten kokonaisuus, jossa on sekä näkyviä että piilossa olevia osia.

Vastine

Suojelumerkintöjen sr-1 ja sr-2 -merkintöjen sisältö on laadittu

yhteistyössä asemakaavakoordinaation ja museoviraston kesken. Nämä merkinnät on aiemmin yhdessä hyväksytty.

Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen sekä Bulevardi 29:n asetuksella suojeleminen

Asetuksella suojeleminen suojelupäätöksen voimassaolo on todettava kaavamääräyksissä esim. seuraavasti: ”Entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja Bulevardi 29 ovat valtion omistamien rakennusten suojeleminen annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltuja rakennuksia (valtioneuvoston päätös 19.8.1980). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksista on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.”

Vastine

Kaavamääräyksiin on lisätty lause suojelutilanteesta: ”Entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja Bulevardi 29 ovat valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltuja rakennuksia (valtioneuvoston päätös 19.8.1980). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksista on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.”

Meluntorjunta

Lausunnossa todetaan, että melu-, runkomelu- ja tärinähaittojen vähentäminen ja estäminen vaativat huolellista suunnittelua ja toteutusta rakennuslupavaiheessa ja rakentamisen aikana, jolloin on mittauksin todennettava, että minimivaatimukset saavutetaan. Lausunnossa esitettiin huoli, onko Bulevardin pintamateriaali mukalakivi huomioitu melulaskennassa.

Vastine

Ratkaisut tarkentuvat viimeistään rakennuslupavaiheessa, jolloin melu- ja runkomeluntorjuntaa sekä tärinähaittoja koskevat vaatimukset tulee suunnittelussa otettavaksi huomioon asemakaavan ja muiden suunnittelua ohjaavien säädösten edellyttämällä tavalla. Kaavaselostusta on täydennetty melumallinnuksessa käytetyn päällystekorjauksen osalta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen viranomaisneuvottelussa ja sähköpostilla. Esitetyt huomautukset kohdistuivat Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoihin.

Vastineet

Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen sisällöstä keskusteltiin viranomaisneuvottelussa 17.8.2020. Yhdessä sovitut johtopäätökset neuvottelusta on kirjattu vuorovaikutusraportin liitteenä olevaan muistioon. Tarkistettuun kaavaehdotukseen on tehty muutokset viranomaisneuvottelun johdosta.

17.8.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoituspalvelu
Eteläinen yksikkö
Kantakaupunkitiimi

Bulevardi 29-31 Tarkistettu asemakaavaehdotus viranomaisneuvottelu lausuntojen johdosta

Aika	17.8.2020	klo 12.00 – 13.30
Paikka	TEAMS	
Osallistujat	Pikkarainen Hanna Huttunen Suvi El Harouny Elisa Wager Henrik	Tiimipäällikkö, Aska, KYMP Arkkitehti, Aska, KYMP Intendentti, Museovirasto Ylitarkastaja, Uudenmaan ELY puheenjohtaja sihteeri

1 Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot Bulevardi 29-31 kaavaehdotuksesta

Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot Bulevardi 29-31 asemakaavaehdotuksesta.

Hankkeen Bulevardi 29-31 asemakaavamuutoksen laadintaa ja viitesuunnitelmien ohjausta on tehty yhteistyössä asemakaavoituspalvelun, Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Asemakaavan muutos koskee Kojamo Oyj:n ja Lakewood Oy:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöjä. Opetustoiminnan muutettua rakennuksista Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, korttelin käyttötarkoitusta ollaan muuttamassa: Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen käyttötarkoitus muutetaan hotellikäyttöön ja sen yhteyteen tutkitaan lisärakentamista. Vanhan ja uuden kemian rakennuksen sekä Bulevardi 29:n rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön.

Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen muuttamisesta hotellikäyttöön on laadittu konsultin toimesta viitesuunnitelmia, joiden pohjalta on laadittu kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä rakennuksen suojeluarvot huomioiden yhteistyössä Museoviraston ja Uudenmaan ELY:n kanssa. Kaavaehdotuksen virallinen nähtävilläolo oli 11.5.-9.6.2020.

Museovirasto ja Uudenmaan ELY-keskus lausuvat kaavaehdotuksesta samansisältöisesti. Lausunnoissa todetaan, että vaikka suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä ja Museovirastoa ja Uudenmaan ELY-keskusta on kuultu kaavan valmistelussa ja näkökohdat on otettu huomioon kaavaratkaisuissa, niin tästä huolimatta kaavassa on ratkaisuja, joita ko. tahot eivät pitäneet hyväksyttävänä.

1.1 Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen nykyisten siipien korotus

Lausuntojen mukaan siipirakennusten korotus heikentää olennaisella tavalla kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa Bulevardin ja Hietalahden torin varrella

17.8.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoituspalvelu
Eteläinen yksikkö
Kantakaupunkitiimi

sijaitsevan rakennuksen historiallista arvoa. Lisävalontarvetta siipirakennusten ylimpään kerrokseen tulisi selvittää lappeelta nousevin kattoikkunaratkaisuin tai lapeikkunoin.

1.2 Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen uudet siipirakennukset

Lausuntojen mukaan Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen kahden uuden siipirakennuksen vapaamuotoinen ratkaisu tuo kokonaisuuteen uuden kerrostuman, joka jättää riittävästi väljyyttä vanhan rakennuksen julkisivujen eteen. Kaavakartalla siipien rakennusalat on sen sijaan esitetty suorakaiteina, mikä saattaa pahimmillaan johtaa siihen, että siivet rakennettaisiin hyvin lähelle vanhan rakennuksen julkisivua. Museoviraston lausunnon mukaan kaavamääräyksissä olisi tarpeen ohjata rakentamista siten, että siivet asemoidaan vanhan rakennuksen sisäkulmaukseen riittävän etäisyyksin. Lausunnona todetaan myös, että uusien siipirakennusten korkeutta voisi madaltaa kerroskorkeutta tarkistamalla.

1.3 Hotellirakennuksen viitesuunnitelmat

Museoviraston lausunnona pidettiin suotavana, että Bulevardi-hotellin viitesuunnitelma ei viittaisi liian voimakkaasti julkisivuratkaisuun ja jäsentelyyn, vaan jättäisi enemmän vapautta tulevaan arkkitehtisuunnitteluun.

1.4 Suojelumääräykset ja suojelu

Museoviraston lausunnon mukaan Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen suojelun kohdentaminen ei täysin vastaa niitä tavoitteita, jotka Museovirasto on rakennukselle asettanut rakennusperintölain nojalla vireillä olevassa suojeluasiassa. Lausunnon mukaan suojeltaviin sisätiloihin on vielä lisättävä kollegiosalin molemmin puolin olevat eteishuoneet sekä 1920-luvulla asennettu hissi sisustuksineen ja verkkoesineineen. Suojeltavaan kiinteään sisustukseen on lisättävä Lindgrenin suunnittelemat käytävien kiinteät ilmoitustaulut.

Lisäksi Museoviraston lausunnona todetaan sr-1 ja sr-2 –merkintöjen erottelun olevan muutoin asianmukaista, mutta sr-2 –määräyksessä todettu suojelun kohdentuminen näkyviin rakenteisiin ja rakennusosiin ei ole perusteltu.

Museovirasto toteaa myös, että Teknillisen korkeakoulun entinen päärakennus ja Bulevardi 29 on suojeltu asetuksella ja suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes ELY-keskuksen tekemä rakennusperintölain mukainen päätös on lainvoimainen. Tämä tilanne on todettava kaavamääräyksissä samaan tapaan kuin on toimittu muissa vastaavissa kohteissa esim. seuraavasti: ”Entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja Bulevardi 29 ovat valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltuja rakennuksia (valtioneuvoston päätös 19.8.1980). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksista on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.”

1.5 Uusi ja vanha kemia sekä Bulevardi 29

Lausuntojen mukaan muiden rakennusten osalta asemakaavaehdotuksessa osoitettu suojelu ja uusien käyttöjen sovittaminen ottaa riittäväällä tavalla huomioon niiden keskeisten ominais- ja erityispiirteiden säilymisen.

17.8.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoituspalvelu
Eteläinen yksikkö
Kantakaupunkitiimi

2 Toimenpiteet ja muutokset tarkistettuun kaavaehdotukseen Museoviraston ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntojen johdosta

Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi miten lausunnot huomioidaan tarkistetussa kaavaehdotuksessa. Sovittiin, että kaavakarttaan ja Bulevardi-hotellin viitesuunnitelmaan tehdään vaadittavat muutokset lausuntojen johdosta.

2.1 Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen nykyisiä siipiä ei koroteta

Siipirakennusten korotusta ei sallita kaavassa. Tämän salliva kaavamääräys poistetaan ja kaavakartasta poistetaan siipirakennusten osalta vesikaton korkoasema. Sen sijaan siipirakennusten katoille sallitaan lapeikkunoiden rakentaminen. Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys: Kolmikerroksisten siipirakennusten vesikatoille saa rakentaa lapeikkunoita.

2.2 Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen uusien siipirakennusten rakennusalan määrääminen

Kaavan sallimien uusien siipirakennusten rakennusalat merkitään kaavakarttaan ohjeellisina, mutta vapaamuotoisina ja kaavaan lisätään sanallinen määräys: "Uusien, siipirakennusten etäisyys entisen teknillisen korkeakoulun päärakennukseen tulee olla vähintään 3 metriä lukuunottamatta yhdyskäytävää. Yksittäisen siipirakennuksen rakennusala saa olla enintään 350 m²." Siipirakennuksille ei anneta kaavakartassa kerroslukua, mutta sen sijaan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat. Kaava sallii suunnitelmasta riippuen neli- tai viisikerroksisen rakennuksen.

2.3 Hotellirakennuksen viitesuunnitelmien tarkastaminen

Kaavaselostuksen liitteenä olevaa Bulevardi-hotellin viitesuunnitelmaa tarkistetaan Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen siipirakennusten osalta, siten ettei siipirakennuksia koroteta. Asemakaavassa on julkisivua koskevat määräykset, joiden mukaan laaditaan rakennuslupa- ja toteutusvaiheen suunnitelmat. Museovirasto, Uudenmaan ELY-keskus ja rakennusvalvonta ovat osallistuneet viitesuunnitelmien ohjaukseen ja asemakaavan laadintaan. Myös seuraavat vaiheet tullaan tekemään yhteistyössä ko. tahojen kanssa.

2.4 Suojelumääräykset ja suojelu

Museoviraston lausunnon mukaan Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen suojeltaviin sisätiloihin on lisätty kollegiosalin molemmin puolin olevat eteishuoneet sekä 1920-luvulla asennettu hissi sisustuksineen ja verkkoseinineen. Suojeltavaan kiinteään sisustukseen on lisätty Lindgrenin suunnittelemat käytävien kiinteät ilmoitustaulut.

Suojelumerkintöjen sr-1 ja sr-2 –merkintöjen sisältö on laadittu yhteistyössä asemakaavakoordinaation ja museoviraston kesken. Nämä merkinnät on aiemmin yhdessä hyväksytty.

17.8.2020

Kaupunkiympäristön toimiala
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Asemakaavoituspalvelu
Eteläinen yksikkö
Kantakaupunkitiimi

Kaavamääräyksiin on lisätty lause suojelutilanteesta: ”Entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus ja Bulevardi 29 ovat valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltuja rakennuksia (valtioneuvoston päätös 19.8.1980). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksista on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.”

2.5 Uusi ja vanha kemia sekä Bulevardi 29

Muiden rakennusten osalta määräyksiä ei muuteta tarkistettuun kaavaehdotukseen.

3 Viranomaisneuvottelun johtopäätökset

Viranomaisneuvottelun johtopäätöksistä sovittiin yhdessä. Tarkistettuun kaavaehdotukseen tehdään kokouksessa sovitut muutokset. Tämän kokouksen jälkeen muutokset on hyväksytty myös Museoviraston kulttuuriympäristöpalveluiden osaston johtaja Mikko Häröllä.

Viranomaisneuvottelun muistio liitetään tarkistetun asemakaavaehdotuksen liitteeksi.

Muistion jako:

Osallistujat

Mikko Härö, osaston johtaja, Museovirasto, kulttuuriympäristöpalvelut

Tuomas Autere, ylitarkastaja, Uudenmaan ELY-keskus