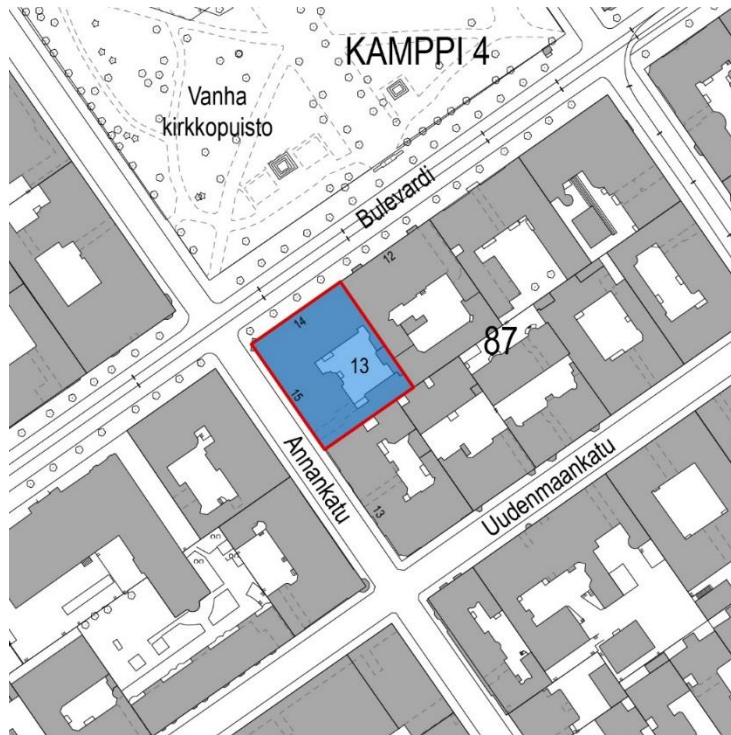


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Bulevardi 14 asemakaavan muutos (nro 12498)

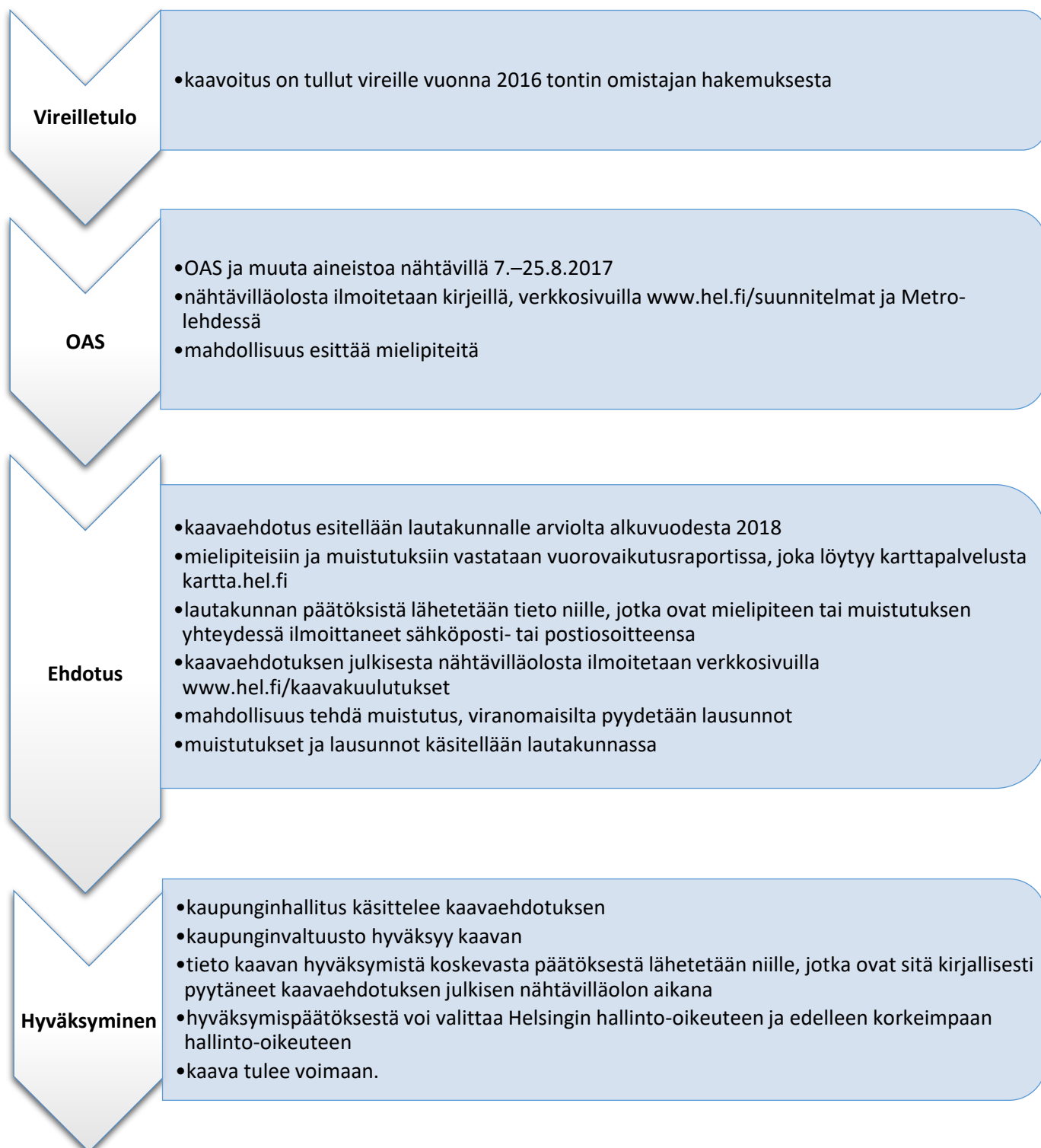


Vuorovaikutusraportin sisältö

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

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

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo 7.–25.8.2017

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- pelastuslaitos

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun sekä pelastusjärjestelyihin.

Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että julkisivut tulee kunnostaa säilyttäen. Porrashuoneet tulee korjata huolella ja niiden käsittely tulee ratkaista pintatutkimuksen tulosten perusteella entistävällä tavalla.

Kaupunginmuseo toteaa, että vuonna 1990 rakennettu ullakkokerros on kaupunkikuvallisesti vakiintunut kerrostuma.

Rakennuksen huoneistojen alkuperäiset arvot tulee säilyttää muutoksissa. Arvokkaat päätilat tulee säilyttää yhtenäisinä kokonaisuuksina. Pienempiä asuntoja voidaan lohkaista huoneistojen alkuperäisistä taloustiloista, vastaanottohuoneista sekä makuuhuoneista. Mikäli huoneistojen tilasarjoihin suunnitellaan muutoksia, tulee arvokkaista päätiloista säilyttää kolmen huoneen kokonaisuudet yhtenäisinä. Lisäksi säilyneiden uunien ja alakattorakenteiden säilyminen on tavoitteellista.

Kaupunginmuseo huomauttaa, että historian luomaa monipuolista helsinkiläistä asuntokantaa ei tule typistää, eikä 1890-luvun suuria huoneistoja tulisi pilkkoa pienasunnoiksi tai modernisoida.

Pelastuslaitos totesi kannanotossaan, että rakennuksen poistumis- ja savunpoistoratkaisuihin tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota ja ne tulee neuvotella pelastusviranomaisen kanssa.

Helen Oy:llä eikä **HSY:**llä ollut lausuttavaa asiasta.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon, hankkeen ja asemakaavoituksen kanssa.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin aihepiireittäin

Rakennussuojelu

Kaavamääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Kaavan suojelumääräysten tavoitteena on määritellä rakennuksen suojeluarvot mahdollistaen kuitenkin tarvittavat muutos- ja korjaustyöt.

Kaavassa on määritelty mm. säilytettävät rakenteet ja arvokkaat sisätilat kuten porrashuoneet- ja tasanteet, alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja pintakäsittelyiden säilyminen.

Ullakkokerroksen sisätiloille on asetettu määräys, jonka mukaan kerroksen arkkitehtoninen yleisilme tulee säilyttää. Yleisilmeen tärkeimmiksi tekijöiksi on määritelty sisäiset näkymät ja suuret yhtenäiset huone-tilat, huolellisesti valitut pintamateriaalit ja värit sekä valaistusratkaisujen periaatteet.

Pelastusturvallisuus

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Yhteenveto mielipiteestä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui muutokseen alueen asuntojen ja toimitilojen tasapainon välillä sekä huoleen mahdollisen majoitustoiminnan syntymisestä kiinteistöön viereisen kiinteistön lailla aiheuttaen samanlaista häiriötä kuin naapurikiinteistössä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen

Bulevardi on arvo-osoitteena sijainniltaan ja kaupunkiympäristöltään houkutteleva paikka niin yrityksille, palveluille, matkailijoille kuin asukkaillakin. Se on perinteisesti ollut urbaani monipuolisten toimintojen alue. Nyt on käynnissä yksittäisten hankkeiden aiheuttama, mielipiteen antajankin esiin tuoma, kaupunkirakenteellinen ja toiminnallinen muutos. Bulevardin varsi muuttuu yhä asuin- ja majoituspainotteisemmaksi siitäkin huolimatta, että sen saavutettavuus parani länsimetron myötä ja sen asema kaupunkirakenteessa muuttuu keskeisemmäksi Jätkäsaa-ren, Telakkarannan ja Hernesaaren rakentuessa.

Tätä kehitystä, jossa toimistotilat vähenevät keskeisiltä paikoilta, ei ole pidetty yksinomaan myönteisenä kehityksenä. Uusi yleiskaava ja kaupunkistrategia 2017–2021 painottavat yritysten toimintaedellytysten turvaamista keskusta-alueilla. Keskusta-alueen toimitilat turvaavat yritysten toimintaedellytyksiä, josta syntyy kaupungin kannalta agglomeraatioetuja ja hyötyjä kaupunkien välisessä kilpailussa. Uusia toimitiloja liikekeskustan läheisyyteen on haastavaa luoda. Rakenteilla ja suunnitteilla olevat keskustaa ympäröivät alueet ovat asuinvaltaisia. Työpaikkojen sijoittuminen hyvän joukkoliikennesaavutettavuuden alueelle on tärkeää myös kestävän liikkumisen näkökulmasta.

Yksittäisten muutosten aiheuttamien kokonaisvaikutusten arvioimiseksi ja muutosten ohjaamiseksi laadittiin periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille, jotka lautakunta hyväksyi 11.4.2017. Bulevardi 14 hanke lähti liikkeelle periaatteiden laadinnan aikana, eikä siihen ole täysimittaisesti sovellettu periaatteiden tavoitteita. Hankkeesta tehtiin kuitenkin alueellinen tarkastelu ja esiselvitys, joka osoitti, ettei muutos ole kaikilta osiltaan tavoitteiden mukainen. Toimitilojen vähenemisestä aiheutuvia haittoja pyrittiin vähentämään osoittamalla asemakaavaehdotuksessa osa (minimissään 25 %) tiloista liike- ja toimitilakäyttöön.

Asemakaavoituksessa painitaan sallivuuden ja joustavuuden kysymysten sekä niistä johtuvan ennustettavuuden ja vaikutusten arvioinnin haasteiden kanssa. Kaavoituksen keinoin on myös vaikea vaikuttaa siihen, asuuko asunnoissa asukkaita tai etteivät ne päädy todellisuudessa muuhun tarkoitukseen kuten majoitustiloiksi, tyhjillään oleviksi sijoitus- tai kakkosasunnoiksi. Sijoitusasuntojen vuokraamista on ilmennyt muissakin kantakaupungin uusissa asuin-kohteissa.

Mielipiteen antajan kuvailemassa Bulevardi 12:ssa asemakaava sallii useita käyttötarkoituksia. Tontti on osoitettu kaavassa asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennuslupaa myönnettäessä ei ole ollut tiedossa, että tiloihin sijoittuu majoitustoimintaa. Rakennuslupa on myönnetty asumiselle.
