

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

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



Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit 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.

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 arviolta syksyllä vuonna 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 suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että sekä Museovirasto että Uudenmaan ELY-keskus ovat olleet mukana viitesuunnitelmien ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkin­nät 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 rakennussuojelupäätöksen. 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 kaavaselostuksessa.

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 kaavaselostuksen 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 valmisteluaineistosta 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 yhdyskuntarakentamiseen salliessaan erilaiset toiminnot.

Rakennusten suojeluarvot

Hotellirakentamisen vaatimuksia pidetään olevan ristiriidassa vanhan rakennuksen suojelutavoitteiden kanssa. Mielipiteissä 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 rakennusperintölainnoilla. 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 rakennusperintölakiin perustuvaa suojelua.

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

Korttelin lisärakentaminen

Teknillisen korkeakoulun entisen päärakennuksen laajennusosiin mielihiteissä suhtaudutaan varauksellisesti. Korttelia pidetään jo täyteen rakennettuna ja lisärakentamista ei koeta tarpeellisena. 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 toiminnat on voitu sovittaa rakennusten arvokkaiisiin 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 laatutaso. 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, mitta-kaavan 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 huoltoliikenteestä 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 hy-

väksymään 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 huolto liikenne 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.