

17.8.2020

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Asemakaavoituspalvelu  
Eteläinen yksikkö  
Kantakaupunkitiimi

## Bulevardi 29-31 Tarkistettu asemakaavaehdotus viranomaisneuvottelu lausuntojen johdosta

<b>Aika</b>	17.8.2020	klo 12.00 – 13.30	
<b>Paikka</b>	TEAMS		
<b>Osallistujat</b>	Pikkarainen Hanna Huttunen Suvi El Harouny Elisa Wager Henrik	Tiimpäällikkö, 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 huomioden yhteistyössä Museoviraston ja Uudenmaan ELY:n kanssa. Kaavaehdotuksen virallinen nähtävilläolo oli 11.5.-9.6.2020.

Museovirasto ja Uudenmaan ELY-keskus lausuvat kaavaehdotuksesta samansisällöisesti. 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 lapeelta 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. Lausunnossa todetaan myös, että uusien siipirakennusten korkeutta voisi madaltaa kerroskorkeutta tarkistamalla.

## 1.3 Hotellirakennuksen viitesuunnitelmat

Museoviraston lausunnossa 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 verkkoineen. Suojeltavaan kiinteään sisustukseen on lisättävä Lindgrenin suunnittelemat käytävien kiinteät ilmoitustaulut.

Lisäksi Museoviraston lausunnossa 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 m<sup>2</sup>." 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 hyväksytetty 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