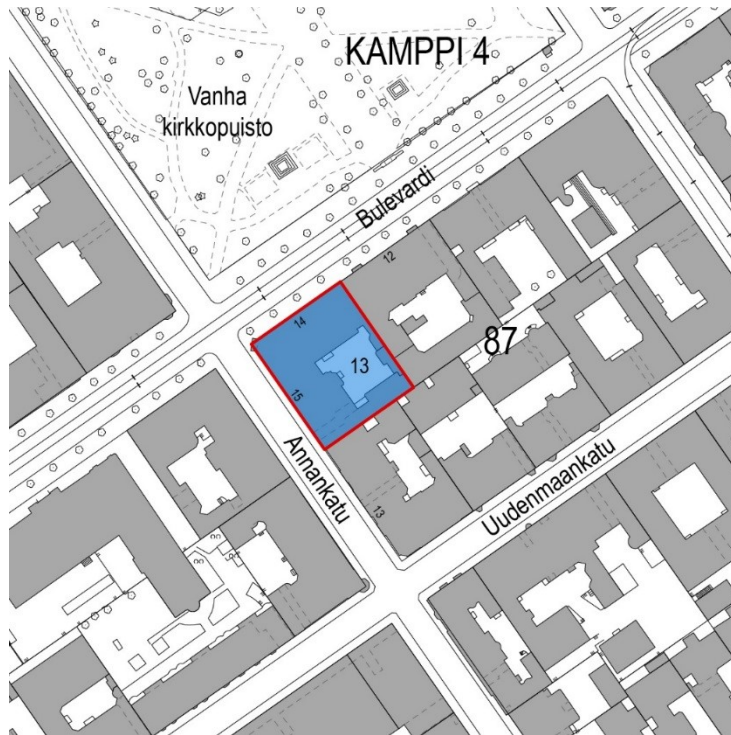


VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Bulevardi 14 asemakaavan muutos (nro 12498)

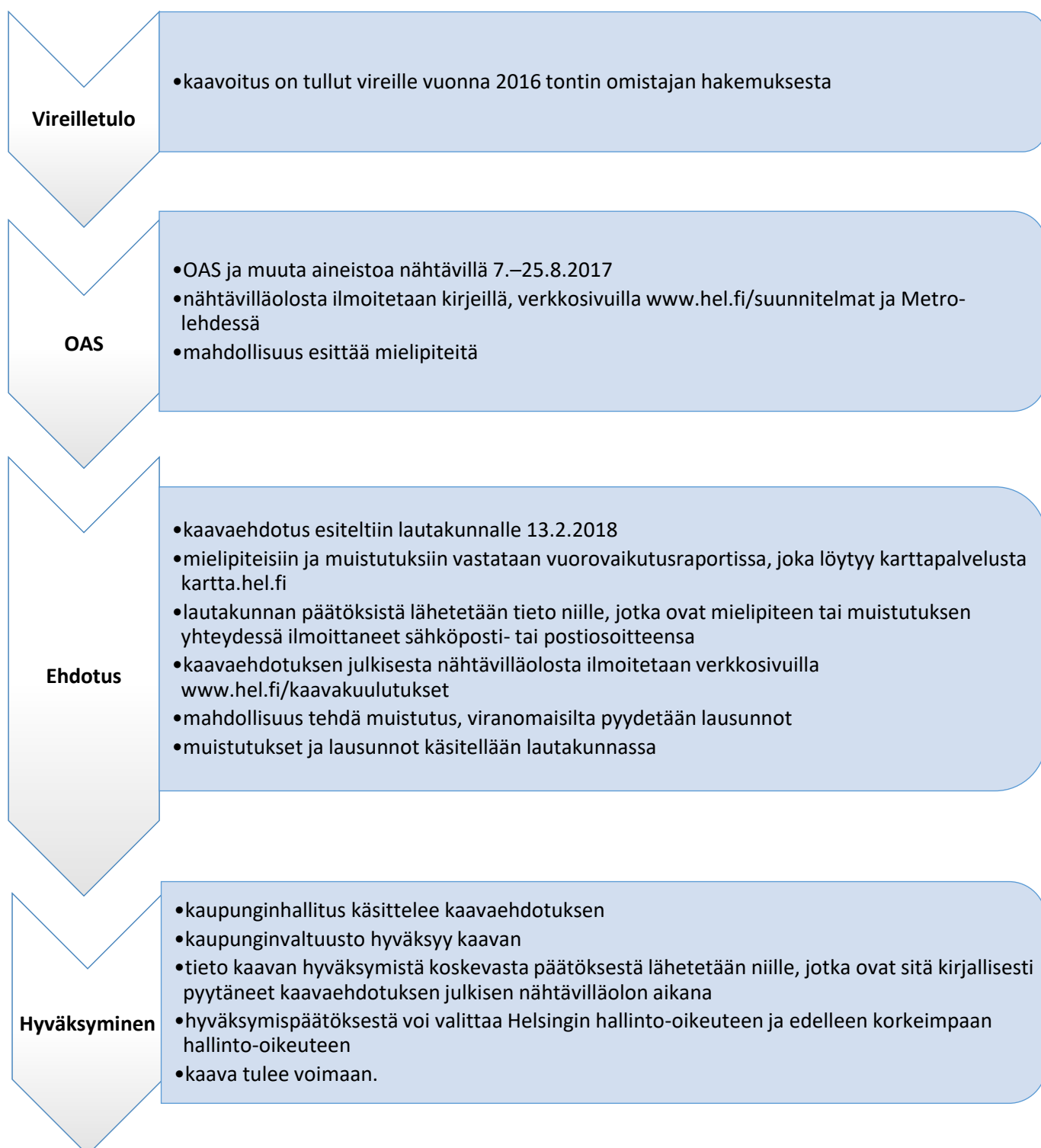


Vuorovaikutusraportin sisältö

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 taloustitoista, 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 huone- 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 suunnitelmilla 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 todellisudessa muuhun tarkoitukseen kuten majoitustiloiksi, tyhjillään oleviksi sijoitus- tai kakkosasunnoiksi. Sijoitusasuntojen vuokraamista on ilmennyt muissakin kantakaupungin uusissa asuinalueissa.

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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.3.–3.4.2018

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennukset suojeluarvoihin sekä melumääräykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).

Vastineet lausuntoihin

Melu- ja tärinämääräys

ELY huomautti lausunnossaan, että ääneneristysvaatimuksen riittävyyttä ei voi arvioida, koska meluselvitysten tuloksia ei ole lausuntopyyntöaineistossa. Myös ilmanlaadun turvaamisen ja raitiovaunuliikenteen aiheuttaman tärinän torjunnan osalta on syytä antaa tarvittavat määräykset.

Vastine

Meluselvitys lisättiin 8.3 osaksi nähtävillä olevaa kaava-aineistoa. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty ympäristöhäiriöiden arvioinnin osalta.

Rakennussuojelu, huoneistojako, tilasarjat

Kaupunginmuseo huomautti lausunnossaan, että alkuperäisten asuntojen historiallinen arvo on korkea. 1800-luvun eurooppalaisen asuntorakentamisen esimerkit alkuperäisessä käytössä ovat kaupungissa harvinaisia, eikä asuntoja tulisi jakaa pienasunnoiksi. On tärkeää, että muuttuneet asunnot palautuvat alkuperäisiin muotoihin mahdollisimman vähäisin muutoksin, silloin kun kohde palautetaan toimistokäytöstä asumiseen. Esitetyn viitesuunnitelman mukaan kiinteistön asunnoista vain kaksi säilyy alkuperäisessä laajuudessaan. Viitesuunnitelma ei ole kehittynyt rakennussuojelutavoitteiden mukaisesti.

Vastine

Kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan rakennuksen arvo yksityiskohtaisilla määräyksillä. Kaavassa on määrätty muun muassa, että sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huone- ja huoneistojen muodostamien tilasarjojen säilyttäminen. Viitesuunnitelma on viitteellinen suunnitelma rakennuksen muutoksista ja se tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Rakennussuojelu, sisäpihan parvekkeet

Sisäpihalle avautuvia parvekkeita tulee rajoittaa välttämättömään, eikä pihajulkisivua tule muuttaa viitesuunnitelman esittämässä määrin, joka muuttaa rakennuksen ominaispiirteitä.

Vastine

Kaavassa on määrätty, että rakennuksen pihan puolen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Parvekkeiden lopullinen määrä ja ulkonäkö tarkentuu rakennuslupavaiheessa.

Julkisen nähtävillölon jälkeinen vuorovaikutus

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa julkisen nähtävillölon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.
