

Elinkaarisuunnittelu / Risto Seppänen

8.3.2018

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

KYLK/HEL 2016 – 004833

BULEVARDI 14 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12498)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy



Jyrki Nieminen
johtaja

16.3.2018

769/00.02.022.0220/2017

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KYLK/HEL 2016-004833

LAUSUNTO BULEVARDI 14 ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12498)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Bulevardi 14 asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tonttia 13.

Kaupunkiympäristölautakunnan 13.2.2018 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee Kampin kaupunginosassa Vanhan kirkon puistoa vastapäätä Bulevardin ja Annankadun kulmauksessa osoitteessa Bulevardi 14. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevan rakennuksen 3.–5. kerroksen ja ullakon muuttamisen asuinkäyttöön. Uutta asuntokerrosalaa on noin 4 900 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 109 asukasta (1 as / 45 k-m²). Toimitilan määrä vähenee 4 900 k-m².”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. (09) 1561 3047.

Tuomo Heinonen
osastonjohtaja

Tiedoksi kirjaamo

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10
00099 Helsinki

helsinki.kirjaamo@hel.fi

Viite KYMP/HEL 2016–004833

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Bulevardi 14, nro 12498

Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevan rakennuksen 3.–5. kerroksen ja ullakon muuttamisen asuinkäyttöön.

Kaavamuutoksella on mahdollistettu rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne säilyy osin. Rakennuksen suojelumääräyksiä on saatettu ajantasalle ja se on varustettu suojelumääräyksellä sr-1 ja sr-3. Suojelu koskee pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porrashuoneet ja -tasanteet sekä alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat).

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin seuraavaa:

Asemakaavaehdotus huomioi rakennussuojelun tavoitteet ansiokkaasti.

Asemakaavaan ja määräyksiin on rakennuksen julkisivuille meluselvityksen perusteella merkitty ääneneristävyysmääräys liikennemelua vastaan. Ääneneristysvaatimuksen riittävyttä ei voi arvioida, koska meluselvitysten tuloksia ei ole lausuntopyyntöaineistossa. Meluselvityksen kartat ja tulokset on syytä liittää selostukseen osallisia varten ja kaavan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten sisältövaatimusten täyttymisen arvioimiseksi. Myös ilmanlaadun turvaamisen ja raitiovaunuliikenteen aiheuttaman tärinän torjunnan osalta on syytä antaa tarvittavat määräykset.

Uudenmaan ELY-keskus viittaa lisäksi Ympäristöministeriön asetukseen 796/2017 rakennuksen ääniympäristöstä. Sen mukaan rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa rakennuksen ääneneristys, melun- ja tärinätorjunta ja ääniolosuhteet sekä virkistykseen käytettävien rakennuksen piha- ja oleskelualueiden sekä oleskeluun käytettävien parvekkeiden meluntorjunta ja ääniolosuhteet on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki
Alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin
Asiakirja on ratkaistu sähköisesti.

TIEDOKSI Väistö, Wager, Vuola



5.4.2018

Asemakaavoituspalvelu pyytää lausuntoa: Bulevardi 14 asemakaavan muutosehdotus (nro 12498)

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asemakaavapalvelu on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseon lausuntoa koskien Bulevardi 14 asemakaavamuutoksen kaavaehdotusta. Kaupunginmuseo on katselmoinut rakennuksessa ja osallistunut kohteen ennakkoneuvotteluihin. Kohteesta on valmistunut rakennushistoriallinen selvitys lisäliitteineen. Museo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Rakennushistoriaa

Kaupunginmuseo on antanut lausunnon Bulevardi 14 kaavamuutos-hankkeen oas-vaiheesta 23.8.2017, jossa on tiivistetty kohteen rakennushistorian päävaiheet sekä arvotus. Bulevardi 14 tontin ensimmäinen rakennusvaihe liittyy empiren asemakaavan toteuttamiseen 1820-luvun jälkipuolella. Empire-tyylisen puurakennuksen rakennutti valtioneuvos Jakob Meinander. Hän myi tontin ja rakennuksen yliopiston kemian ja fysiikan professori Adolf Mobergille vuonna 1862. Moberg toimi myöhemmin Aleksanterin Yliopiston rehtorina vuosina 1872-75. Hänen kuoltuaan vuonna 1895, tontin omistus siirtyi viereisen tontin Bulevardi 12 rakennuttajille, Agneta Charlotta Wilhelmina Mellinin perikunnalle.

Perikuntaan kuulunut Mellinin vävy Waldemar Ekelund toimi Bulevardi 14 rakennuttajana. Tontin empire-rakennukset väistyivät ja uuden ajan monikerroksinen kivirakennus korvasi sen. Uusrenessanssia edustava rakennus valmistui vuonna 1897 ja sen suunnitteli arkkitehti Waldemar Aspelin. Kohteella on huomattavan korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo. Rakennus liittyy Vanhan kirkon puiston etelälaidan yhtenäiseen rakennusrivistöön ja kuuluu Museoviraston kokoaman Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksen RKY 2009 piiriin (Bulevardin varren katurakennus osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi).

Rakennus on muuttunut asumisesta toimistokäyttöön 1960-70 -lukujen mittaan. Asemakaavamuutos toimistokäyttöön on tehty vuonna 1978. Bulevardi 14 rakennus säilytti kuitenkin hyvin alkuperäiset rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvonsa aina vuoteen 2008 saakka, jolloin kaupunginmuseon kielteisestä lausunnosta ja vetoamuksista huolimatta rakennuksen arvokas tilarakenne purettiin huoneiden ja huoneistojen välisiä



5.4.2018

seiniä avaamalla; asiaa käsitteli aina Eduskunnan oikeusasiamiehen toimisto. Muutos avotilatoimistoksi toteutettiin siten että alkuperäiset seinärakenteet edelleen ilmenevät tilojen nurkissa ja alakaton rakenteissa, jolloin muutokset ovat periaatteessa palautettavissa. Kymmenen vuotta toimistomuutoksen ehdoin tehdyn purkamisen jälkeen kohde muutetaan asumiseen, joka jälleen on kriittinen toimenpide rakennuksen arvojen säilymiseksi.

Bulevardi 14 asuntorakennus

Vuonna 1897 valmistunut Bulevardi 14 edustaa vanhinta säilynyttä asuntoarkkitehtuurin perinnettä Helsingissä. Asuntotyypit kohteessa edustivat rakennusajan sääty-yhteiskunnan ylimmän luokan asumisen malleja ja ne ovat poikkeuksellisella huolellisuudella suunniteltuja. Taloon sisältyi myös joukko pienasuntoja, joiden asukkaat kuuluivat työväkeen. Talon rakennuttajana toimi tohtori Waldemar Ekelund, joka oli rakennuttamassa myös viereistä Bulevardi 12 rakennusta, jossa myös asui. Waldemar Ekelundin poika Gustaf omisti Bulevardi 14 kiinteistöä isänsä kuoleman jälkeen vuoteen 1905 saakka. Vuonna 1910 rakennuksesta muodostettiin kiinteistöyhtiö.

1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rakennuksessa asui lukuisia säätyläisperheitä. Alkuperäisiin asukkaisiin kuului myös monia suomalaisen ja venäläisen sotaväen korkeita upseereita, usein sotilasuran jälkeen. Uuden ajan tuulet ilmenivät varhaisen suomalaisen liike-elämän sekä pankki- ja vakuutusalan johtajien asetuttua taloon, näiden joukkoon lukeutui mm. Nokia-yhtiön perustaja Fredrik Idestam. Myös lääkäreiden osuus asukkaista oli huomattava, olihan alkuperäinen rakennuttaja myös yhteiskunnallisesti valveutunut lääkäri.

Bulevardi 14 oli huomattavan arvokas asuntokohde sijaintinsa ja asuntokantansa johdosta aina toisen maailmansodan jälkeiseen aikaan. Tällöin kaupunkirakenteen ja yhteiskunnan muutokset ohjasivat asumista vähitellen pois keskustasta, jolloin asunnot löysivät uutta käyttöä. Tänä päivänä kysyntä laadukkaalle keskusta-asumiselle on jälleen olemassa, jolloin Bulevardi 14 huolellisesti suunniteltuna voi tarjota mahdollisuuksia asumisen laadun ja monimuotoisuuden lisäämiseen kaupungissa. Edellytyksenä on kuitenkin kohteen alkuperäisten arvojen säilyminen muutoksessa. Asuntomuutos ei saisi johtaa kohtuuttomaan purkamiseen ja muutokseen muuten säilyneessä kohteessa.

Suojelumääräykset

Kaavaehdotuksen suojelumääräys sr-1 kohdentuu rakennuksen julkisivuun sekä arvokkaisiin sisätiloihin, joita ovat mm. arvokkaat porrashuoneet. Myös alkuperäisen pohjakaavan arvot on pyritty suojelumääräyk-



5.4.2018

sessä huomioimaan: Arvokkaissa sisätiloissa tulee korjaamisen lähtökohtana olla alkuperäisten huonemuotojen ja huoneiden muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja pintakäsittelyiden säilyttäminen. Alkuperäisten asuntojen tilajako muodostuu kadunpuolen julkisista edustavista tiloista sekä rauhalliselle pihan puolelle sijoittuneista yksityisistä tiloista. Alkuperäisten asuntojen historiallinen arvo on korkea. 1800-luvun eurooppalaisen asuntoarkkitehtuurin esimerkit alkuperäisessä käytössä ovat kaupungissa harvinaisia, eikä tällaisia asuntoja tulisi jakaa pienasunnoiksi. On tärkeää, että tilarakenteeltaan muuttuneet asunnot palautuvat alkuperäisiin muotoihin mahdollisimman vähäisin muutoksilla, silloin kun kohde palautetaan toimistokäytöstä asumiseen. Tämä edellyttäisi asuntopohjien uudelleenarviointia. Esitetyn viitesuunnitelman mukaan kiinteistön asunnoista ainoastaan kaksi säilyy alkuperäisessä laajuudessaan. Viitesuunnitelma ei asuntopohjien osalta ole kehittynyt rakennussuojelutavoitteen mukaisesti.

Kaavan suojelumääräyksissä huomioidaan lisäksi myös professori Aarno Ruusuvooren v. 1990 suunnitteleman ullakkokerroksen arvojen säilyminen. Lisäksi suojelumääräyksissä annetaan ehtoja sisäpihan puolelle avautuvien parvekkeiden rakenteesta. Asuntoparvekkeiden määrä on esitetty viitesuunnitelman pohjapiirustuksissa. Pihalle avautuvien parvekkeiden määrä tulee rajoittaa välttämättömään, eikä rakennuksen pihajulkisivua tule muuttaa viitesuunnitelman esittämässä määrin, joka muuttaa rakennuksen ominaispiirteitä.

Asuntorakentamisen uudiskohteiden teknistä tasoa ei vanhassa historiallisesti arvokkaassa kiinteistössä kaikilta osin voida saavuttaa, kohteen arvo rakentuu muista lähtökohdista. Rakennuksen muuttaminen asutokäyttöön on poikkeuksellisen vaativa korjausrakentamisen suunnittelukohde.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö