



03.12.2018

Asia/3

§ 779

V 12.12.2018, Bulevardi 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12498)

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tontin 13 asemakaavan muutoksen 13.2.2018 päivätyn ja piirustuksen numero 12498 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12498 kartta
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12498 selostus, päivätty 13.2.2018, täydennetty 30.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.2.2018, täydennetty 30.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kampissa, osoitteessa Bulevardi 14 sijaitsevan korttelin 87 tonttia 13. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevan rakennuksen 3.-5. kerroksen sekä ullakon muuttamisen asuinkäyttöön. Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 6 560 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on noin 4 900 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 500 k-m². Toimitilan osuus vähenee 4 900 k-m². Tontin tehokkuusluku $e = 4,32$.

Esittelijän perustelut

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue sijaitsee kantakaupungin C2-alueella, liike- ja palvelukeskustan C1-alueen tuntumassa. Alue on keskusta, jota yleiskaavan mukaan kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Tontilla sijaitsee Waldemar Aspelinin suunnittelema vuonna 1896 valmistunut uusrenessanssityylinen rakennus, jossa on ollut säätyläisperinteen mukaisia asuinhuoneistoja edustustiloineen.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1976) tontti on osoitettu liikerkennusten korttelialueeksi ja kerrosalaa on osoitettu 6 068 k-m². Katujen puoleiset osat on suojeltu ark-merkinnällä: rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne säilyy osin. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sille asetetaan korkeimman luokan suojelumääräys (sr-1). Suojelu koskee pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porrashuoneet ja -tasa-teen sekä alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitustyö on tullut vireille maanomistajan hakemuksella. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista on sovittu maanomistajan



kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Sopimuksen mukaan maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 365 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 2.3.-3.4.2018.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) sekä kaupungin museon lausunnot.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti lausunnossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi, eikä kaavamuuutos edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

ELY-keskuksen ja kaupungin museon lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennukset suojeluarvoihin sekä melumääräykseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ja Helen Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavamutoksesta.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotusta ei ole tarpeen muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta. Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



03.12.2018

Asia/3

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12498 kartta
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12498 selostus, päivätty 13.2.2018, täydennetty 30.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.2.2018, täydennetty 30.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Sijaintikartta
- 3 Sopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristön toimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 25.09.2018 § 51

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Bulevardi 14

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-4-87-13 (Kamppi) omistajan Kiinteistö Oy Bulevardi 14 (Y-tunnus 0117464-3) kanssa liitteen 1 mukaisen maankäytösopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA14-15)

Päätöksen perustelut

Sopimuksen kohde

Sopimus koskee Kampin kaupunginosassa osoitteessa Bulevardi 14 sijaitsevaa rakennettua liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) tonttia 4087/13. Tontin pinta-ala on 1 517 m², ja rakennusoikeus 6 560 k-m². Tontilla sijaitsee vuonna 1 898 valmistunut 6 744 k-m²:n suurinen toimistorakennus.

Vireillä oleva asemakaavan muutos

Tontilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12345, joka mahdollistaa rakennuksen osittaisen muuttaminen asuinkäyttöön. Muutoksen mukainen asuinrakennusala on noin 4 920 k-m² ja liike- ja toimistorakennusten kerrosala noin 1 640 k-m².

Maankäytösopimus ja -korvaus

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 1 oleva sopimus.

Sopimuksen mukaan maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 365 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä maksupäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäytösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.



03.12.2018

Asia/3

Lisätiedot

Kirsi Federley, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus
Asemakaavoitus 30.5.2018

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Hankenumero 3221_7

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 13.2.2018 päivättyä 4. kaupunginosan (Kamppi), korttelin 87 tontin 13 asemakaavan muutosehdotusta nro 12498.

Asemakaavoituspalvelu toteaa, ettei kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ole tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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. Hankkeeseen liittyen on laadittu hankekohtainen esiselvitys käyttötarkoituksen muutoksen arviointia varten.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne säilyy osin. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sille asetetaan korkeimman luokan suojelumääräys (sr-1). Suojelu koskee pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porrashuoneet ja -tasa-teen sekä alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat).

Uutta asuntokerrosalaa on noin 4900 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1700 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 109 asukasta (1 as / 45 k-m²). Toimitilan määrä vähenee 4900 k-m². Tontin tehokkuus on 4,32.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Postiosoite PL 1 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	Käyntiosoite Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 http://www.hel.fi/kaupunginkanslia	Puhelin +358 9 310 1641 Faksi +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen.

Uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukaan kanta-kaupunkia kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena ja liike- ja palvelukeskustaa palvelu-, liike- ja toimitila-alueena. Kaupunkistrategian mukaan työpaikkamäärien tulisi kasvaa asukasmäärän kasvun mukaisesti, tämän osalta toimitilan määrän väheneminen ei ole tavoitteiden mukaista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 7474 vuodelta 1976. Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Kerrosalaa tontille on osoitettu 6 068 m². Annankadun ja Bulevardin puoleiset osat on suojeltu ark-merkinnällä: rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta, ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 13.2.2018 ja lautakunta päätti 13.2.2018 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

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)



03.12.2018

Asia/3

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478

hanna.kiema@hel.fi

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

hanna.pikkarainen@hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 5.4.2018

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. Mu-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



seo 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 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. Ta-



loon 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 suojelumääräyksessä 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 muutoksin, silloin kun kohde palautetaan toimistokäytöstä asumiseen. Tämä edellyttäisi asuntopohjien uudelleenarviointia. Esitetyn viitesuunnitelman mukaan kiinteistön asunnoista ainoastaan kaksi säilyy alkuperäisessä laajuudessaan. Viitesuunnitelma ei



03.12.2018

Asia/3

asuntopohjien osalta ole kehittynyt rakennussuojelutavoitteen mukaisesti.

Kaavan suojelumääräyksissä huomioidaan lisäksi myös professori Aarno Ruusuvuoren 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 suunnittelukohte.

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseumo Kulttuuriperintöyksikkö 23.8.2017

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristölautakunta 13.02.2018 § 76

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Hankenumero 3221_7

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 13.2.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tonttia 13
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteeseen ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



03.12.2018

Asia/3

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - KOy Bulevardi 14 c/o Taitokaari Oy: 5 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478
hanna.kiema(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.12.2017 § 59

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Hankennumero 3221_7

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12498 pohjakartan kaupunginosassa 4 Kamppi.



03.12.2018

Asia/3

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaushpalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12498
Kaupunginosa: 4 Kamppi
Kartoituksen työnumero: 48/2017
Pohjakartta valmistunut: 21.11.2017
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi
Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja
16.08.2017 § 14

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Päätös

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

Päätöksen perustelut

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Vanhan kirkkopuiston etelälaidalla, osoitteessa Bulevardi 14 / Annankatu 15. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisin toimistokäytössä olevan rakennuksen kerrosten 3–5 ja ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Ensimmäinen kerros jää liiketila-



03.12.2018

Asia/3

ja toinen kerros toimistokäyttöön. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne säilyy.

Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sille osoitetaan korkeimman luokan suojelumääräys (sr-1). Suojelu tulee koskemaan pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porrashuoneet).

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi