
Tunnus	4-3022-21-D LP-091-2020-09170
Hakija	AsOy Helsingin Bulevardi 29 c/o Lakewood Oy
Rakennuspaikka	Kamppi, 091-004-0077-0028 Bulevardi 29
Pinta-ala	804 m ²
Kaava	Asemakaava 12627
Lainvoimaisuus	2020
Sallittu kerrosala	1560 m ²
Rakennettu kerrosala	1529 m ²
Alueen käyttö	AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

sr-2 Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus.

Suojelu koskee rakennuksen näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on ne muutostöiden yhteydessä korjattava tiedossa olevan alkuperäistoteutuksen mukaisiksi tai muutoin arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Rakennusten ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen rakennusosat, yksityiskohtat, materiaalit ja värit sekä alkuperäiset parvekkeet, ikkunat ja ovet. Ylimmän kerroksen ikkunoita saa suurentaa jo suurennettun ikkunan mukaisiksi. Julkisivuihin ei saa sijoittaa uusia parvekkeita.

Keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat aula- ja porrastilat. Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat näiden tilojen alkuperäiset seinien, lattioiden ja kattojen pintamateriaalit, -käsittelyt ja koristemaalaukset, pilasterit, profiloinnit, kattokasetit, ikkunalliset väliovet, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat. Kellarin alkuperäiset holvikatot tulee säilyttää.

Pääsuunnittelija	Kareoja Pentti Tapani arkkitehti ARK-house Arkkitehdit Oy
-------------------------	---

Rakennustoimenpide	Opetus- ja koulutusrakennuksen palauttaminen asuinkerrostaloksi (0121) ja kokoontumistilahyväksyntä
---------------------------	---

HEL 2021-012136

Opetus-, virasto- ja kirjastokäytössä ollut rakennus palautetaan asuinkäyttöön. Rakennus on valmistunut vuonna 1878 (arkkitehti F. A. Sjöström). Alun perin oppilaitoksen johtajan ja henkilökunnan asunnoksi suunniteltu rakennus on käynyt läpi useita muutosvaiheita. Muutosalue koskee koko rakennusta käyttötarkoituksen osalta.

Korjausaste on 50%.

Pohjaratkaisu

Asuntoja rakennetaan neljään kerrokseen yhteensä 11kpl, kooltaan 1h+kt (28 m²) 5 h+kt (235 m²). Kellarikerrokseen sijoitetaan toimitilaa, asumisen palvelutiloja ja tekniikkatilaa.

Talotekniikka

Koko talotekniikka uusitaan.

Purkutyöt

Vuonna 2001 tehdyt muutokset rakennusrungossa sekä uusimmat kevyet väliseinät puretaan. Loput alkuperäiset välipohjat korvataan uusilla välipohjarakenteilla. Valtaosa rakennuksen puuvälipohjista on purettu jo aiemmin. Kerroksia 2,3 ja 4 yhdistävä teräskierreporras sekä kerroksia 2 ja 3 yhdistävä kirjahissi puretaan. Hissikuilua jatketaan ylimpään kerrokseen. Nykyinen ullakon tiilihormit, puurakenteinen yläpohja ja vesikatto puretaan. Alkuperäinen vesikaton muoto ja kaikki balustradikaiteet uurnakoristeiseen vesikatolla säilytetään.

Julkisivumuutokset

Julkisivut ja parvekkeet säilytetään valtaosin ennallaan. Asemakaavan sallimia alkuperäisten kanssa yhdennäköisiä ullakkoikkunoita lisätään ullakon pienien kurkistusluukkujen tilalle yhteensä 7kpl.

Piha-alue

Piha-alue katetaan vettä läpäisevällä kiveyksellä ja istutuksin. Tontilla on kaavanmukainen istutettava alue, jolle tulee kolme lehtipuuta ja runsas pensaisto koko alalle. Asunto-osakeyhtiöllä on laadittavan yhteisjärjestelysopimuksen nojalla oikeus käyttää tontilla 27 sijaitsevaa ulko-oleskelutilaa leikkipaikkoineen sekä jätteen syväkeräysjärjestelmää.

Auto- ja pyöräpaikat

Autopaikkoja ei rakenneta. Asemakaavan mukaan tontilla mahdollinen autopaikkamäärän vähennys lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaisesti. Ohjeen mukaan rakennuksen palautuessa asuinkäyttöön, ei edellytetä autopaikkamäärän mukaisia autopaikkoja, mikäli niitä ei edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Tontilla ei ollut autopaikkoja rakentamisaikana 1880-luvulla, joten nyt käyttötarkoituksen palautuessa asumiseksi, autopaikkoja ei vaadita.

Piha-alueelle sijoitetaan 30 pyöräpaikkaa.

Lausunnot

Asemakaavoituspalvelut: Poikkeamista asemakaavasta puollettiin. Kaupunginmuseo: Lausunnossa huomautettiin Bulevardin puoleisen julkisivun ullakonikkunoiden suurentamisesta ja parvekkeen lisäkaiteen materiaalista, mikä on suunnitelmassa otettu huomioon. Lisäksi muistutettiin suojeltujen rakennusosien pintatutkimusten tarpeellisuudesta. Museon muut huomautukset eivät koskeneet suojeltuja rakennusosia.

Museovirasto
Ullakkotyöryhmä

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden parantamisvelvollisuus ei koske hanketta, koska rakennuksen julkisivut ja vesikatto on suojeltu.

Uusiutuvista lähteistä peräisin oleva energia

Kohteessa käytetään energiamuotoina kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä. Molempien energiamuotojen tuottamiseen käytetään valtakunnallisena keskiarvona vähintään 38 % uusiutuvaa energiaa, jolloin uusiutuvan energian vähimmäisosuusvaatimus täyttyy

Esteettömyys

Esteettömyys rakennuksessa paranee huomattavasti, kun uusittava hissi jatketaan 4.kerrokseen asti, jolloin kaikkiin asuntoihin on esteetön kulku pääsisäänkäynnistä. Kellarikerroksen toimitilaan saadaan myös uusi esteetön kulkuyhteys hissiltä. Asunnot ovat esteettömiä.

Selvitykset

- asbesti- ja haitta-ainekartoitus
- kosteudenhallintaselvitys
- liikennemeluserveys
- LVIA-suunnittelun ja toteutuksen sekä käyttöönoton perusteet
- palotekninen suunnitelma (pelastuslaitoksen hyväksymä)
- pysäköintiselvitys
- rakenteiden suunnittelun perusteet
- rakennushistoriallinen selvitys
- sisätilainventointi (rakennushistoriaselvitys, sivut 35-40)
- tärinä- ja runkomeluserveys

Muut päätökseen liittyvät asiakirjat

- aiesopimus yhteisjärjestelysopimuksesta
- asemakaavapalveluiden lausunto
- hallinnanjakosopimus
- hankeselostus
- kaupunginmuseon lausunto
- naapurin kuuleminen
- rakennusoikeuslaskelma
- tontinjakosopimus
- valtakirja

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta. Bulevardi 36 (As Oy Bulevardia) halusi muistuttaa Helsingin kaupungin kaavoitusta ja muita asiaan liittyviä tahoja asukaspysäköintipaikkojen riittävydestä, kun alueelle ollaan rakentamassa lisää asuntoja.

Poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamiset asemakaavasta

Asemakaavan mukaan asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantilatila. Ulkoiluväline- ja vaunuvarastoa ei rakenneta. Perusteluna on, että ulkoiluväline- ja vaunuvarastoa ei voida toteuttaa suojeltuihin holvikellaritiloihin, jotka soveltuvat kaavan edellyttämäksi toimitilaksi (150 k-m²), ja että asukkaat voivat säilyttää ulkoiluvälineitään irtaimistovarastossa (3m²/ perheasunnot ja 2m²/ yksiöt). Talopesula ja kuivaustila toteutetaan pienpesulana, joka varustetaan pesukoneella, kuivauskaapilla ja pesualtaalla ja se toimii myös siivoustilana. Talosauna korvataan piensaunalla. Asukkaille on osoitettu vapaa-ajan kerhotila.

Jäteastioita ei sijoiteta rakennusrungon sisään tai maanalaiseen huoltotilaan. Perusteluna on, että tonttien 28 ja 27 jätekeräys toteutetaan tontilla 27 Lönnrotinkadun lähelle rakennettavalla syväkeräysjärjestelmällä, jossa jätteiden lajittelu tehostuu ja poiskuljetus tapahtuu turvallisesti pihan oleskelualueen ulkopuolelta.

Asemakaavan edellyttämää pyöräsäilytystä sisätiloissa ei järjestetä. Perusteluna on, että pyöräsäilytystä ei voida sijoittaa holvikellaritiloihin, jotka soveltuvat kaavan edellyttämäksi toimitilaksi (150 k-m²).

Asemakaavan edellyttämät pyöräpaikat ovat seuraavat:

Asukaspaikat: $1106 \text{ k-m}^2 / 30 \text{ k-m}^2 = 36,8 \text{ pp}$.

Toimitila: $149 \text{ k-m}^2 / 50 \text{ k-m}^2 = 3 \text{ pp}$

Vierailijat: $(1106 + 149) \text{ k-m}^2 / 1000 \text{ k-m}^2 = 1,2 \text{ pp}$.

Vaaditut yhteensä: $36,8 + 3 + 1,2 = 41 \text{ pp}$

Vaadittuun asukaspyöräpaikkojen määrään haetaan vähennystä 11 pyöräpaikkaa, jolloin yhteensä 30 pyöräpaikkaa toteutuu.

Perusteluna on, että pyöräpaikkoja ei voida sijoittaa sisätiloihin, rakennuksen pihalle ei mahdu kuin 30 pyöräpaikkaa ja että perheasunnoissa (7kpl) on poikkeuksellisen pieni huoneluuku asuntojen kokoon nähden, joten asumisväljyys on täten suurempi kuin keskusta-asumisessa yleensä.

Poikkeamiset asemakaavasta ja säännöksistä ovat vähäisiä sekä perusteltuja ja siten hyväksyttävissä.

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus

Käytetty

Uusi

Purku

Yhteensä

asuinkerrosalaa	1380	1380
toimitilarakennus ten kerrosalaa	149	149
kerrosalan ylitys /MRL 115§	425	425
lisäkerrosalaa 1	100	100

Lausunnot

Lausunnon antaja Helsingin kaupungin museo
Lausunto pvm 11.10.2021
Lausunnon tulos lausunto

Lausunnon antaja Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto
Lausunto pvm 18.10.2021
Lausunnon tulos puollettu

Esittelijän perustelut Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset. Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Rakennusvalvonnalta:
- aloituskokous
 - rakennekatselmus
 - kvv-katselmus
 - iv-katselmus
 - loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle

aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelujen lisäksi Helsingin kaupunginmuseosta. Aloituskokouksessa sovitaan suojelumääräyksiin liittyvistä menettelyistä ja tarvittavista väritys- ynnä muiden mallien arvioinneista.

Aloituskokouksessa on esitettävä työmaasuunnitelma, jossa on esitettävä miten rakennustöiden aikaiset haitat ympäristöön minimoidaan.

Ennen purkutöihin ryhtymistä miltään osin on purkamissuunnitelma rakennussuojeluun liittyviltä osin hyväksyttävä kaupunginmuseossa.

Purkutöissä on huolehdittava, ettei säilytettäväksi aiottuja rakenteita tai rakennusosia vahingoiteta.

Hakijan on pidettävä huolta siitä, ettei ympäristölle aiheudu haittaa purkamistyöstä aiheutuvien pölyn, melun tai muiden ympäristölle haitallisten aineiden vuoksi.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on kellarin juhlatilaan (kokoontumistila 50 henkilölle) kiinnitettävä enimmäishenkilömäärää koskeva ilmoitus näkyvälle paikalle.

Ennen rakennusten käyttöönottoa on tarvittavien rasitteiden ja yhteisjärjestelysopimusten oltava perustettuina.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen toteumamalli ifc-tiedostona, jos sellainen on hankkeesta laadittu.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a-l, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §

Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Petri Neuvonen
arkkitehti