

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx  
PÄIVÄTTY 28.10.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
4. kaupunginosan (Kamppi)  
korttelin 87 tonttia 4

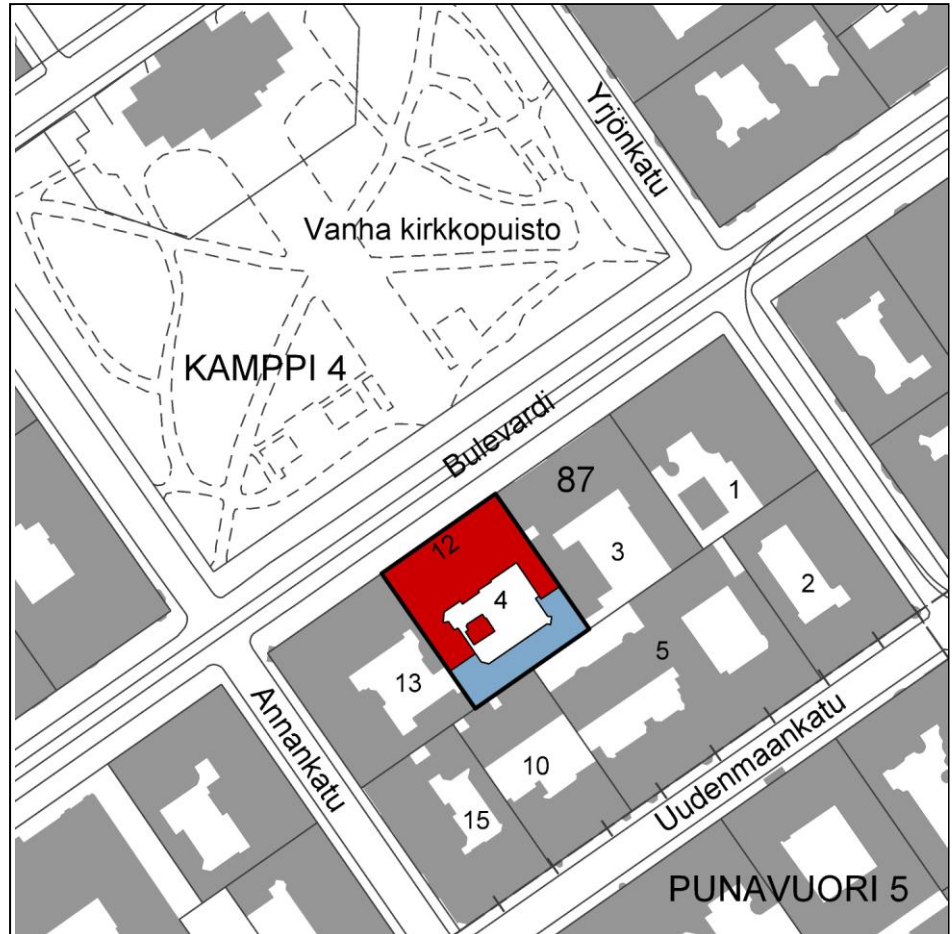
Kaavan nimi: Bulevardi 12  
Hankenumero: 3221\_3  
HEL 2012-009488

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.11.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kampin kaupunginosassa, osoitteessa Bulevardi 12, Vanhan kirkkokuiston laidalla.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset

Ote rakennushistoriallisen selvityksen kuvaliitteestä

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kiinteistö Oy Bulevardi 12, Rakennushistoriallinen selvitys, DAT Arkkitehdit Oy, 10.5.2013

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Satu Tyynilä  
arkkitehti Sinikka Lahti  
arkkitehti TkT Riitta Salastie (rakennussuojelu)  
insinööri Taneli Nissinen (liikennesuunnittelu)  
suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

### Hakija

Kiinteistö Oy Bulevardi 12, Taitokaari Oy:

Jani Koivuniemi (yhdyshenkilö)

# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevien toimistorakennusten palauttamisen, osittain tai kokonaan, asuinkäyttöön. Nyt laaditussa asemakaavan muutosluonnoksessa käyttötarkoitukseksi on määritelty asuin-, liike- ja/tai toimistokäyttö. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat tulee kuitenkin säilyttää liiketiloina.

Asemakaavassa osoitetaan uudet suojelumääräykset molemmille rakennuksille siten, että rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Bulevardin kadunvarressa sijaitseva päärakennus on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Piharakennus taas on korttelikokonaisuuden kannalta arvokas.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee erityistavoite valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilyttämisestä.

Tavoitteitten huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa *Asemakaavan muutoksen kuvaus, suojelukohteet*.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Lähialueita on lisäksi merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiksi.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7474 (vahvistettu 21.10.1976). Kaavassa tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 6068 kerrosneliömetriä, josta 550 m<sup>2</sup> saa rakentaa osittain maanalaisina liike- ja työtiloina. Kadunvarren kerrostalo on suojeltu asemakaavassa ark-merkinnällä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen kadunpuoleisen julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä saa tärvellä. Piharakennusta ei ole suojeltu, eikä sille ole merkitty rakennusala, vaan kyseinen osa tontista on suurelta osin merkitty asemakaavassa istutettavaksi tontin osaksi. Tontille on merkitty myös maanalainen pysäköintitila. Tontin autopaikkavelvoite on voimassa olevassa kaavassa enintään 1 autopaikka / 500 kerrosneliömetriä ark-merkinnällä varustetulla rakennusosalalla sijaitsevaa kerrosalaa ja muulle toimistotilalle 1 autopaikka / 350 kerrosneliömetriä. Tontilla ei sijaitse nykyisin pysäköintipaikkoja.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Bulevardin puoleinen osa tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Esplanadin ja Bulevardin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Tontti kuuluu alueeseen, jota koskee kaupunginhallituksessa vuonna 1987 vahvistettu Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet -ohjeistus. Kehittämisperiaatteissa tontti kuuluu liike- ja asuinrakennusten korttelialueeseen, jossa voi sijaita myymälä-, toimisto- ja asuintiloja siten että myymälätilojen ohjeellinen osuus kerrosalasta on 10 %, toimisto- ja muiden tilojen enintään 30 % ja asuntojen 60 %. Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä- ja asiakaspalvelutiloiksi. Lisäksi kadunvarsirakennus on esitetty suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana. Nyt laadittu asemakaavan muutos on Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteiden mukainen.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.20xx.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kampissa, hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä. Tontti on osa nk. Korppikotka-korttelia. 1800–1900 -lukujen vaihteen arvorakennusten muodostama yhtenäinen kokonaisuus on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä koko kaupungin mittakaavassa. Kaikki korttelin kadunvarsirakennukset ovat suojeltuja.

Ympäröivä rakennuskanta koostuu kantakaupungille tyypillisestä, tiivistä korttelirakenteesta, jossa yhdistyvät sekä toimisto-, liike- että asuinkäyttö. Ympäristön rakennukset ovat pääasiassa 4-7 kerroksisia ja ne muodostavat yhtenäisiä katujulkisivuja rikkaine koristeaiheineen. Lähiympäristössä on myös useita julkisia rakennuksia, kuten samassa korttelissa sijaitseva, S. Gripenbergin vuonna 1884 valmistunut entinen koulurakennus Yrjönkatu 18:ssä, jossa toimii nykyään ruotsinkielinen kulttuuri- ja koulutuskeskus sekä C. L. Engelin suunnittelema Vanha kirkko vastapäisen puiston toisella laidalla. Vanhan kirkon puisto eli nk. Ruttopuisto on yksi Helsingin tunnetuimpia puistoalueita. Se on saanut kutsumanimensä siitä, että aluetta käytettiin tilapäisenä hautausmaana ruttoepidemian aikana 1710-luvulla.

Tontilla, johon asemakaavan muutos kohdistuu, sijaitsee kaksi rakennusta; uusrenessanssityylinen päärakennus on rakennettu vuonna 1893 ja matalampi piharakennus on vuodelta 1924. Waldemar Aspelin suunnitteli päärakennuksen alun perin asuinrakennukseksi, jonka suuret edustushuoneistot olivat vuokratyössä. Rakennusta laajennettiin 1920-luvulla piharakennuksella, kellarikerroksella ja korottamalla päärakennusta kahdella kerroksella. Laajennuksia oli suunnittelemassa mm. arkkitehti V. Vähäkallio. Kaikki kiinteistön asunnot muutettiin myöhemmin vaiheittain toimistoiksi vuoteen 1981 mennessä. Toimistotiloissa toimi mm. Suomi-Filmin konttori ja sittemmin rakennus tuli tunnetuksi WSOY:n talona. Ensimmäisessä kerroksessa toimivaa kirjakauppaa lukuun ottamatta WSOY muutti pois talosta vuonna 2012.

## Palvelut

Ydinkeskustan monipuoliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä.

## Luonnonympäristö

Alue on osa tiiviisti rakennettua kaupunkikeskustaa ja lähimmät viheralueet ovat pieniä kaupunkipuistoja. Vanha kirkkopuisto sijaitsee tontin vieressä.

## Suojelukohteet

Tontilla ja sen lähiympäristössä on lukuisia suojeltuja rakennuksia. Lisäksi tontti sekä koko Vanha kirkkopuisto kuuluvat Esplanadin ja Boulevardin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Yleiskaavassa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi.

Tontin päärakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana; vesikaton ja kadunpuoleisen julkisivun rakennustaiteellista arvoa ja tyyliä ei saa tervellä. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa ja kaava on siltä osin vanhentunut. Myös kaikki naapuritonttien päärakennukset on suojeltu joko vastaavalla merkinnällä tai muutoin kaupunkikuvallisesti arvokkaina. Korttelin sisäosan piha-rakennuksia ei ole suojeltu.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## Maaperä

Tonttialue on kovapohjaista kitkamaata ja hyvää rakentamisen kannalta. Kallionpinta on noin 7 m maan pinnasta. Vanhan kirkkopuiston länsipuolella alkaa kalliossa ruhjevyöhyke ja siellä on täyte- ja savialuetta.

## Ympäristöhäiriöt

x



### 3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisin toimistokäytössä olevien tilojen palauttaminen asuinkäyttöön, kuitenkin siten, että myös toimistoja voidaan säilyttää rakennuksessa. Päärakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat tulee säilyttää liiketiloina. Asemakaavan muutoksessa määritellään uudelleen rakennuksia koskevat suojelumääräykset, jotta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaan päärakennuksen ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokkaan piharakennuksen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Päärakennuksen julkisivujen ja vesikaton lisäksi suojellaan keskeisimpien sisätilojen tärkeimmät yksityiskohdat ja tilajako.

Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset sekä yhteistiloja ja pihaa ja koskevat määräykset.

## 4

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

## Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavassa pyritään sovittamaan yhteen rakennusten joustava ja monipuolinen käyttö asuin-, toimisto- ja liikekäytössä sekä huomattavat historialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi on määritelty asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL/s). Koko tontti on määritelty aluesuojelumerkinnällä kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi. Päärakennus suojellaan merkinnällä sr-1 rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaana ja piharakennus korttelikokonaisuuden kannalta arvokkaana merkinnällä sr-3.

## Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1517 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 6350 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan muutosluonnoksen rakennusoikeus on määritelty nykytilanteen mukaan, tontille toteutuneen rakentamisen määrän perusteella. Tontin tehokkuusluku on 4,2.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AL/s)

Rakennuksiin saa sijoittaa asuntoja, liiketiloja ja/tai toimistoja. Päärakennuksen ensimmäisen kerroksen katuun rajoittuvat tilat tulee kuitenkin säilyttää liiketiloina tai muina asiakaspalvelutiloina ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Piha tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, eikä pihalle saa sijoittaa kiinteitä aitoja.

## Liikenne

Alueen liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan. Autopaikkoja tulee järjestää asunnoille vähintään 1/135 k-m<sup>2</sup>, toimistoille enintään 1/350k-m<sup>2</sup> ja liiketiloille enintään 1/150k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja ei tarvitse sijoittaa tontille, vaan ne voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksista.

## Suojelukohteet

Kadun varressa sijaitseva päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaana merkinnällä sr-1. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet ja porttikäytävä suojellaan. Arvokkaita sisätiloja ovat mm. rakennuksen porrashuone A, 2. ja 4. kerroksen päätilasarjan alkuperäiset osat sekä 1. kerroksen tiililattia ja -pilarit. Suojeltavien sisätilojen yksityiskohdat on eritelty asemakaavamääräyksessä.

Suojelumääräyksissä mainitut kerrosnumerot vastaavat kerrostasojen teknisen määritelmän sijaan rakennushistoriallisessa selvityksessä käytettyjä kerrosnumeroita siten, että ensimmäistä maanpäällistä kerrosta kutsutaan katutasoksi, sen yläpuolella oleva kerros on nimitetty 1. kerrokseksi ja niin edelleen.

Korjaamisen lähtökohtana on arvokkaiden rakennusosien, sisätilojen ja niiden muodostamien tilasarjojen säilyttäminen ja tarvittaessa uusiminen alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Piharakennus suojellaan historiallisesti ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokkaana rakennuksena. Sitä ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa ja sen ominaispiirteet tulee säilyttää.

Lisäksi tontille on annettu alueellinen suojelumerkintä AL/s, jossa todetaan alueen olevan kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Myös piha tulee suunnitella ja toteuttaa osana arvokasta kokonaisuutta, ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen.

## Muut arvokkaat rakennusosat

Päärakennuksen 3.kerroksessa sijaitsevan, entisen Suomi Filmi Oy:n konttoritilan 1940-luvulla tehtyyn kiinteään sisustukseen kuuluvat elementit muodostavat arvokkaan, rakennuksen uudempia vaiheita edustavan historiallisen kerrostuman. Arvokkaisiin osiin kuuluvat mm. puiset sisäovet ja paneloinnit, ovien vetimet, vastaanottotiski sekä maanosia kuvaava seinäreliefi.

Edellä mainittu kiinteä sisustus tulee pyrkiä säilyttämään ja tarvittaessa siirtämään sen osia esimerkiksi rakennuksen 1. kerrokseen, jossa on myös säilynyt samanaikaisia sisustuselementtejä. 3. kerroksen arvokkaita sisätiloja ei kuitenkaan erikseen suojella asemakaavamääräyksellä, jotta mahdollistetaan kyseessä olevien tilojen muuntojoustava käyttö asuintiloiksi. Tilojen korjaus- ja muutostöistä, asianmukaisesta doku-

mentoinnista sekä osien mahdollisesta siirtämisestä tulee neuvotella kaupunginmuseon kanssa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

#### Ympäristöhäiriöt

x

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen edesauttaa rakennusten ja lähiympäristön rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymisessä.

Kaavan toteuttaminen edistää huomattavan arvokkaan rakennuksen muuntamisen joustavasti eri käyttötarkoituksiin.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen tontille. Koska rakennus on alun perin suunniteltu asuinrakennukseksi, ovat edellytykset asuinolosuhteiltaan hyvien asuntojen rakentamiselle erinomaiset. Naapureiden asumisolosuhteet eivät muutu kaavan toteuttamisen seurauksena.

## Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan. Asemakaavan muutoksen mukaiset pysäköintipaikat voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksista.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Alueen toteuttaminen edellyttää käyttötarkoituksen muutoksen suunnittelua yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa, rakennushistoriallisen selvityksen pohjalta.

## 7

## SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Bulevardi 12:n (tontin 4/87/4 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 20.9.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 4.11.2013).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Helsingissä

Olavi Veltheim





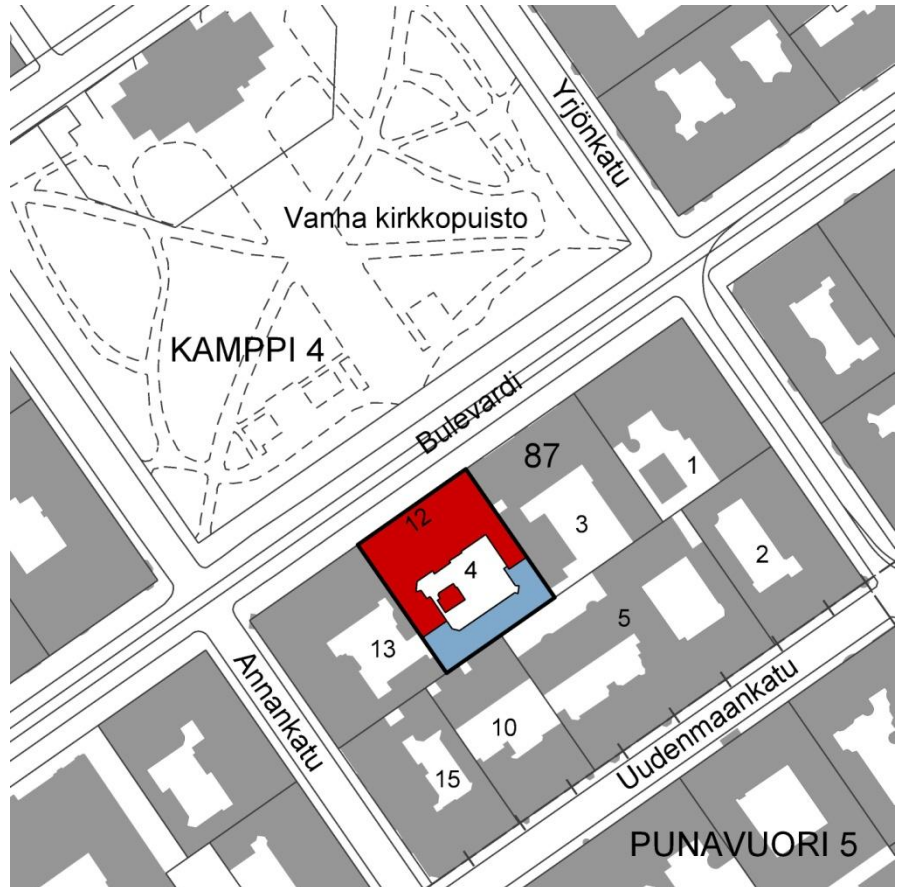
# KAMPPI, BULEVARDI 12 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Bulevardi 12 (4/87/4).

## Nykytilanne

Tontilla sijaitsee Waldemar Aspelinin suunnittelema, 1893 rakennettu uusrenessanssityylinen päärakennus. Rakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Kiinteistöön kuuluu myös vuonna 1924 rakennettu 4-kerroksinen piharakennusosa. Molemmat rakennukset olivat alun perin asuinkäytössä, mutta ne muutettiin myöhemmin vaihteittain toimistoiksi. Päärakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on liiketiloja.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Rakennukset on tarkoitus palauttaa osittain asuinkäyttöön, kuitenkin siten, että kadunvarressa sijaitsevan päärakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat sekä mahdollisesti osa toimistotiloista säilytetään. Tavoitteena on myös laatia rakennuksille uudet suojelumääräykset, jotta rakennusten ja ympäristön kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.





## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontin rakennusoikeus on 6068 kerrosneliometriä, josta 550 m<sup>2</sup> saa rakentaa osittain maanalaisina liike- ja työtiloina. Kadunvarren kerrostalo on suojeltu asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen kadunpuoleisen julkisivun ja vesikaton rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä saa tärvellä. Piharakennusta ei ole suojeltu, eikä sille ole merkitty rakennusala, vaan kyseinen osa tontista on suurelta osin merkitty asemakaavassa istutettavaksi tontin osaksi. Tontille on merkitty myös maanalainen pysäköintitila, jota ei kuitenkaan ole rakennettu. Tontin autopaikkavelvoite on voimassa olevassa asemakaavassa enintään 1 autopaikka / 500 kerrosneliometriä ark-merkinnällä varustetulla rakennusalalla sijaitsevaa kerrosalaa ja muulle toimistotilalle 1 autopaikka / 350 kerrosneliometriä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Lisäksi tontti kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Bulevardin puoleinen osa tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa Esplanadin ja Bulevardin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Tontti kuuluu alueeseen, jota koskee kaupunginhallituksessa vuonna 1987 vahvistettu *Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämissperiaatteet* -ohjeistus. Kehittämissperiaatteissa tontti kuuluu liike- ja asuinrakennusten korttelialueeseen. Lisäksi kadunvarsirakennus on ohjeistettu suojeltavaksi kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Kiinteistö Oy Bulevardi 12, Kiinteistön rakennushistoriallinen selvitys, DAT Arkkitehdit Oy, 10.5.2013

## Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia ympäristön kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin sekä asumisolosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu





valmisteluaineisto on esillä 4.11.2013–25.11.2013:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 25.11.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä alkuvuodesta 2014.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Kampin kaupunginosayhdistys
- Helsingin Yrittäjät, Kanta-Helsingin yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi ja Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitettavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).





## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Sinikka Lahti  
puhelin 310 37478  
sähköposti sinikka.lahti(a)hel.fi



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.05.2013
Kaavan nimi	Bulevardi 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1517	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,0375	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1517

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1517</b>	<b>100,0</b>	<b>6350</b>	<b>4,19</b>	<b>0,0000</b>	
A yhteensä	0,1517	100,0	6350	4,19	0,1517	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1517	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0357</b>	<b>23,5</b>		<b>0,0127</b>	

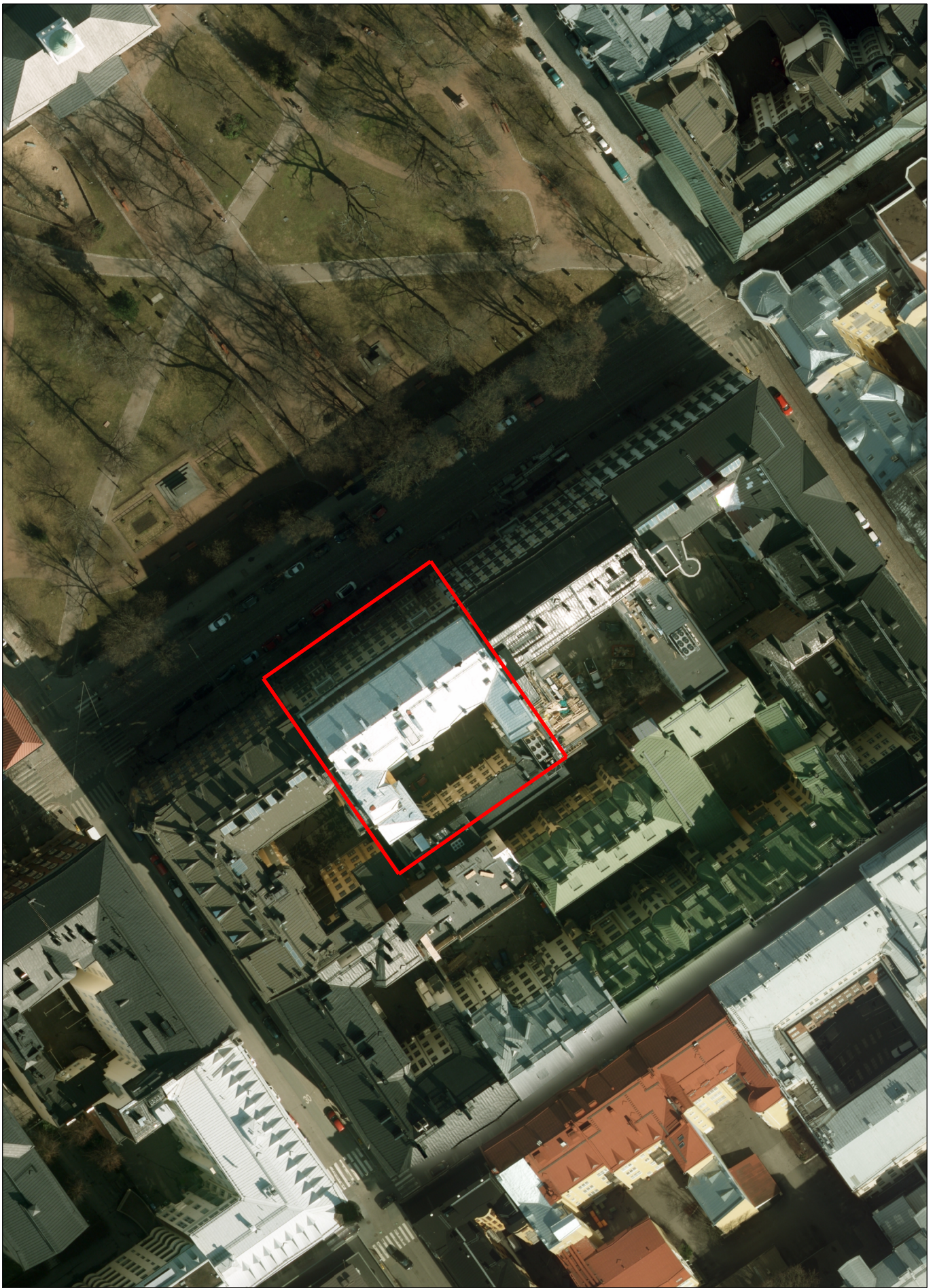
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>6350</b>	<b>1</b>	<b>1400</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1517</b>	<b>100,0</b>	<b>6350</b>	<b>4,19</b>	<b>0,0000</b>	
A yhteensä	0,1517	100,0	6350	4,19	0,1517	
AL/s	0,1517	100,0	6350	4,19	0,1517	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1517	
KL					-0,1517	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0357</b>	<b>23,5</b>		<b>0,0127</b>	
ma	0,0357	100,0		0,0375	
map				-0,0248	

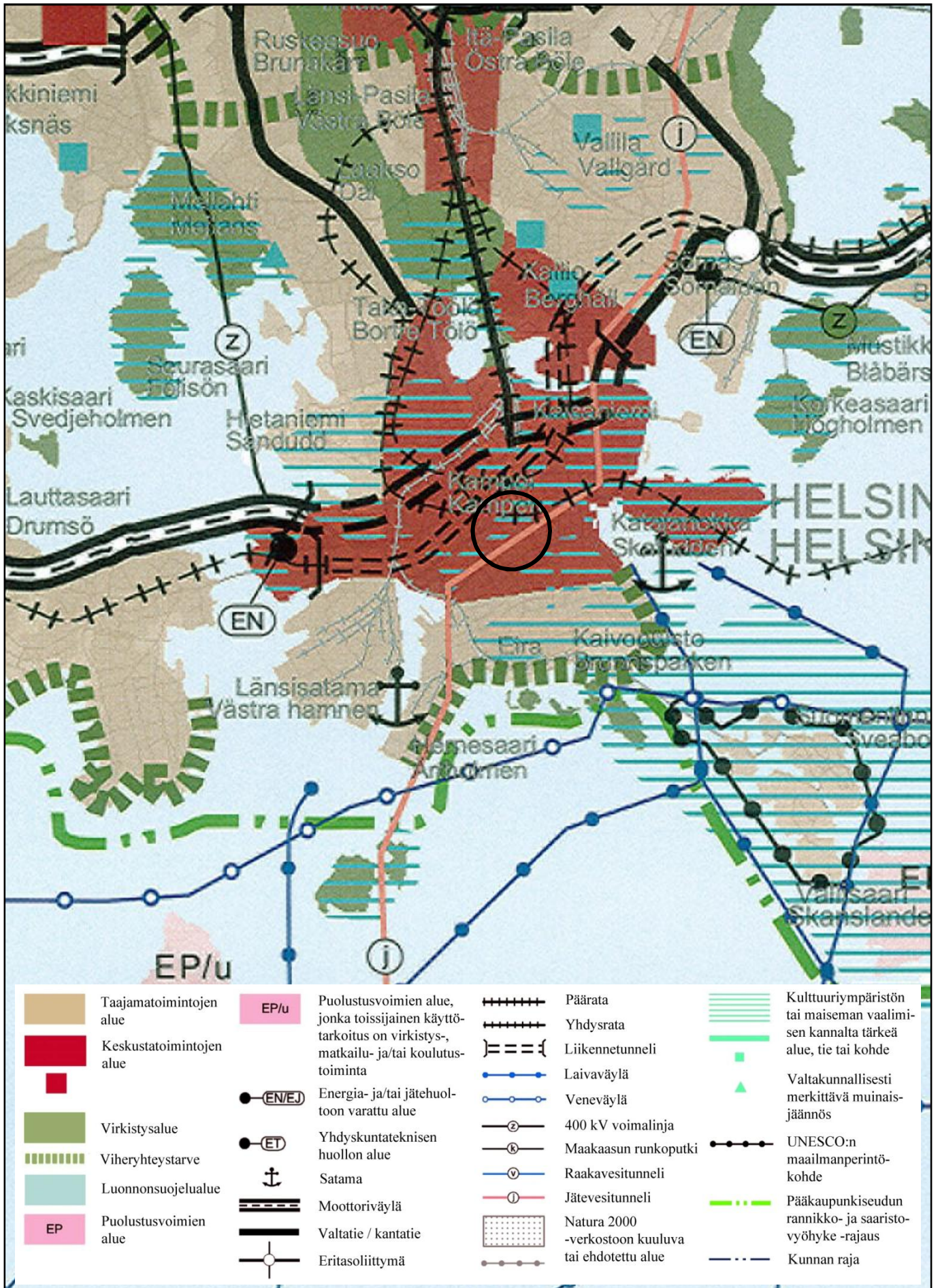
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2</b>	<b>6350</b>	<b>1</b>	<b>1400</b>
Asemakaava	2	6350	1	1400



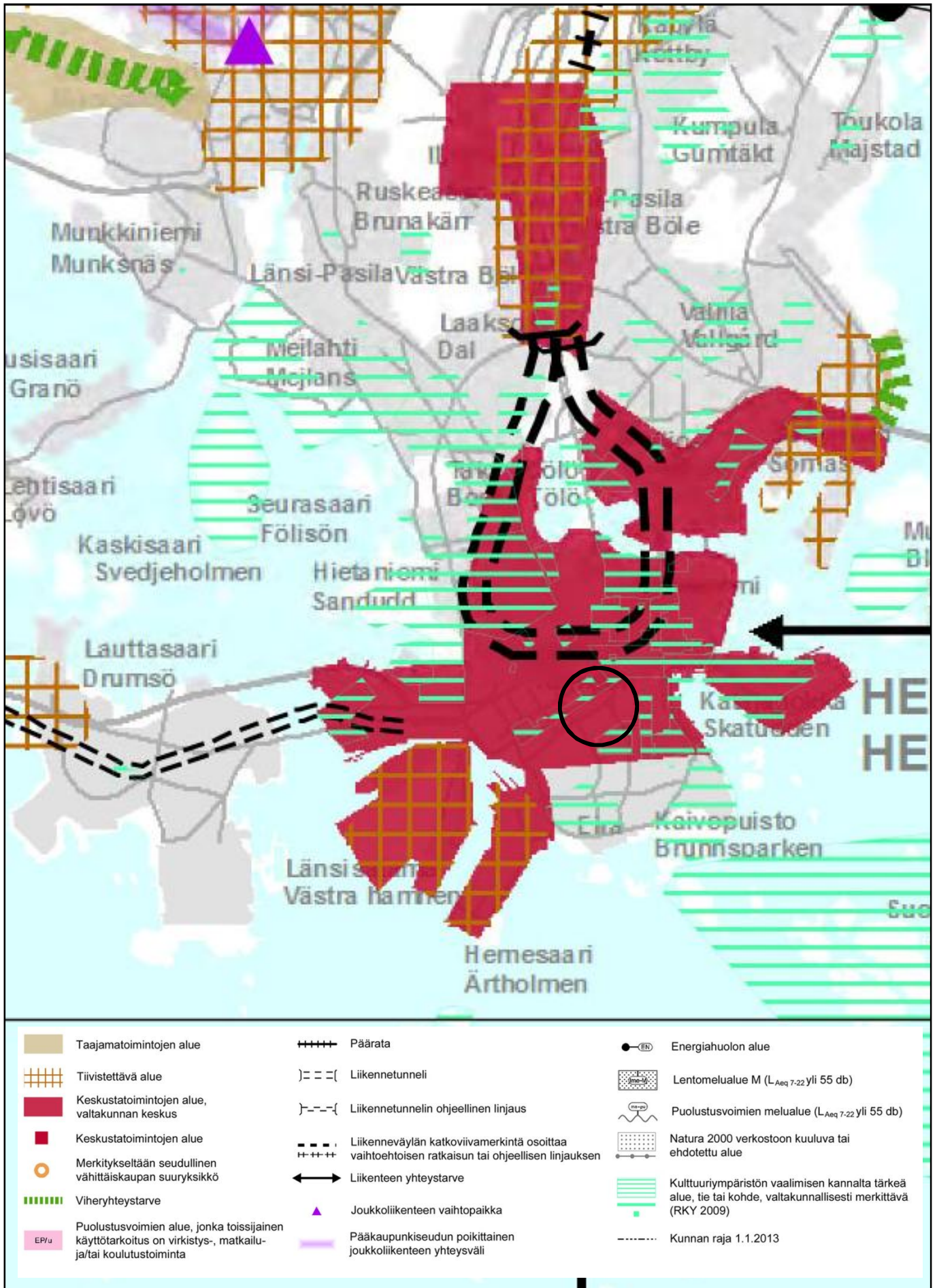
Ilmakuva  
4. Kamppi kortteli 87 tontti 4

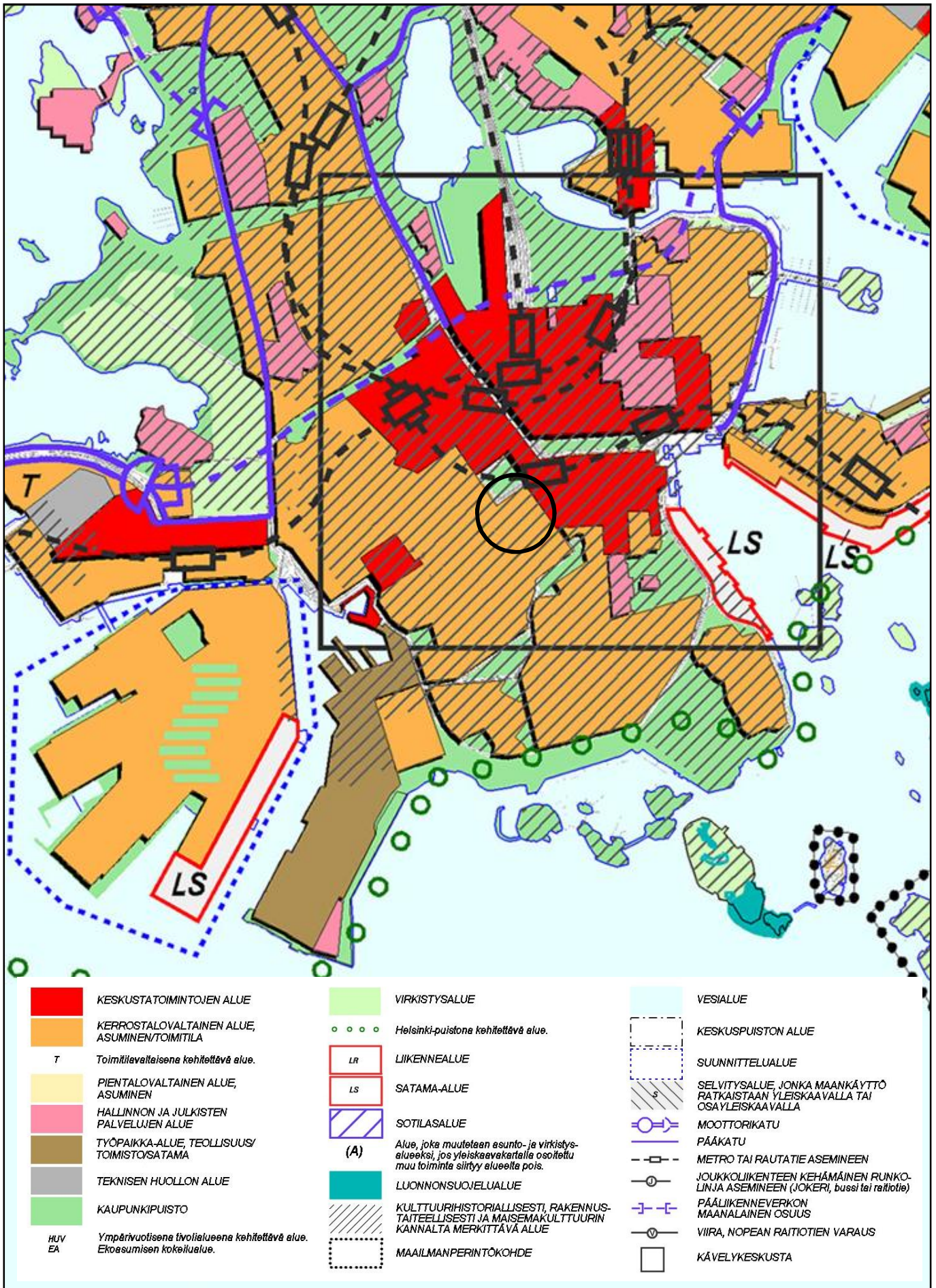
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kantakaupunkitoimisto

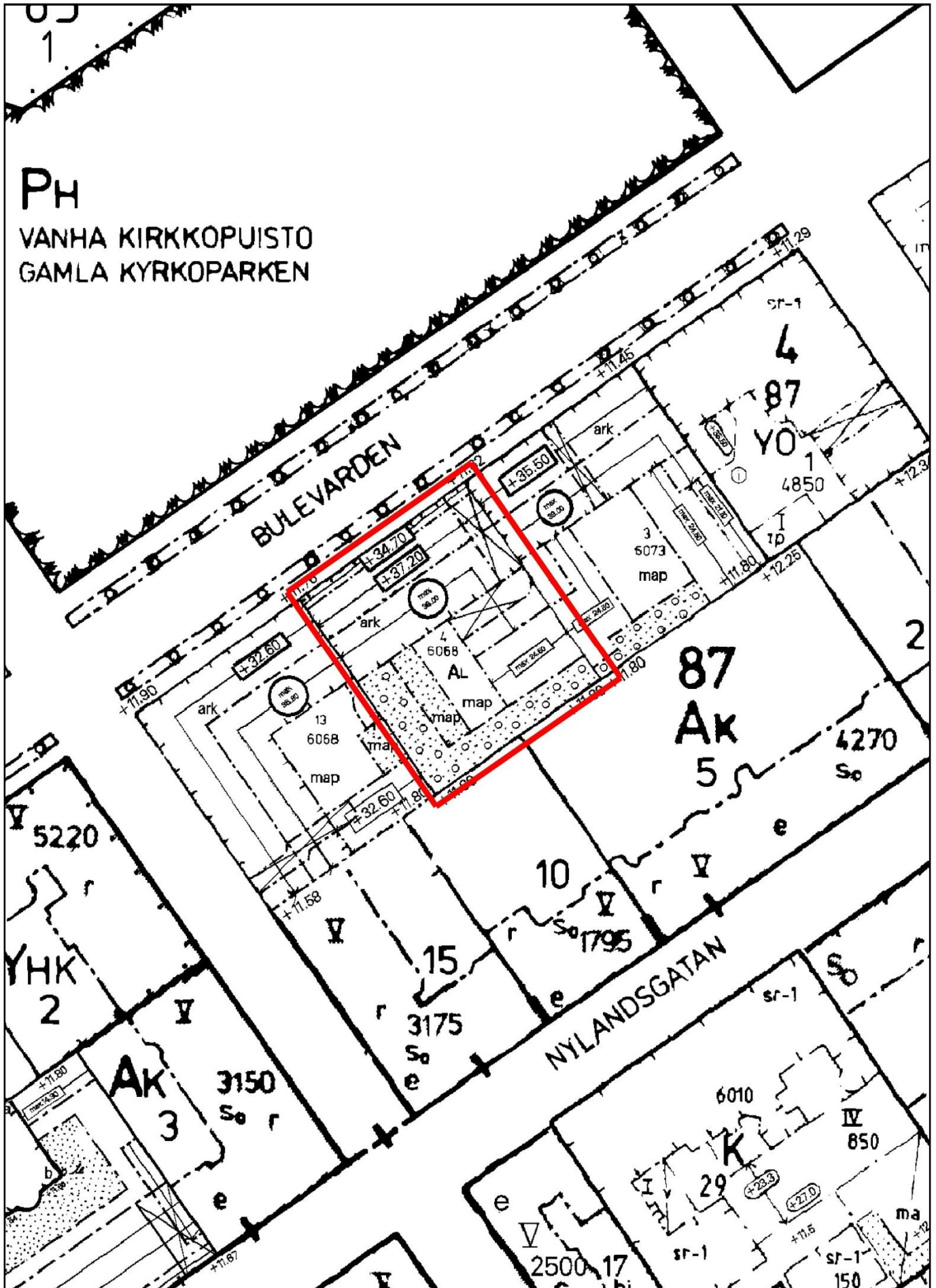












PH

VANHA KIRKKOPUISTO  
GAMLA KYRKOPARKEN

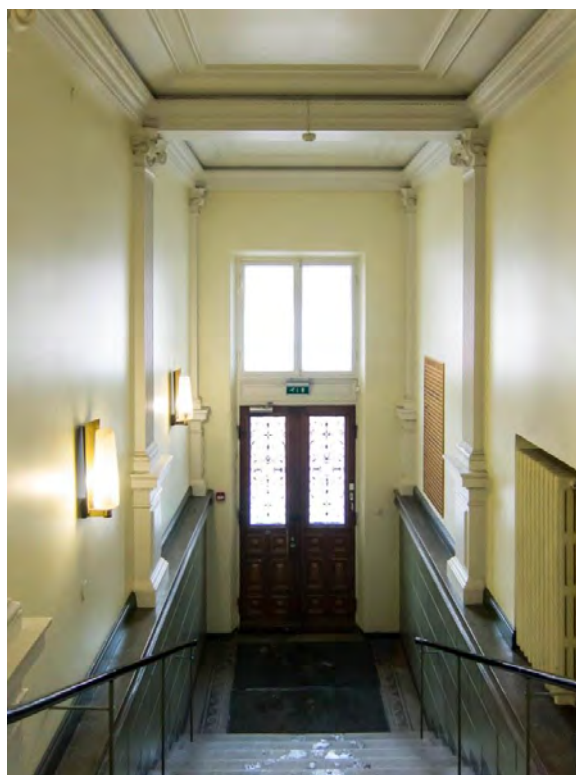
BULEVARDEN

87  
Ak  
5

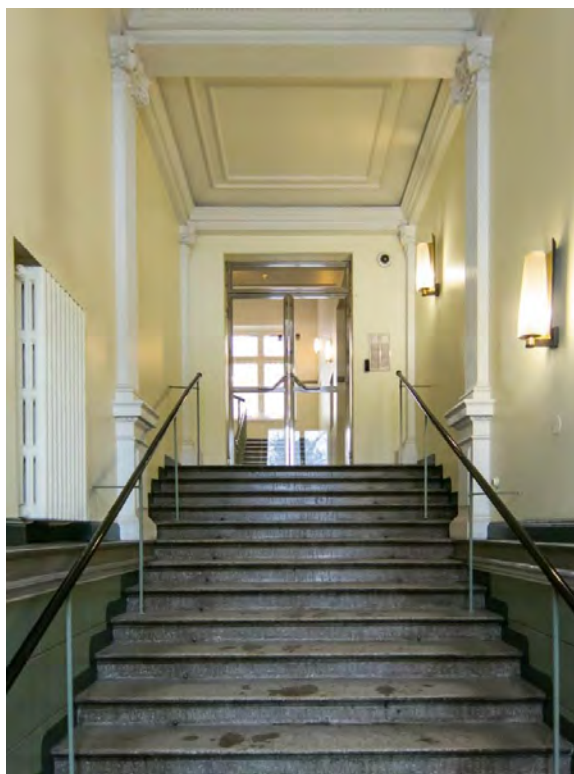
NYLANDSGATAN



## 8 KUVALIITE



A-portaan sisääntulo kadulle päin



A-portaan sisääntuloaula



A-portaan välitasanne sisäpihalle päin



A-portaan välitasanteen alkuperäinen lyijylasi-ikkuna



A-portaan alkuperäinen kerrostasolattiamosaikki



A-portaan kerrostaso-ovi 4 .krs 1940-luvulta



3.krs:n sisääntuloaula Bulevardi 14 puolella 1940-luvulta, Suomi-Filmi Oy (334)



3.krs.n aulaa Bulevardi 14 puolelta 1940-luvulta, Suomi-Filmi Oy (334)



3. krs:n vastaanottotiski 1940-luvulta, Suomi-Filmi Oy (334)



3. krs:n sisäovet A-portaaseen päin, 1940-luvulta, Suomi-Filmi Oy (334)





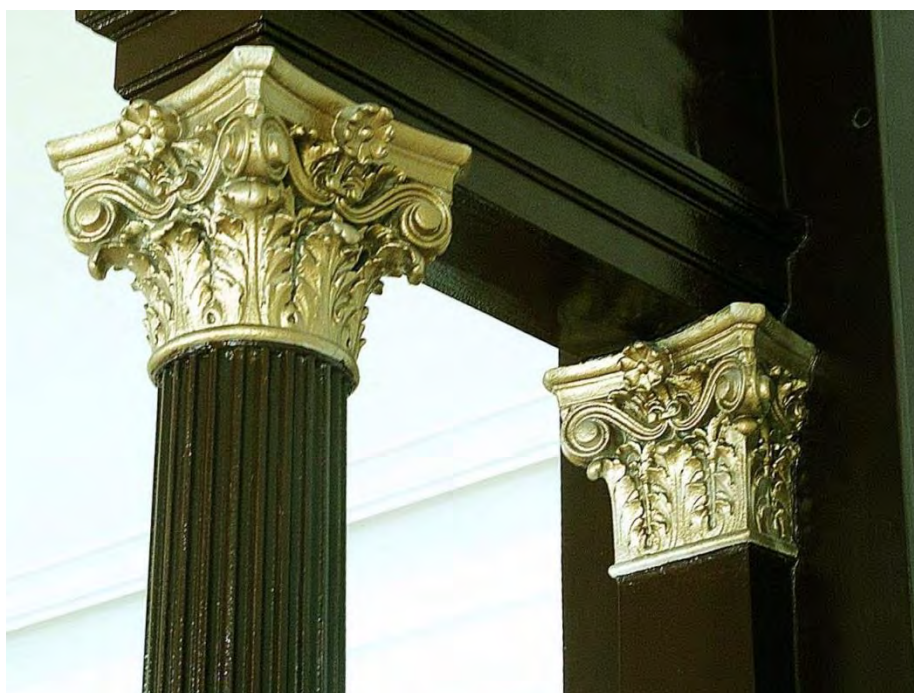
2.krs:n Bulevardi 14 puolelta Sali (217). Puupaneelikatto alkuperäinen  
Kunnostettu v.1998



2.krs:n Bulevardi 14 puolelta Sali (214). Arkadipaneeli alkuperäinen  
Kunnostettu v.1998



2.krs:n arkadipaneelin yksityiskohta. Jalkalistat vuodelta 1998.



2.krs:n arkadipaneelin yksityiskohta.



2.krs:n salin (214) alkuperäinen kunnostettu peilipariovi



2.krs:n salin (214) 1940-luvun lopun kunnostettu lasipariovi, WSOY



2.krs.n tilan Yrjö (216) Köydenpunojankadulta siiretty jugend-takka



2.krs:n salin (214) alkuperäinen takka. Vastaava kuin 4.krs:ssa.



1.krs:n Bulevardi 14 puoleista aulatilaa. Ovet ja osa lasiseinistä 1940-luvun lopulta, WSOY (128)



1.krs:n luentotila (106) Bulevardille päin



Näkymä sisäpihalta Bulevardille päin



Näkymä sisäpihalta Bulevardi 14 päin



Näkymä sisäpihalta Bulevardi 10 päin



Näkymä sisäpihalta Uudenmaankadulle päin



Näkymä porttikongista Bulevardille päin



Alkuperäinen valurautaportti





Bulevardin julkisivun yksityiskohtia



Bulevardin julkisivun yksityiskohtia



Julkisivu Bulevardille



Aluejulkisivu Bulevardille