



BULEVARDI 12

4. KAUPUNGINOSA (KAMPPI), KORTTELI 87, TONTTI 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12258
PÄIVÄTTY 11.2.2014

Asemakaavan muutos koskee:

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

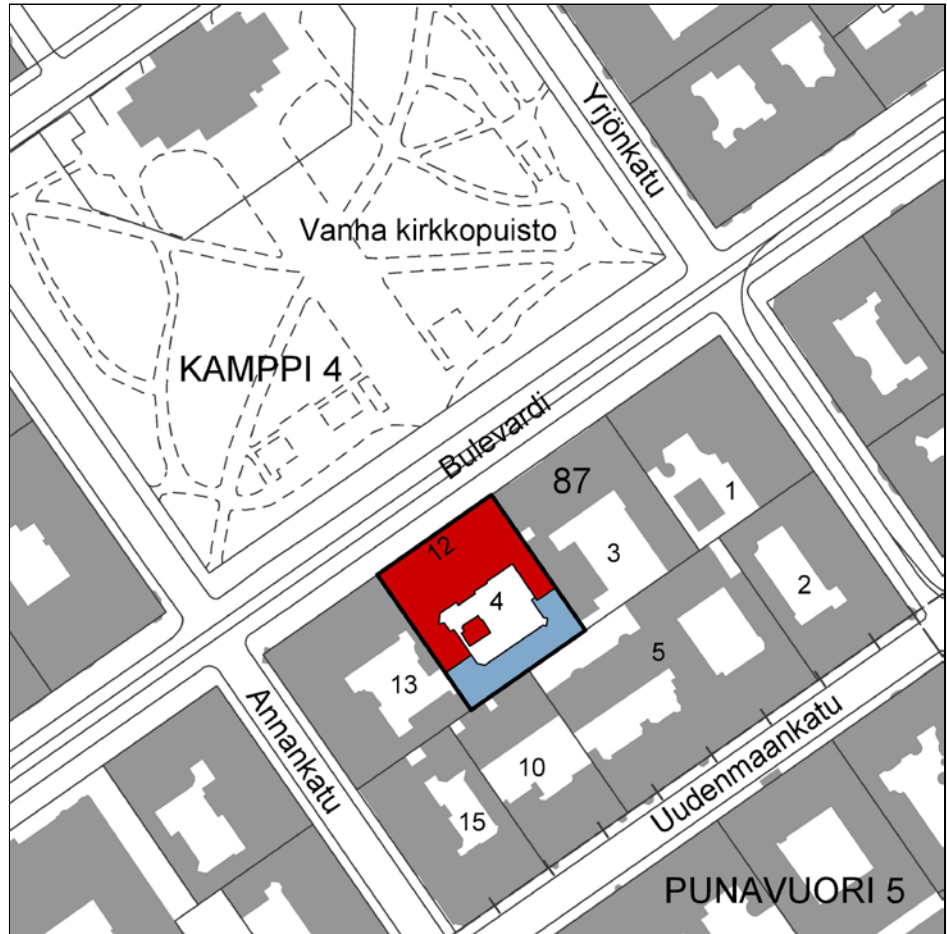
Kaavan nimi: Bulevardi 12
Hankenumero: 3221_3
HEL 2012-009488

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.10.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.2.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.3.–7.4.2014
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 27.8.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

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



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Ote rakennushistoriallisen selvityksen valokuvaliitteestä

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
vs. toimistopäällikkö, arkkitehti Janne Prokkola
arkkitehti Sinikka Lahti
arkkitehti Kirsti Rantanen
arkkitehti TKT Riitta Salastie (rakennussuojelu)
insinööri Taneli Nissinen (liikennesuunnittelu)
insinööri Seija Narvi (teknistaloudellinen suunnittelu)
DI Raila Hoivanen (teknistaloudellinen suunnittelu)
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 laadittavassa asemakaavan muutoksessa käyttötarkoitukseksi määritellään 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 on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla sekä kaupunkisuunnitteluviraston verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen ja kaavaselostukseen on tehty tarkistuksia ja täydennyksiä, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

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.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen ja valtakunnan keskuksiksi merkittyä aluetta sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (valtakunnallisesti merkittävä, RKY 2009).

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 6 068 kerrosneliometriä, josta 550 m² 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 rakennus-alaa, 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 kerrosneliometriä ark-merkinnällä varustetulla rakennusalalla sijaitsevaa kerrosalaa ja muulle toimitilalle 1 autopaikka / 350 kerrosneliometriä. Tontilla sijaitsee nykyisin 9 autopaikkaa piharakennuksen 1. kerroksen autotalleissa.

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 23.1.2014.

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 asuinikäyttö. 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:ssa, jossa toimii nykyään ruotsinkielinen kulttuuri- ja koulutuskeskus sekä C. L. Engelin suunnittelema Vanha kirkko vastapäisen puiston toisella laidalla. Vanhan kirkon puisto eli nk. Ruttupuisto 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 osa tontista sekä koko Vanha kirkkopuisto kuuluvat Esplanadin ja Bulevardin 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 tarvella. 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 piharakennuksia 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 ruhjevöhyke ja siellä on täyte- ja savialuetta.

Ympäristöhäiriöt

Bulevardin ajoneuvo- ja raitioliikenne aiheuttaa alueella melu- ja tärinähaittoja sekä tuottaa pienhiukkaspäästöjä, mikä heikentää ilman laatua.

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 vesikatton 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 arvokkaaksi. Päärakennus suojellaan merkinnällä sr-1 rakennustaiteellisesti huomattavan arvokkaan ja piharakennus korttelikokonaisuuden kannalta arvokkaana merkinnällä sr-3.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 517 k-m². Rakennusoikeutta tontilla yhteensä 6 350 k-m², josta osa sijaitsee maan alla. Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus 5 797 k-m² on määritelty nykytilanteen mukaan, tontille maanpäälle toteutuneen rakentamisen määrän perusteella. Py-säköintiin osoitettuja autotalleja ei ole laskettu mukaan kerrosalaan. Tontin tehokkuusluku on 3,82.

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. Hankkeessa on kyse rakennusten palauttamisesta niiden alkuperäiseen asuinkäyttöön, joten autopaikkanormin mukaisia autopaikkoja ei vaadita, koska niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikanakaan. Sen sijaan autopaikkavelvoite on määritelty siten, että tontilla nykyisin sijaitsevien autopaikkojen määrä (9 ap) säilyy ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

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. Rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Arvokkaita sisätiloja ovat mm. rakennuksen porrashuone A sekä 2. ja 4. kerroksen päätilasarjojen alkuperäiset osat. 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 merkinnällä sr-3. Sitä ei saa 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 sekä 1. kerroksen aulatilan 1940-luvulla tehtyyn kiinteään sisustukseen kuuluvat elementit muodostavat arvokkaan, rakennuksen uudempia vaiheita edustavan historiallisen kerrostuman. 3. kerroksessa arvokkaisiin osiin kuuluvat mm. puiset sisäovet ja paneloinnit, ovien vetimet, vastaanottotiski sekä maanosia kuvaava seinäreliefi. 1. kerroksen arvokkain osa on todennäköisesti Aarne Ervin suunnittelema sisustuksesta säilynyt aulatila tiililattioineen ja tiilipilareineen.

Edellä mainittu kiinteä sisustus tulee pyrkiä säilyttämään ja tarvittaessa siirtämään sen osia esimerkiksi rakennuksen sisällä. Näitä arvokkaita sisätiloja ei kuitenkaan erikseen suojella asemakaavamääräyksellä, jotta mahdollistetaan kyseessä olevien tilojen muuntojoustava käyttö asuintiloiksi. Tilojen korjaus- ja muutostöistä, asianmukaisesta dokumentoinnista sekä osien mahdollisesta siirtämisestä tulee neuvotella kaupunginmuseon kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään olemassa oleviin kunnallistekniikan verkostoihin.

Ympäristöhäiriöt

Katu- ja raitioliikenteen meluhaittojen ehkäisemiseksi päärakennuksen Bulevardin puoleiselle julkisivulle on osoitettu määräys, jonka mukaan rakenteellista meluntorjuntaa tulee pyrkiä parantamaan rakennussuojelliset näkökohdat huomioon ottaen.

Liikenne Bulevardilla tuottaa pienhiukkaspäästöjä, mikä heikentää ilmanlaatua. Rakennusten ilmanvaihto tulee tarkistaa ja kunnostaa nykyvaatimusten tasolle, rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen. Kadun varressa sijaitsevan päärakennuksen katolle ei saa sijoittaa teknisiä rakennelmia. Ilmastointikonehuone on tarkoitettu uusiksi ja sijoitetaan kellariin.

Pelastusturvallisuus

Sisäpihan rakennuksen varatiejärjestelyt voidaan hoitaa pelastuslaitoksen toimenpitein vetotikkailla asuntojen ikkunoista. Ylimmän kerroksen ikkunan alalaita on alle 10 metrissä.

Päärakennuksen osalta selkein ja rakennussuojelulliset näkökohdat parhaiten huomioiva ratkaisu olisi järjestää kaikista asunnoista kaksi uloskäytävää (käynnin kahteen portaikkoon), jolloin erillisiä varatieratkaisuja ei tarvita.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennusten ja lähiympäristön rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa 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 on osoitettava tontilta, ja lisäpaikkoja voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksista.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Toteuttamis- ja soveltamisohjeet

Kaavan toteuttaminen edellyttää rakennushistoriallisen selvityksen laatimista.

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 17.10.2013).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungintalolla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 4.11.–25.11.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston ja kaupunginmuseon kanssa. Kaavan lähtökohtia on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Ennen lautakuntakäsittelyä saatiin lausunnot kaupunginmuseolta, rakennusvalvontavirastolta, rakennusvirastolta, pelastuslaitokselta, kiinteistövirastolta, ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Helsingin Energialta.

Museovirasto toteaa, että Helsingin kaupunginmuseo antaa kaava-asiasta lausunnon. Kaupunginmuseo pitää lausunnossaan valitettavana, ettei 3. kerroksen kiinteää sisustusta ole mahdollista asemakaavan määräyksiin merkitä suojeltavaksi ja pitää vaarana, että säilyneet rakennusosat menetetään. Samalla kaupunginmuseo kuitenkin toteaa, ettei asuinkäytön ja nykyisen kiinteän sisustuksen yhteensovittaminen ole realistinen tavoite, eikä siten edellytä rakenteiden kaavallista suoje-

lua. Kaupunginmuseo edellyttää, että 3. kerroksen muutossuunnitelmi-
en yhteydessä kaupunginmuseoon ollaan yhteydessä.

Ympäristökeskus toteaa kannanotossaan, että rakennusten muuttami-
nen asuinkäyttöön edellyttää katuliikenteen melun ja raitioliikenteen
melu-, runkoääni-, ja värinähaittojen huomioimista kaavoituksen yhtey-
dessä.

Ympäristökeskuksen kannanotto on huomioitu lisäämällä kaavaehdo-
tukseen määräys kadun puolen julkisivun rakenteellisen meluntorjun-
nan parantamisesta.

Kiinteistövirasto toteaa kannanotossaan, että kaavamuutos korottaa
tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 teke-
män maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin
omistajan kanssa.

Pelastuslaitos totesi, ettei se ota kantaa asemakaavan muutokseen
tässä vaiheessa. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavan muutosluon-
noksesta ei esitetty mielipiteitä.

Lausunnot ja nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.3.–7.4.2014.
Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskuksen, Helsingin Energia/Helen Sähköverkko
Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, kiin-
teistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan,
ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon lausunnot. Ehdotuksesta ei
esitetty muistutuksia.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa huomautettiin, että kaavamuutok-
sen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin rakennusoikeuden määrä on
tarkistettu ja muutettu kaavamuutosehdotukseen ja tontin omistajan
kanssa on tehty maankäyttösopimus. Lautakunnalla ei ollut huo-
mutettavaa itse kaavaehdotuksen johdosta

Pelastuslautakunta esitti, että asemakaavassa tulee erityisesti huomi-
oida rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat ti-
lavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla.

Kaupunginmuseon johtokunta korosti, ettei 3. kerroksen toimistotilojen
arvokkaita rakennusosia tule hävittää, vaan niitä tulee tarvittaessa käyt-
tää muualla rakennuksessa tai ne on kierrätettävä, ja tämän tulee olla

mainintana myös asemakaavan määräysosassa. Johtokunta myös esitti, että asemakaavamääräyksiin lisätään "Muutoksia ja korjauksia suunniteltaessa asiantuntijana on kuultava kaupunginmuseota".

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus huomautti, että maankäyttö- ja rakennuslaissa olevien purkamisluvan myöntämisen edellytysten (139 §) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa "ilman pakottavaa syytä", minkä vuoksi se tulee poistaa asemakaavamääräyksistä. Keskus esitti myös, että kaavaselostuksessa tulee tarkastella alueen ilmanlaatukysymystä ja esittää siihen ratkaisut rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen lähtökohdista käsin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta tehdyt muutokset

- sr-3 määräyksessä mainittu piharakennuksen purkamisen mahdollistava edellytys [ei saa purkaa] "ilman pakottavaa syytä" on poistettu, jolloin kaavamääräys on yksinomaan: "Historiallisesti ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana."
- kaavaselostukseen on lisätty maininta alueen huonosta ilmanlaadusta, ja ohjeita sen huomioimiseksi suunnitteluratkaisuissa rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen lähtökohdista käsin.

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta tehdyt muutokset

- Kaavaselostukseen on lisätty maininta palo- ja pelastusturvallisuuden liittyvistä poistumistieratkaisuista.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty teknisiä luonteiset kerrosalan ja autopaikkamääräyksen tarkistukset, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä

- rakennusoikeuden määräksi on korjattu asemakaavakarttaan ja kaavaselostukseen 5 797 k-m² (maalalaiset tilat sekä piharakennuksen autotallit on vähennetty kerrosalasta).
- asemakaavamääräyksiin on vastaavasti korjattu "Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa 9 autopaikkaa piharakennuksen autotalleista."

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 11.2.2014 kaupunkisuunnittelu-
lautakunnalle ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hy-
väksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 27.8.2014 muuttanut asemakaavan
muutosehdotusta lausuntojen johdosta.

Helsingissä 27.8.2014

Olavi Veltheim

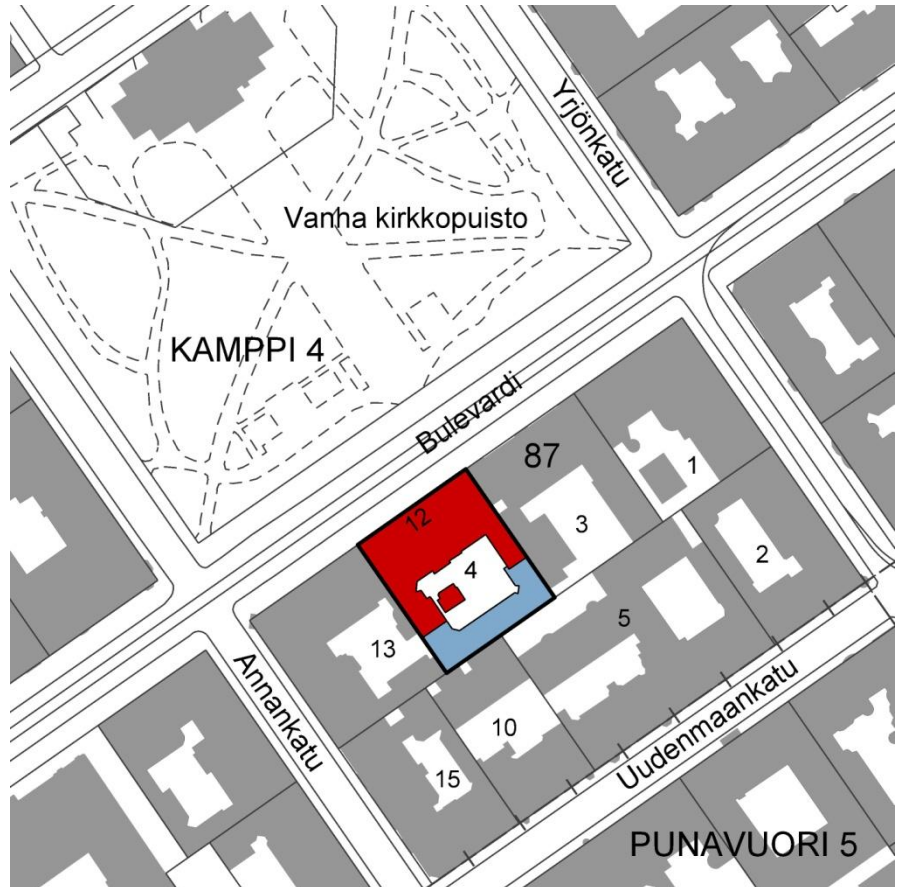
KAMPPI, BULEVARDI 12 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Kaavamuutos 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 m² 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 tervellä. 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 (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 kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitettavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- 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).





Kaavaa valmistelee

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



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	28.08.2014
Kaavan nimi	Bulevardi 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.02.2014
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.10.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112258
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1517	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0375	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1517

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1517	100,0	5797	3,82	0,0000	-271
A yhteensä	0,1517	100,0	5797	3,82	0,1517	5797
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1517	-6068
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0357	23,5		0,0127	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5797	1	1400

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1517	100,0	5797	3,82	0,0000	-271
A yhteensä	0,1517	100,0	5797	3,82	0,1517	5797
AL/s	0,1517	100,0	5797	3,82	0,1517	5797
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1517	-6068
KL					-0,1517	-6068
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0357	23,5		0,0127	
ma	0,0357	100,0		0,0375	
map				-0,0248	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5797	1	1400
Asemakaava	2	5797	1	1400



Ilmakuva
Bulevardi 12
4. Kamppi kortteli 87 tontti 4

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



12258 / 11.2.2014

VANHA KIRKKOPUISTO
GAMLA KYRKOPARKEN

BULEVARDEN

Y0

BULEVARDI

AL

87

+39.3

AL/S

87

AK

87

4

5

ANNANKATU
ANNEGATAN

UUDENMAANKATU
NYLANDSGATAN

5

K 88

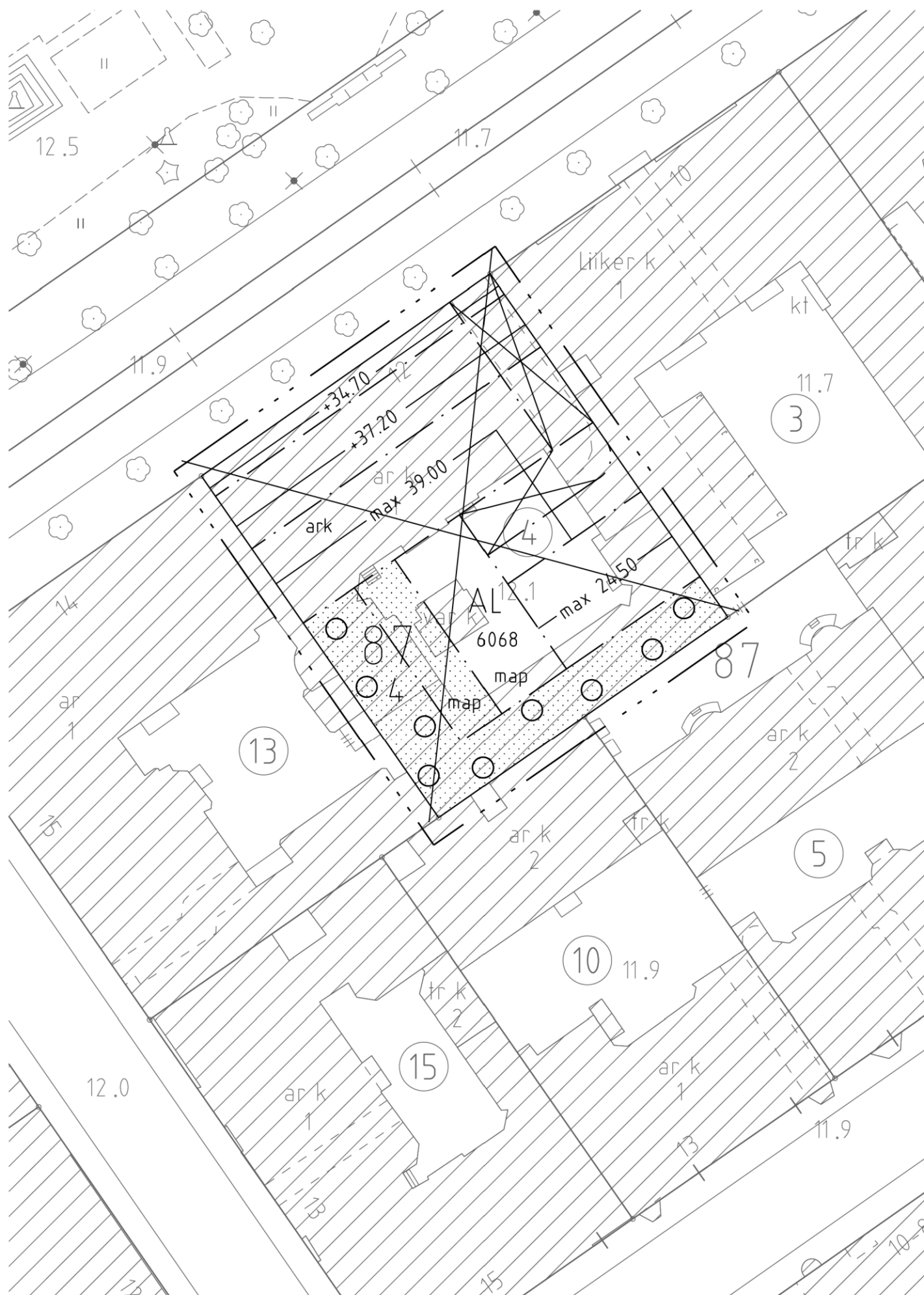
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 672496	kartoitus: kartläggning: 1/2014 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 1/14	23.1.2014 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

Asemakaavan nro 7474 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12258 voimaantullessaan kumoo.

Del av detaljplan nr 7474 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12258 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-
alue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas.



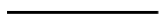
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

87

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

5797

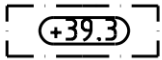
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun
kerrosluvun.

+12.1

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



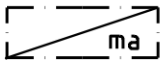
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.



Rakennusala.

A

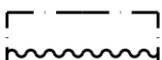
Porrashuoneen tunnus.



Maanalainen tila.

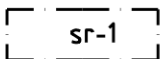


Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Merkinnän osoittamalla julkisivulla tulee
rakenteellista meluntorjuntaa pyrkä parantamaan
rakennussuojelulliset näkökohdat
huomioon ottaen.

RAKENNUSSUOJELU



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja
kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas
rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä
siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa
tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisäraken-
tamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai
sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisiä,
historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja
tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verratta-
vat rakenteet, julkisivut, vesikatto, ikkunat,
ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityis-
kohdat materiaaleineen ja väreineen tulee
säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtö-
kohtana. Mikäli rakennusosia joudutaan pakot-
tavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alku-
peräistoteutuksen mukaisesti.

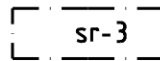
Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat 2. ja
4. kerroksen Bulevardin puoleisten päätila-
sarjojen kiinteä sisustus: puinen kasettikatto,
profiloidut kipsikatot, oviaukkojen arkadi-
paneelit, alkuperäiset sisäovet ja alkuperäiset
tulisijat sekä rakennuksen porrashuone A,
sen rakenteet, porrassyöksyt sekä alkuperäi-
set tai niihin verrattavat porraskaiteet, väli- ja
kerrostasanteiden sementtimosaikkipinnat,
lyijylasi-ikkunat sekä 1940-luvun ovet vetimi-
neen.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaa-
misen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten
ehjien huonemuotojen ja niiden muodosta-
mien tilasarjojen sekä rakenteiden, yksityis-
kohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.
Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan
pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä
alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen pihan puoleiseen julkisivuun
saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita
rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla
tavalla.

Hankeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennus-
historiaselvitys lupahakemukseen.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä
laitteita tai muita rakennelmia.



Historiallisesti ja korttelikokonaisuuden
kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Rakennuksen alkuperäiset ominaispiirteet
tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaus-
ja muutostöiden lähtökohtana.

Bulevardin puoleinen osa kaava-alueesta
kuuluu valtakunnallisesti merkittävään
rakennettuun kulttuuriympäristöön
(RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi).

TILAT

Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee sijaita liike- tai muita asiakaspalvelutiloja ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % tontilla käytetystä asuinkerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talosauna.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

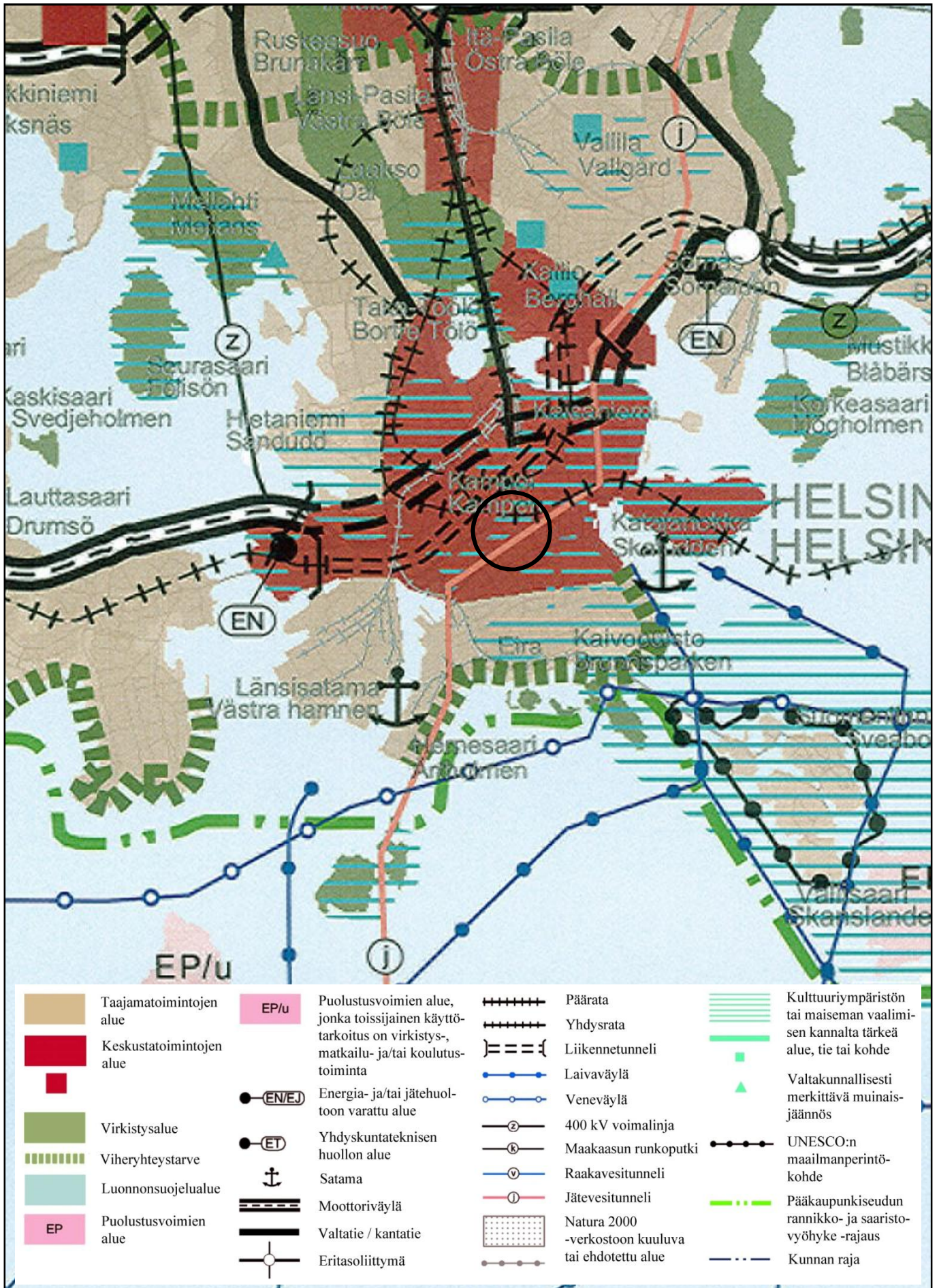
Kiinteistön käyttöön tulee osoittaa 9 autopaikka piharakennuksen autotalleista.

PIHA

Autopaikkoja tai jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Pihalle ei saa rakentaa aitoja vaan piha-alueen rajaaminen on tehtävä ainoastaan istutuksia käyttäen.

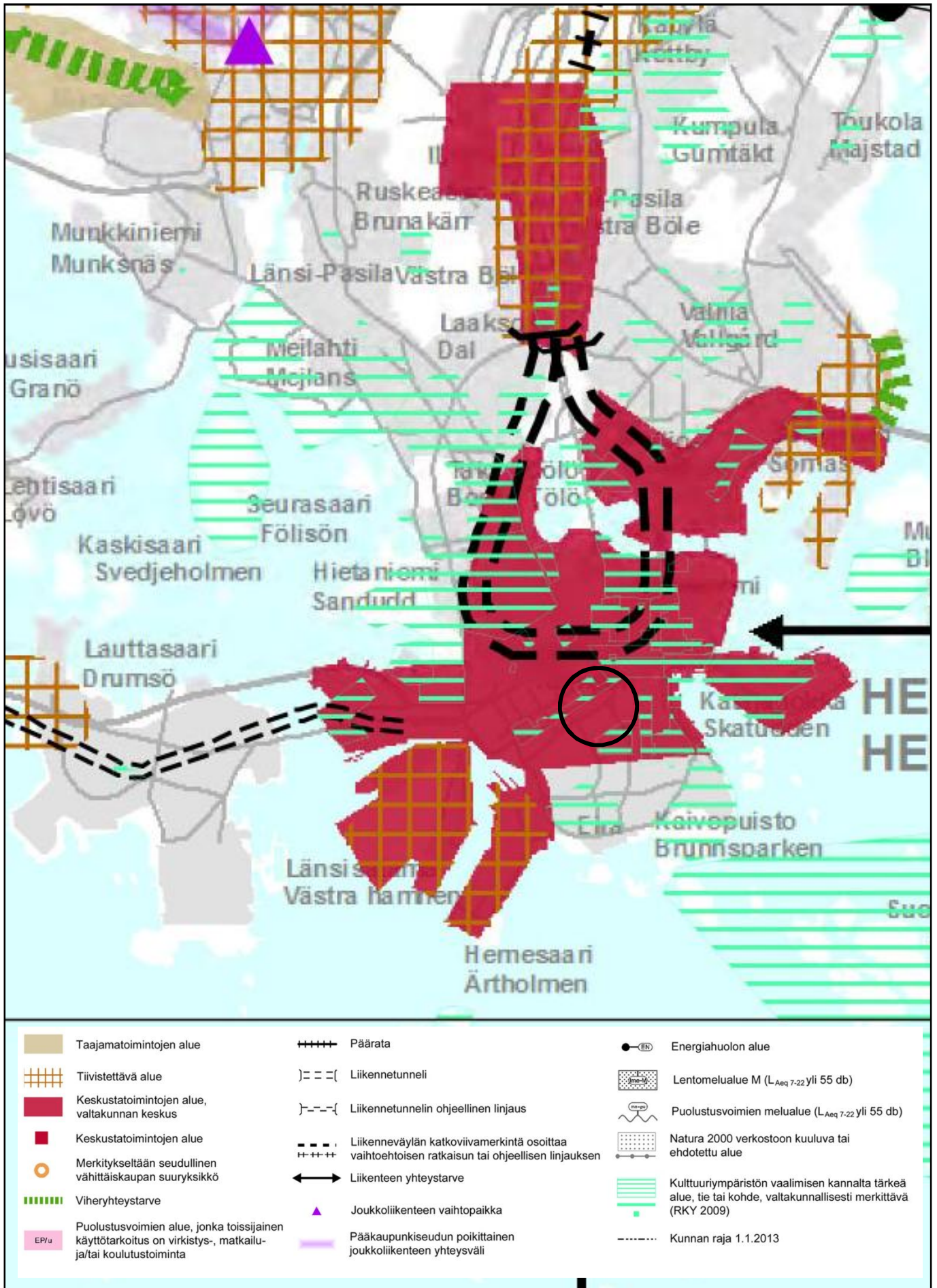
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

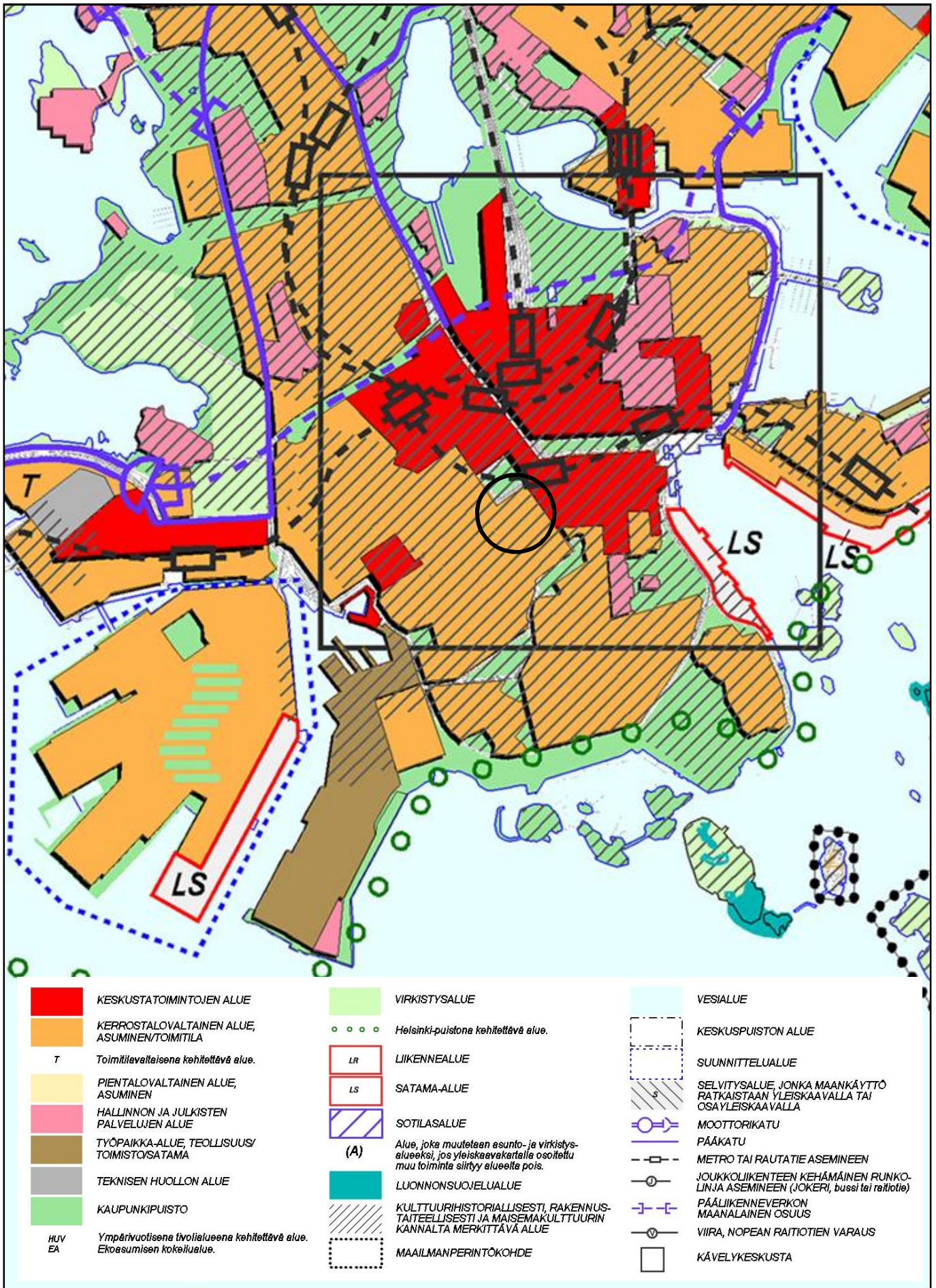


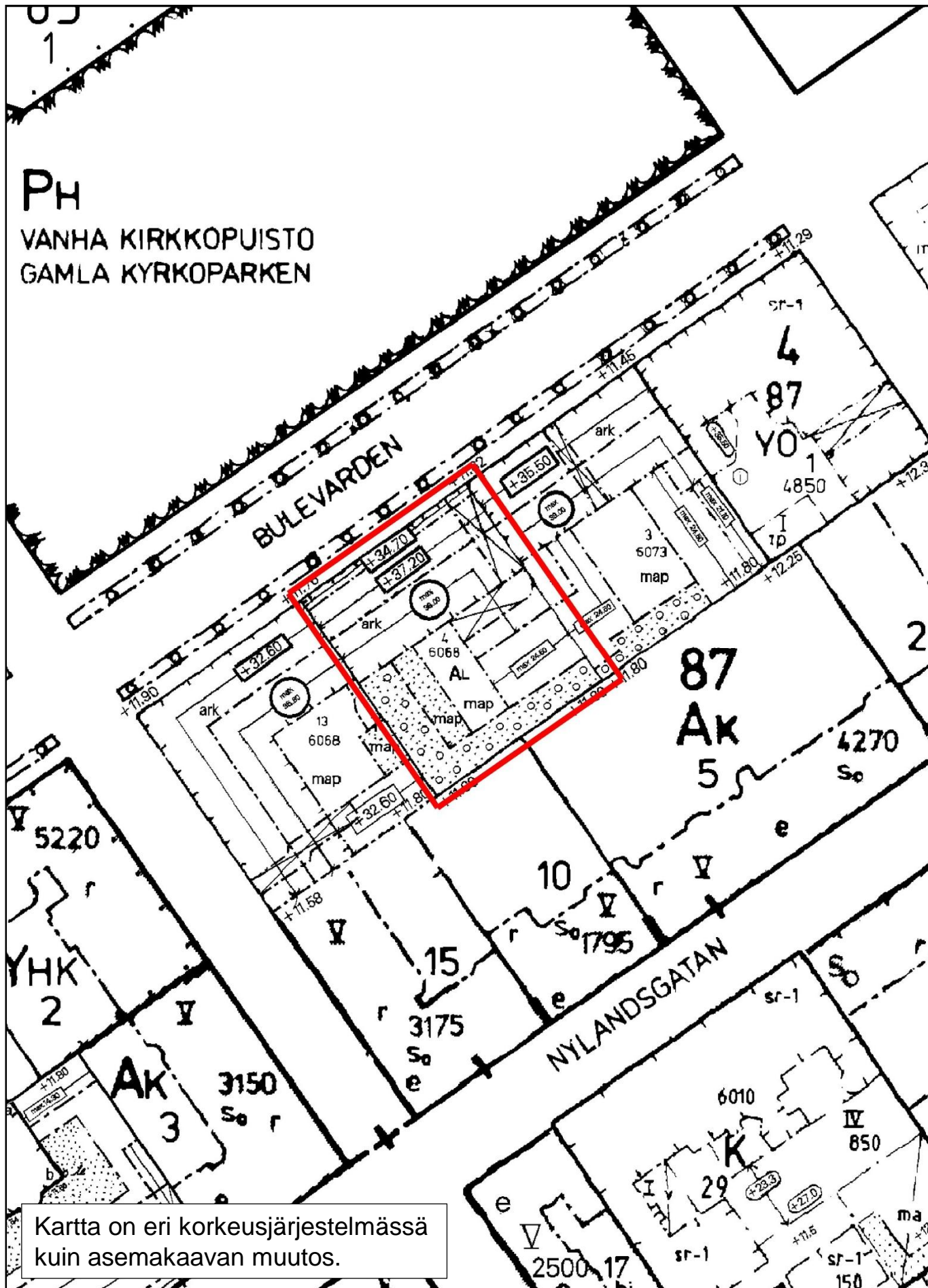
Ote maakuntakaavasta
 Bulevardi 12
 4. Kamppi kortteli 87 tontti 4

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto









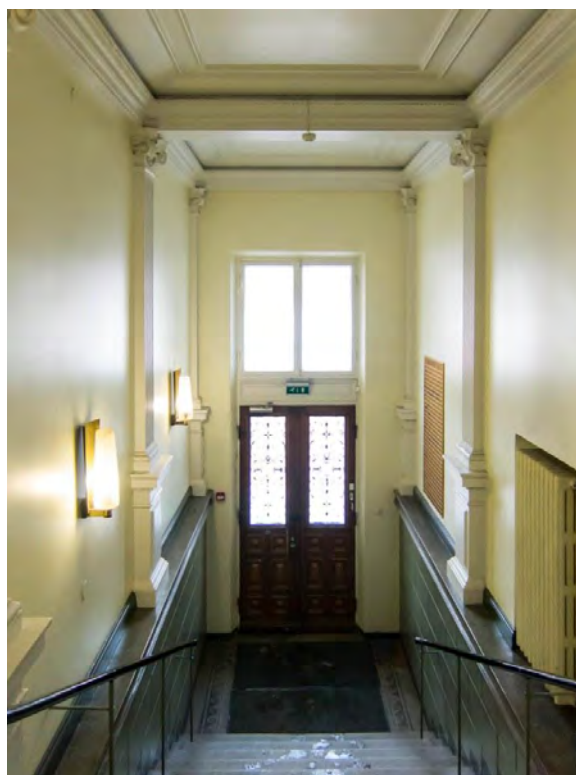
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote ajantasa-asemakaavasta
 Bulevardi 12
 4. Kamppi kortteli 87 tontti 4

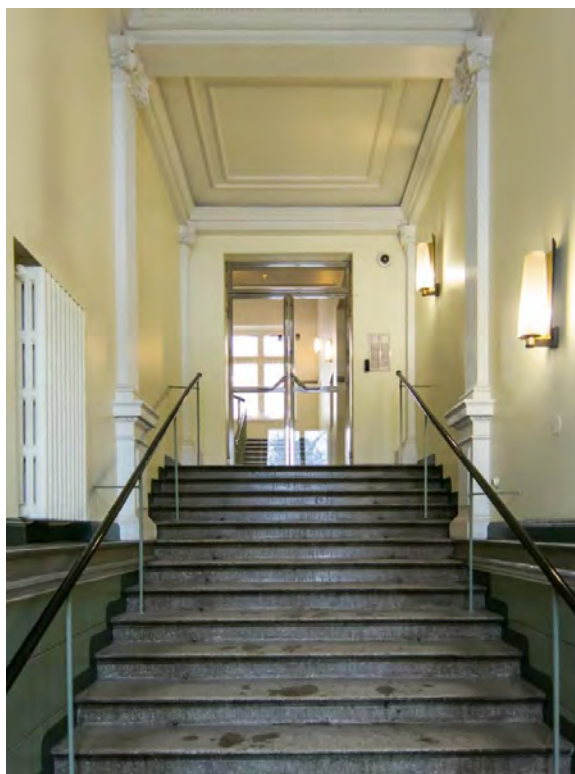
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



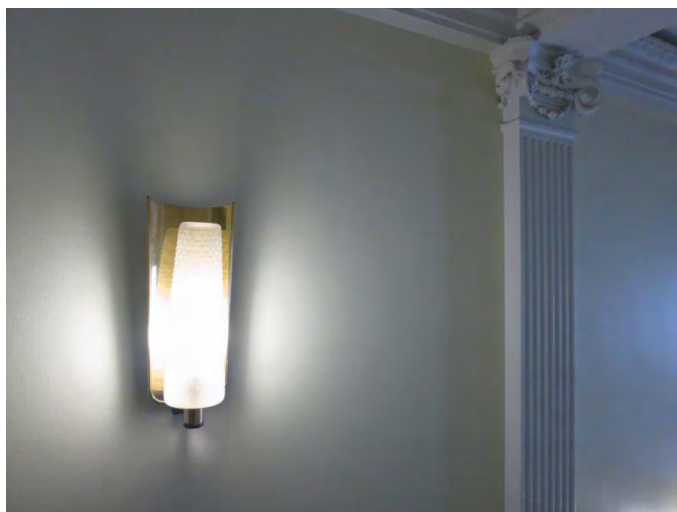
8 KUVALIITE



A-portaan sisääntulo kadulle päin



A-portaan sisääntuloaula



A-portaan sisääntuloaulan valaisin



A-portaan sisääntuloaulan kattokoristeita



A-portaan välitasanne sisäpihalle päin



A-portaan välitasanteen alkuperäinen lyijylasi-ikkuna



A-portaan alkuperäinen porraskaide



A-portaan alkuperäinen porraskaide



A-portaan välitasanteen alkuperäinen lyijylasi-ikkuna



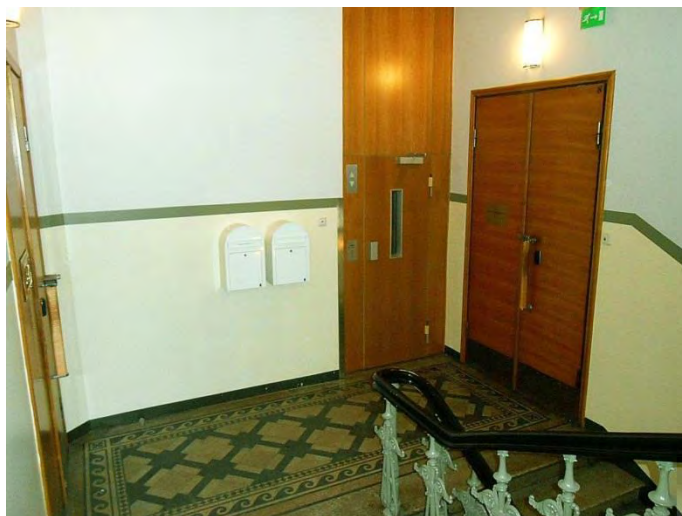
Lyijylasidetelji



A-portaan alkuperäinen mosaiikkibetonilattia



A-portaan 5.6.krs.n välitasanne



A-portaan 4.kerroksen kerrostaso



A-portaan alkuperäinen kerrostasolattiamosaikki



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



A-portaan 4.krs:n kerrostaso-oven kahva



A-portaan 2.krs:n kerrostaso-oven kahva



4.krs:n säilyneitä peiliovia (412)



4.krs:n säilyneitä peiliovia



4.krs:n Bulevardi 14 puoleinen neuvottelutila (414)



4.krs:n alkuperäinen arkadipuupaneli (414)



4.krs:n arkadipuupanelin yksityiskohtia (414)



4.krs:n arkadipuupanelin yksityiskohtia (414)



4.krs:n arkadipuupanelin yksityiskohtia (414)



4.krs:n sisäpihan puoleisen toimistohuoneen alakattoja



4.krs:n salin alkuperäinen marmoritakka (414.2)



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)



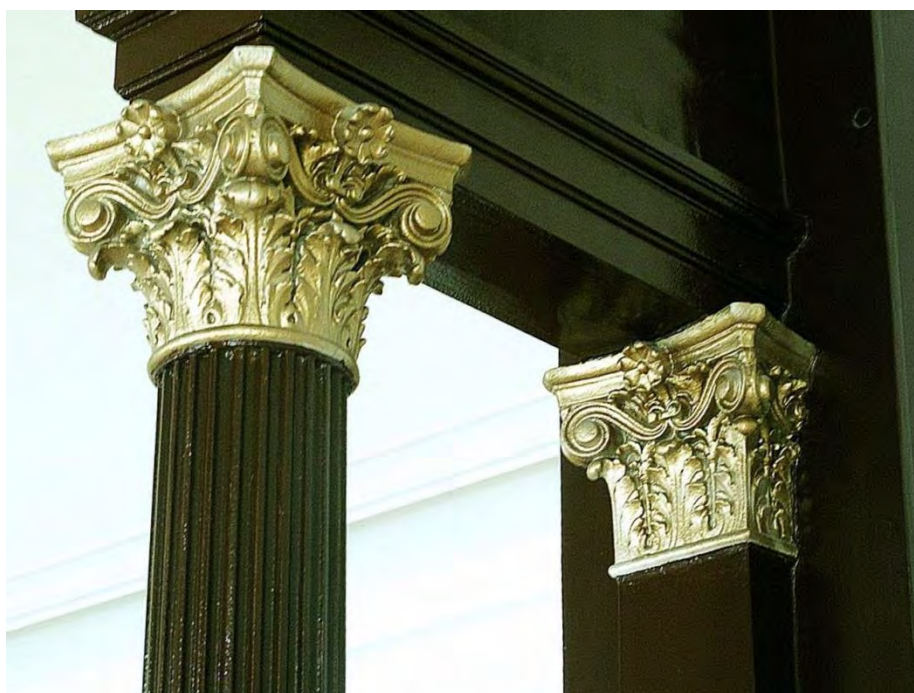
2.krs:n Bulevardi 14 puolelta Sali (217). Puupaneelikatto alkuperäinen
Kunnostettu v.1998



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



Bulevardin puolen erkereiden kattolistoja



Kattolistoja



Bulevardin ulko-ovi



6.krs:n terassi Bulevardi 14 päin



Näkymä 5.- ja 6.krs.n välitasanteen parvekkeelta sisäpihalle päin



Sisäpihan IV-putket julkisivulla



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