



22.10.2014

Kaj/7

§ 337

Detaljplaneändring för Bulevarden 12 (nr 12258, Kampen)

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 4 i kvarteret 87 i 4 stadsdelen (Kampen) enligt ritning nr 12258, daterad 11.2.2014 och ändrad 27.8.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12258 kartta, päivätty 11.2.2014, muutettu 27.8.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12258 selostus, päivätty 11.2.2014, muutettu 27.8.2014
- 3 Osa päätöshistoriaa

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.



Sammandrag

Området ligger i stadskärnan vid Bulevarden 12 vid Gamla kyrkoparken, alltså den s.k. Pestparken. Byggnaden vid gatan har blivit bekant som WSOY:s kontorshus.

Förslaget till detaljplaneändring gör det möjligt att delvis eller helt återta de två kontorshusen på tomten i bostadsbruk med beaktande av husens och deras miljöns betydande historiska, arkitektoniska och stadsbildsmässiga värden. Tomten har betecknats som kulturhistoriskt värdefull och den omdisponeras för bostads-, affärs- och/eller kontorsbruk. Dispositionen för affärslokalerna i första våningen i byggnaden vid gatan ändras inte. Byggnaden vid gatan skyddas med beteckningen sr-1 och gårdsbyggnaden skyddas med beteckningen sr-3. De viktigaste detaljerna och rumsindelningen i huvudbyggnadens centralaste interiörer skyddas. Byggrätten (5 797 m² vy) motsvarar den nuvarande byggnadsvolymen på tomten.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneområdets avsnitt vid Bulevarden hör till den byggda kulturmiljön av riksintresse RKY 2009 Bulevarden–Esplanaden.

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som ett flervåningshusdominerat område för boende och verksamhetslokaler som utgör ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen värdefullt område. Dessutom utgör området en del av Helsingfors fotgängarcentrum. Den aktuella detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller detaljplan nr 7474 från 1976. Tomten hör i detaljplanen till ett kvartersområde för affärsbyggnader. Huset vid gatan har skyddats med beteckningen ark som en arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Gårdsbyggnaden har inte skyddats. Byggrätten på tomten är 6 068 m² vy, varav 550 m² vy får utnyttjas för affärs- och arbetslokaler som delvis ligger under jord.

Tomten är i privat ägo och ett markanvändningsavtal har ingåtts 18.9.2014.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen inleddes på tomtägarens initiativ.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Inga åsikter har framförts om utkastet till detaljplaneändring.



Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 7.3–7.4.2014. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen hade ingenting att invända mot förslaget till detaljplaneändring.

Fastighetsnämnden påpekar att behandlingen av detaljplaneändringen inte ska fortsätta förrän byggrättens volym har justerats och ändrats i förslaget. Ett markanvändningsavtal ska ingå med tomtens ägare. Nämnden hade ingenting att påpeka om själva förslaget till detaljplan.

Räddningsnämnden lyfter fram att nödutgångs- och räddningsvägsarrangemangen och de utrymmesreserveringar som dessa kräver både i allmänna gatuområden och på tomten särskilt ska beaktas i detaljplanen.

Direktionen för stadsmuseet konstaterar att Bulevarden 12 är en arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt avsevärt värdefull byggnad. Den har dessutom en lång historia som verksamhetslokaler för de nationellt betydelsefulla kulturinrättningarna WSOY och Suomi-Filmi Oy. Direktionen anser det som positivt att de värdefulla delarna av interiörernas äldsta skikt beaktas i skyddsbestämmelsen i likhet med huvudtrapphuset, men anser det som beklagansvärt att de skyddade interiörerna inte omfattar den fasta inredningen i verksamhetslokalerna planerade för WSOY:s och Suomi-Filmi Oy:s verksamhet. Direktionen framhäver att värdefulla byggnadsdelar inte får förstöras utan de ska vid behov utnyttjas på annat håll i byggnaden eller återanvändas, och detta ska anges i detaljplanens bestämmelse. Direktionen föreslår i syfte att trygga bevarandet av byggnadernas kulturhistoriska värde att detaljplanebestämmelserna kompletteras med "Stadsmuseet ska höras i egenskap av sakkunnig vid planering av ändringar och reparationer." Direktionen tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med den förutsättningen att tilläggen ovan beaktas.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anser det som positivt att detaljplanen gör det möjligt att återta huset i bostadsbruk. Med tanke på byggnadsskyddet är beteckningen sr-1 mycket sträng och beaktar bra byggnadsskyddets mål. I fråga om beteckningen sr-3 påpekar NTM-centralen att uttrycket "utan tvingande skäl" inte anges i detaljplanen med anledning av förutsättningarna för rivningslov (139 §) och det ska därför strykas i sr-3-bestämmelsen. NTM-centralen anser dessutom att frågan om luftkvaliteten i området ska behandlas i detaljplanebeskrivningen och föreslår lösningar till denna utifrån utgångspunkterna för den byggnadshistoriskt värdefulla byggnaden.



Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring har justerats enligt NTM-centralens förslag. Uttrycket "utan tvingande skäl" har strukits i bestämmelsen om detaljplanebeteckningen sr-3 och ett stycke om luftkvaliteten har lagts till detaljplanebeskrivningen.

Med anledning av förvaltningarnas utlåtanden har våningsytan i förslaget till detaljplan justerats så att den motsvarar den befintliga byggnadsvolymen (de underjordiska lokalerna och garagen i gårdsbyggnaden har avdragits från våningsytan). Kravet på bilplatser har justerats i motsvarande mån. Dessutom har ett stycke om räddningssäkerhet lagts till detaljplanebeskrivningen. Nödutgångs- och räddningsvägsarrangemangen med nödvändiga utrymmesreserveringar beaktas mer i detalj i bygglovsfasen.

De tillägg som direktionen för stadsmuseet har föreslagit i detaljplanebestämmelserna har inte ansetts som ändamålsenliga.

Stadsplaneringskontoret förtydligar skyddsbeteckningarna och stryker dem som är onödiga. Med anledning av detta har verket tillsammans med bl.a. byggnadstillsynsverket dragit den riktlinjen att bestämmelser som förpliktar till att begära stadsmuseimyndighetens utlåtande eller använda museimyndigheten som sakkunnig inte längre ska utnyttjas eftersom de lätt leder till att tillvägagångssätten blir onödigt tunga. Bygglovsmyndigheten är i varje fall förpliktad att begära alla de utlåtanden som är nödvändiga för prövning av byggloven.

De värdefulla byggnadsdelarna i Suomi-Filmi Oy:s förra kontorslokaler i huvudbyggnadens tredje våning specificeras i detaljplanebeskrivningen, likaså anges det anvisningar om hur byggdelarna ska bevaras. Det är inte ändamålsenligt att skydda de värdefulla interiörerna genom detaljplanebestämmelser utan det ska vara möjligt att flexibelt använda lokalerna som bostäder.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Det har underhandlats om ändringarna med sökanden och de aktuella förvaltningarna.

Beslutsförslaget stämmer överens med förslaget tillstyrkt av stadsplaneringsnämnden och justerat av stadsplaneringskontoret.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi



22.10.2014

Kaj/7

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12258 kartta, päivätty 11.2.2014, muutettu 27.8.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12258 selostus, päivätty 11.2.2014, muutettu 27.8.2014
- 3 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 06.10.2014 § 1010

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Päätös



22.10.2014

Kaj/7

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tontin 4 asemakaavan muutosehdotuksen 11.2.2014 päivätyn ja 27.8.2014 muutetun piirustuksen numero 12258 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

06.10.2014 Ehdotuksen mukaan

Kaupunginjohtaja otti asian esittelynsä ennen asiasta käytävän keskustelun alkamista ja palautti asian asiasta alkuaan vastanneen apulaiskaupunginjohtajan esittelyyn keskustelun päätyttyä.

Esittelijä

kaupunginjohtaja
Jussi Pajunen

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto Virastopäällikkö/Ksv 28.8.2014

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 3221_3

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tonttia 4 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 11.2.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevien toimistorakennusten palauttamisen osittain tai kokonaan asuinkäyttöön siten, että ympäristön huomattavat historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilytetään. Molemmat rakennukset on suojeltu, kadunvarsirakennus merkinnällä sr-1 ja piharakennus merkinnällä sr-3. Tontti on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja sen käyttötarkoitus on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL/s). Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat säilyvät nykyisessä käyttötarkoituksessa. Tarkistetussa asemakaavan muutosehdotuksessa uusi rakennusoikeus (5 797 k-m²) on tontilla nykyisin toteutuneen rakentamisen määrän mukainen. Autopaikkavelvoite on määritelty tarkistetussa ehdotuksessa



siten, että tontilla nykyisin sijaitsevien autopaikkojen määrä (9 ap) säilytetään.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 7.3.-7.4.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Helsingin Energia / Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnot.

Helsingin Energia / Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:llä, yleisten töiden lautakunnalla eikä ympäristökeskuksella ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa (15.5.2014) huomautettiin, että kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin rakennusoikeuden määrä on tarkistettu ja muutettu kaavamuutosehdotukseen ja tontin omistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa itse kaavaehdotuksen johdosta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty teknisluonteinen kerrosalan tarkistus sekä autopaikkamääräyksen tarkistus. Kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Pelastuslautakunta esitti lausunnossaan (15.4.2014), että asemakaavassa tulee erityisesti huomioida rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla. Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että poistumis- ja pelastustiejärjestelyt tilavarauksineen huomioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Selostukseen on lisätty kappale pelastusturvallisuudesta.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (10.4.2014) huomautti, että sr-3 asemakaavamääräyksestä tulee poistaa kohta "ilman pakottavaa syytä", jolloin lauseeksi jää "Rakennusta ei saa purkaa". ELY-keskus esitti myös, että kaavaselostuksessa tulee tarkastella alueen ilmanlaatukysymystä ja esittää siihen ratkaisut rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen lähtökohdista käsin.



Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että muutos suojelumääräykseen on perusteltu, ja sr-3 asemakaavamääräyksestä on poistettu kohta "ilman pakottavaa syytä". Ilmanlaatukysymystä käsittelevä kappale on lisätty kaavaselostuksen kohtaan Asemakaavan muutoksen kuvaus / Ympäristöhäiriöt.

Kaupunginmuseon johtokunta esitti lausunnossaan (8.4.2014), että asemakaavamääräyksiin lisätään "Muutoksia ja korjauksia suunniteltaessa asiantuntijana on kuultava kaupunginmuseota". Lisäksi museo korosti, ettei 3. kerroksen arvokkaita rakennusosia tule hävittää, vaan niitä tulee tarvittaessa käyttää muualla rakennuksessa tai ne on kierrätettävä, ja tämän tulee olla mainintana myös asemakaavan määräysosassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on velvoittanut virastoa selkeyttämään ja karsimaan tarpeettomia suojelumääräyksiä. Virastossa on tämän johdosta linjattu mm. yhdessä rakennusvalvontaviraston kanssa, ettei museoviranomaisen lausuntoon tai asiantuntijana käyttämiseen velvoittavaa kaavamääräystä sellaisenaan enää käytetä, koska se liian usein johtaa tarpeettoman raskaaseen menettelyyn.

Rakennuslupaviranomaisella on joka tapauksessa velvollisuus pyytää lupaharkinnan kannalta tarpeelliset lausunnot.

Myös 3. kerroksen arvokkaita rakennusosia koskeva määräys on tarpeeton, sillä arvokkaat rakennusosat on yksilöity jo kaavaselostuksessa, ja siinä on annettu niiden säilyttämistä koskevia ohjeita. Muutkin yksityiskohtaiset, rakennushistoriallisesti arvokkaaseen rakennukseen sopivat ratkaisut esitetään rakennuslupavaiheessa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 27.9.2014 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta Tehdyt muutokset -liitteen mukaisesti.

Jatkotoimenpiteet

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

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu hakijan ja asianomaisten hallintokuntien kanssa.

Lisätiedot

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37478
kirsti.rantanen(a)hel.fi



22.10.2014

Kaj/7

Kiinteistölautakunta 15.05.2014 § 272

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 496, Bulevardi 12

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Bulevardi 12:n tonttia koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12258 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 4/87/4 omistaja Kiinteistö Oy Bulevardi 12.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontilla sijaitseva toimistorakennus asuntokäyttöön siten, että myös toimistoja voidaan säilyttää rakennuksessa. Muutoksessa määritellään myös rakennuksia koskevat suojelumääräykset, jotta kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaan päärakennuksen ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokkaan piharakennuksen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin 4/87/4 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirastosta saadun tiedon mukaan asemakaavan muutosehdotuksessa on tontin 4/87/4 uusi rakennusoikeus merkitty virheellisesti liian suureksi (6 305 k-m²). Virasto tarkistaa rakennusoikeuden määrän ja tulee antamaan kaupunginhallitukselle lausunnon, jossa rakennusoikeuden määrä muutetaan vastamaan tehtyjä tarkistuksia.

Kiinteistövirasto on käynnistänyt maankäytösopimusneuvottelut tontin omistajan kanssa. Sopimusesityksen edellytyksenä on, että tontin rakennusoikeuden määrä on tarkistettu ja muutettu kaavamuutosehdotukseen. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451



22.10.2014

Kaj/7

kirsi.federley(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 15.04.2014 § 156

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa osoitteessa Bulevardi 12 sijaitsevan historiallisen rakennuksen palauttamisen asuinkäyttöön.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12258 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 15.04.2014 § 43

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon koskien Bulevardi 12, 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tonttia 4:

Asemakaavassa tulee erityisesti huomioida rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot



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

Kaupunginmuseon johtokunta 08.04.2014 § 32

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon koskien Bulevardi 12:n (4/87/4) asemakaavan muutosehdotusta.

Bulevardi 12:n tontilla sijaitsee Waldemar Aspelinin suunnittelema, 1893 rakennettu uusrenessanssityylinen kadunvarsirakennus. Rakennusta korotettiin kahdella kerroksella vuonna 1927 arkkitehti Väinö Vähäkallion laatimien suunnitelmien mukaisesti. Kiinteistöön kuuluu myös vuonna 1924 rakennettu nelikerroksinen piharakennus.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten palauttamisen osittain asuinkäyttöön siten, että kadunvarressa sijaitsevan päärakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat sekä mahdollisesti osa toimistotiloista säilytetään. Rakennuksille on myös määritelty uudet suojelumääräykset kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseksi.

Aikaisemmassa asemakaavassa (1976) tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Kadunvarsirakennus on suojeltu asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana.

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

Bulevardi 12 on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksella on lisäksi pitkä historia kansallisesti merkittävien kulttuurilaitosten WSOY:n ja Suomi-Filmin toimitiloina. Kadunvarsirakennus suojellaan sr-1

-merkinnällä, jossa määrätään myös sisätiloista. Valitettavasti WSOY:n ja Suomi-Filmin toimintaa varten suunnitellut toimistotilojen kiinteä sisustus ei sisälly suojeltaviin sisätiloihin. Johtokunta korostaa, ettei arvokkaita rakennusosia tule hävittää, vaan niitä tulee tarvittaessa käyttää muualla rakennuksessa tai ne on kierrätettävä. Tämän tulee olla mainintana asemakaavan määräysosassa.

Rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen varmistamiseksi johtokunta esittää, että asemakaavamääräyksiin lisätään: ”Muutoksia ja korjauksia suunniteltaessa asiantuntijana on kuultava kaupunginmuseota.”



Johtokunta pitää myönteisenä, että sisätilojen vanhimman kerrostuman arvokkaat osat on suojelumääräyksessä otettu huomioon samoin kuin pääporrashuone, jossa mm. säilytettävät 1940-luvun ovet mainitaan erikseen.

Piharakennus suojellaan sr-3 -merkinnällä: Historiallisesti ja korttelikonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellyttäen, että edellä mainitut lisäykset otetaan huomioon.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 18.03.2014 § 94

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.02.2014 § 28

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Ksv 3221_3, Bulevardi 12, karttaruutu G3, T1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 11.2.2014 päivätyn 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tontin 4 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12258 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä



- esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Seija Narvi, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255
seija.narvi(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Satu Tyynilä, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37187
satu.tyynila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 25.11.2013

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1123-00/13 rakennusviraston kannanottoa 25.11.2013 mennessä.

Asemakaavan muutoshankkeessa rakennusviraston yhteyshenkilöinä toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 15.11.2013

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 31.10.2013

Kaupunginmuseo arvioi hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutos koskee tonttia osoitteessa Bulevardi 12 (4/87/4). Tontilla sijaitsee Waldemar Aspelinin suunnittelema, 1893 rakennettu uusrenessanssityylinen päärakennus. Rakennusta korotettiin kahdella kerroksella vuonna 1927 arkkitehti Väinö Vähäkallion laatimien suunnitelmien mukaisesti. Rakennus on historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas. Kiinteistöön kuuluu myös vuonna 1924 rakennettu 4-kerroksinen piharakennusosa. Molemmat rakennukset olivat alun perin asuinkäytössä.

Bulevardin puoleinen osa tontista kuuluu Esplanadin ja Bulevardin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kaupunginhallituksessa vuonna 1987 vahvistettiin Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet –ohjeistus, jossa kadunvarsirakennus on arvoitettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennusten palauttamisen osittain asuinkäyttöön siten, että kadunvarressa sijaitsevan päärakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat sekä mahdollisesti osa toimistotiloista säilytetään. Samalla on laadittu rakennuksille uudet suojelumääräykset, jotta rakennusten ja ympäristön kaupunkikuvallisten ja historiallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä.

Asemakaavaluonnoksen suojelumääräykset ovat seuraavat: ”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. Lisäksi edellytetään lausuntoa museoviranomaiselta ennen rakennusluvan myöntämistä.



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. Asemakaavamerkinnöissä on myös maininta tontin kuulumisesta RKY-2009 alueeseen, valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Asemakaavan selostuksessa tuodaan esiin suojelun ulkopuolelle jäävistä kadunvarsirakennuksen rakennusosista seuraavaa:
"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. Arvokkaihin 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 dokumentoinnista sekä osien mahdollisesta siirtämisestä tulee neuvotella kaupunginmuseon kanssa."

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, ettei kolmannen kerroksen kiinteää sisustusta ole mahdollista asemakaavan määräyksiin merkitä suojeltavaksi. Asuntokäytön ja nykyisen kiinteän sisustuksen yhteen sovittaminen ei kuitenkaan ole realistinen tavoite, joten kaupunginmuseo ei edellytä rakenteiden kaavallista suojelua. Tästä seuraa kuitenkin, että on vaara, että sisäovet ym. säilyneet rakennusosat menetetään. Kaupunginmuseo edellyttää, että 3.kerroksen muutossuunnitelmien yhteydessä kaupunginmuseoon ollaan yhteydessä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Lisätiedot



22.10.2014

Kaj/7

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi