



§ 337

Bulevardi 12:n asemakaavan muuttaminen (nro 12258, Kamppi)

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti 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.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 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

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tiivistelmä

Alue sijaitsee ydinkeskustassa osoitteessa Bulevardi 12, Vanhan kirkkopuiston, nk. Ruttupuiston laidalla. Kadunvarsirakennus tunnetaan WSOY:n toimitalona.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa tontilla sijaitsevien kahden toimistorakennuksen palauttamisen osittain tai kokonaan asuinkäyttöön rakennusten ja ympäristön huomattavat historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen. Tontti on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja se muutetaan asuin-, liike- ja/tai toimistokäyttöön. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen liiketilat säilyvät nykyisessä käyttötarkoituksessa. Kadunvarsirakennus suojellaan merkinnällä sr-1 ja piharakennus merkinnällä sr-3. Päärakennuksen keskeisimpien sisätilojen tärkeimmät yksityiskohdat ja tilajako suojellaan. Rakennusoikeus (5 797 k-m²) on tontin nykyisen toteutuneen rakentamisen määrän mukainen.

Esittelijän perustelut

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

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

Alueella on voimassa asemakaava numero 7474 vuodelta 1976. Tontti kuuluu sen mukaan liikerakennusten korttelialueeseen. Kadunvarren rakennus on suojeltu ark -merkinnällä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä, piharakennusta ei ole suojeltu. Tontin rakennusoikeus on 6068 kerrosneliometriä, josta 550 m² saa rakentaa osittain maanalaisina liike- ja työtiloina.

Tontti on yksityisomistuksessa ja maankäyttösopimus on tehty 18.9.2014.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Asemakaavan muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 7.3. - 7.4.2014. Muistutuksia ei esitetty.

Lausunnot

Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä, yleisten töiden lautakunnalla ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta huomauttaa, että kaavamutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin rakennusoikeuden määrä on tarkistettu ja muutettu muutosehdotukseen. Tontin omistajan kanssa on myös tehtävä maankäytösopimus. Lautakunnalla ei ollut huomautettavaa itse kaavaehdotuksen johdosta.

Pelastuslautakunta esittää, että asemakaavassa tulee erityisesti huomioida rakennusten poistumis- ja varatiejärjestelyt sekä niiden vaatimat tilavaraukset niin yleisillä katualueilla kuin tontilla.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että Bulevardi 12 on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Sillä on lisäksi pitkä historia kansallisesti merkittävien kulttuurilaitosten WSOY:n ja Suomi-Filmin toimitiloina. Johtokunta pitää myönteisenä, että sisätilojen vanhimman kerrostuman arvokkaat osat on suojelumääräyksessä otettu huomioon samoin kuin pääporrashuone, mutta pitää valitettavana, että WSOY:n ja Suomi-Filmin toimintaa varten suunniteltujen toimitilojen kiinteä sisustus ei sisälly suojeltaviin sisätiloihin. Johtokunta korostaa, ettei arvokkaita rakennusosia tule hävittää, vaan niitä tulee tarvittaessa käyttää muualla rakennuksessa tai ne on kierrätettävä, ja tämän tulee olla mainintana myös asemakaavan määräysosassa. Rakennusten kulttuurihistoriallisen arvon säilymisen varmistamiseksi johtokunta esittää, että asemakaavamääräykseen lisätään "Muutoksia ja korjauksia suunniteltaessa asiantuntijana on kuultava kaupunginmuseota". Johtokunta puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellyttäen että edellä mainitut lisäykset otetaan huomioon.

Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pitää hyvänä, että asemakaavalla tehdään mahdolliseksi rakennuksen palauttaminen asumiskäyttöön. Rakennussuojelun näkökulmasta sr1 määräys on erittäin tarkka ja huomioi rakennussuojelulle asetetut tavoitteet hyvin. Sr-3 -määräyksen osalta ELY-keskus huomauttaa, että maankäyttö- ja rakennuslaissa olevien purkamisluvan edellytysten (139§) vuoksi asemakaavassa ei käytetä sanontaa "ilman pakottavaa syytä", minkä vuoksi se tulee poistaa sr-3 -määräyksestä. ELY-keskus esittää myös,



että kaavaselostuksessa tulee tarkastella alueen ilmanlaatukysymystä ja esittää siihen ratkaisut rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen lähtökohdista käsin.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on tehty ELY -keskuksen esittämät tarkistukset. Sr-3 -asemakaavamääräyksestä on poistettu kohta "ilman pakottavaa syytä" ja kaavaselostukseen on lisätty ilmanlaatukysymystä käsittelevä kappale.

Hallintokuntien lausuntojen johdosta kaavaehdotuksen kerrosala on tarkistettu vastaamaan toteutunutta rakentamisen määrää (maanalaiset tilat sekä piharakennuksen autotallit on vähennetty kerrosalasta). Autopaikkavaatimusta on vastaavasti tarkistettu. Lisäksi kaavaselostukseen on lisätty kappale pelastusturvallisuudesta. Poistumis- ja pelastustiejärjestelyt tilavarauksineen huomioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Kaupunginmuseon johtokunnan esittämiä lisäyksiä kaavamääräyksiin ei ole pidetty tarkoituksenmukaisina.

Kaupunkisuunnitteluvirasto selkeyttää ja karsii tarpeettomia suojelumääräyksiä. Virastossa on tämän johdosta linjattu mm. yhdessä rakennusvalvontaviraston kanssa, ettei museoviranomaisen lausuntoon tai asiantuntijana käyttämiseen velvoittavaa kaavamääräystä enää käytetä, koska se johtaa herkästi tarpeettoman raskaaseen menettelyyn. Rakennuslupaviranomaisella on joka tapauksessa velvollisuus pyytää lupaharkinnan kannalta tarpeelliset lausunnot.

Päärakennuksen 3. kerroksessa sijaitsevan, entisen Suomi Filmi Oy:n konttoritilan arvokkaat rakennusosat on yksilöity kaavaselostuksessa, ja siinä on annettu niiden säilyttämistä koskevia ohjeita. Näitä arvokkaita sisätiloja ei ole tarkoituksenmukaista suojella asemakaavamääräyksillä, jotta mahdollistetaan kyseessä olevien tilojen muuntojoustava käyttö asuintiloiksi.

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

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltaman ja kaupunkisuunnitteluviraston tarkistaman ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot



22.10.2014

Kaj/7

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 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

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 06.10.2014 § 1010

HEL 2012-009488 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



22.10.2014

Kaj/7

Päätös

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 päättyttyä.

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 liittyä 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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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

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 asutokäyttöön 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
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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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 suunnittelut 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 korttelikokonaisuuden 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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- 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.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutokseen.

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

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. Asemakaavamerkinnoissä 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 paneeloinnit, 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



22.10.2014

Kaj/7

3.kerroksen muutossuunnitelmien yhteydessä kaupunginmuseoon ollaan yhteydessä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosuunnitelmasta.

Lisätiedot

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

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566