

BULEVARDI 14

4. KAMPPI KORTTELI 87 TONTTI 13

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12498
PÄIVÄTTY 13.2.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 87 tonttia 13

Kaavan nimi:
Bulevardi 14

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.6.2017

Kaupunkiympäristölautakunta:

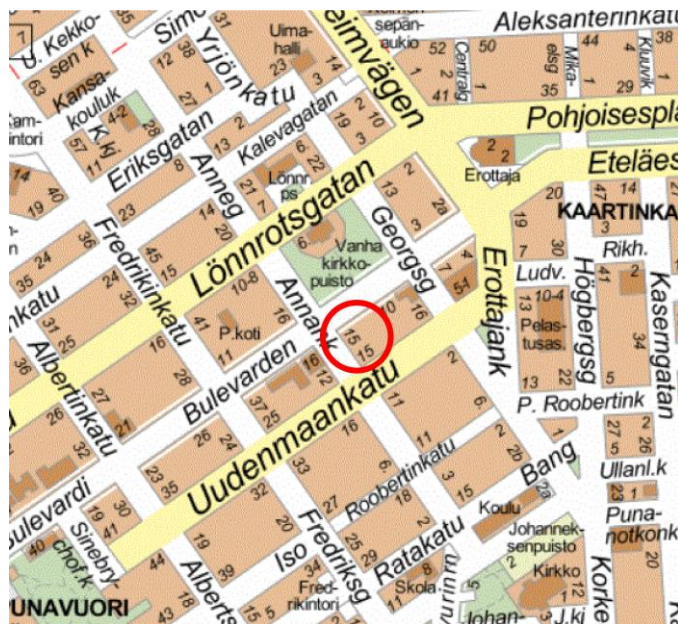
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alue sijaitsee Kampin kaupunginosassa Vanhaa kirkkopuistoa
vastapäätä osoitteessa Bulevardi 14.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Hanna Kiema, arkkitehti

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää,
maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Hanna Tuominen, diplomi-insinööri

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo):

Mikko Lindqvist, rakennustutkija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

Hankesuunnittelu

Petteri Neva, arkkitehti, Arkkitehtitoimisto Neva Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Ympäristöhäiriöt	10
Pelastusturvallisuus	11
Vaikutukset	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Pysäköintiselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriaselvitys
 - Hankekohtainen esiselvitys käyttötarkoituksen muutoksen arviointia varten
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Kampin kaupunginosassa Vanhan kirkon puistoa vastapäätä Bulevardin ja Annankadun kulmauksessa osoitteessa Bulevardi 14. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisin liike- ja toimistokäytössä olevan rakennuksen 3.–5. kerroksen ja ullakon muuttamisen asuinkäyttöön.

Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne säilyy osin. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sille asetetaan korkeimman luokan suojelumääräys (sr-1). Suojelu koskee pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porrashuoneet ja -tasanteet sekä alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat).

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 6 560 k-m². Uutta asuinkerrosalaa on noin 4 900 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 109 asukasta (1 as / 45 k-m²). Toimitilan määrä vähenee 4 900 k-m².

Pyöräpysäköinti sijoitetaan pääasiassa kellarikerrokseen. Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkain mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Asuinkäyttöön palauttamista sovellettaessa edellytetään kuitenkin pysäköintiselvitys, josta ilmenee laskennallinen paikkatarve ja miten paikat järjestetään.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet pohjautuvat kaupungin strategian tavoitteisiin luomalla urbaanin elämän edellytyksiä korttelin toiminnallisesti sekoittuneen rakenteen osalta.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa nykyisin toimisto- ja liiketiläkäytössä olevan rakennuksen 3.–5. kerroksen ja ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Ensimmäinen kerros jää liiketiläkäyttöön ja toinen kerros toimistokäyttöön. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne voidaan osin säilyttää. Rakenn-

nuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sille asetetaan korkeimman luokan suojelumääräys (sr-1). Suojelu koskee pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porashuoneet ja -tasanteet sekä alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 517 m².

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 6 560 k-m², josta uutta asuinkerrosalaa on noin 4 900 k-m² ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 500 k-m². Toimitilan osuus vähenee 4 900 k-m². Tontin tehokkuusluku $e = 4,32$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kampissa, kävelypainotteisella keskusta-alueella hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä. Alue on toiminnallisesti sekoittunut ja työntekijöiden osuus suhteessa asukkaisiin on yli 50 %. Alueen toiminnallista rakennetta sekä alueen potentiaalia on selvitetty hankekohtaisessa esiselvityksessä, joka on laadittu käyttötarkoituksen muutoksen arviointia varten.

Tontti on osa Korppikotka-korttelia, joka on 1800–1900-lukujen vaihteen arvorakennusten muodostama yhtenäinen kokonaisuus. Kortteli on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä koko kaupungin mittakaavassa ja sen kaikki kadunvarsirakennukset ovat suojeltuja.

Ympäröivä rakennuskanta koostuu kantakaupungille tyypillisestä, tiivistä korttelirakenteesta, jossa yhdistyvät toimisto-, liike- ja asuinrakennukset. Ympäristön rakennukset ovat pääsääntöisesti 4–7-kerroksisia ja ne muodostavat yhtenäisiä katujulkisivuja rikkaine koristeaiheineen. Korttelin pohjoispuolella on C.L. Engelin suunnittelema Vanha kirkko. Vanhan kirkon puisto eli nk. Ruttopuisto on yksi Helsingin tunnetuimpia puistoja. Ruttopuisto on saanut kutsumanimensä siitä, että aluetta käytettiin tilapäisenä hautausmaana ruttoepidemian aikana 1700-luvulla.

Tontilla, johon asemakaavan muutos kohdistuu, sijaitsee Waldemar Aspelinin suunnittelema, vuonna 1896 valmistunut uusrenessanssityylinen rakennus. Waldemar Aspelin suunnitteli rakennuksen alkujaan asuinkäyttöön, joka sisälsi säätyläisperinteen mukaisia asuinhuoneistoja. Kadun puoleisissa suurissa huoneistoissa

oli arvokkaita edustustiloja. Pihasiipeen sijoittui pienempiä perheasuntoja. Ajan kuluessa kiinteistön huoneistojakoja on muutettu ja varustelutasoa parannettu. Huoneistoja on muutettu vaihteittain toimistokäyttöön. Viimeiset huoneistot muutettiin toimistoiksi 1980-luvulla. Vuonna 1990 rakennukseen on tehty Aarno Ruusuvooren suunnittelema ullakkomuutos, jossa ullakko otettiin toimistokäyttöön. Ullakkomuutoksen yhteydessä katolle lisättiin suurikoiset lasilyhdyt ja pihapuolen katonlapetta korotettiin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Korttelialueen rakennukset on suojeltu sr-1 ja sr-3 merkinnällä. Tontille on osoitettu kerrosalaa 6 560 m², josta vähintään 25 % tulee olla liike- ja toimistotilaa. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee sijaita liike- ja tai muita asiakaspalvelutiloja. Sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Pihatilat on järjestettävä viihtyisiksi ympäristöönsä sopivin korkeatasoisin materiaalein. Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen. Mikäli jätetilojen sijoittaminen rakennukseen ei ole mahdollista, tulee niille rakentaa ympäristöönsä sopiva katos tai aitaus. Lisäksi asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävästi yhteisiä vapaa-ajan-tiloja.

Annankadun puoleiselle katolle saa avata uusia kattoikkunoita niille osoitettuun paikkaan riittävien valo-olosuhteiden saavuttamiseksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Bulevardi on katuluokaltaan paikallinen kokoojakatu ja Annankatu on asuinkatu. Liikennemäärä Bulevardilla on 5 600 ajon./ vrk ja Annankadulla 3 800 ajon./ vrk. Bulevardilla on muun liikenteen lisäksi raitiovaunuliikennettä.

Bulevardi sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueen A ja B rajalla, joissa on noin 1 276 (A) ja 1 784 (B) asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2 056 (A) ja 2 565 (B) kappaletta (tilanne 1.1.2017). Tunnuksia suhteessa paikkoihin on 1,61 (A) ja 1,44 (B), mikä tarkoittaa, että paikan löytyminen kadunvarresta voi olla tiettyinä aikoina hyvin haastavaa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin, eikä tontin ajoyhteyksiin tule muutoksia.

Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkanormin mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Asuinkäyttöön palauttamista sovellettaessa edellytetään kuitenkin pysäköintiselvitys, josta ilmenee laskennallinen paikkatarve ja miten paikat järjestetään.

Autopaikkojen määrä asuntokerrosalaa kohden on 1 ap / 150 k-m². Liiketilakerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 200 k-m². Toimistokerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 500 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän sijoittamisesta tontille on määrätty kaavassa 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa tai 3 pp / asunto. Näistä vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa tai esteettömän ja sujuvan yhteyden päässä rakennuksessa. Liike- tai toimistokerrosalaa kohden polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp / 50 m². Näistä vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kiinteistön sisäpiha on vuorokauden ympäri lukittuna, jolloin sisäpiha toimii hyvin pyörien turvallisena säilytyspaikkana.

Vieras pysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Ydinkeskustan monipuoliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä. Rakennuksen katutasossa on vaateliikkeitä ja ravintola.

Kaavaratkaisu

Katutason tilat säilyvät liiketiloina kaavaratkaisussa. Kaavassa määrätään, että kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee sijaita liike- ja tai muita asiakaspalvelutiloja ja sisäänkäynti näihin tiloihin tulee olla suoraan kadulta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Annankadun ja Bulevardin puoleiset rakennuksen osat on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa ark-merkinnällä: rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis- ja lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin kerrosalaan laskettavia tiloja.

Bulevardin puoleinen osa kuuluu museoviraston inventoimiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY, 2009, Esplanadi-Bulevardi). Bulevardi on 200 vuotta vanha puistokatu, joka on säilyttänyt olemuksensa ja perusmuotonsa hyvin. Se on peräisin uuden pääkaupungin asemakaavasta 1810-luvulta. Kadun varrelle keskittyy osa pääkaupungin arkkitehtuurihistoriallisesti merkittävästä rakennuskannasta kuten esimerkiksi: Vanha kirkko puistoineen, Aleksanterin teatteri sekä Sinebrychoffin asuintalo, joka nykyään on taidemuseona.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa määritellään rakennuksen suojeluarvot. Asemakaavanmuutoksen myötä rakennusten suojelumääräys päivittyy sr-1 -merkinnäksi: Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, joihin kuuluvat julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, sisäänkäyntiportti sekä porttikäytävä, tulee säilyttää yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat porrashuoneet ja -tasahteet, alkuperäisenä säilynyt huonejako ja tilasarjat sekä B-portaan 5. kerroksen Annankadun puoleinen asunto kiinteine sisustuksineen ja seinämaalauksineen.

Arvokkaat porrashuoneet tulee palauttaa korjaus- ja muutostöiden yhteydessä alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli näin ei voida tehdä, tulee tarvittavat muutokset suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja huoneistojen muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja pintakäsittelyiden säilyttäminen.

Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen pihan puolen julkisivuun saa tehdä uusia, rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvia teräspinnakaideparvekkeita suojeluviranomaisen suostumuksella.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen.

Ullakkokerroksen sisätilojen arkkitehtoninen yleisilme on säilytettävä. Yleisilmeen kannalta tärkeimpiä tekijöitä ovat sisäiset näkymät ja suuret yhtenäiset huonetilat, huolellisesti valitut pintamateriaalit ja värit sekä valaistusratkaisujen periaatteet.

Sisäpihalla sijaitsevalle varastorakennukselle, joka alun perin on ollut ulkokäymälä, asetetaan suojelumääräys sr-3: Historiallisesti ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Bulevardilla liikennemäärä on noin 3 100 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Annankadulla liikennemäärä on noin 5 600. Liikennemäärien ei odoteta kasvavan. Bulevardilla kulkee myös kolme raitiovaunulinjaa. Kaava-alueelle kohdistuva meluhaitta tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavaratkaisu

Kaavan valmisteluvaiheessa laadittiin meluselvitys. Liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä kaava-alueella. Alueen rakennuksen julkisivuille on kaavaan merkitty ääneneristävyysmääräys liikennemelua vastaan.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Mahdollisia pelastuskaluston nostopaikkoja ei saa sijoittaa Bulevardin puolelle siellä sijaitsevien raitiotien ajolankojen vuoksi.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen pihan puolen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaideparvekkeita, joita voidaan käyttää erillisinä varatieratkaisuin.

Annankadulla mahdolliset pelastusautolle osoitetut nostopaikat kadun puolella tulee sijoittaa siten, että tilavarauksessa huomioidaan kadunvarsipaikoitus. Kadulla sijaitsevia pelastuskaluston nostopaikkoja ei erikseen merkitä pelastuspaikoiksi liikennemerkkein.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupa-vaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Bulevardi on pitkään ollut toiminnoiltaan sekoittuneen kaupunkirakenteen malliesimerkki kivijalkatiloineen ja erilaisine toimintoinen. Konversioiden myötä Bulevardi on muuttumassa voimakkaasti asuin- ja majoitustoimintapainotteisemmaksi. Kaavaratkaisun myötä rakennuksen pääkäyttötarkoitus muuttuu toimisto- ja liikerakennuksesta asuinrakennukseksi, kun rakennuksen kerrokset 3–5 sekä ullakkotilat muutetaan asuinhuoneistoiksi.

Edellytykset asuntojen rakentamiselle kiinteistöön ovat kuitenkin hyvät, koska rakennus on alun perin suunniteltu asuinrakennukseksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin, eikä tontin ajoyhteyksiin tule muutoksia.

Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin tontille lisännee kadunvarsipysäköintiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Muutokset tapahtuvat pääasiallisesti rakennuksen sisällä. Kadunpuoleisiin julkisivuihin ei saa tehdä muutoksia. Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennuksen ja sen lähiympäristön rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Elinkeino, työllisyys- ja talousvaikutukset

Muutoskohteen lähiympäristön toiminnallinen rakenne on muuttunut ja muutokset jatkuvat edelleen muiden vastaavien hankkeiden myötä, voimistuvan asuntokonversioilmiön vaikutuksesta. Hankkeen yritysvaikutukset osana tätä laajempaa ilmiötä ovat ennakoimattomia ja voivat vaikuttaa alueen ja yritysverkostojen toimintaan, palveluyritysten ja kivijalkaliiketilojen toimintaedellytyksiin ja sitä kautta alueen vetovoimaan ja elinvoimaisuuteen.

Tontti kuuluu voimakkaan kysynnän alueeseen, jolla on vakiintunut tilakanta ja suhteellisen vähän vapaata toimistotilaa. Uudistetuille toimitiloille on kysyntää. Poistuvan toimistotilan korvaaminen tällä alueella uudisrakentamalla on haasteellista.

Alueen toimijoiden näkökulmasta toimitilan väheneminen on negatiivista kehitystä, jolla saattaa olla pidemmällä tähtäimellä vaikutuksia muun muassa alueen toimitilavuokratason. Muutosten vaikutukset alueen toiminnalliseen rakenteeseen ja toimitilaan kysyntään tulevat näkymään viiveellä. Alueen palvelutarjonta kivijalkayrityksineen on osittain riippuvainen myös alueen työntekijöistä, jotka asioivat enemmän päiväsaikaan. Työntekijöitä on myös määrällisesti enemmän samoissa tiloissa suhteessa asukkaisiin, millä on vaikutusta asiakasvirtoihin.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kulttuuriperinnön erityistavoite. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueiden käytön suunnittelun lähtökohtina.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohteet.

Kaavaratkaisu 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.

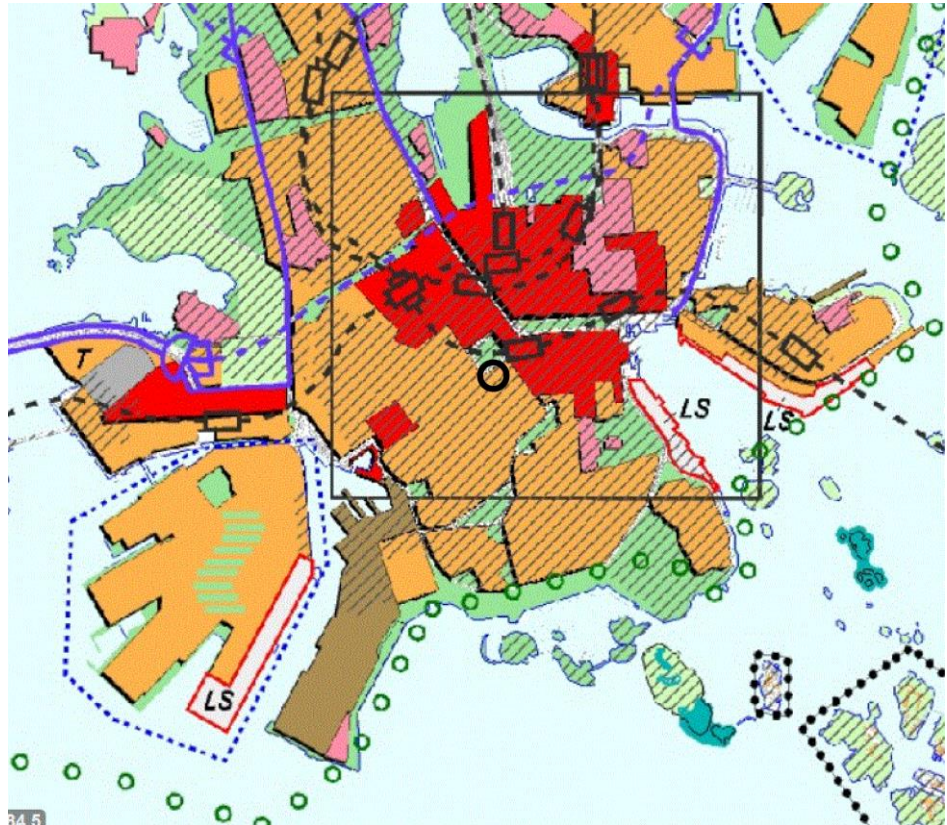
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (valtakunnallisesti merkittävä, RKY 2009)



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (2017)

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



84.5
Ote Yleiskaava 2002:sta (lainvoimainen 19.1.2017)

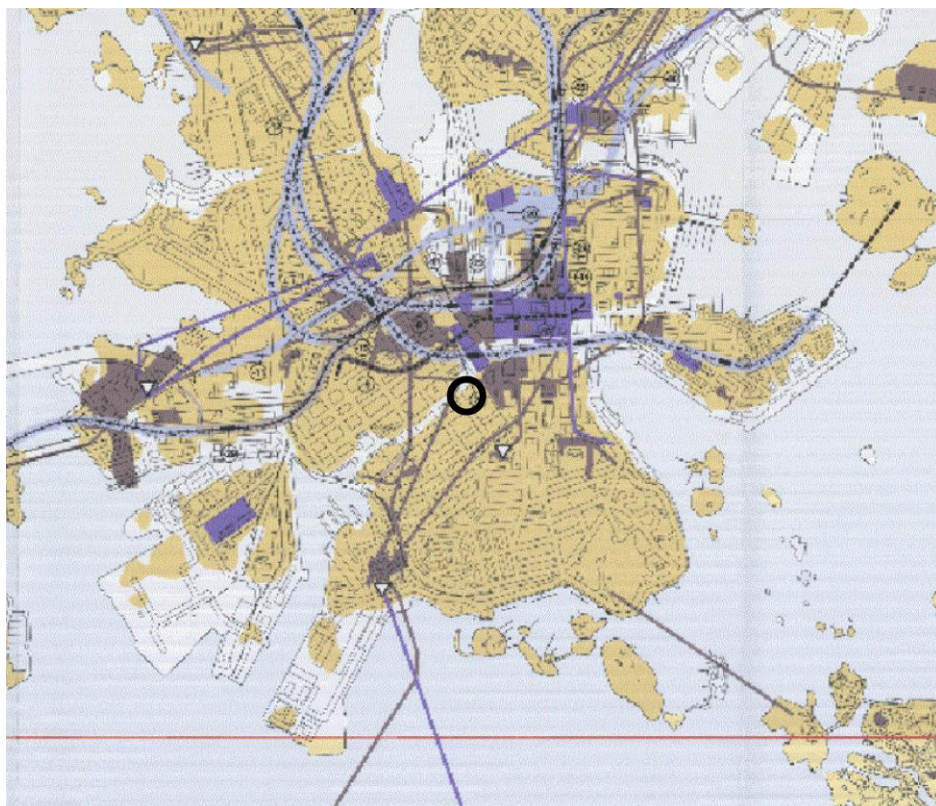
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee kantakaupungin C2-alueella, liike- ja palvelukeskustan C1-alueen tuntumassa. Alue on keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä.

Kaupunkistrategian mukaan työpaikkamäärien tulisi kasvaa asukasmäärän kasvun mukaisesti, tämän osalta toimitilan väheneminen ei ole tavoitteiden mukaista.



Ote uudesta yleiskaavasta (valtuuston hyväksymä 26.10.2016)

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

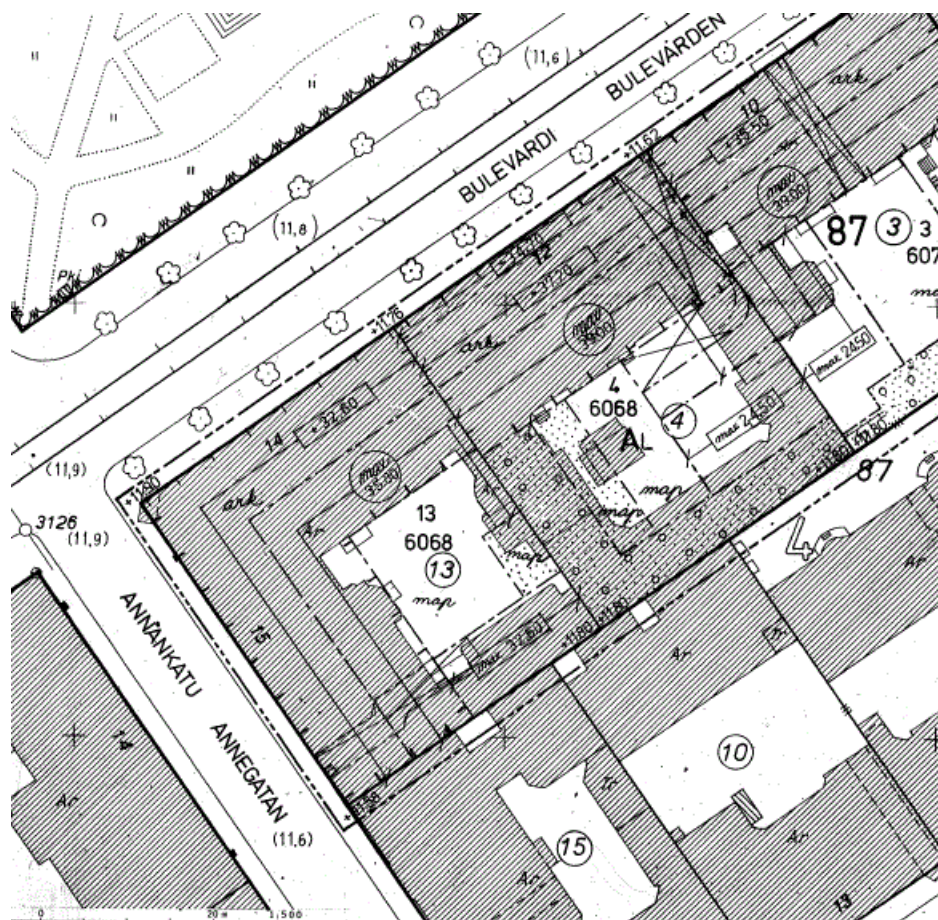


Ote maanalaisesta asemakaavasta (lainvoimainen 18.11.2011)

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7474 (vahvistettu 21.10.1976). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten kortteli-alue (AL). Pihan alle on osoitettu maanalainen pysäköintitila. Tontin autopaikkamääräys on enintään 1 ap / 500 m² ark-merkinnällä varustetulla rakennusalalla sijaitsevaa kerrosalaa. Kerrosalaa tontille on osoitettu 6 068 m².

Annankadun ja Bulevardin puoleiset osat on suojeltu ark-merkinnällä: rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia purkamis- ja lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisten julkisivujen tai vesikattojen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin kerrosalaan laskettavia tiloja.



Ote ajantasa-asemakaavasta (vahvistettu 21.10.1976)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kantakaupungin alueen konversioperiaatteet 11.4.2017. Periaatteet koskevat käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella kaupunginosissa 1–15, 18 ja 22. Periaatteet koostuvat alueellisten periaatteiden vyöhykekartasta määräyksineen sekä hankekohtaisen esiselvityksen vaatimuksesta. Periaatteet eivät koske hankkeita, joiden käyttötarkoituksen muutos on edennyt asemakaavamuutosprosessissa ennen periaatteiden hyväksymistä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan (kaupunginmuseo) kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Metro-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.–25.8.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun sekä pelastusjärjestelyihin.

Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että julkisivut tulee kunnostaa säilyttäen. Porrashuoneet tulee korjata huolella ja niiden käsittely tulee ratkaista pintatutkimuksen tulosten perusteella entistävällä tavalla.

Kaupunginmuseo toteaa, että vuonna 1990 rakennettu ullakkokerros on kaupunkikuvallisesti vakiintunut kerrostuma.

Rakennuksen huoneistojen alkuperäiset arvot tulee säilyttää muutoksissa. Arvokkaat päätilat tulee säilyttää yhtenäisinä kokonaisuuksina. Pienempiä asuntoja voidaan lohkaista huoneistojen alkuperäisistä taloustiloista, vastaanottohuoneista sekä makuuhuoneista. Mikäli huoneistojen tilasarjoihin suunnitellaan muutoksia, tulee arvokkaista päätiloista säilyttää kolmen huoneen kokonaisuudet yhtenäisinä. Lisäksi säilyneiden uunien ja alakattorakenteiden säilyminen on tavoitteellista.

Kaupunginmuseo huomauttaa, että historian luomaa monipuolista helsinkiläistä asuntokantaa ei tule typistää, eikä 1890-luvun suuria huoneistoja tulisi pilkkoa pienasunnoiksi tai modernisoida.

Pelastuslaitos totesi kannanotossaan, että rakennuksen poistumis- ja savunpoistoratkaisuihin tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota ja ne tulee neuvotella pelastusviranomaisen kanssa.

Helen Oy:llä eikä **Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:**llä ollut lausuttavaa asiasta.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan suojelumääräykset on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon, hankkeen ja asemakaavoituksen kanssa. Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteestä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui muutokseen alueen asuntojen ja toimitilojen tasapainon välillä sekä huoleen mahdollisen majoitustoiminnan syntymisestä kiinteistöön viereisen kiinteistön lailla aiheuttaen samanlaista häiriötä kuin naapurikiinteistössä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 13.2.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	12.12.2017
Kaavan nimi	Kamppi, Bulevardi 14		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.06.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112498
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1517	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0314	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	6560	4,32	0,0000	492
A yhteensä	0,1517	100,0	6560	4,32	0,1517	6560
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	0,0314	20,7		0,0010	

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

Alamerkinntät

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	6560	4,32	0,0000	492
A yhteensä	0,1517	100,0	6560	4,32	0,1517	6560
AL	0,1517	100,0	6560	4,32	0,1517	6560
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	0,0314	20,7		0,0010	
ma	0,0314	100,0		0,0010	

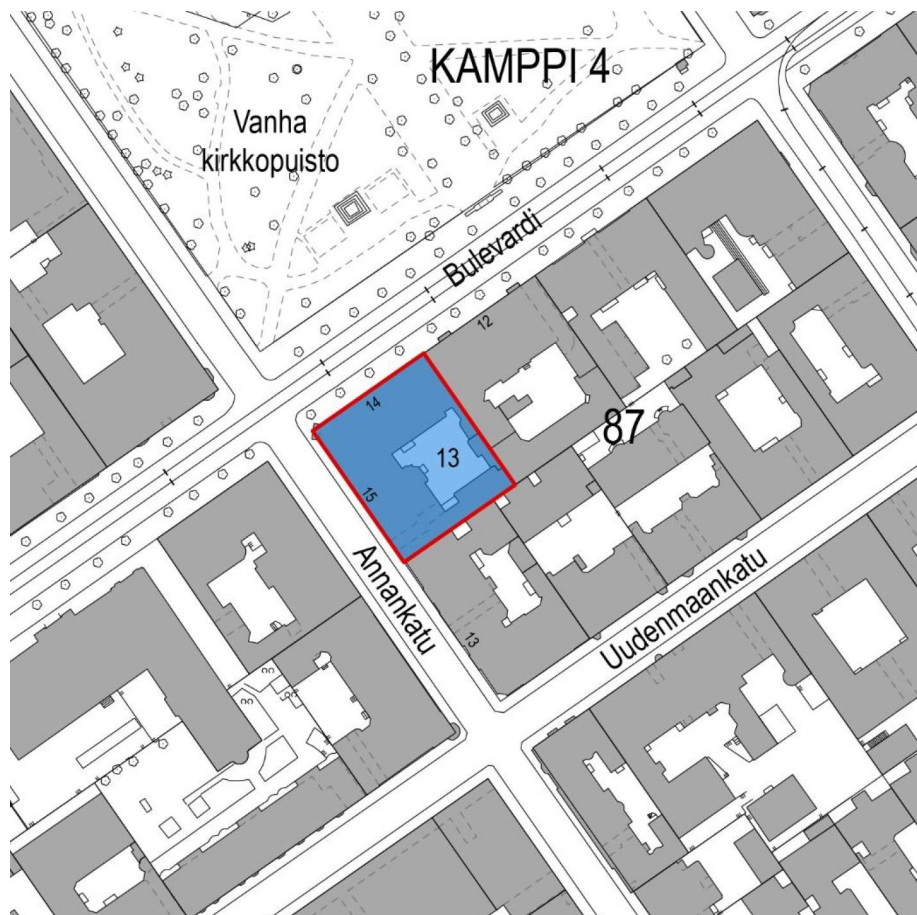


BULEVARDI 14, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Bulevardin ja Annankadun kulmassa sijaitsevan toimistotalon neljä ylintä kerrosta muutetaan asuinkäyttöön. Samalla kyseisen 1800-luvun lopulla rakennetun uusrenessanssitalon suojelumääräyksiä päivitetään.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Vanhan kirkkopuiston etelälaidalla, osoitteessa Bulevardi 14 / Annankatu 15. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisin toimistokäytössä olevan rakennuksen kerrosten 3–5 ja ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Ensimmäinen kerros jää liiketila- ja toinen kerros toimistokäyttöön. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin

siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne säilyy. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sille osoitetaan korkeimman luokan suojelumääräys (sr-1). Suojelu tulee koskemaan pääasiassa rakennuksen julkisivuja, mutta osittain myös sisätiloja (mm. porrashuoneet).

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma ja rakennushistoriaselvitys) on esillä 7.–25.8.2017 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 25.8.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Punavuoriseura ry
 - Rakennustaiteen seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
-

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- kulttuuripalvelut

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa asuinolosuhteisiin, alueella toimiviin yrityksiin, kulttuuriperintöön sekä liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue sijoittuu Liike- ja palvelukeskustan (C1) sekä Kantakaupungin (C2) alueiden rajalle. Molemmilla alueilla määrätään, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen ja että käyttötarkoitusten muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Osa tontista kuuluu Museoviraston inventoinnissa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (RKY 2009) osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Bulevardi 14, Rakennushistoriaselvitys, (Arkkitehtitoimisto Neva Oy, 2014)
-

- Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiin kanta kaupungin rajatulla alueella, kaupunkisuunnittelu-
lautakunta 11.4.2017

Tontilla sijaitsee 5-kerroksinen toimistotalo. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Waldemar Aspelin ja se valmistui vuonna 1896. Huoneistot olivat alun perin suuria vuokra-asuntoja palvelijahuoneineen ja alin kerros oli varattu liiketiloiksi. Asunnot muutettiin asteittain 1960–80-luvuilla toimistokäyttöön. Myös ullakokerros on sisustettu toimistoiksi 1990-luvulla, saneerauksen suunnitteli arkkitehti Aarno Ruusuvaori.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027,
hanna.pikkarainen@hel.fi

Liikenne

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37122,
pekka.nikulainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37255,
hanna-mari.tuominen@hel.fi

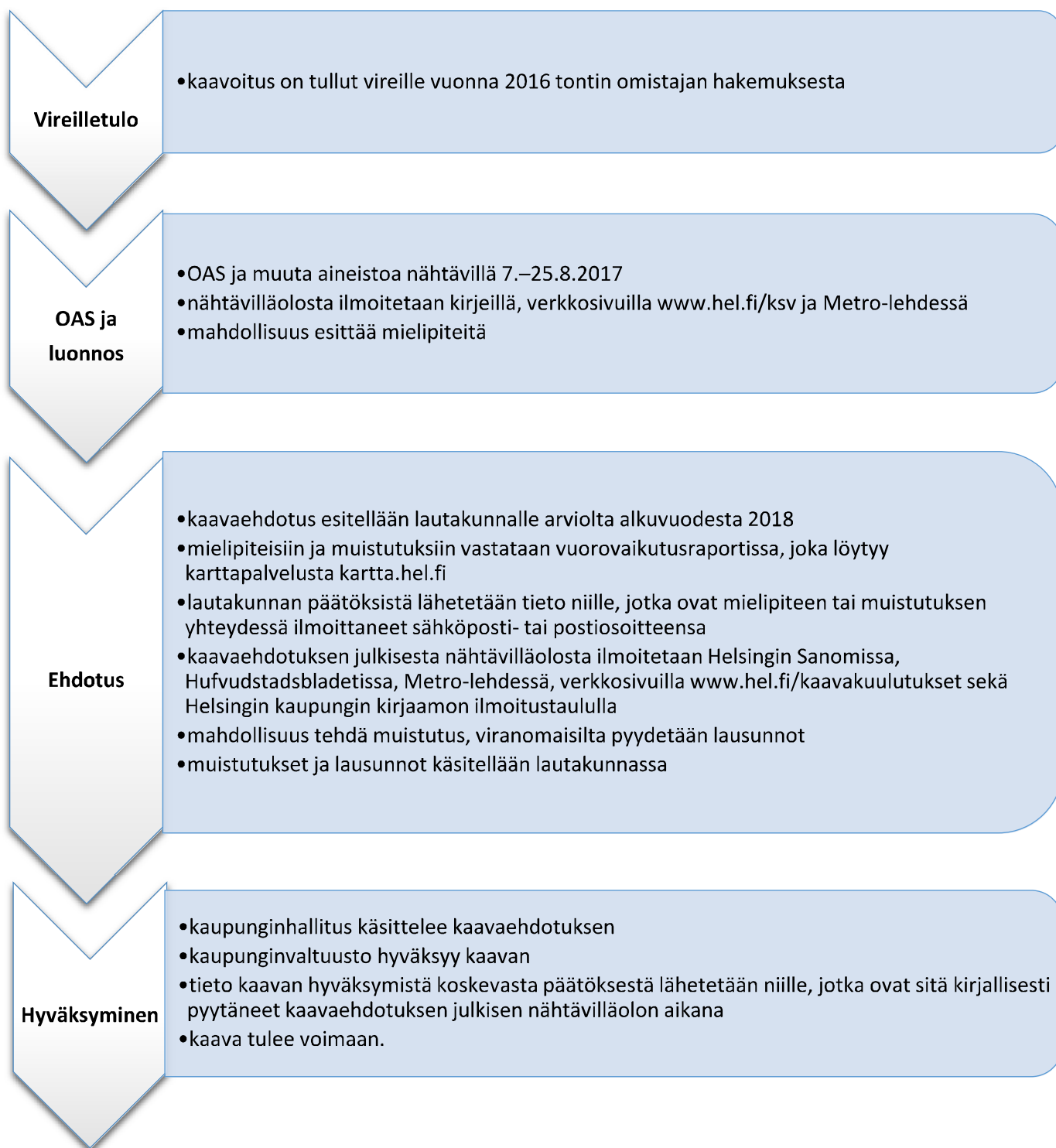
Rakennussuojelu

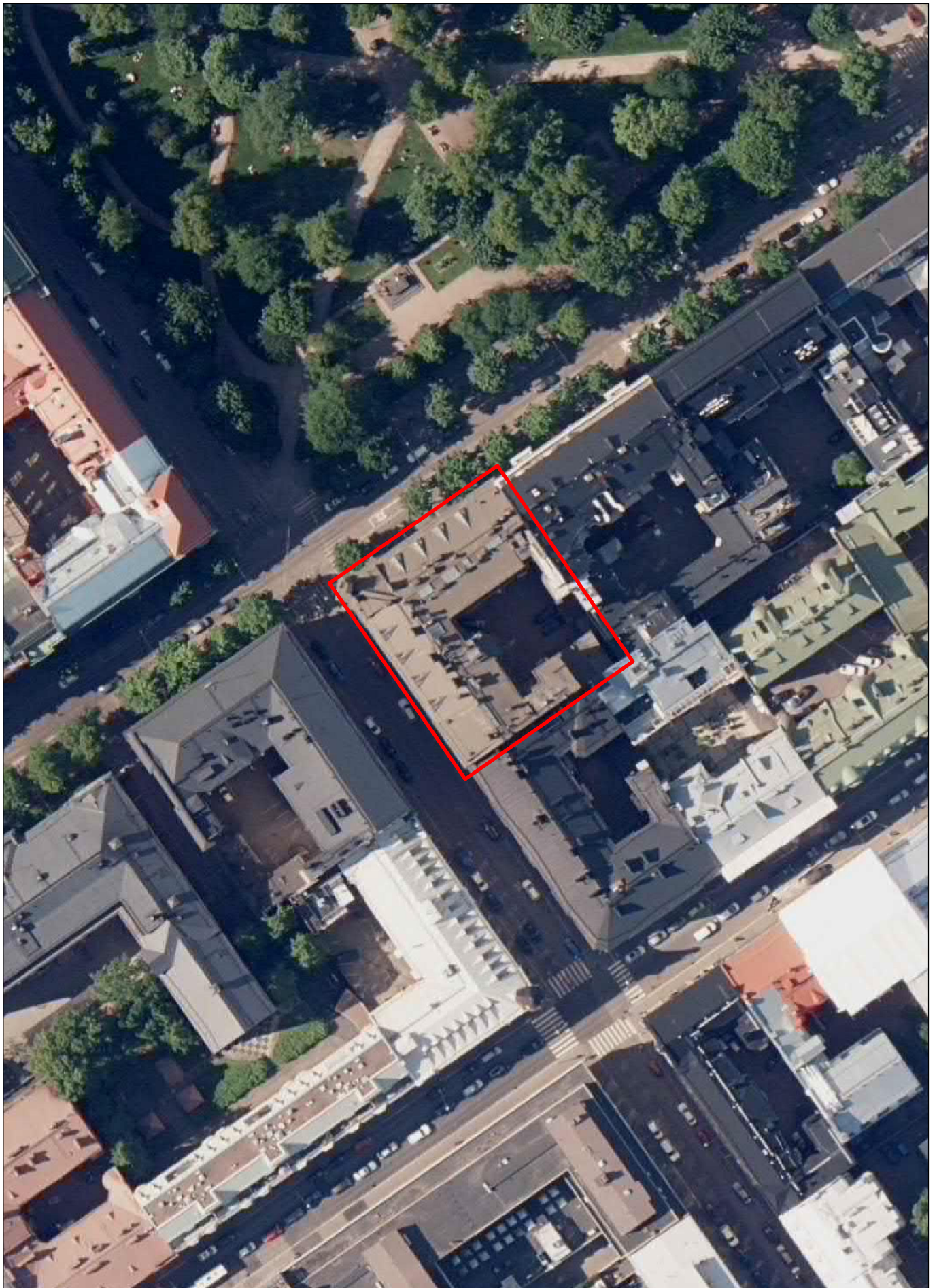
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahtipalvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

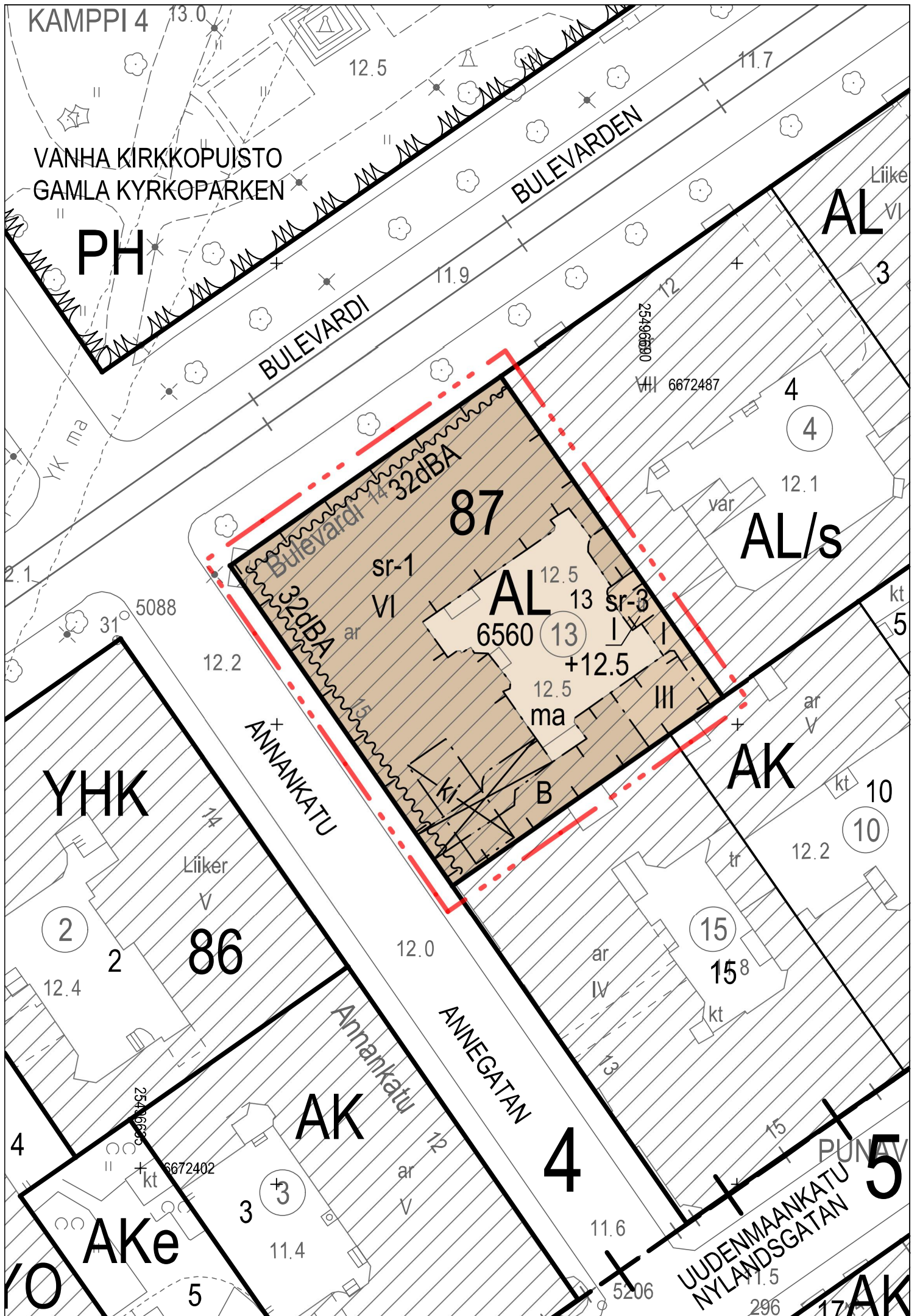
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Bulevardi 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



KAMPPI 4

VANHA KIRKKOPUISTO
GAMLA KYRKOPARKEN

PH

BULEVARDI

BULEVARDEN

AL

BULEVARDI

Bulevardi 14 320BA
320BA

87

AL

AL/s

AK

YHK

ANNANKATU

86

ANNEGATAN

AK

4

AKe

UUDENMAANKATU
NYLANDSGATAN

5

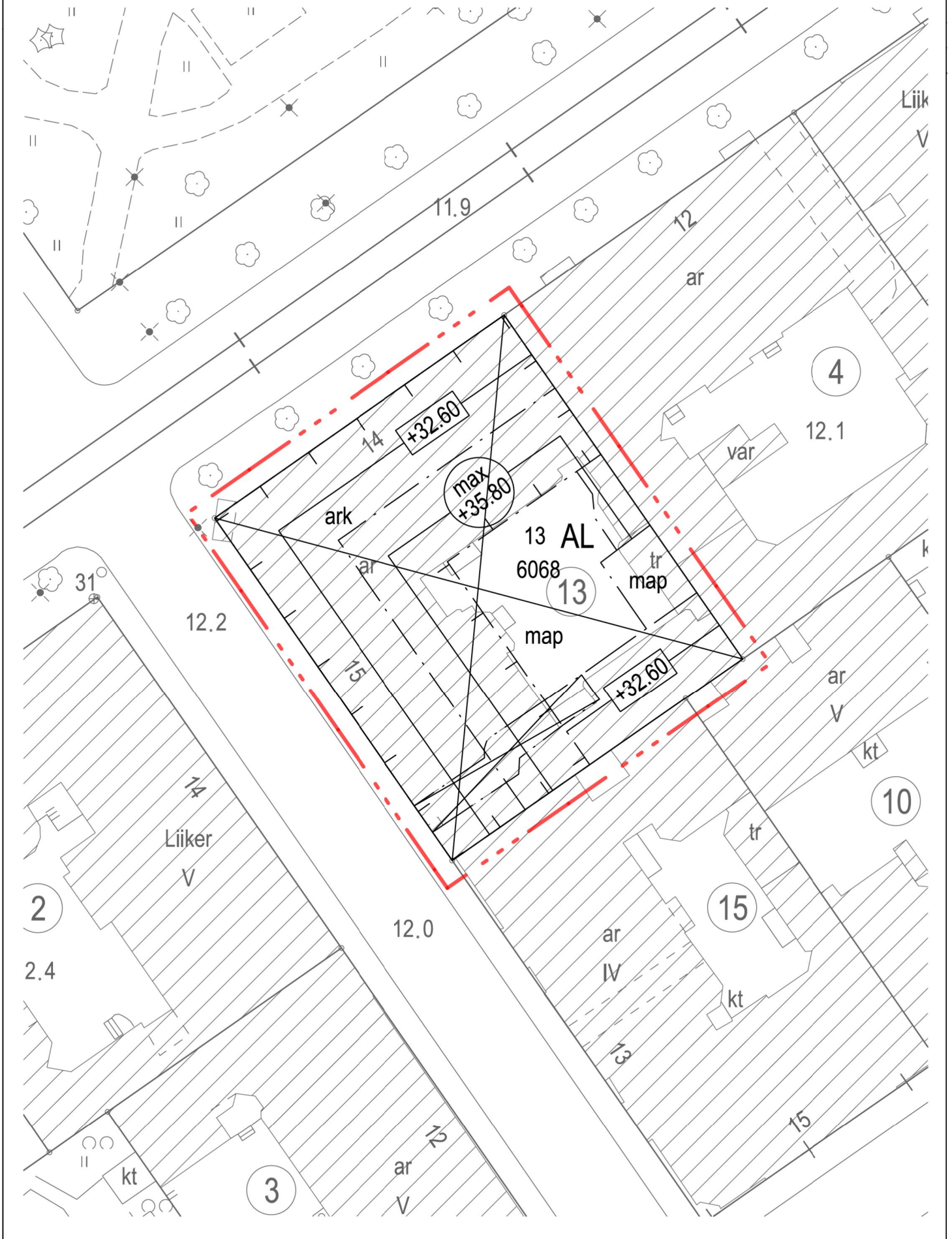
AK

Asemakaavan nro 7474 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12498 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 7474 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12498 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



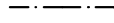
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennuksen kerrosalasta vähintään 25 % tulee olla liike- ja toimistotilaa.



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

87

Korttelin numero.

13

Ohjeellisen tontin numero.

6640

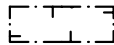
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

+12.5

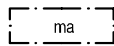
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



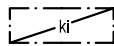
Rakennusala.

B

Porrashuoneen tunnus.



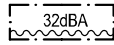
Maanalainen tila.



Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa kattoikkunoita.



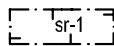
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelu vastaan on oltava vähintään lukeman osoittaman tasolla dBA. Rakennuksen rakenteellinen meluntorjunta tulee toteuttaa rakennussuojelliset näkökohdat huomioon ottaen.

RAKENNUSSUOJELU

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



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, joihin kuuluvat julkisivut, vesikatko, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, sisäänkäyntiportit sekä porttikäytävä, tulee säilyttää yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat porrashuoneet ja -tasanteet, alkuperäisenä säilynyt huonejako ja tilasarjat sekä B-portaan 5. kerroksen Annankadun puoleinen asunto kiinteine sisustuksineen ja seinämaalauksineen.

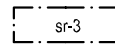
Arvokkaat porrashuoneet tulee palauttaa korjaus- ja muutostöiden yhteydessä alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Mikäli näin ei voida tehdä, tulee tarvittavat muutokset suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huone-
muotojen ja huoneistojen muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja pintakäsittelyiden säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen pihan puolen julkisivuun saa tehdä uusia teräspinnakaidet parvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen.

Ullakkokerroksen sisätilojen arkkitehtoninen yleisilme on säilytettävä. Yleisilmeen kannalta tärkeimpiä tekijöitä ovat sisäiset näkymät ja suuret yhtenäiset huone-tilat, huolellisesti valitut pintamateriaalit ja värit sekä valaistusratkaisujen periaatteet.



Historiallisesti ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.

TILAT

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

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimistoissa, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat sekä toiminnan vaatimat tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen määrät ovat:

- Asunnot vähintään 1 ap/150 k-m².
- Toimistot enintään 1 ap/500 k-m².
- Liiketilat enintään 1 ap/200 k-m².

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

Tilojen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, mutta lupahakemukseen on liitettävä pysäköintiselvitys, joka sisältää laskennallisen pysäköintipaikkatarpeen ja miten paikat järjestetään.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa tai 3 pp/asunto (pienempi luvuista).
- 1 pp/50 m² toimistoalaa.
- 1 pp/50 m² liiketilaa.

Asuntojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp/1000 k-m² ulko-ovien läheisyydessä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa tai esteettömän ja sujuvan yhteyden päässä rakennuksessa.

Liike- ja myymälätilojen työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Liike- ja myymälätilojen pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

PIHA

Pihatilat on järjestettävä viihtyisiksi ympäristöönsä sopivin korkeatasoisin materiaalein.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

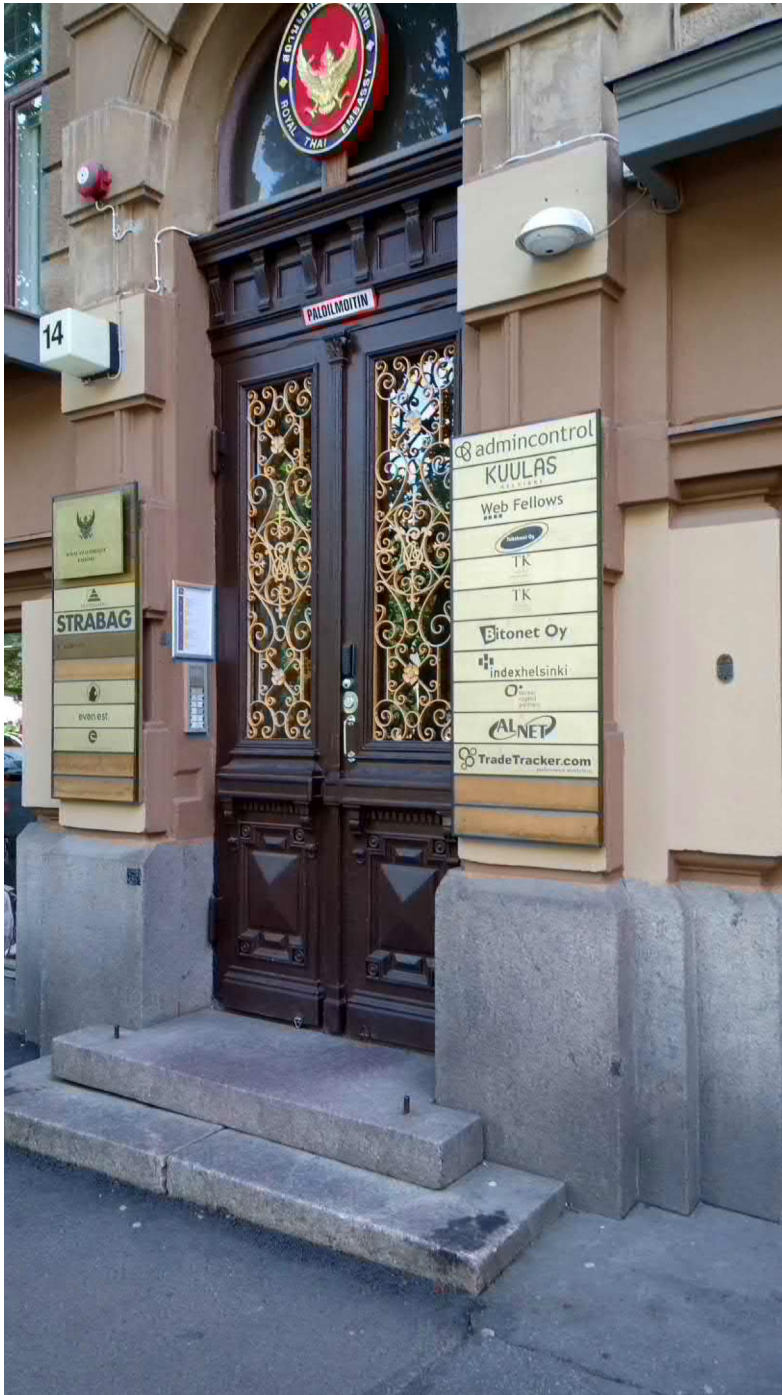
MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

KUVALIITE SUOJELUKOHTEISTA



Bulevardin ja Annankadun puoleiset julkisivut
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



A-portaan sisäänkäynti
Kuva: Hanna Kiema



B-portaan sisäänkäynti
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



A-portaan sisääntulo
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



A-portaan sisääntulo
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



A-portaan porrastasanne, ovet uusittu
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



B-portaan sisääntulo
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



B-portaan sisääntulo
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



Ullakkokerros
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



Ullakkokerros

Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy



Sisäpiha
Kuva: Sinikka Lahti



Sisäpiha
Kuva: Sinikka Lahti

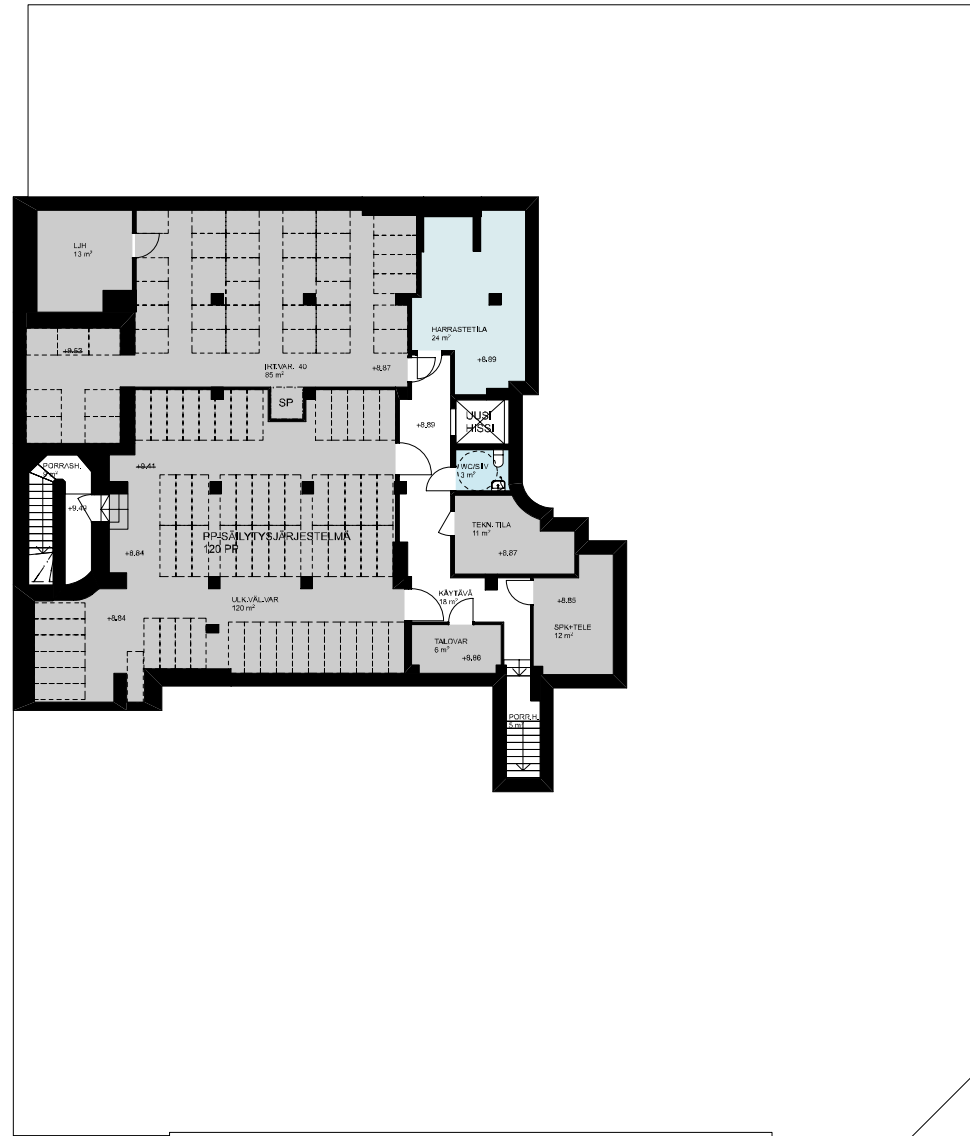
KIINTEISTÖ OY BULEVARDI 14

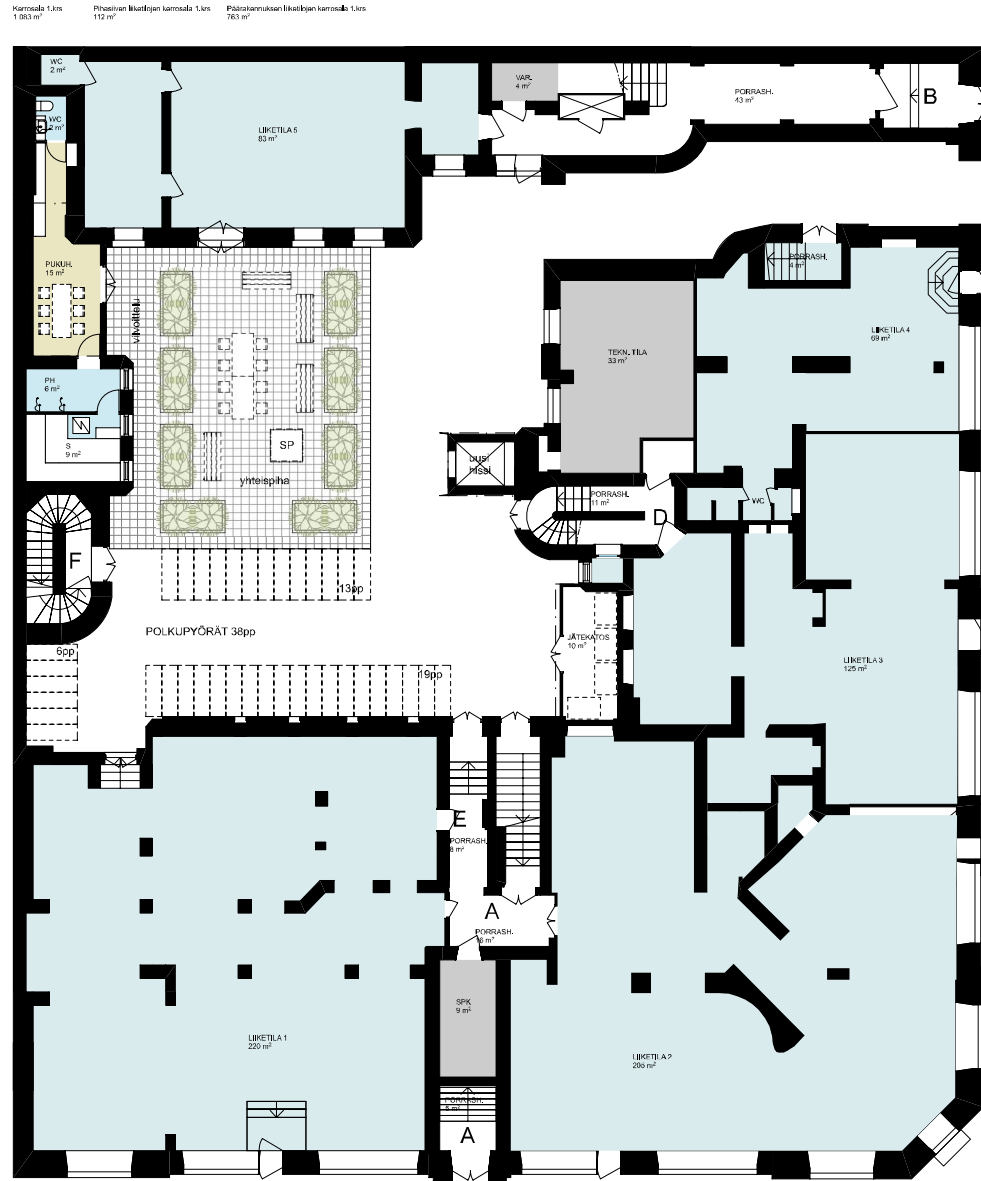
Luonnos, 8.12.2017

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

Asemapiirustus
1:500 (A3)
Luonnos, 8.12.2017





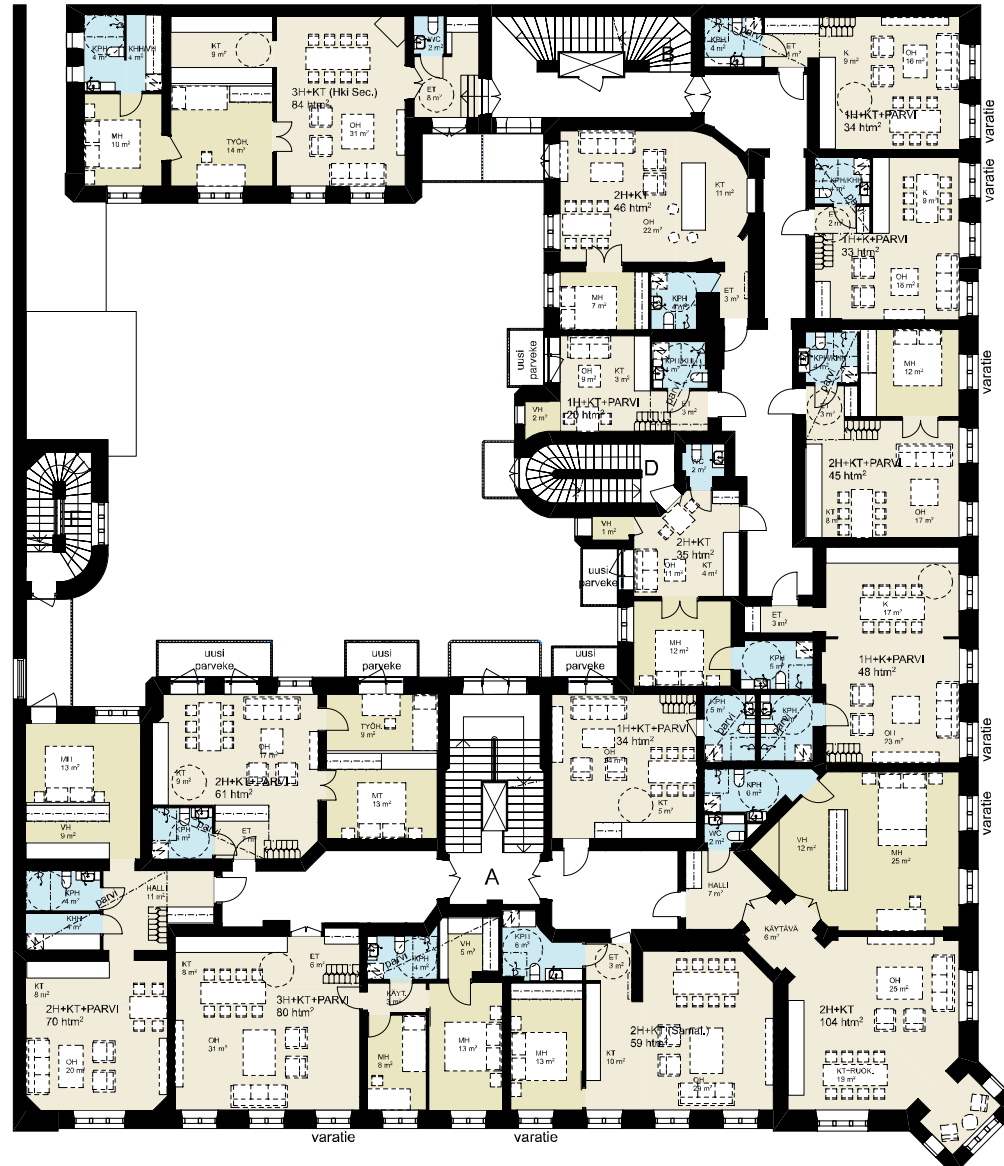


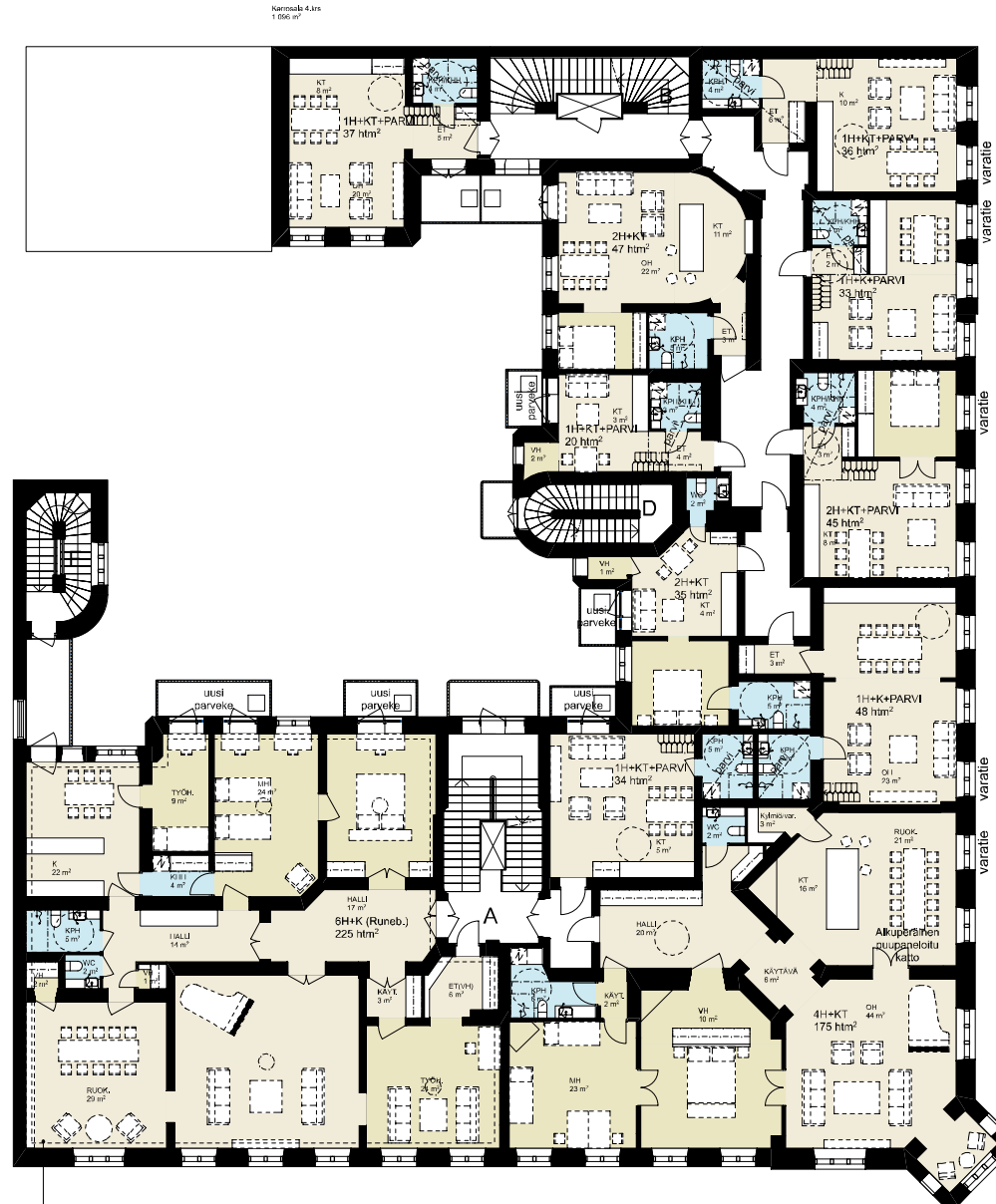
Karosaala 2.krs
1 107 m²

Toimistotilojen karosaala 2.krs
814 m²



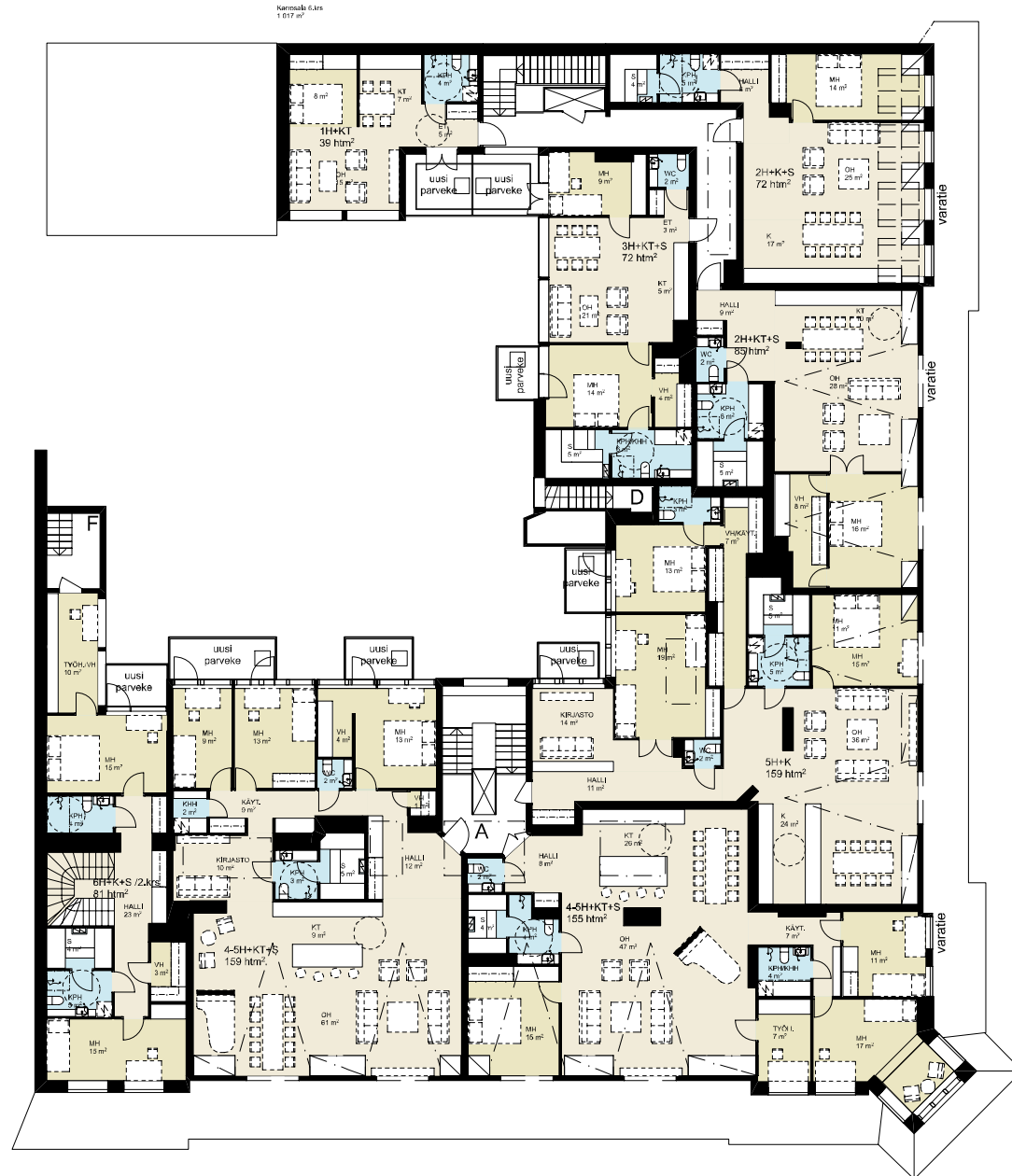
Karvalla 3.krs
1 161 m²





Akkuperäinen huonejako hyvin säätynyt erityisesti kadun puolella.





Huoneistoluettelo		
Huoneisto	Kerros	Ala
LIIKETILA 4	1.krs	69
LIIKETILA 1	1.krs	220
LIIKETILA 2	1.krs	205
LIIKETILA 5	1.krs	83
LIIKETILA 3	1.krs	125
3H+KT	2. krs	84
TOIMISTO (HKI Sec.)	2. krs	205
TOIMISTO	2. krs	431
2H+KT (Samal.)	3. krs	59
3H+KT (Hki Sec.)	3. krs	84
2H+KT	3. krs	104
1H+KT+PARVI	3. krs	34
2H+KT+PARVI	3. krs	70
2H+KT+PARVI	3. krs	61
2H+KT+PARVI	3. krs	45
1H+K+PARVI	3. krs	33
2H+KT	3. krs	46
1H+KT+PARVI	3. krs	20
1H+KT+PARVI	3. krs	34
1H+K+PARVI	3. krs	48
2H+KT	3. krs	35
3H+KT+PARVI	3. krs	80
1H+KT+PARVI	4. krs	37
4H+KT	4. krs	175
1H+K+PARVI	4. krs	33
2H+KT+PARVI	4. krs	45
6H+K (Runeb.)	4. krs	225
1H+KT+PARVI	4. krs	36
2H+KT	4. krs	47
1H+KT+PARVI	4. krs	20
1H+KT+PARVI	4. krs	34
1H+K+PARVI	4. krs	48
2H+KT	4. krs	35
6H+K (Med. Inv.)	5. krs	216
1H+KT+PARVI	5. krs	37
5H+KT+S	5. krs	125
2H+KT+PARVI	5. krs	61
4H+KT	5. krs	164
6H+K+S /1.krs	5. krs	145
4-5H+KT+S	6. krs	155
2H+KT+S	6. krs	85
2H+K+S	6. krs	72
1H+KT	6. krs	39
3H+KT+S	6. krs	72
5H+K	6. krs	159
4-5H+KT+S	6. krs	159
6H+K+S /2.krs	6. krs	81
47		4 480 m ²

Koko rakennuksen kerrosala:	6560 k-m ²
Liiketilojen kerrosala:	1689 k-m ² (25,7%)
Asuntojen kerrosala:	4871 k-m ²

Laskentaohjeen mukainen autopaikkannormin mukainen tarve:

Asunnot 1ap/150asuinkem. $4871/150= 33$ ap

Yhteensä 33 kpl

AUTOPAIKAT

- Alle 100 metrin päässä sijaitsee Kiinteistö Oy Uudenmaankatu 16-20 :n pysäköintilaitos. Laitoksesta vuokrataan/voidaan vuokrata yhteensä 54 autopaikkaa.
- Kadunvarsipysäköinnin tunnusluvut:
Bulevardi sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueen A ja B rajalla, joissa on noin 1276 (A) ja 1784 (B) asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2056 (A) ja 2565 (B) kappaletta (tilanne 1.1.2017). Tunnuksia suhteessa paikkoihin on 1,61 (A) ja 1,44 (B), mikä tarkoittaa, että paikan löytyminen kadunvarresta voi olla tiettyinä aikoina hyvin haastavaa.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1pp /30 asuntokerrosalaa =162 pp tai 3pp/asunto; 3x 40 asuntoa =120 pp
1pp/50 liike- ja tsto kerrosalaa=34 pp

yhteensä 154 pp,

josta 75% sijaitsee talon kellarissa(116 pp) ja
50% liiketilojen työntekijöiden paikoista sijaitsee lukittavan portin takana sisäpihalla (17pp).

Jurkka Pöntys
Arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Neva Oy