HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12498

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
Teknistaloudelliset 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
6 Meluselvitys

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-m^2. Uutta asuntokerrosalaa on noin 4 900 k-m^2 ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m^2. Asukasmäärän lisäys on noin 109 asukasta (1 as / 45 k-m^2). Toimitilan määrä vähenee 4 900 k-m^2.

Pyöräpysäköinti sijoitetaan pääasiassa kellarikerrokseen. 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.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan 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 liiketilakäytössä olevan rakennuksen 3.–5. kerroksen ja ullakon muuttaminen asuinkäyttöön. Ensimmäinen kerros jää liiketilakäyttöön ja toinen kerros toimistokäyttöön. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan rakennuksen historialliset arvot huomioon ottava kunnostaminen eri käyttötarkoituksiin siten, että ympäristön monipuolinen toiminnallinen rakenne voidaan osin säilyttää. Raken-

nuksen 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).

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 517 m^2.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on 6 560 k-m^2, josta uutta asuinkerrosalaa on noin 4 900 k-m^2 ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m^2. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 500 k-m^2. Toimitilan osuus vähenee 4 900 k-m^2. 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 sekoittunutta 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, tiiviistä 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 vaiheittain toimistokäyttöön. Viimeiset huoneistot muutettiin toimistoiksi 1980-luvulla. Vuonna 1990 rakennukseen on tehty Aarno Ruusuvuoren suunnittelema ullakkomuutos, jossa ullakko otettiin toimistokäyttöön. Ullakkomuutoksen yhteydessä katolle lisättiin suurikokoiset 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 m^2, 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-ajantiloja.

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-m^2. Liiketilakerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 200 k-m^2. Toimistokerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 500 k-m^2.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän sijoittamisesta tontille on määrätty kaavassa 1 pp / 30 m^2 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 m^2. Näistä vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kiinteistön sisäpiha on vuorokauden ympäri lukittuna, jolloin sisäpiha toimii hyvin pyörien turvallisena säilytyspaikkana.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 k-m^2.

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 tärvelevät 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 -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 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 väritys 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

<u>Lähtökohdat</u>

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.

<u>Kaavaratkaisu</u>

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 varatieratkaisuina.

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

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

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 toimintoineen. 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 toimitilavuokratasoon. 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.

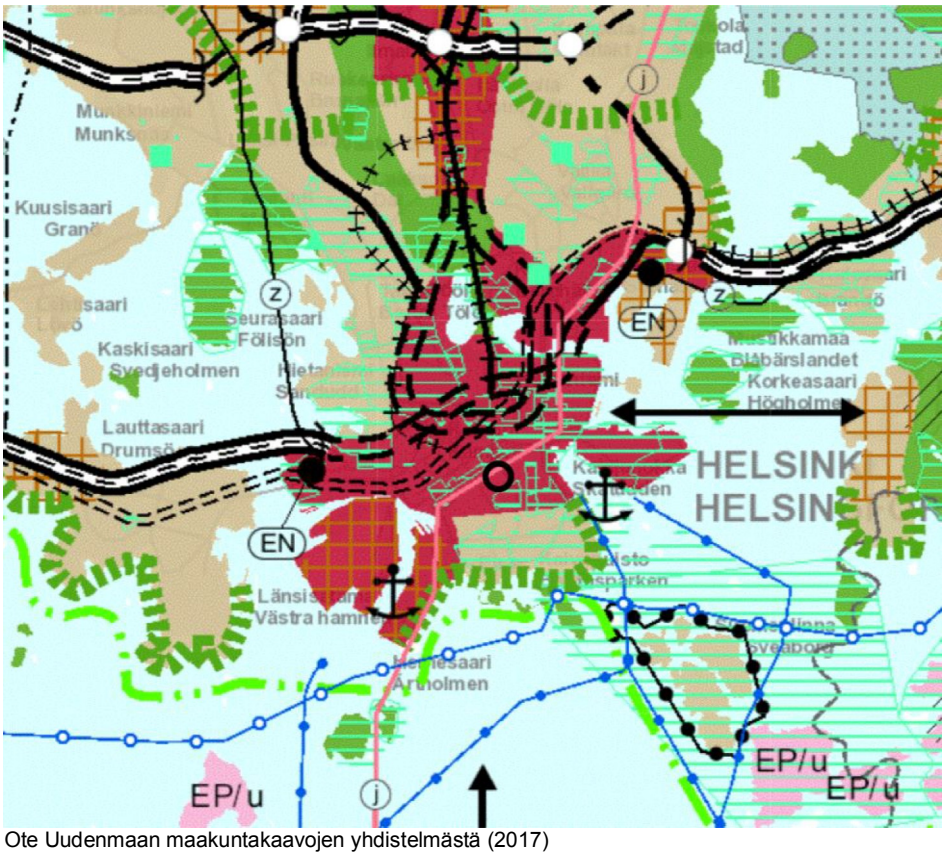
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohteet.

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.

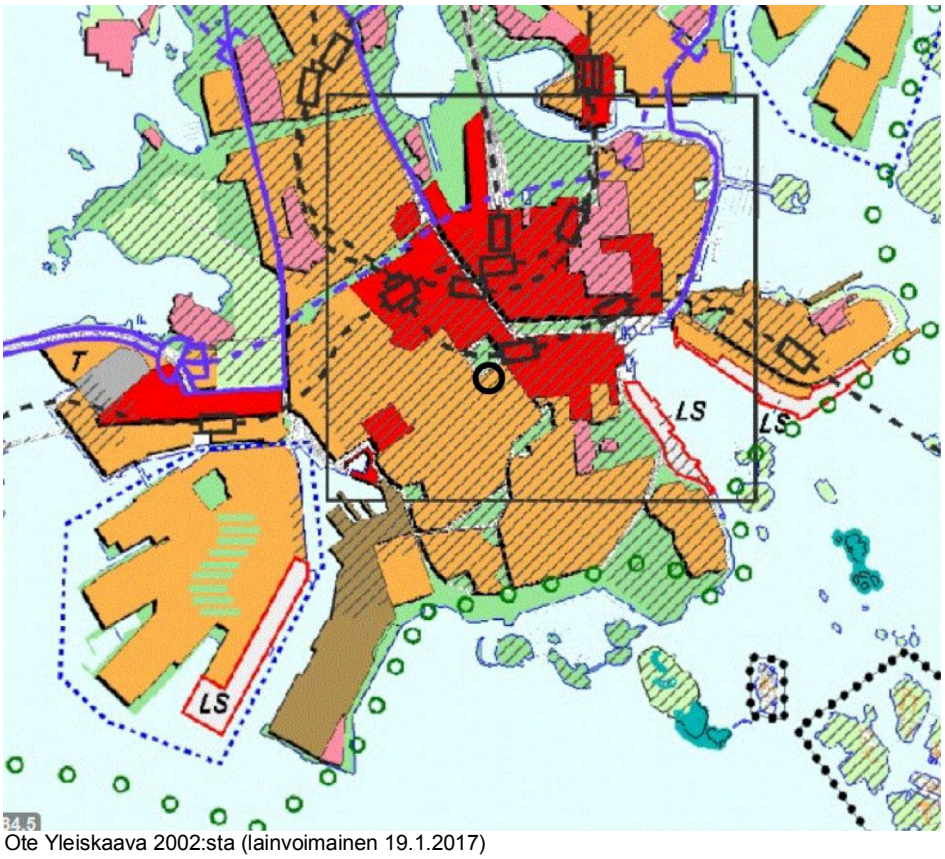
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta (valtakunnallisesti merkittävä, RKY 2009)



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (2017)

Yleiskaava

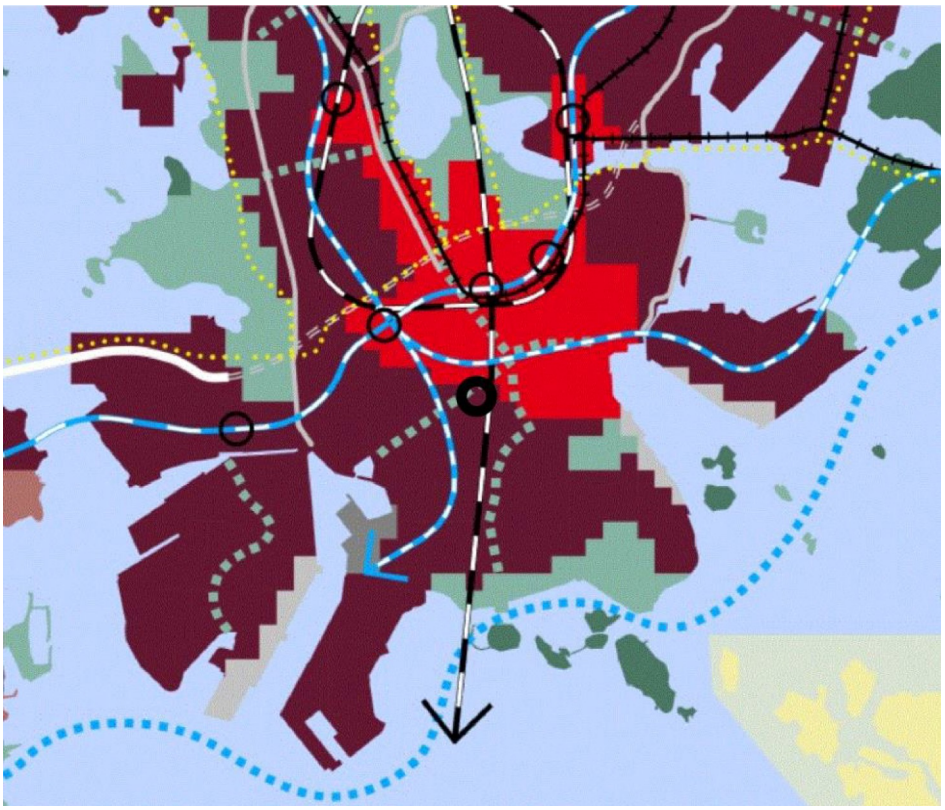
Helsingin Yleiskaava 2002:ssa (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Lisäksi alue kuuluu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



Ote Yleiskaava 2002:sta (lainvoimainen 19.1.2017)

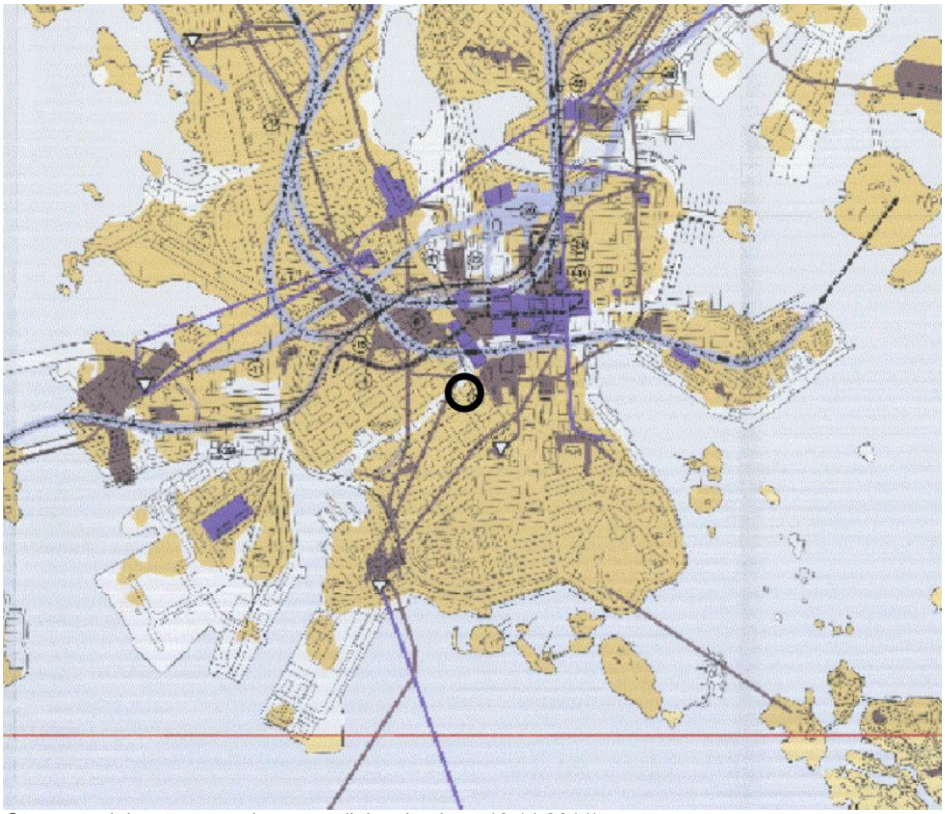
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue sijaitsee kantakaupungin C2-alueella, liike- ja palvelukeskustan C1-alueen tuntumassa. Alue on keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- 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.

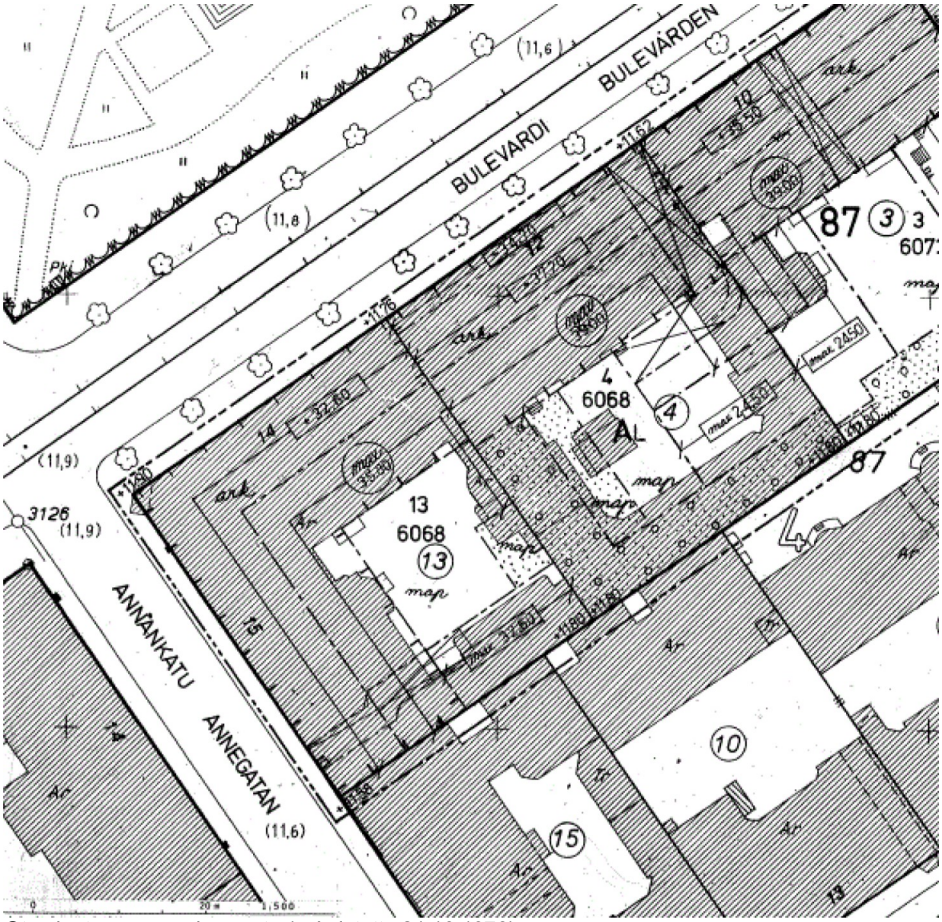


Ote maanalaisesta asemakaavasta (lainvoimainen 18.11.2011)

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7474 (vahvistettu 21.10.1976). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialue (AL). Pihan alle on osoitettu maanalainen pysäköintitila. Tontin autopaikkamääräys on enintään 1 ap / 500 m^2 ark-merkinnällä varustetulla rakennusalalla sijaitsevaa kerrosalaa. Kerrosalaa tontille on osoitettu 6 068 m^2.

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 tärvelevät 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

Selostuksen liitteeksi on lisätty meluselvitys nähtävilläolon aikana 8.3.2018.

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]**	
Maanalaisten 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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0314**	**20,7**		**0,0010**	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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						

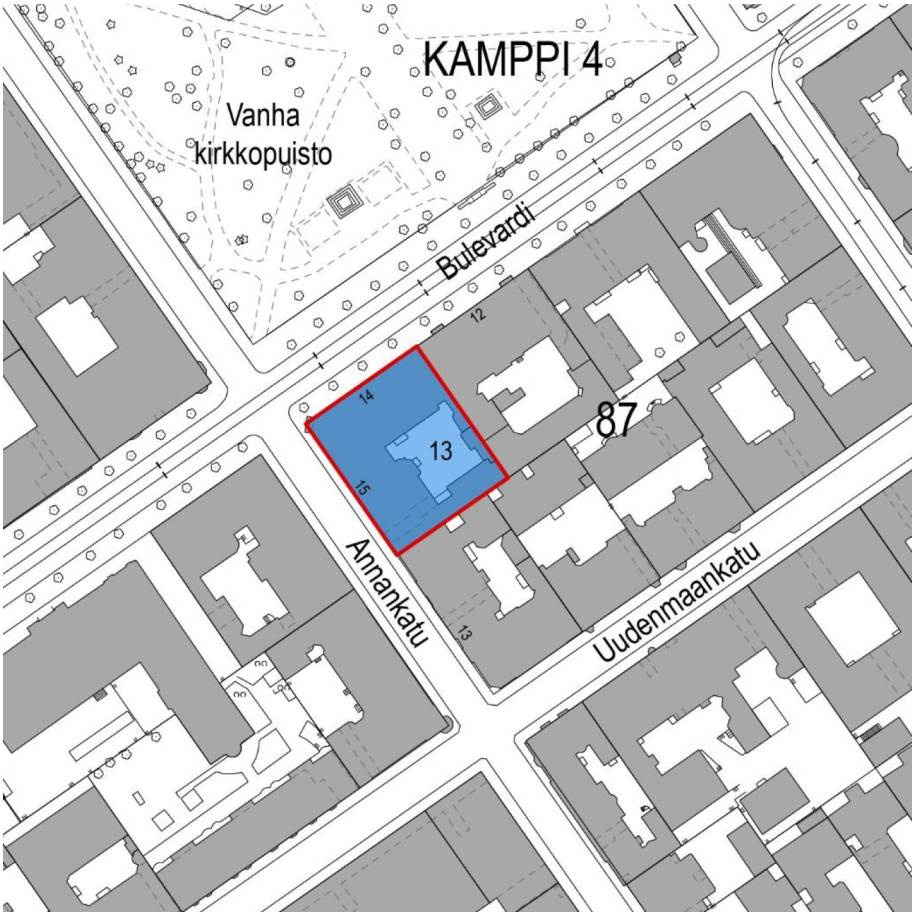
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0314**	**20,7**		**0,0010**	
ma	0,0314	100,0		0,0010	

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 nykysin 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 vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen 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 asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella, kaupunkisuunnittelulautakunta 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 palvelijanhuoneineen ja alin kerros oli varattu liiketiloiksi. Asunnot muutettiin asteittain 1960–80-luvuilla toimistokäyttöön. Myös ullakkokerros on sisustettu toimistoiksi 1990-luvulla, saneerauksen suunnitteli arkkitehti Aarno Ruusuvuori.

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

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta

OAS ja luonnos

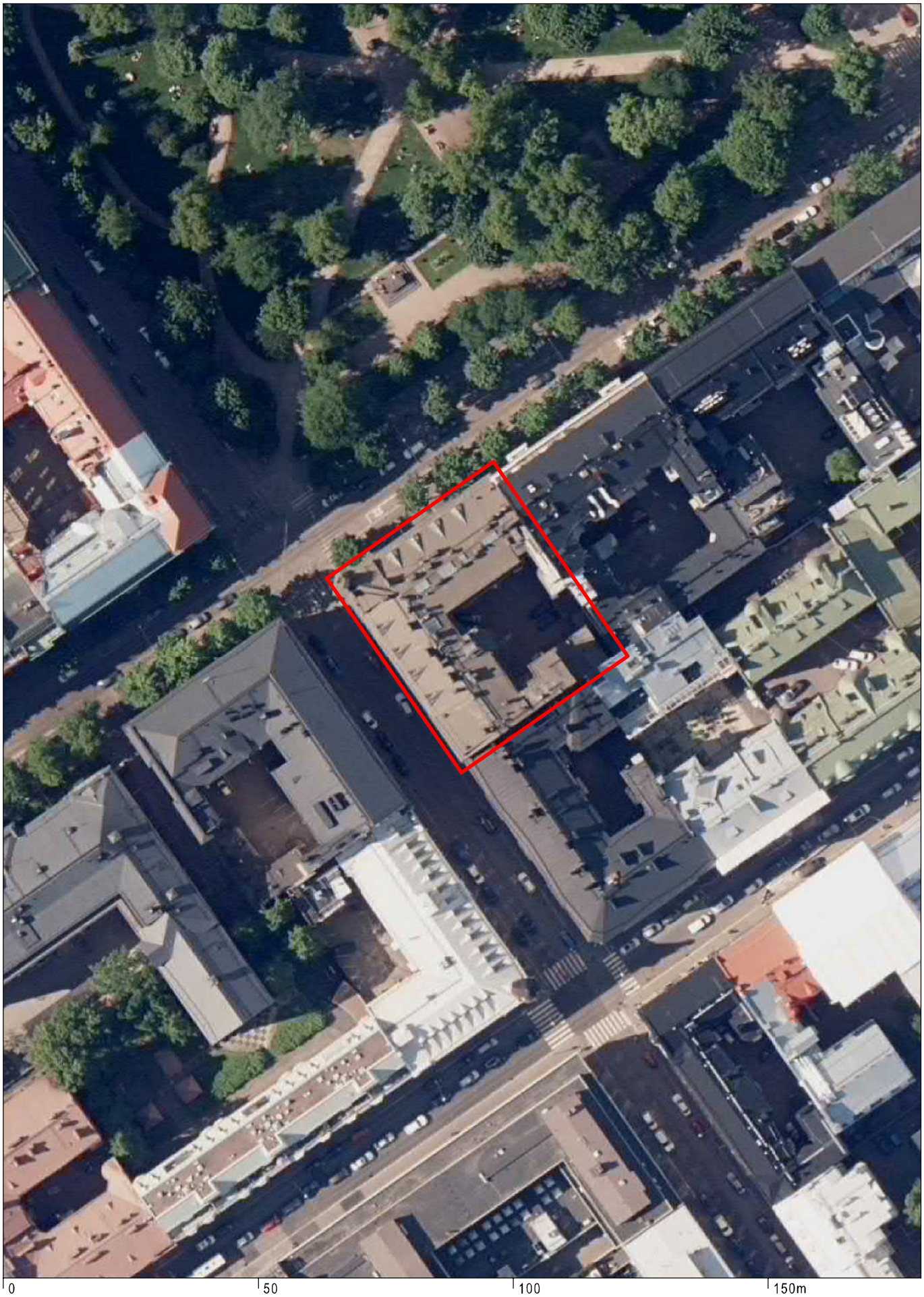
- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.–25.8.2017
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/ksv ja Metro-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta alkuvuodesta 2018
- mielipiteisiin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa

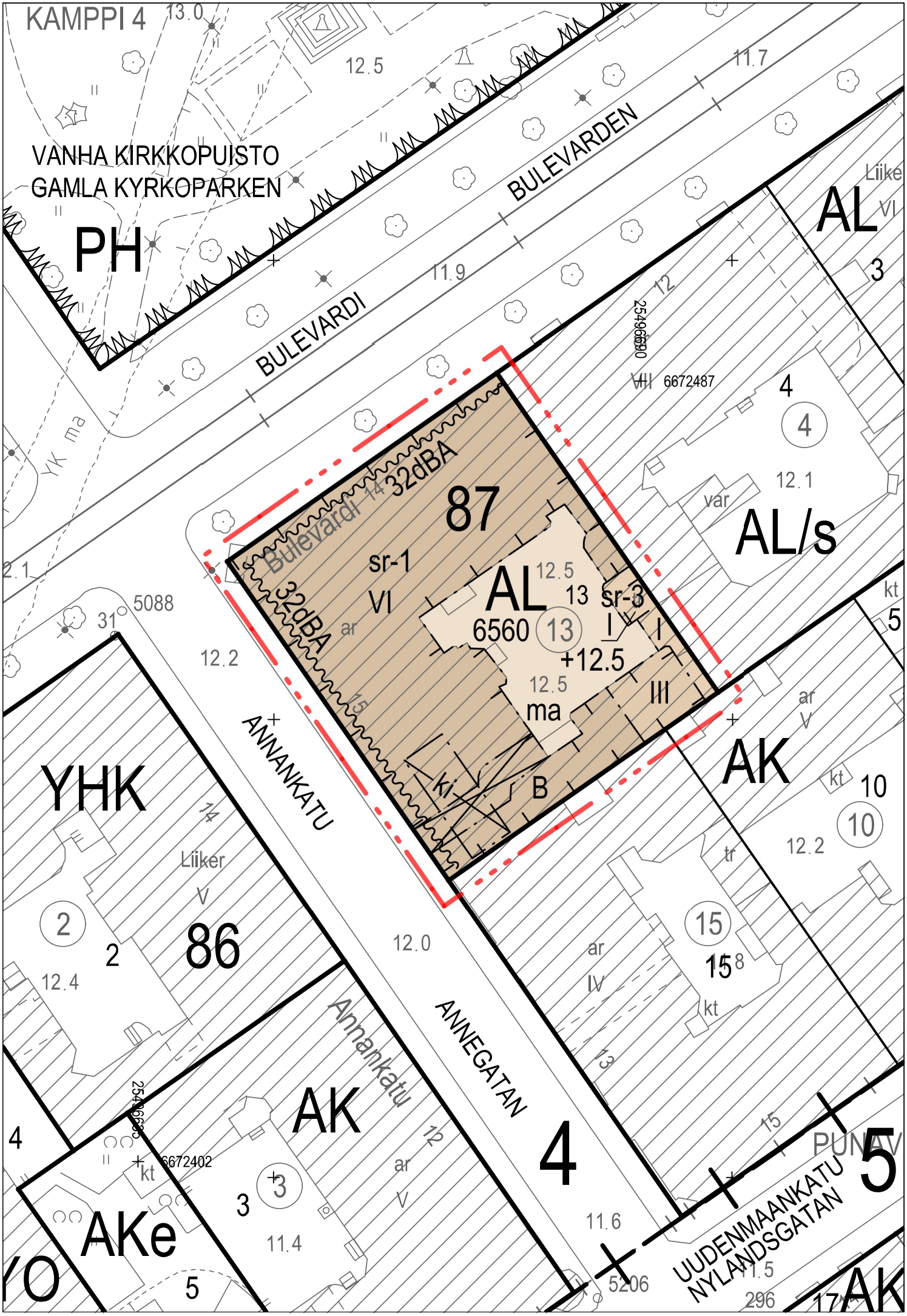
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- kaava tulee voimaan.



Ilmakuva
Bulevardi 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki

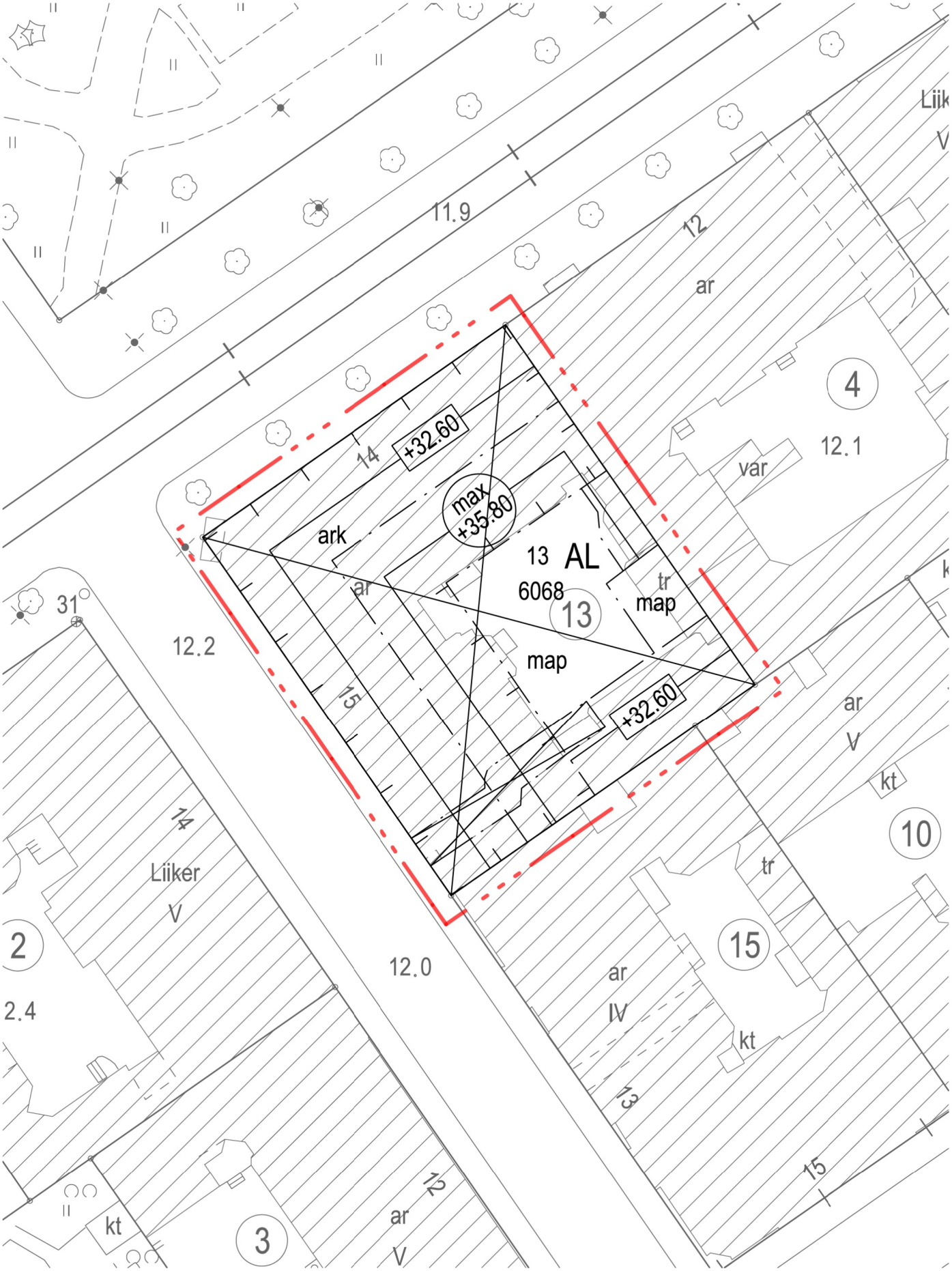

KAMPPI 4
VANHA KIRKKOPUISTO
GAMLA KYRKOPARKEN
PH
BULEVARDI
BULEVARDEN
AL
AL/s
AK
YHK
86
87
AL
6560
+12.5
sr-1
VI
sr-3
32dBA
ma
ki
B
ANNANKATU
ANNEGATAN
Annankatu
AK
AKe
4
5
UUDENMAANKATU
NYLANDSGATAN
PUNAV
6672487
6672402
5088
5206
296

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

AL — 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.

ma — Maanalainen tila.

ki — Rakennusalan osa, jolle saa rakentaa kattoikkunoita.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

32dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittaman tasolla dBA. Rakennuksen rakenteellinen meluntorjunta tulee toteuttaa rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.

RAKENNUSSUOJELU

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

sr-1 — 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, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, sisäänkäyntiportti 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 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 teräspinnakaide 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 huonetilat, huolellisesti valitut pintamateriaalit ja väritys sekä valaistusratkaisujen periaatteet.

sr-3 — 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 asuntoina, 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.

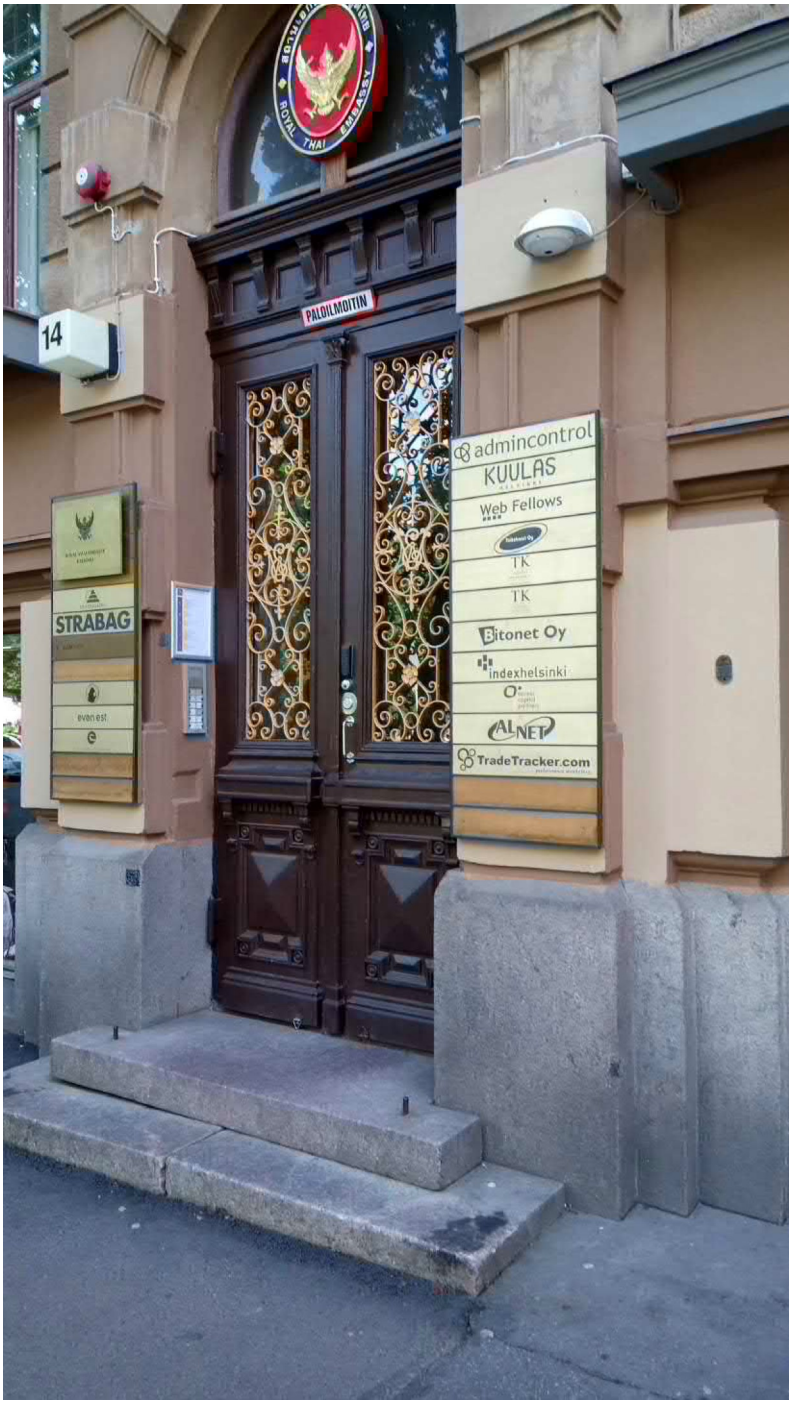
Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

KUVALIITE SUOJELUKOHTEISTA

Bulevardin ja Annankadun puoleiset julkisivut
Kuva: Arkkitehtitoimisto Neva Oy

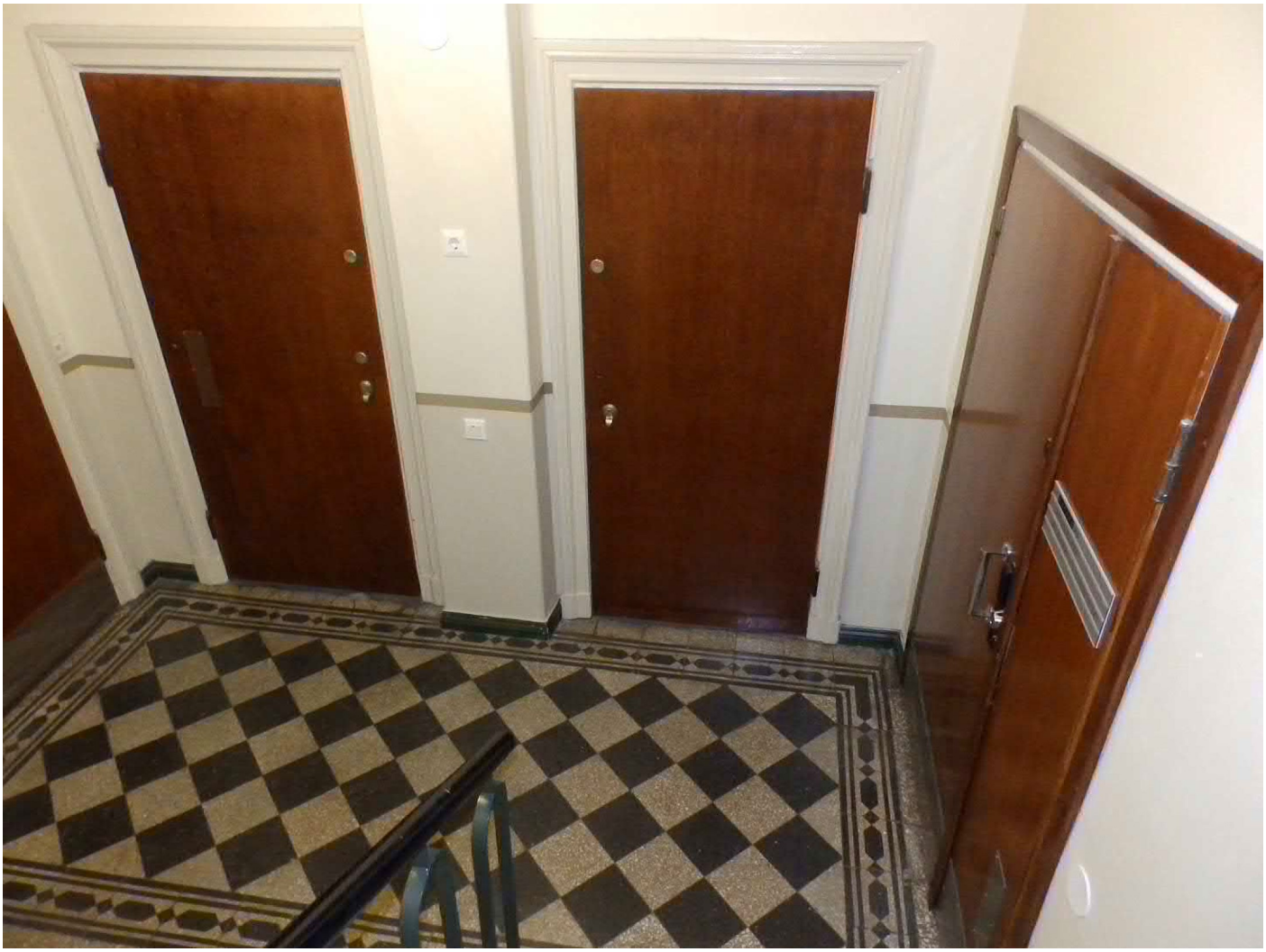


A-portaan sisäänkäynti
Kuva: Hanna Kiema

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

TK
PROPERTY MANAGEMENT

KIINTEISTÖ OY BULEVARDI 14

Luonnos, 8.12.2017

ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

Asemapiirustus
1:500 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

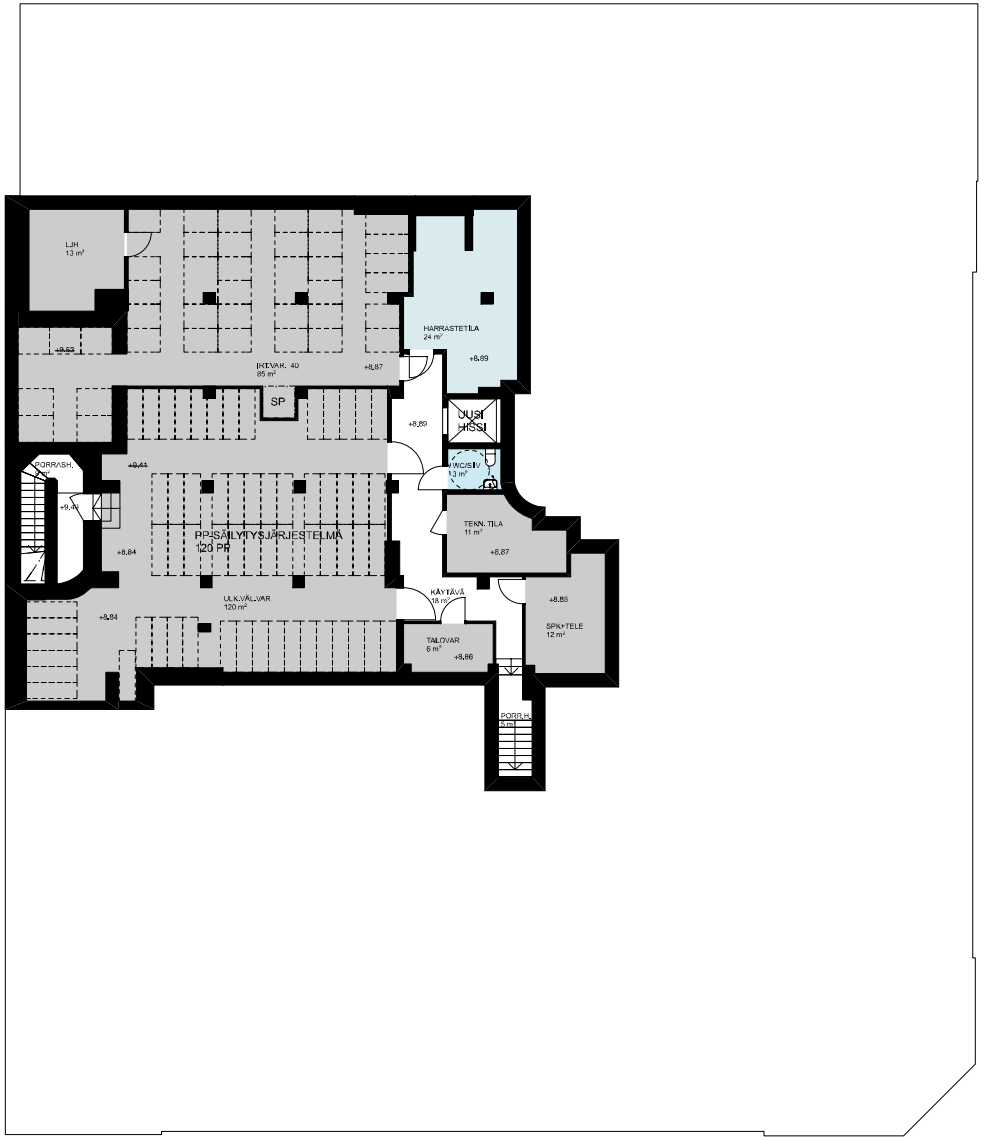
TK
PROPERTY MANAGEMENT

ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

kellari
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT



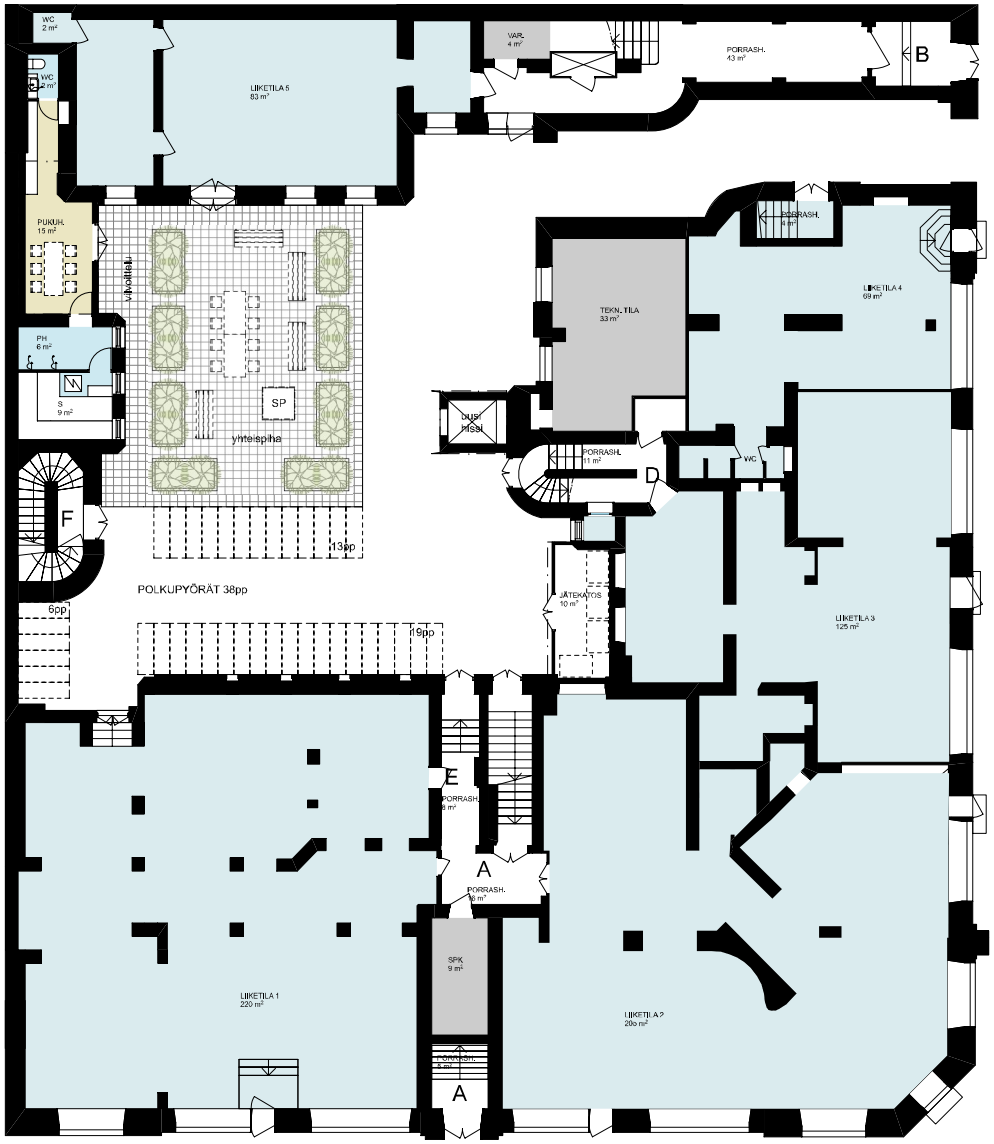
ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

1. krs
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT

Kerrosala 1.krs 1 083 m²
Pihasivun liikatilojen kerrosala 1.krs 112 m²
Päärakennuksen liikatilojen kerrosala 1.krs 763 m²



ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

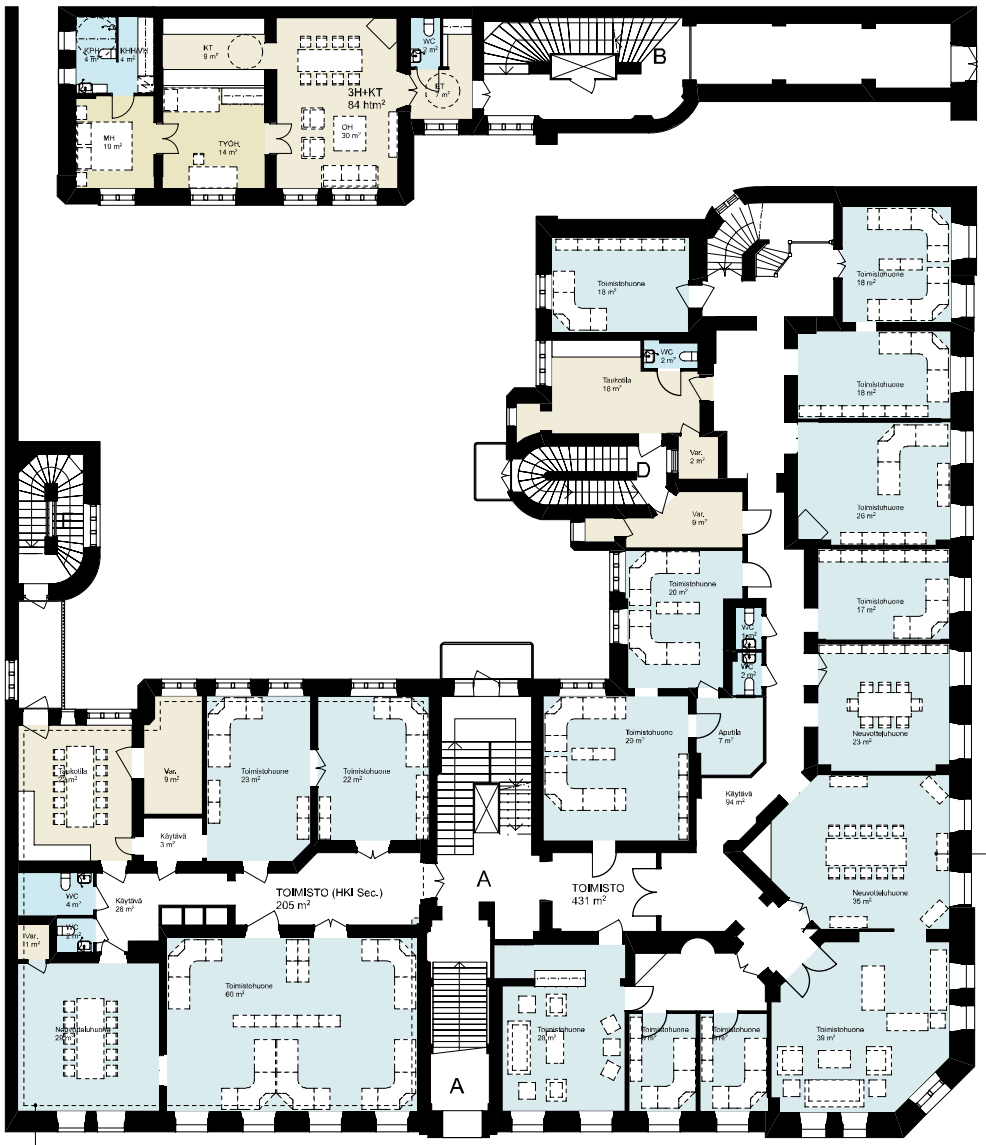
Kiinteistö Oy Bulevardi 14

2. krs
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT

Kerrosala 2.krs
1 107 m²

Toimistotilojen kerrosala 2.krs
814 m²



Alkuperäinen puupaneloitu katto ja seinän alaosan panelointi

Alkuperäinen huonejako hyvin säilynyt.

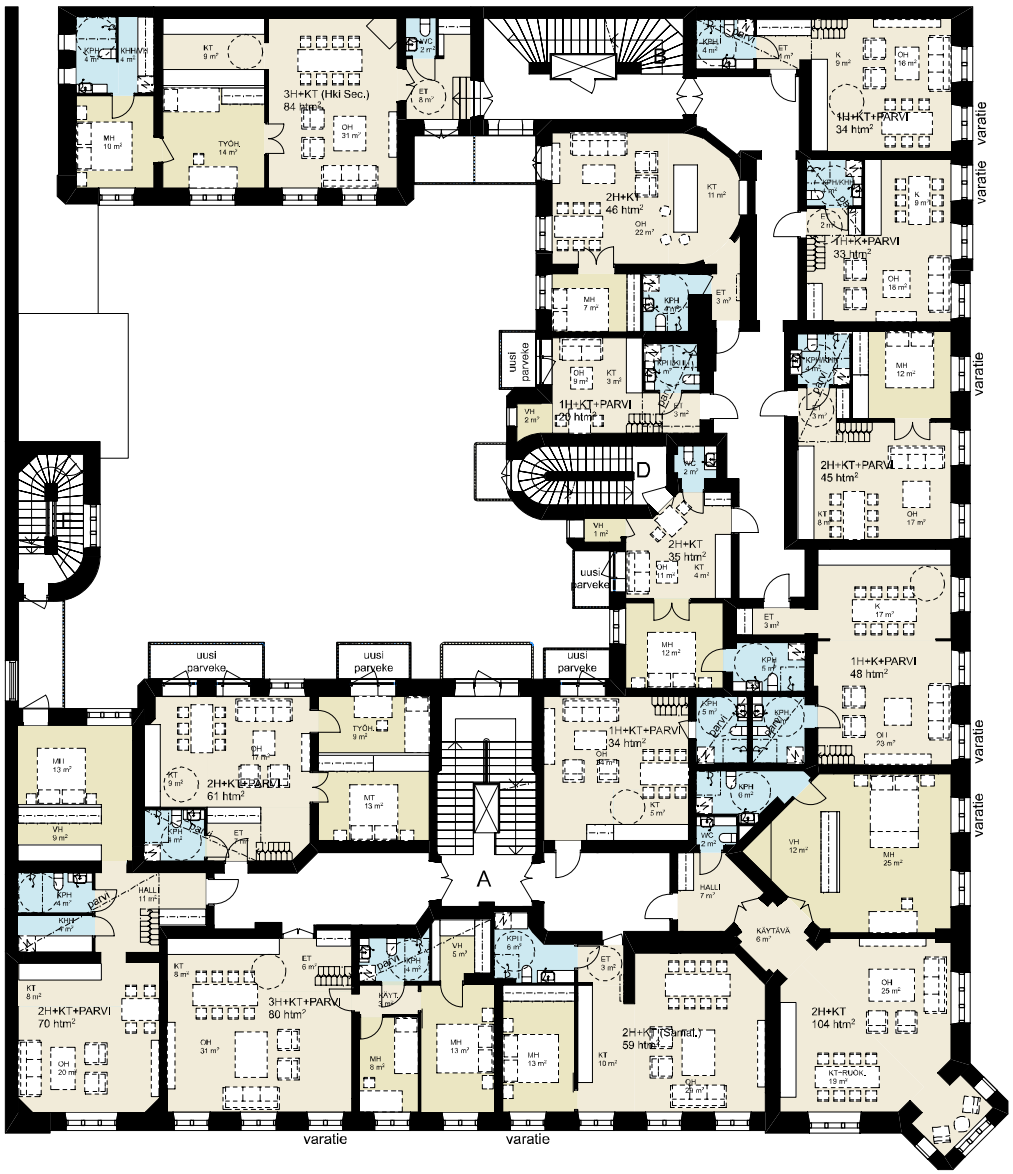
ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

3. krs
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT

Kerrosala 3.krs
1 161 m²



Kiinteistö Oy Bulevardi 14

4. krs
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT

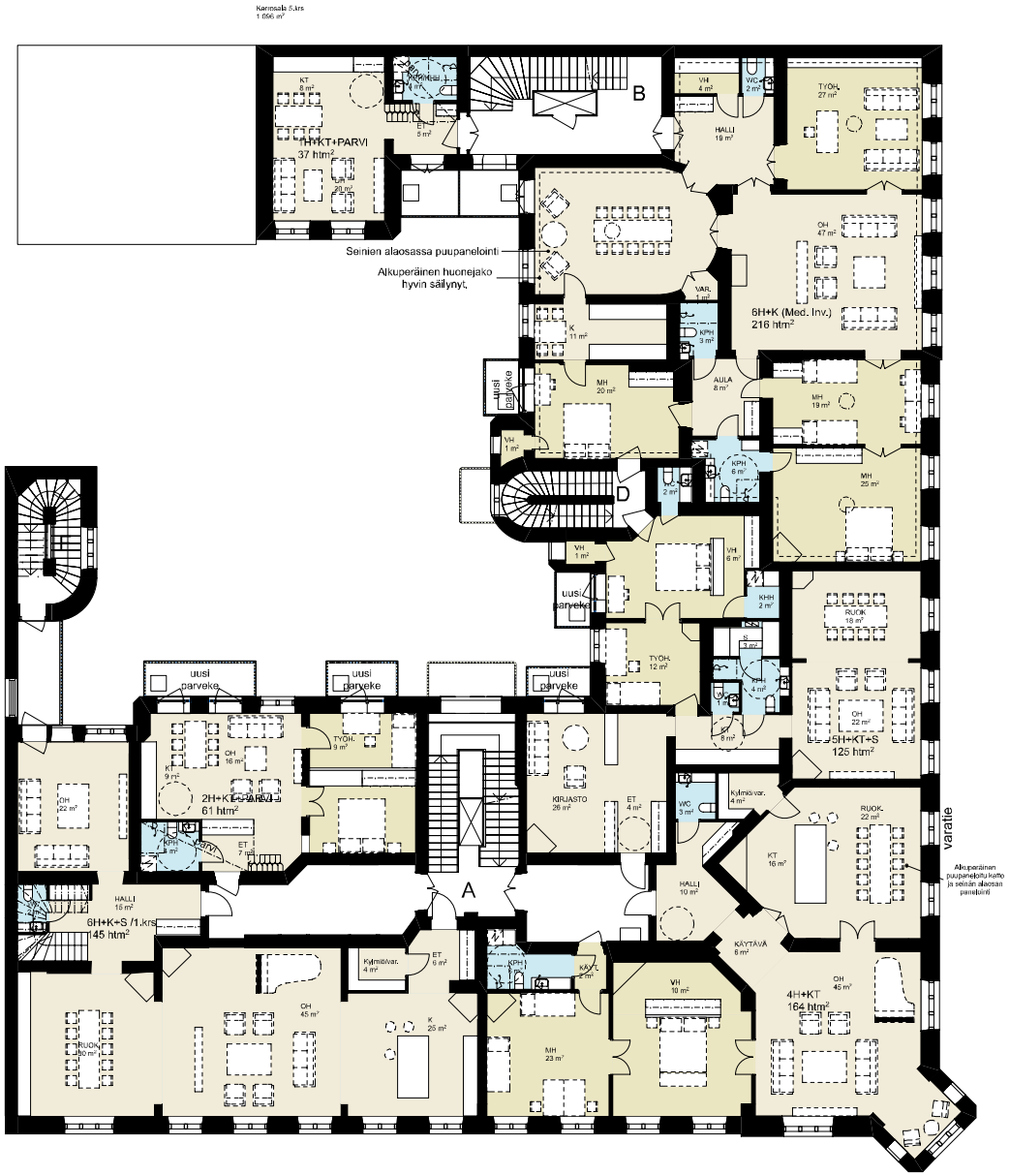
Kerrosala 4.krs
1 096 m²

ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

5. krs
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT

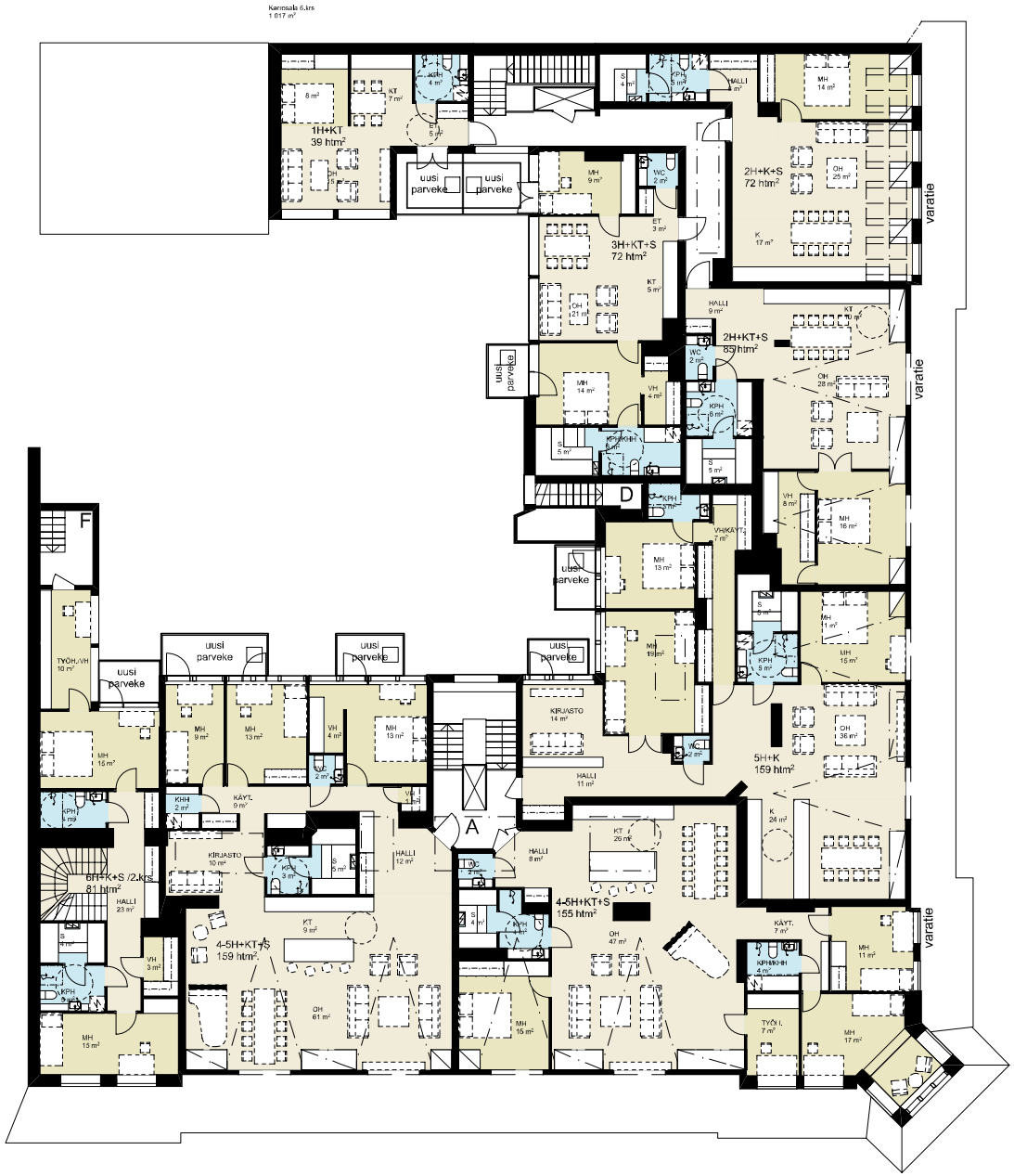


ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Kiinteistö Oy Bulevardi 14

6. krs
1:200 (A3)
Luonnos, 8.12.2017

TK
PROPERTY MANAGEMENT



ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu 1 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

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

ARKKITEHTITOIMISTO NEVA OY
kyttälänkatu | 33100 tampere (03) 260 5000 ark@neva.fi www.neva.fi

Pysäköintiselvitys 4.12.2017
Bulevardi 14

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

Laskentaohjeen mukainen autopaikkanormin mukainen tarve:

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

Yhteensä 33 kpl

AUTOPAIKAT

- Alle100 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

arkkitehtitoimisto
alpo halme oy
akustinen konsultti
NOROTIE 7 01600 VANTAA PUH. 09-532 814

Kiinteistö Oy Bulevardi 14
Bulevardi 14
00120 Helsinki

SELVITYS TIE- JA RAIDELIIKENTEEN AIHEUTTAMASTA ÄÄNESTÄ JA TÄRINÄSTÄ

Kohde on vuonna 1896 valmistunut viisikerroksinen rakennus, jonka alimmassa kerroksessa on alun perin ollut liiketiloja ja ylemmissä kerroksissa asuntoja. Asuinhuoneistot on muutettu toimistotiloiksi. Tarkoituksena on palauttaa kolme ylintä kerrosta asunnoiksi. Tehtävänä on selvittää ympäristön olosuhteet ja tarvittavat toimenpiteet, joiden perusteella voidaan todeta, että muutettavissa tiloissa täyttyvät asuinhuoneistoille asetetut äänitasoa ja tärinää koskevat tavoitteet.

Rakennus sijaitsee Bulevardin ja Annankadun kulmassa. Bulevardin vastakkaisella puolella rakennuksen kohdalla on Vanha kirkkopuisto. Kadulla on tyypillinen kaupungin moottoriajoneuvoliikenne. Sen lisäksi siinä kulkevat kolmen linjan raitiovaunut. Annankadulla vastakkaisella puolella on vastaavan korkuinen rakennus. Kadulla on vain kevyttä ajoneuvoliikennettä.

Kohteen rakenteet ovat rakentamisajalle tyypillisiä. Ulkoseinät ovat kantavia noin 600 mm:n paksuisia niin sanottuja kahden kiven tiilimuureja. Sisäpuolen kantavat pystyrakenteet ja porrashuoneiden seinät ovat 300 ... 600 mm:n paksuisia tiilirakenteita, joissa on paikoittain savu- ja ilmanvaihtohormeja. Alimman kerroksen välipohjassa on rakenteena teräspalkit, joiden välissä on muurattu tiiliholvi ja päällä puurakenteinen lattia. Yleensä välipohjissa on kantavat puupalkit ja puurakenteinen lattia. Täytepohjan alapuolella on laudoitus ja rappaus. Kaksipuitteiset ikkunat ovat sisään aukeavat. Rakennukseen on tehty viimeinen peruskorjaus vuonna 2009.

Ajoneuvoliikenteen aiheuttama ääni

Katuliikenteen aiheuttama keskiäänitaso (ekvivalenttitaso) ei saisi Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaan ylittää päiväaikana 35 dB(A) eikä yöllä 30 dB(A). Vaatimuksen toteuttamiseksi selvitetään rakennuksen ulkopuolella vallitseva äänitaso ja rakennuksen ulkovaipan, tässä tapauksessa lähinnä ikkunoiden, ääneneristävyys mitoitetaan riittäväksi.

Äänitason laskenta
Tieliikenteen aiheuttaman äänitason laskenta suoritetaan Pohjoismaisen laskentamallin mukaisesti. Laskelman perusteena ovat tien liikennetiheys, ajonopeus ja raskaiden ajoneuvojen osuus sekä etäisyys tien keskilinjan ja rakennuksen välillä. Laskentamalli ei ota huomioon raideliikennettä. Liikennemäärät ovat Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristö, maankäyttö ja kaupunkirekenne. Liikenne ja katusuunnittelun ilmoittamat 28.8.2017. Saadun ilmoituksen mukaan liikennemäärät eivät ole kasvamassa. Suunta on viime vuosina ollut pikemminkin päinvastainen.

Bulevardin julkisivu
Laskenta-arvot:

- liikennemäärä 3100 ajon/vrk
  - päivällä 90 % 186 ajon/h
  - yöllä 10 % 35 ajon/h
- ajonopeus 40 km/h
- raskaiden osuus 10
- etäisyys 10 m

Laskentamallin mukainen äänitaso 3. kerroksen korkeudella on päivällä 64 dB(A) ja yöllä 57 dB(A). Ylemmissä kerroksissa äänitaso on niin vähän alempi, ettei sillä ole käytännön merkitystä. Koska kadun vastakkaisella puolella on avoin puisto, laskentamalli antaa julkisivupintaan kohdistuvan äänen.

Annankadun julkisivu
Laskenta-arvot:

- liikennemäärä 5600 ajon/vrk
  - päivällä 90 % 336 ajo/h
  - yöllä 10 % 62 ajon/h
- ajonopeus 40 km/h
- raskaiden osuus 0 %
- etäisyys 7 m

Laskentamallin mukainen äänitaso 3. kerroksen korkeudella on päivällä 64 dB(A) ja yöllä 57 dB(A). Kadun vastakkaisella puolella olevasta rakennuksesta saadaan heijastus, joka korottaa äänitasoa noin 2 dB:llä. Ylemmissä kerroksissa äänitaso on niin vähän alempi, ettei sillä ole käytännön merkitystä.

Äänitason mittaukset

Laskentamallin antamien tulosten varmentamiseksi ja sisäpuolella oleviin huoneisiin syntyvän äänitason selvittämiseksi kohteessa suoritettiin äänitason mittauksia. Äänitaso mitattiin samanaikaisesti avoimen ikkunan kautta rakennuksen ulkopuolella ja viereisessä tilassa huoneessa. Mittaustavan vuoksi ulkopuolen äänitaso ei sisällä julkisivusta tulevaa takaisinheijastusta. Äänitasojen erotuksena saadaan rakennuksen ulkovaipan eristys katuliikenteen melulle. Mittauspaikat olivat rakennuksen kolmannen kerroksen tiloissa likimain kummankin katujulkisivun keskikohdalla. Niihin voitiin järjestää olosuhteet, joissa mittaus voi tapahtua häiriöttä. Ylemmissä kerroksissa ulkopuolen äänitaso on vain vähän alempi. Mittauksen aikana laskettiin kadun liikennemäärä, jonka avulla äänitaso voidaan muuntaa todellista liikennetiheyttä vastaavaan arvoon.

Mittausvälineet:

- Tarkkuusäänitasomittarit Neutrik Cortex NC 10 valmistenumerot 00058 ja 00560
- ½" kondensaattorimikrofonit Microtech Gefell GMBH 20282 ja 28192 tuulisuojineen
- Kalibraattorit Norsonic 1251ja 1253 joilla laitteet kalibroitiin.

Mittaustulokset
Mittauksissa saadut tulokset on esitetty liitteenä olevissa mittauspöytäkirjoissa. Yhteenvetona tulokset olivat:

Mittauspaikka	L_{Au}	L_{As}	ΔL	ajoneuvotiheys
Bulevardi	66 dB(A)	34 dB(A)	32 dB	156 ajon/h
Annankatu	63 dB(A)	33 dB(A)	30 dB	120 ajon/h

(L_{Au} = äänitaso ulkona, L_{As} = äänitaso sisällä, ΔL = äänitasojen erotus)

Kun ulkopuolen äänitaso muunnetaan vastaamaan kaduille ilmoitettuja liikennemääriä, Bulevardin mitattuun äänitasoon tulisi lisätä 10 lg 186/156 ≈1 dB ja Annankadun äänitasoon 10 lg 336/120 ≈ 4 dB

Laskentamallin antamia ja mitattuja liikennetiheyden mukaan korjattuja äänitasoja verrattaessa todetaan:

- Bulevardin puolella laskentamalli 64 dB (A)
  mittaus 67 dB(A)
- Annankadun puolella laskentamalli 65 dB(A) lisätty 2 dB seinäheijastuksesta
  mittaus 67 dB(A)

Koska laskentamalli ei ote huomioon raitiovaunujen aiheuttamaa ääntä, Bulevardin puolella mitatun tuloksen lisäys on ilmeisesti raideliikenteen aiheuttama.

Ulkovaipan ääneneristys

Bulevardin julkisivu
Laskentamallin perusteella ulkopuolen keskiäänitaso olisi 64 dB(A) ja mittauksen mukaan 67 dB(A). Ulkovaipan ääneneristysvaatimuksen ohjeeksi suositellaan mittauksen antaman ja päivällä sallittavan arvon erotusta eli 67– 35 = 32 dB. Se ottaa silloin huomioon myös raideliikenteen aiheuttaman äänitason kohoamisen

Anankadun julkisivu
Laskentamallin perusteella ulkopuolen keskiäänitaso olisi 65 dB(A) ja mittauksen mukaan 67dB(A). Tulokset vastaavat melko hyvin toisiaan, kun otetaan huomioon vastakkaisen rakennuksen seinästä tuleva heijastus. Ulkovaipan ääneneristysvaatimuksen ohjeeksi suositellaan 67 – 35 = 32 dB

Edellä esitetyt päiväajan vaatimukset riittävät hyvin myös yöaikana, koska liikennetiheys on pienempi ja äänitaso ulkona keskimäärin 7 dB alempi.

Asuinhuoneissa äänitason tavanomaiset maksimiarvot eivät saisi ylittää 45 dB(A). Mittausaikana korkeimmat hetkelliset tasot olivat ulkopuolella 70 dB(A) ja sisällä 39 dB(A). Edellä suositellut ulkovaipan ääneneristävyysarvot ovat riittäviä myös maksimiäänitason alentamiseen ohjearvon alapuolelle.

Rakennuksen raskaitten tiilirakenteisten ulkoseinien ääneneristävyys on yli 60 dB. Seinissä on vanhoja raitisilmaventtiilejä, jotka toteutettavan ilmanvaihtojärjestelmän mukaan joko suljetaan tai varustetaan tehokkailla äänenvaimentimilla. Ulkovaipan ääneneristävyys syntyy silloin ikkunarakenteiden mukaan. Nykyiset ikkunat on kunnostettu vuoden 2008 korjaustöiden yhteydessä. Ne ovat puurakenteisia kaksipuitteisia. Sisäpuitteessa on umpiolasi ja ulkopuitteessa yksinkertainen tasolasi. Tavoitteeksi asetettu vähintään 32 dB:n eristävyys on saavutettavissa nykyisillä ikkunarakenteilla, kun niiden moitteeton tiiviys toteutetaan tai tavanomaisilla MSE-L tyyppisillä ikkunoilla.

Kiskoliikenteen tärinä

Bulevardilla kulkee kolmen linjan raitiovaunut. Niiden mahdollisesti aiheuttaman häiritsevän tärinän selvittämiseksi suoritettiin tärinätason kiihtyvyyden mittaus rakennuksen porrashuoneen katutason lattiassa sekä toisen kerroksen runkorakenteessa. Mittaustuloksen perusteella voidaan arvioida tärinän haitallisuutta vertaamalla tulosta standardin ISO 2631-2 liitteen A diagrammeihin.

Mittausvälineet ja mittaustapa
Mittauksiin käytettiin tarkkuusluokan äänitasomittaria ja taajuusanalysaattoria Neutrik Cortex N 10 ja siihen liitettyä kiihtyvyysanturia Brüel & Kjaer type 4312 Anturi kiinnitettiin rakenteeseen siihen kuuluvalla kiinnitysmateriaalilla. Mittaus käynnistettiin raitiovaunun ohittaessa mittauspaikan.

Mittaustuloksia on esitetty liitteenä olevissa pöytäkirjoissa. Porrashuoneen katutason lattiassa esiintyy selvästi kiskoliikenteelle luonteenomainen tärinä noin oktaavin levyisellä alueella 100 ... 200 Hz. Kerrosta ylempänä se on vaimentunut noin 9 dB, joka on tyypillinen kiviaineisille rakenteille. Diagrammiin on piirretty myös ISO-standardin mukaiset rajakäyrät. Ylempi käyrä antaa arvot, joita jatkuva tärinä ei asunnoissa saisi ylittää yöaikaan. Alempi käyrä antaa arvot, kun vaatimukset tärinälle ovat poikkeuksellisen ankarat. Mitatut arvot jäävät paljon hyväksyttäviä tasoja pienemmiksi.

Tarkastelu
Pohjoismainen tieliikennemelun laskentamalli on vuodelta 1981. Se perustuu sitä ennen tehtyihin laajoihin mittauksiin ja kartoituksiin. Ajoneuvoliikenne synnyttää ääntä pääasiassa kahdella eri tavalla. Suurilla ajonopeuksilla >80 km/h ääni syntyy renkaan ja tienpinnan välillä. Pienillä nopeuksilla ääni on moottorin tuottamaa. On todennäköistä, että ajoneuvojen moottorien tuottama ääni on ajan kuluessa alentunut ja laskentamalli antaa silloin liian korkeita arvoja.

Liikenteen aiheuttama ääniteho on suoraan verrannollinen liikennetiheyteen. Vaikutus logaritmisessa asteikossa on kuitenkin pieni. Liikennetiheyden lisäys 25 % nostaa äänitasoa 1 dB ja 100 % vastaavasti 3 dB. Kaupunkiliikenteessä sähkökäyttöisten ajoneuvojen osuus tulee ilmeisesti kasvamaan. Niiden moottorit ovat käytännöllisesti katsoen äänettömiä., mikä on huomioitavissa siten, ettei sähkökäyttöisiä ajoneuvoja lasketa lainkaan liikennemäärään mukaan.

Standardin mukaisen tarkkuusäänitasomittarin tarkkuusvaatimus on pääasiallisella taajuusalueella +/- 1 dB matalimmalla äänialueella vielä vähän heikompi. Tarkkuus on hyvin riittävä, koska voimakkuudeltaan vaihtelevan äänen yhden dB:n muutosta kuuloaistimme ei pysty havaitsemaan. Käytännön mittauksissa hyvissäkin olosuhteissa tulosten vaihtelu voi usein olla +/- 2 dB.

Arkkitehtitoimisto
Alpo Halme Oy

Alpo Halme
arkkitehti SAFA / RIL

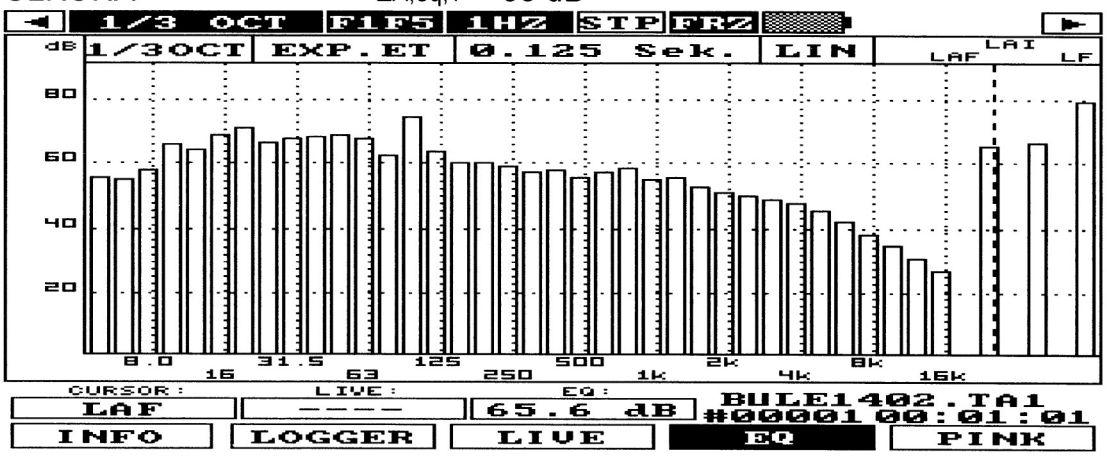
Liitteet:	Äänitason mittaukset	2 sivua
	Tärinän kiihtyvyystason mittauksia	2 sivua

arkkitehtitoimisto
alpo halme oy
akustinen konsultti
NOROTIE 7 01600 VANTAA PUH. 09-532 814

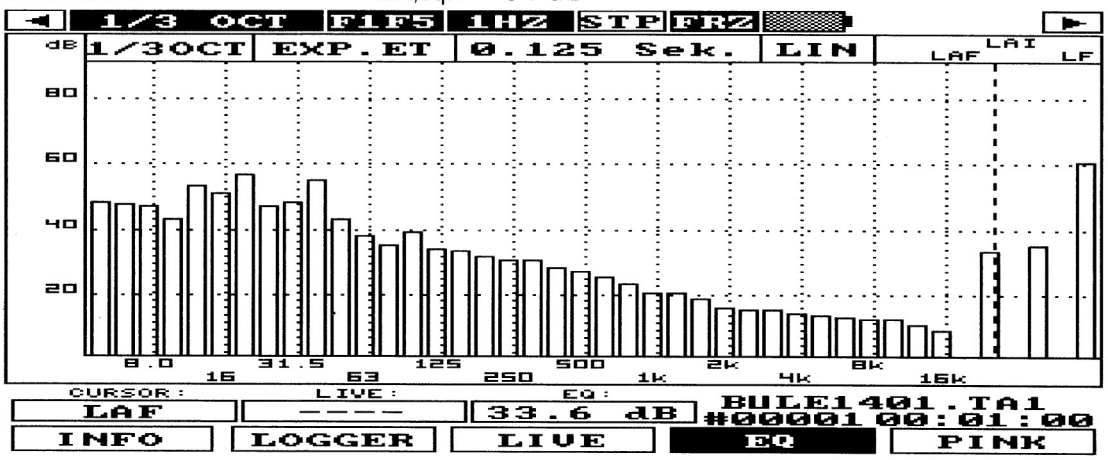
ÄÄNITASOMITTAUS

Mitattu kohde	: KOY BULEVARDI 14 Bulevardi 14, 00120 HELSINKI
Mistä	: Liikenteen aiheuttama melu
Mihin	: Tstohuone / 3.krs Bulevardin puoli
Mittauksen aika	: 15.08.2017 klo 10:25 alkaen
Mittaaja	: Ilkka Marttila, Arkkitehti SAFA
Mittauslaitteisto	: NC-10, Neutrik Cortex Instruments
Mittaustapa	: Äänitaso ja taajuusjakauma 1/3-oktaavisuodatus

ULKONA $L_{A,eq,T}$ = 66 dB



SISÄLLÄ $L_{A,eq,T}$ = 34 dB



TASOERO **ΔL_A = 32 dB**

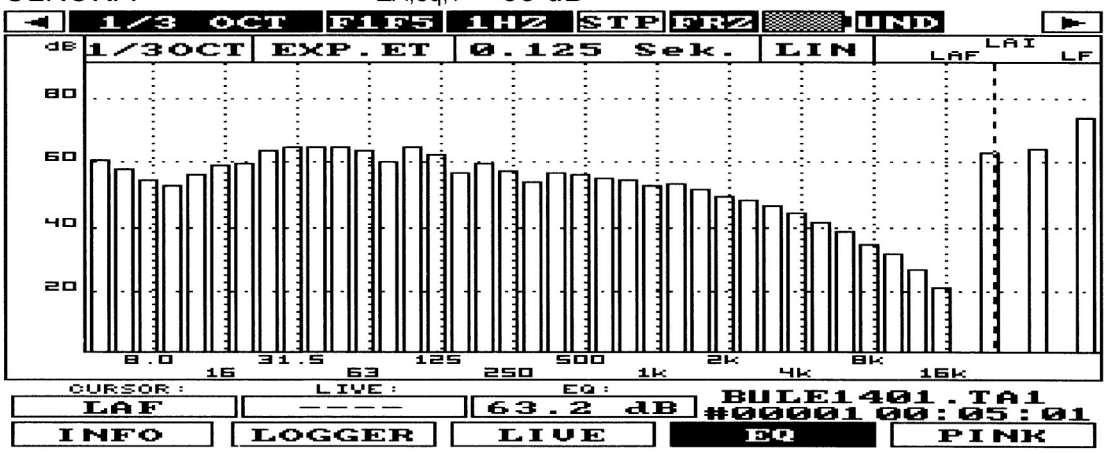
ARKKITEHTITOIMISTO
ALPO HALME OY NOROTIE 7 01600 VANTAA PUH.09-532814 TELEFAX.09-532450 Y 099 4107-7 www.halmeacoustics.fi

arkkitehtitoimisto
alpo halme oy
akustinen konsultti
NOROTIE 7 01600 VANTAA PUH. 09-532 814

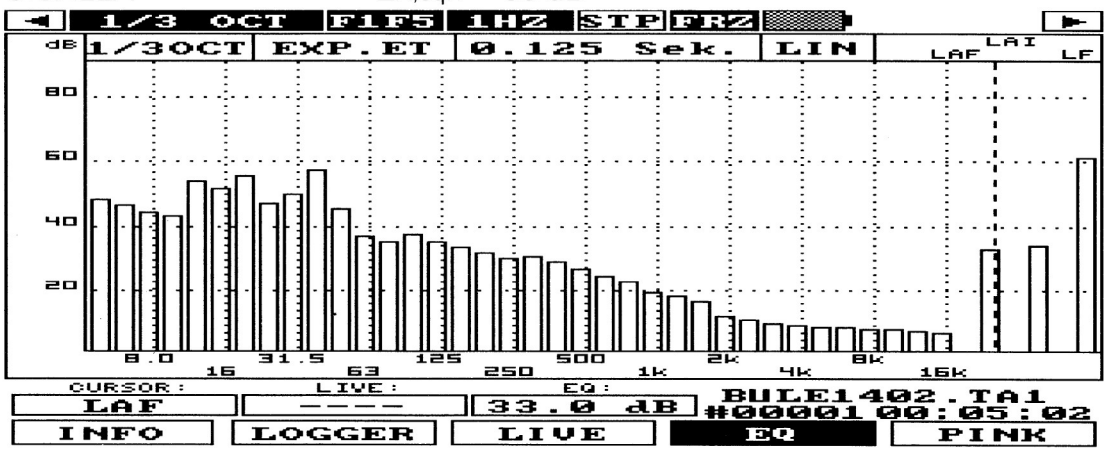
ÄÄNITASOMITTAUS

Mitattu kohde	: KOY BULEVARDI 14 Bulevardi 14, 00120 HELSINKI
Mistä	: Liikenteen aiheuttama melu
Mihin	: Tstohuone / 3.krs Annankadun puoli
Mittauksen aika	: 15.08.2017 klo 10:15 alkaen
Mittaaja	: Ilkka Marttila, Arkkitehti SAFA
Mittauslaitteisto	: NC-10, Neutrik Cortex Instruments
Mittaustapa	: Äänitaso ja taajuusjakauma 1/3-oktaavisuodatus

ULKONA $L_{A,eq,T}$ = 63 dB



SISÄLLÄ $L_{A,eq,T}$ = 33 dB



TASOERO **ΔL_A = 30 dB**

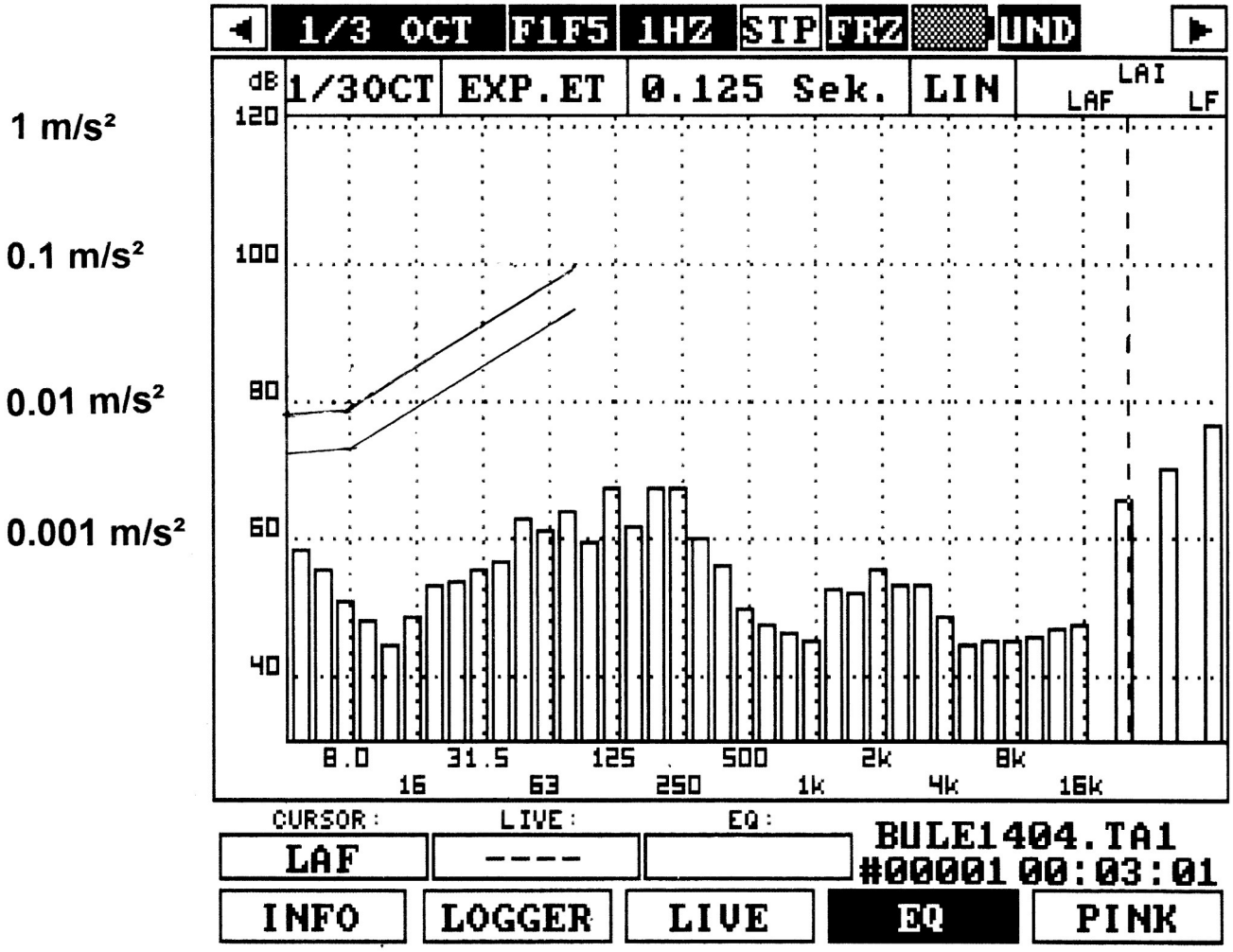
C:\Users\Halme\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\28V2PNSD\Bulevardi141001.docx

arkkitehtitoimisto
alpo halme oy
akustinen konsultti
NOROTIE 7 01600 VANTAA PUH. 09 532 814

KIIHTYVYYSTASOMITTAUS

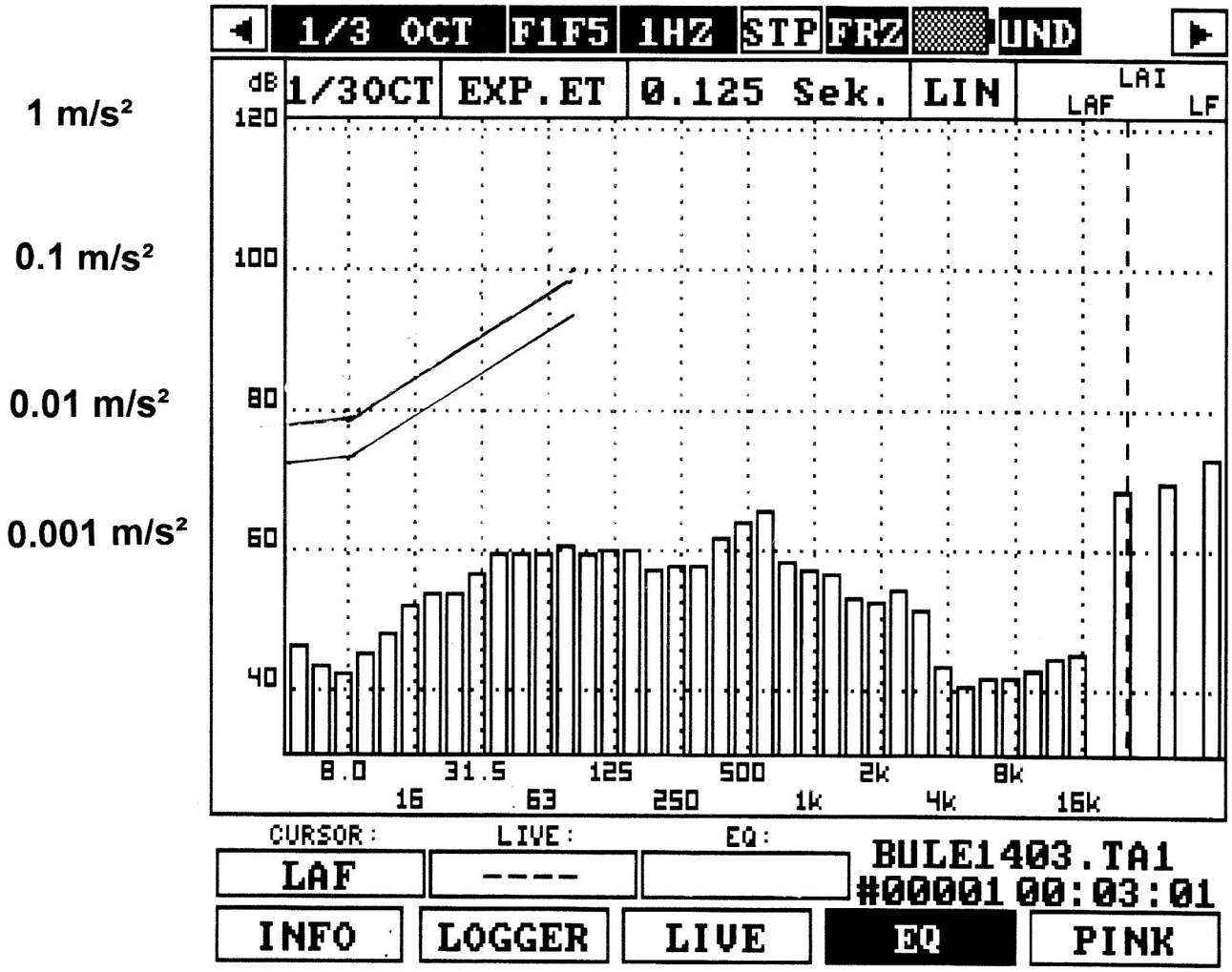
Mitattu kohde : KOY BULEVARDI 14
Bulevardi 14, 00120 HELSINKI
Mistä : Raitiovaunuliikenteen aiheuttama tärinä
Mihin : Porrashuone A / katutason porras

Mittauksen aika : 15.08.2017
Mittaaja : Ilkka Marttila, arkkitehti SAFA
Mittauslaitteisto : NC-10, Neutrik Cortex Instruments
Mittaustapa : Tärinän kiihtyvyys m/s² (120 dB = 1 m/s²)



arkkitehtitoimisto
alpo halme oy
akustinen konsultti
NOROTIE 7 01600 VANTAA PUH. 09-532 814

KIIHTYVYYSTASOMITTAUS

Mitattu kohde : KOY BULEVARDI 14
Bulevardi 14, 00120 HELSINKI
Mistä : Raitiovaunuliikenteen aiheuttama tärinä
Mihin : Tstohuone 2.krs

Mittauksen aika : 15.08.2017
Mittaaja : Ilkka Marttila, arkkitehti SAFA
Mittauslaitteisto : NC-10, Neutrik Cortex Instruments
Mittaustapa : Tärinän kiihtyvyys m/s² (120 dB = 1 m/s²)