



13.02.2018

Asia/6

## § 76

### Bulevardi 14 asemakaavan muutosehdotus (nro 12498) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-004833 T 10 03 03

Hankenumero 3221\_7

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 13.2.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 87 tonttia 13
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteeseen ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - KOy Bulevardi 14 c/o Taitokaari Oy: 5 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

---

#### Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

#### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

#### Puhelin

Faksi

#### Y-tunnus

#### Tilinro

Alv.nro



13.02.2018

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478  
hanna.kiema(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255  
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 kartta, päivätty 13.2.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 selostus, päivätty 13.2.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 13.2.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote** Hakija **Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



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. Hankkeeseen liittyen on laadittu hankekohtainen esiselvitys käyttötarkoituksen muutoksen arviointia varten.

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 -tasanheet sekä alkuperäisenä säilyneet huonejaot ja tilasarjat).

Uutta asuntokerrosalaa on noin 4 900 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistokerrosalaa noin 1 700 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 109 asukasta (1 as / 45 k-m<sup>2</sup>). Toimitilan määrä vähenee 4 900 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku  $e = 4,32$ .

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukaan kanta-kaupunkia kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena alueena ja liike- ja palvelukeskustaa palvelu-, liike- ja toimitila-alueena. Kaupunkistrategian mukaan työpaikkamäärien tulisi kasvaa asukasmäärän kasvun mukaisesti, tämän osalta toimitilan määrän väheneminen ei ole tavoitteiden mukaista.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Kampissa, kävelypainotteisella keskusta-alueella hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan palvelujen välittömässä läheisyydessä. Kortteli on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä koko kaupungin mittakaavassa ja sen kaikki kadunvarsirakennukset ovat suojeltuja.

Tontilla, johon asemakaavan muutos kohdistuu, sijaitsee Waldemar Aspelinin suunnittelema vuonna 1896 valmistunut uusrenessanssityylinen rakennus, jossa on ollut säätyläisperinteen mukaisia asuinhuoneistoja edustustiloineen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1976. Kaavan mukaan tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja kerrosalaa on osoitettu 6 068 k-m<sup>2</sup>. Katujen puoleiset osat on suojeltu ark-merkinnäl-



lä: rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisen mielipiteestä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pelastusjärjestelyihin sekä rakennuksen suojeluun koskien julkisivujen kunnostamista ja säilyttämistä, porrashuoneita ja niiden entistämistä, huoneistojen arvokkaita päätiloja sekä tilasarjoja

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.

#### Mielipiteet

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.



13.02.2018

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Hanna Kiema, arkkitehti, puhelin: (09) 310 37478  
hanna.kiema(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134  
juuso.helander(a)hel.fi  
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258  
anu.lamminpaa(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37255  
hanna-mari.tuominen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 kartta, päivätty 13.2.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12498 selostus, päivätty 13.2.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 13.2.2018

## Postiosoite

00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

## Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10

## Puhelin

Faksi

## Y-tunnus

## Tilinro

Alv.nro



13.02.2018

Asia/6

7 Osa päätöshistoriaa

### Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirje

### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

### Otteet

**Ote**  
Hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.12.2017 § 59

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 23.8.2017

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 16.08.2017 § 14