



20.12.2016

Akp/4

§ 457

Poikkeamishakemus (Kamppi, Bulevardi 28)

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Ksv 5044_55

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Bulevardi 28:n asemakaavaa nro 7961 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta,
- asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta,
- määräyksestä, joka kieltää autopaikkojen sijoittamisen pihatasoon,
- piha-alueen istuttamista koskevasta määräyksestä,
- määräyksestä, joka edellyttää, että 1/3 tontin vapaa-alasta on jätettävä maanvaraiseksi alueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennuksen ensimmäinen kerros kadun puolella tulee säilyttää yleisölle avoimena liiketilana ja hotellihuoneita saa sijoittaa ainoastaan kerroksiin 2–9.
- Rakennuksen räystään ja vesikaton korkeusasemat tulee säilyttää entisellään, eikä katolle saa sijoittaa uusia teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.
- Jätehuone tulee ensisijaisesti sijoittaa rakennusrungon sisään.
- Kohteesta tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys.
- Julkisivujen ja ulkoterassien mahdolliset muutos- ja korjaustyöt tulee tehdä rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvalliseen asemaan soveltuvalla tavalla, alkuperäisyyttä vaalien.
- Hotellihuoneiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu- ja värinähaitat. Sisämelun osalta ohjearvot eivät saa ylittyä.
- Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon raitiotien ajojohtimien sekä kadun ripustusvalaistuksen kiinnitys julkisivuun.

Hakija

Kiinteistö Oy Bulevardi 28 (jättöpäivämäärä 16.9.2016)

Rakennuspaikka

4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 85 tontti 13

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Hakemus

Toimistorakennuksen (9381 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen hotellikäyttöön poiketen asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (AK) sekä lisäkerrosalan (yht. 401 k-m²) osoittaminen kellariin ja pihatasoon poiketen asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta (ylitys yhteensä 302 %, kun huomioidaan jo olemassa oleva ylitys). Lisäksi poiketaan piha-alueen järjestämistä koskevista määräyksistä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että kiinteistöä halutaan kehittää, sekä sillä, että parannetaan rakennuksen käyttöastetta. Hotellikäyttö parantaa Punavuoren-Kampin alueen matkailupalveluita ja hotellin alueelle tuomat asiakkaat lisäävät alueen ravintolapalveluiden ja kaupan palveluiden kysyntää. Lisäksi kiinteistön nykyiselle käytölle toimistotilana tällä alueella ei ole suurta kysyntää.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 8.1.1981 vahvistettu asemakaava nro 7961. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuin-kerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusoikeudeksi on merkitty 3240 k-m² viiteen kerrokseen. Rakennusala on osoitettu ainoastaan kadunvarteen. Autopaikkoja tulee osoittaa 1/150 k-m² asiakaspalvelukerrosalaa ja 1/350 k-m² toimistokerrosalaa.

Olemassa oleva rakennus ylittää jo nykyisellään asemakaavassa osoitetun rakennusalan, rakennusoikeuden sekä kerrosluvun. Myöskään tarvittavia autopaikkoja ei ole kellarikerroksesta osoitettu. Kyseessä on kuitenkin nk. kaksitasoinen asemakaava, jonka mukaan olemassa oleva, ennen vuotta 11.10.1961 rakennusluvan saanut rakennus saadaan korjata sen estämättä, mitä kaavassa määrätään muun muassa tontin rakennusosalasta, enimmäiskerrosalasta, kerrosluvusta tai autopaikkojen vähimmäismäärästä. Tästä huolimatta asemakaavassa on määrätty, että pihamaalle ei saa sijoittaa yhtään autopaikkaa ja 1/3 tontin vapaa-alasta on jätettävä maanvaraiseksi alueeksi, johon on istutettava puita ja pensaita.

Bulevardin puoleinen osa tontista on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi.



Tontilla sijaitsee 1952 rakennettu, 9-kerroksinen toimistorakennus. Rakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Niilo Kokko ja Olavi Maamies. Kadun puolen nauhaikkunajulkisivu on verhottu tummalla kuparilevyllä ja sen ilmettä elävöittävät vaaleaksi rapattu erkkeri sekä siihen liittyvät ranskalaiset parvekkeet. Pihan puolella julkisivu on vaalea ja pihasiipi on porrastettu ylimmässä kerroksessa siten, että rakennuksen päätyyn muodostuu ulkoterasseja kolmeen eri tasoon. Ensimmäinen kerros on suoraan kadulle aukeavaa liiketilaa ja ylemmät kerrokset tyypillistä, pieniksi työ- ja neuvotteluhuoneiksi jaettua toimistotilaa. Rakennukseen kuuluu myös laajat kellaritilat kahdessa kerroksessa. Piha on asfalttipintainen kansipiha, joka on kokonaisuudessaan pysäköinti- ja huoltoliikenteenkäytössä. Autopaikkoja on pihalla 20 kpl.

Kohteen naapurikiinteistö, Bulevardi 26, on muutettu toimistorakennuksesta hotelliksi vuonna 2014.

Yritysvaikutusten arviointi

Yritysvaikutukset kohdistuvat hakemuksen taustalla olevaan toimijaan, tulevaan hotellioperaattoriin, kiinteistössä tällä hetkellä toimiviin yrityksiin ja mahdollisesti välillisesti muihin alueella toimiviin yrityksiin.

Hakemuksen jättäneelle kiinteistöosaakeyhtiölle poikkeamispäätös antaa mahdollisuuden kehittää kohdetta ja parantaa tilojen käyttöastetta. Käyttötarkoituksen muutoksessa tilat saneerataan, mikä nostaa hakijan omistuksessa olevan kiinteistön arvoa. Kuluja yhtiölle aiheutuu korjauskustannuksista, suunnittelusta ja lupakäsittelyistä.

Tilat kunnostetaan yhden hotellioperaattorin käyttöön. Hotellihuoneet täysin uusitussa rakennuksessa näin keskeisellä ja arvostetulla paikalla, hyvien liikenneyhteyksien varrella ja kivijalkapalvelujen äärellä ovat varmasti kysyttyjä ja edellytykset kannattavalle hotellitoiminnalle ovat hyvät. Myös hotelli ja siihen liittyvät ravintolapalvelut tuovat alueelle työpaikkoja, mutta niiden määrä jää todennäköisesti nykyisiin toimistotyöpaikkoihin verrattuna vähäiseksi.

Kohteen naapurissa sijaitsee toinen hiljattain hotellikäyttöön muutettu rakennus ja lähialueella on muitakin hotelleja. Poikkeaminen saattaa johtaa kilpailun kiristymiseen hotellitoimijoiden kesken.

Nykyinen toimistorakennus on pinta-alaltaan suuri ja siellä toimii noin 10 erilaista yritystä ja yhdistystä. Yhteensä rakennuksessa työskentelee yli 270 henkilöä noin kymmenessä eri toimipaikassa. Näille yrityksille toimenpide merkitsee vuokrasopimuksien irtisanomista. Toistaiseksi lähialueilla on edelleen löydettävissä vastaavan kaltaista vuokrattavaa toimitilaa, mutta sen ennakoidaan vähenevän lähivuosina, kun toimitiloja muutetaan asumiseen kantakaupungissa yhä kiihtyvällä tahdilla.



Muihin alueella toimiviin yrityksiin muutoksella saattaa olla välillisiä vaikutuksia. Toimistotilan määrän väheneminen käyttötarkoituksen muutoshankkeiden myötä kantakaupungin sekoittuneilla alueilla on tätä yksittäistä kohdetta laajempi ilmiö, jolla saattaa olla negatiivisia vaikutuksia alueen yritysverkostojen toimintaedellytyksiin, kivijalkapalveluihin ja toimitilojen vuokratason kehitykseen. Kohde sijaitsee alueella, johon kohdistuu tilakantaan nähden nyt ja tulevien vuosikymmenten aikana ylikysyntää (Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä, Catella, 2016). Hotellikäyttö säilyttää kuitenkin alueella jonkin verran työpaikkoja ja on asuntoja joustavammin muutettavissa takaisin toimistokäyttöön, mikäli tämä tulevaisuudessa katsotaan tarpeelliseksi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (17.10.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutuksia saatiin 2.

Muistutus 1

As Oy Huvilinna pyytää muistutuksessaan (8.11.2016) varmistamaan, että asukaspysäköintipaikat pysyvät käytössä hotellin rakentamisaikana ja sen jälkeen.

Vastine

Rakentamisaikaiset järjestelyt kadulla ratkaistaan erikseen, eikä niitä käsitellä tämän poikkeamispäätöksen yhteydessä. Rakennusvirasto käsittelee mahdollisen katutyöluvan.

Muistutus 2

Bulevardi 26 kiinteistön omistaja huomauttaa muistutuksessaan (9.11.2016), että tulevan hotellirakennuksen korkeudet eivät saa jatkossa heikentää naapurikohteen maisemia tai lisätä varjostuksia. Samoin palomuurit tulee huomioida, eivätkä rakentamisaikaiset haitat saa häiritä Bulevardi 26:n hotellikäyttöä. Lisäksi muistuttaja vastustaa jätehuoneen sekä autopaikkojen sijoittamista pihalle.

Lisäksi kiinteistön omistaja on välittänyt tiedoksi kohteessa toimivan vuokralaisen huolen siitä, että alueella on jo runsaasti hotelleja ja ravintoloita, eikä kapasiteettia tarvita enempää.

Vastine



Poikkeamispäätös myönnetään rakennuksen laajennukselle ainoastaan kellarissa ja 1. kerroksessa. Rakennuksen nykyinen korkeus ja vesikatto säilyvät viitesuunnitelman mukaan entisellään. Tämä on lisätty myös poikkeamisen ehtoihin. Rakentamisaikaiset järjestelyt ratkaistaan myöhemmin, eikä niitä käsitellä tämän poikkeamispäätöksen yhteydessä. Pysäköintipaikkojen vähentäminen pihalta lisäisi viihtyisyyttä, mutta tässä poikkeamispäätöksessä sitä ei vaadita, koska kyseessä ei ole asuntopiha. Jätehuoneen osalta sen sijoittaminen rakennusrungon sisään olisi ensisijainen vaihtoehto.

Hotellipalveluiden kysyntään tai mahdolliseen ylitarjontaan ei tässä yhteydessä oteta kantaa. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen suhteen lähtökohtana kuitenkin on, että tällä alueella rakennusten kadulle avautuvat tilat osoitetaan ensisijaisesti kaikille avoimeksi liiketilaksi. Ravintolatoiminta sopii luontevasti hotellin alakertaan.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, pelastuslaitokselta, ympäristökeskukselta, HKL-liikelaitokselta sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (25.10.2016), että kiinteistöllä on kaupunkikuvallista arvoa keskustaan rakennettuna 1950-luvun liikerakennuksena. Katutason liiketilat ovat osa urbaania Bulevardin katukuvaa. Rakennuksen julkisivujen – alkuperäisten ja paikalle vakiintuneiden – ylläpitämien on muutoksessa tavoitteellista. Julkisivussa on säilyneitä alkuperäisiä rakennusosia erityisesti erkkerin yhteydessä, jotka tulee muutoksessa säilyttää. Rakennuksen ulkoterrassit ovat säilyneet ja niiden alkuperäistä vaaliva korkeatasoinen kunnostaminen on tavoitteena. Muutossuunnittelun lähtötiedoiksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys kohteen kaupunkikuvasta ja julkisivuista. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamispäätöshakemusta näillä huomioilla.

Rakennusvirasto toteaa lausunnossaan (9.11.2016), että Bulevardi on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Bulevardin katuvalaistus on toteutettu riippuvalaisimilla, tämä valaistustapa tulee säilyttää. Ripustusvalaistuksen kiinnitys julkisivuun tulee huomioida julkisivua suunniteltaessa.

Ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (3.11.2016), että Bulevardin liikenteestä aiheutuu melu- ja ilmanlaatuhaittoja, jotka tulee ottaa huomioon liike- ja toimistorakennuksen muuttamisessa hotellikäyttöön. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 mukaan katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso Bulevardin puolella on 65–70 dB. Jatko-suunnittelussa tulee varmistaa, että hotellihuoneissa saavutetaan sisämelun osalta melutason ohjearvot ottaen huomioon se, että majoitus-



huoneille on käytössä sama sisämelun ohjearvo kuin asuinhuoneille. Bulevardin raitioliikenteestä voi ilmaaäänien lisäksi aiheutua tärinä- ja runkoäänihaittoja, mikä tulee ottaa myös huomioon jatkosuunnittelussa. Käyttötarkoituksen mukaiset suositusarvot eivät saa ylittyä.

HKL-liikelaitos huomauttaa lausunnossaan (21.10.2016), että kiinteistön suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitioliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (1.11.2016), että hakemuksen liitteenä ei ole rakennushistoriallista selvitystä, jonka perusteella rakennuksen suojelutavoitteet voisi määritellä. Selvitys on syytä laatia asiantuntijatyönä. Suojelutavoitteiden huomioimisen varmistamiseksi ELY-keskus pitää tässä vaiheessa tärkeänä, että katujulkisivu säilyttää hahmonsäilytyksen ja aukotuksen osalta. Mikäli sisätiloissa, kuten ensimmäisen kerroksen aula- ja ravintolatiloiissa tai porrashuoneissa on rakennushistoriallisesti arvokkaita elementtejä, tulee ne huomioida jatkosuunnittelussa. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole huomauttamista poikkeamisluvapahakemuksesta.

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa poikkeamispäätöshakemukseen.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska hotellikäyttö on rakennukselle luonteva käyttötarkoitus. Viitesuunnitelmassa on osoitettu, että hotellikäyttö voidaan sovittaa tiloihin tarkoituksenmukaisesti ja siten, että suuria muutoksia julkisivuihin ei tarvitse tehdä.

Rakennuksen ensimmäinen kerros kadun puolella on tärkeää säilyttää yleisölle avoimina liiketiloina, joihin sisäänkäynnit on järjestetty suoraan kadulta. Elävä kivijalka näyteikkunoineen on yhtäältä keskeinen osa Bulevardin historiallista luonnetta ja toisaalta kantakaupungin toiminnallista rakennetta. Suunnitelmassa esitetyt hotellin aulatilat ja ravintola sopivat hyvin näihin tavoitteisiin.

Esitetyt laajennukset kellarissa ja pihatasossa ovat pääosin perusteltuja, joskin jätehuone tulisi ensisijaisesti sijoittaa selkeämmin olemassa olevan rakennuksen rungon sisään. Kellarin tehokkaampi käyttöönotto viitesuunnitelmassa esitetyllä tavalla neuvottelutilaksi on tarkoituksenmukaista. Hotellihuoneita ei maanalaisiin tiloihin tule sijoittaa.

Asemakaavassa ei ole osoitettu rakennukselle suojelumerkintää, mutta rakennuksella on kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka



tulee rakennushistoriaselvityksen avulla tunnistaa ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Etenkin katujulkisivun osalta on tavoitteellista säilyttää alkuperäinen tai paikalle vakiintunut ratkaisu aukotuksineen ja materiaaleineen. Mahdolliset muutostyöt tulee suunnitella korkeatasoisesti, alkuperäisyyttä vaalien ja ominaispiirteisiin sopivalla tavalla. Pihasiiven terassoituva muoto sekä räystäään ja vesikaton korkeusasemat tulee säilyttää nykyisellään, eikä katolle tule sijoittaa uusia teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Suunnittelussa tulee myös huomioida Bulevardin liikenteestä aiheutuvat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat sekä noudattaa hotellihuoneille asetettuja ohjearvoja. Raitiotiehen liittyvät ajolankojen sekä kadun riippuvalaistuksen ripustusten kiinnitys julkisivuun tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämisen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.



Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 3.1.2017, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia kohteesta
- 6 Muistutukset
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia kohteesta
- 6 Muistutukset
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi



Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 9.11.2016

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa poikkeamispäätöshakemuksesta Kampin tontille 85/13, Bulevardi 28 (Kiinteistö Oy Bulevardi 28). Määräaika on 9.11.2016. Hakemus koskee rakennuksen muuttamista hotelliksi.

Bulevardi on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö, mikä tulee huomioida suunnittelussa. Bulevardin katuvalaistus on toteutettu riippuvalaisimilla, tämä valaistustapa tulee säilyttää. Ripustusvalaistuksen kiinnitys julkisivuun tulee huomioida julkisivua suunniteltaessa.

Muutoksella ei ole muita vaikutuksia katualueisiin.

Lisätiedot

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

Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.10.2016

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 20.10.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Bulevardi 28 poikkeamispäätöshakemusta. Kaupunginmuseo on katselmoinut paikalla 13.9.2016 ja tutustunut poikkeamispäätöshakemukseen. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Bulevardi 28 kiinteistö on arkkitehtien Niilo Kokko ja Olavi Maamiehen vuosina 1950-53 suunnittelema yhdeksänkerroksinen toimistokiinteistö.



Rakennusta ei ole varustettu asemakaavassa vuodelta 1981 rakennus-suojelumerkinnällä. Katurakennus sijoittuu osaksi valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009), osana kohdetta Esplanadi-Bulevardi. Poikkeamispäätöshakemuksessa valmistellaan kiinteistön käyttöönottoa hotellina.

Bulevardi 28 kiinteistö sijoittuu osaksi Helsingin vanhinta empire-ase-makaavaa. Tontin varhainen rakennusvaihe oli vuonna 1865 valmistu-nut kaksikerroksinen, kivirakenteinen 1800-luvun puolivälin klassismia edustanut asuinrakennus. Rakennuksen suunnitteli arkkitehti Th. Mellg-ren. Seuraavassa vaiheessa tontin rakennuskantaa täydennettiin v. 1886, jolloin vanhaa rakennusta korotettiin kerroksella ja siihen liitettiin uusia siipi- ja piharakennuksia arkkitehti K. Th. Nybergin suunnitelmien mukaan. Kokonaisuus muodostui tyyllisesti eheäksi, samalla katulinja muodostui elävän polveilevaksi siipirakennusten liittyessä sisäänvedet-tyinä kokonaisuuteen. Kohteesta on säilynyt valokuvadokumentti kau-punginmuseon kuva-arkistossa (N25121).

Kolmikerroksisen, vaihteittain rakennetun uusrenessanssi-tyylisen asuinrakennuksen korvaamista uudella suunniteltiin vuonna 1939, jol-loin rakennusluvan sai arkkitehti Uno Mobergin suunnitelma modernisti-sesta asuinrakennuksesta tontille. Suunnitelma käsitti suuria asuntoja kahden porrashuoneen katurakennuksessa, sekä elokuvateatterin pi-harakennuksessa. Suunnitelma ei kuitenkaan toteutunut.

Nykyinen toimistotalo korvasi 1800-luvulla rakennetun asuinrakennuk-sen 1950-luvun alussa. Toteutuneen yhdeksänkerroksisen, yksiportai-sen liikerakennuksen suunnittelivat arkkitehdit Niilo Kokko ja Olavi Maamies. Rakennuksen ilme on moderni; ikkunat ovat nauhaikkunoita ja julkisivu on verhottu uritetulla tummalla kuparilevytyksellä. Julkisivua elävöittää rapattu pystysuuntainen erkkeri. Julkisivumateriaali on ilmei-sesti muuttunut alkuperäisestä, samoin ikkunat ovat myöhemmin muu-tettu. Pohjakerroksen sisäänkäyntisyvennys on liitetty myöhemmin si-sätiloihin, ja myös liiketilojen sisäänkäynnit ovat muuttuneet. Raken-nuksen katutasoon sijoittui alun alkaen liiketilaa, Elannon myymälöitä, kahvila ja pankki. Pihanpuolen sisäänkäyntitaso on nostettu alkuperäi-siä liiketiloja palvelleen lastauslaiturin tasolle. Pihanpuolen julkisivun katveessa on säilynyt ilmeikäs betonirakenteinen poistumistieporras. Toimistokerrokset oli rakennettu pilari-laatta –rungolle, ja ne oli jaettu useisiin erillisiin toimistotiloihin. Kerroksia on muutettu ajan mittaa lukui-sia kertoja, eikä rakennuksen interiööri ole säilynyt.

Bulevardi 28 kiinteistöllä on kaupunkikuvallista arvoa keskustaan ra-kennettuna 1950-luvun liikerakennuksena. Katutaso liiketilat ovat osa urbaania Bulevardin katukuvaa. Rakennuksen julkisivujen – alkuperäis-ten ja paikalle vakiintuneiden – ylläpitäminen on muutoksessa tavoit-



20.12.2016

teellista. Julkisivussa on säilyneitä alkuperäisiä rakennusosia erityisesti erkkerin yhteydessä, jotka tulee muutoksessa säilyttää. Rakennuksen ulkoterassit ovat säilyneet, ja niiden alkuperäisyyttä vaaliva korkeatasoinen kunnostaminen tulee olla tavoitteena. Muutossuunnittelun lähtötiedoiksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys kohteen kaupunkikuvasta ja julkisivusta. Kaupunginmuseo puoltaa poikkeamispäätöshakemusta näillä huomioilla.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

HEL 2016-010190 T 10 04 01

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto on pyytänyt HKL:n lausuntoa Kiinteistö Oy Bulevardi 28:n hakemasta poikkeamishakemuksesta, joka koskee liike- ja toimistorakennuksen muuttamista hotellikäyttöön sekä kerrosalaan laskettavan tilan rakentamista kellariin osoitteessa Bulevardi 28.

HKL:n kantana on, että suunniteltaessa hotellin rakentamista lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovaunuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitiotieliikenteen tarvitsemaa ratasähköistystä varten tulee huomioida ripustusten vaatima tila ja kiinnitysratkaisut kiinteistössä.

Lisätiedot

Simo Karjalainen, ratatöiden valvoja, puhelin: 310 36888
simo.karjalainen(a)hel.fi