



09.12.2013

Kaj/3

§ 1324

Alueen varaaminen Amos Anderssonin taidemuseolle ja sitä ylläpitävälle Föreningen Konstsamfundet rf:lle

Pöydälle 09.12.2013

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata Föreningen Konstsamfundet r.f.:lle liitteen 1 mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontin nro 1 noin 7 137 m²:n suuruisen määräalan ja osan sillä sijaitsevista Lasipalatsin rakennuksista yksityisen Amos Andersonin taidemuseo -hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin varauksensaajan toimesta hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä.

Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupungin toimivaltaisen elimen hyväksyminen.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos saa lainvoiman.



3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, kiinteistöviraston ja muiden hallintokuntien kanssa sekä museoviraston ja Pisaran suunnitteluryhmän kanssa.

4

Varauksensaajan on huomioitava hankkeen suunnittelussa mm. seuraavaa:

Varauksensaaja on tietoinen Lasipalatsin rakennusten rakennushistoriallisista suojeluarvoista.

Museorakennusten ja kortteliaukion suunnittelussa on erityistä huomioita kiinnitettävä kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Kortteliaukio elävöitetään taidetoriksi, jolla on avoin liikkumismahdollisuus, ulkoilutarjoilualueita sekä kaupunkitapahtumia taidemuseon ulkotoimintojen lisäksi.

Asemakaavassa määriteltävät hankkeen autopaikat tullaan sijoittamaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Maanalaisen taidemuseon huoltoa varten rakennetaan yhteys kaukoliikenteen tavara-aseman asiakas-liikennetilaan.

Ns. Pisararadan keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoineen on suunniteltu sijoitettavaksi museohankkeen maanalaisten tilojen viereen. Hankkeiden suunnitelmat tulee yhteensovittaa toisiinsa. Hankkeiden yhtäaikainen tai vaiheittainen rakentaminen tulee selvittää ja varmistaa. Edelleen on selvittävä, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisaran lippuhallin rakentamisen edellyttämiä valmistelevia järjestelyjä ja rakenteita.

5

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä museohankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

6

Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitukset, rakennusoikeus, yleinen käyttö, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa asemakaavamuutoksessa.

7



Lasipalatsin rakennusten mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle päättää kaupungin toimivaltainen elin.

8

Asemakaavan muutoksen mukainen tontti vuokrataan varauksensaajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kaupungin myöhemmin erikseen päättämin ehdoin.

9

Lasipalatsin rakennusten luovuttamisen ja museotontin vuokraamisen edellytyksenä on, että hanketta koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

10

Laadittavan asemakaavan muutoksen mukainen maanalainen uudisrakennus rakennetaan ja Lasipalatsin rakennusten huonetilat korjataan ja muutetaan taidemuseoksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi varauksensaajan toimesta ja kustannuksella.

11

Varauksensaajan on varausaikana selvitettävä Lasipalatsin rakennusten tekninen kunto ja soveltuvuus aiottuun käyttötarkoitukseen. Kaupunki luovuttaa tätä varten varauksensaajan käyttöön hallussaan olevat kiinteistöä ja rakennuksia koskevat suunnitelmat ja asiakirjat.

Varausaikana mahdollisista tehtävistä rakenteiden avauksista ja muista niihin verrattavista tutkimuksista tulee sopia ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja tilojen käyttäjän kanssa.

12

Varauksensaaja on velvollinen hankkimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen uudisrakentamisen sekä Lasipalatsin rakennusten tilojen korjaus- ja muutostöiden toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja muut luvat.

13

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämistä yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden, rakennelmien tai rakenteiden siirtämisestä ja on velvollinen sopimaan tästä niitä yllä pitävien hallintokuntien ja yritysten kanssa.



09.12.2013

Kaj/3

14

Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana Lasipalatsin rakennusten tiloja koskevia uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.

15

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai että kaupungin toimivaltainen elin ei hyväksy hanketta varten perustettavan yhtiön osakassopimusta ja yhtiöjärjestystä taikka päätä rakennuksen sekä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle.

Tiivistelmä

Kaupunginhallitukselle ehdotetaan, että kaupunki tekisi suunnitteluvarauksen Föreningen Konstsamfundet r.f.:lle Amos Anderssonin taidemuseon tilojen sijoittamiseksi Kampin tontilla 4194/1 sijaitsevaan Lasipalatsin rakennukseen sekä sen ja ns. Turun kasarmi -rakennuksen välisen torin alle.

Taidemuseon nykyiset tilat ovat hajanaisia, pieniä ja sokkeloisia, vaikkakin persoonallisia. Teosten kuljetus, näyttelyjen rakentaminen, teosten pakkaus ja purkaminen sekä käsittely ovat haasteellisia tiloissa, jotka alun perin on rakennettu muuhun käyttöön. Museon toiminnan kehittämiseksi uudet toimivammat tilat ovat välttämättömät.

Hanke olisi onnistuessaan omiaan edelleen lisäämään kaupungin ydinkeskustan vetovoimaa taidelaitosten keskittymänä.

Hankkeen toteutus edellyttää asemakaavan muutosta ja Lasipalatsin rakennusten sekä sen tontin osan luovutusta yhteiselle perustettavalle yhtiölle.

Esittelijä

Hakemus ja hakija

Föreningen Konstsamfundet r.f. (jäljempänä Konstsamfundet) pyytää, että kaupunki tekisi tonttivarauksen Amos Andersonin taidemuseon tilojen sijoittamiseksi Kampin tontilla 4194/1 sijaitsevaan Lasipalatsin rakennukseen sekä sen ja ns. Turun kasarmi -rakennuksen välisen torin alle.

Kartta varattavaksi ehdotettavasta alueesta on liitteenä 1 ja sijaintikartta liitteenä 2.



Konstsamfundet ylläpitää Suomen suurinta yksityistä Amos Andersonin taidemuseota Helsingin ydinkeskustassa Forumin korttelissa. Museon kävijämäärä on viime vuosina ollut 30 000 - 70 000 näyttelyvierasta/vuosi. Tulevaisuudessa tavoitteena on nostaa kävijämäärä yli sataantuhanteen näyttelyvieraaseen. Nykyiset tilat ovat hajanaisia, pieniä ja sokkeloisia, vaikkakin persoonallisia. Teosten kuljetus, näyttelyjen rakentaminen, teosten pakkaus ja purkaminen sekä käsittely ovat haasteellisia tiloissa, jotka alun perin on rakennettu muuhun käyttöön. Museon toiminnan kehittämiseksi uudet toimivimmat tilat ovat välttämättömät.

Hakemus on liitteenä 3.

Hankesuunnitelma

Amos Anderssonin taidemuseon tilojen ratkaisuvaihtoehdoksi Haahtela-rakennuttaminen Oy on laatinut hankesuunnitelman (20.6.2013), jossa on esitetty taidemuseon sijoittamista Lasipalatsin yhteyteen. Hankesuunnitelmassa on esitetty taidemuseon tilatarpeet, rakennuspaikka, toteutusaikataulu ja investointitarpeet sekä ehdotuspiirustukset uudistilojen sijainnista.

Taidemuseon varsinaiset näyttelytilat (6 041 m²) sijoittuisivat ja rakennettaisiin pääosin Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin välisen toriaukion alle. Torialue elävöitetäisiin taidetoriksi. Lasipalatsiin sijoittuisi pienimuotoista näyttelytoimintaa, esittävää taidetta sekä museon hallinto (2 519 m²). Lasipalatsin muut tilat (2 869 m²), kuten liiketilat, jäisivät kaupungin omistukseen.

Museon arvioidut rakennuskustannukset (alv. 0 %) ovat 41,4 Me, josta maan alle sijoittuvan uudisrakennuksen osuus on 36,2 Me ja Lasipalatsin rakennuksen peruskorjauksen osuus 5,2 Me. Kaupungille jäävien Lasipalatsin tilojen peruskorjauksen hinta on 5,0 Me. Yhteensä rakennuskustannukset ovat 46,4 Me (alv. 0 %).

Hankesuunnitelma on liitteenä 4.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin korttelialueella nro 4194 on voimassa vuonna 1906 vahvistettu asemakaava nro 447, jossa on merkitty vain korttelialueen rajat. Korttelin rajat ovat määrittäneet Kampin keskuksen sekä Hiljentyiskappelin asemakaavoissa. Kortteli on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.



Lasipalasin rakennus valmistui vuonna 1936 (arkkitehdit Viljo Revell, Heimo Riihimäki ja Niilo Kokko) ja sen oli tarkoitus palvella vuoden 1940 olympialaisten kisavieraita. Liikehuoneistoja, ravintoloita ja elokuvateatterin sisältävä Lasipalatsi suunniteltiin alun perin väliaikaisrakennukseksi, joka oli tarkoitus myöhemmin purkaa suuremman liikerakennuksen tieltä.

Korttelin aukiolla olevan piipun alla sijaitsee lämpö- ja jäähdytyskeskuksen rakennus ja muuntamo.

Lasipalatsi suojeltiin ja peruskorjattiin vuonna 1998 kulttuuri- ja mediakeskukseksi. Siinä yhteydessä määriteltiin rakennuksen suojeluarvot ja suojeltavat sisätilat. Keskuksessa toimii kahviloita, ravintoloita ja monia media-alan yrityksiä. Rakennuksessa on myös elokuvateatteri Bio Rex, nettipalveluita ja näyttelytiloja. Lasipalatsin kerrosala on noin 5 500 k-m².

Kopio asemakaavakartasta on liitteenä 5.

Kiinteistövirasto on pyytänyt varaushakemuksesta ja hankesuunnitelmasta kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausunnon. Lausuntopyyntö on liitteenä 6.

Asemakaavaosasto puoltaa varauksen tekemistä suunnittelua ja toteuttamista sekä suunnitteluyhteistyötä koskevin ehdoin.

Amos Andersonin taidemuseo -hankkeen toteuttaminen edellyttää kaupunkisuunnitteluviraston laatimaa asemakaavan muutosta, jonka virasto valmistelee vuoden 2014 aikana. Asemakaavamuutos on tarkoitus saattaa kaupunginvaltuuston päätettäväksi vuoden 2015 aikana. Valmistelu- ja käsittelyaikataulu riippuu mm. varauksen hakijan suunnittelu- ja selvitystyön sekä Pisaran suunnitteluyhteistyön aikataulusta ja tuloksista.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto on liitteenä 7.

Hankkeen toteutusta varten perustettava yhtiö

Hankkeen toteuttamista varten on tarkoitus perustamaan yhteinen keskinäinen kiinteistöyhtiö, johon kaupunki sijoittaisi apportina nykyisen Lasipalatsin rakennukset ja Amos Andersonin taidemuseo tilojensa rakentamiseen ja korjaukseen tarvittavat rahat. Amos Andersonin taidemuseo hallitsisi käyttöönsä tulevia tiloja ja kaupunki Lasipalatsin muita tiloja. Viimeksi mainittujen peruskorjaukseen kiinteistöyhtiö ottaisi kaupungin osakkeisiin kohdistuvaa pääomallinaa. Yhtiöjärjestyksellä ja osakassopimuksella sovittaisiin Lasipalatsin



käytöstä, rakentamisen hinnan jakautumisesta sekä ylläpitomenoista ja tulevista korjaus- ja uusimisvastuista.

Rakennukset luovutettaisiin ja kaavoitettava tontti vuokrattaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella yhtiölle kaupungin myöhemmin erikseen päättämin ehdoin.

Varausesitys ja sen perustelut

Esittelijä puoltaa Konstsamfundetin varaushakemusta. Historiallisesti arvokkaalle Lasipalatsille turvattaisiin tärkeä kulttuurillinen tulevaisuus. Uudesta museosta katutason alueineen voidaan kehittää Helsingin kaupunkikuvassa uusi tapahtuma- ja kohtaamispaikka. Museon toiminta ja tapahtumat laajentuisivat toriaukiolle tarjoten sille uuden identiteetin. Museo liittyisi näkyvine sisäänkäynteineen kansallisesti merkittävimpien kulttuurirakennusten - Kiasma, Kansallismuseo, Finlandia-talo, Musiikkitalo - sarjaan. Uudesta museosta saavutettaisiin myös kaupungin maanalaisen jalankulkuverkoston liikennevirrat Pissararadan lippuhallin kautta.

Varausehdot on laadittu yhteistyössä hakijan ja kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen edustajien kanssa huomioon ottaen kaupunkisuunnitteluviraston hakemuksesta ja hankesuunnitelmasta antama puoltava lausunto.

Mikäli kaupunki päättää ryhtyä perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimuksen ja yhtiöjärjestyksen hyväksymisestä on päätettävä erikseen.

Kaupungin omistamien Lasipalatsin rakennusten ja tontin luovuttaminen edellyttää, että hanketta koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman. Luovutettavan tontin rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö yms. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa asemakaavamuutoksessa. Kaupungin ryhtyessä perustettavan kiinteistöyhtiön osakkaaksi Lasipalatsin rakennukset luovutettaisiin apportina ja tontti vuokrattaisiin pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella perustettavalle yhtiölle kaupungin myöhemmin erikseen päättämin ehdoin.

Varaus on ehdotuksen mukaan voimassa 30.6.2015 saakka päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Mikäli kaupunginhallitus päättää varata kohteen hakijalle, kiinteistölautakunta tulee vuoden 2014 aikana tekemään kaupunginhallitukselle erillisen esityksen kaupungin mahdollisesta osakkuudesta perustettavassa yhtiössä, Lasipalatsin rakennusten luovutuksesta ja tontin vuokrauserusteista.



09.12.2013

Kaj/3

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varattava alue rakennuksineen
- 2 Sijaintikartta
- 3 Varaushakemus
- 4 Hankesuunnitelma
- 5 Voimassa oleva asemakaava
- 6 Lausuntopyyntö
- 7 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 28.11.2013 § 591

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G4 T2, Mannerheimintie 22-24

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Föreningen Konstsamfundet r.f.:lle liitteen nro 6 mukaisen Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin nro 194 tontin nro 1 noin 7 137 m²:n suuruisen määräalan ja sillä sijaitsevat Lasipalatsin rakennukset yksityisen Amos Andersonin taidemuseo - hankkeen suunnittelua varten 30.6.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1



Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin varauksensaajan toimesta hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä.

Mikäli kaupunki päättää tulla perustettavan yhtiön osakkaaksi, yhtiön osakassopimukselle ja yhtiöjärjestykselle on saatava kaupunginvaltuuston hyväksyminen.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varaus on voimassa ehdolla, että hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavan muutos saa lainvoiman.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginmuseon, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, kiinteistöviraston ja muiden hallintokuntien kanssa sekä museoviraston ja Pisaran suunnitteluryhmän kanssa.

4

Varauksensaajan on huomioitava hankkeen suunnittelussa mm. seuraavaa:

Varauksensaaja on tietoinen Lasipalatsin rakennusten rakennushistoriallisista suojeluarvoista.

Museorakennusten ja kortteliaukion suunnittelussa on erityistä huomioita kiinnitettävä kaupunkikuvallisiin seikkoihin. Kortteliaukio elävöitetään taidetoriksi, jolla on avoin liikkumismahdollisuus, ulkoilutarjoilualueita sekä kaupunkitapahtumia taidemuseon ulkotoimintojen lisäksi.

Asemakaavassa määriteltävät hankkeen autopaikat tullaan sijoittamaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Maanalaisen taidemuseon huoltoa varten rakennetaan yhteys kaukoliikenteen tavara-aseman asiakas-liikennetilaan.

Ns. Pisararadan keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoineen on suunniteltu sijoitettavaksi museohankkeen maanalaisten tilojen viereen. Hankkeiden suunnitelmat tulee yhteensovittaa toisiinsa. Hankkeiden yhtäaikainen tai vaiheittainen rakentaminen tulee selvittää ja varmistaa. Edelleen on selvitettävä, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisaran lippuhallin rakentamisen edellyttämiä valmistelevia järjestelyjä ja rakenteita.



5

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä museohankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

6

Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitukset, rakennusoikeus, yleinen käyttö, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

7

Lasipalatsin rakennusten mahdollisesta luovuttamisesta varauksensaajalle tai apporttiomaisuutena perustettavalle yhtiölle päättää kaupunginvaltuusto.

8

Asemakaavan muutoksen mukainen tontti vuokrataan varauksensaajalle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kaupunginvaltuuston myöhemmin erikseen päättämin ehdoin.

9

Lasipalatsin rakennusten luovuttamisen ja museotontin vuokraamisen edellytyksenä on, että hanketta koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

10

Laadittavan asemakaavan muutoksen mukainen maanalainen uudisrakennus rakennetaan ja Lasipalatsin rakennusten huonetilat korjataan ja muutetaan taidemuseoksi ja muiksi kulttuuritoimintaa palveleviksi tiloiksi varauksensaajan toimesta ja kustannuksella.

11

Varauksensaajan on varausaikana selvittävä Lasipalatsin rakennusten tekninen kunto ja soveltuvuus aiottuun käyttötarkoitukseen. Kaupunki luovuttaa tätä varten varauksensaajan käyttöön hallussaan olevat kiinteistöä ja rakennuksia koskevat suunnitelmat ja asiakirjat.

Varausaikana mahdollisista tehtävistä rakenteiden avauksista ja muista niihin verrattavista tutkimuksista tulee sopia ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja tilojen käyttäjän kanssa.



09.12.2013

Kaj/3

12

Varauksensaaja on velvollinen hankkimaan kustannuksellaan kaikki hankkeen uudisrakentamisen sekä Lasipalatsin rakennusten tilojen korjaus- ja muutostöiden toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja muut luvat.

13

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen edellyttämistä yhdyskuntateknisten johtojen, laitteiden, rakennelmien tai rakenteiden siirtämisestä ja on velvollinen sopimaan tästä niitä yllä pitävien hallintokuntien ja yritysten kanssa.

14

Kaupunki sitoutuu olemaan tekemättä varausaikana Lasipalatsin rakennusten tiloja koskevia uusia pitkäaikaisia vuokrasopimuksia.

15

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu-, selvittämis-, tutkimus- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, että alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai että kaupunginvaltuusto ei hyväksy hanketta varten perustettavan yhtiön osakassopimusta ja yhtiöjärjestystä taikka päätä rakennuksen sekä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle.

(L2114-7R)

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Erik Nieminen, kehittämisinsinööri, puhelin: 310 40355
erik.nieminen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 12.11.2013

HEL 2013-013193 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää asemakaavaosaston lausuntoa Amos Andersonin taidemuseon hakemuksesta varata Lasipalatsi sekä



kortteliaukion alainen tila taidemuseon toteuttamisedellytyksien selvittämistä varten.

Föreningen Konstsamfundet r.f. on osoittanut kaupunginhallitukselle 14.10.2013 päivätyn hakemuksen, jossa hakija pyytää Helsingin kaupunkia tekemään tonttivarauksen osasta Kampin tonttia 4194/1 (osoite Mannerheimintie 22-24). Hakija on laadituttanut Haahtelarakennuttaminen Oy:llä Amos Andersonin Taidemuseon hankesuunnitelman (26.6.2013), jossa on tutkittu mahdollisuutta sijoittaa museon toiminta Lasipalatsin yhteyteen.

Lasipalatsin rakennus ja tontti ovat kaupungin omistuksessa sekä kiinteistö-viraston hallinnoinnissa. Rakennus luovutettaisiin apporttina ja kaavoitettava tontti pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella perustettavalle yhtiölle, jossa myös kaupunki olisi osakkaana. Uudisrakentaminen sijoittuisi Lasipalatsin ja ns. Turun kasarmin -rakennuksen välisen torin alle.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muutosta. Tavoite on, että rakentaminen alkaisi vuonna 2015 ja avajaiset olisivat vuonna 2017.

Varauksen valmistelua varten tonttiosasto pyytää asemakaavaosaston lausuntoa varaushakemuksesta. Lausunto pyydetään asian valmistelun kiireellisyyden vuoksi antamaan viimeistään 15.11.2013 mennessä. Varausesityksen tekeminen kaupunginhallitukselle on tarkoitus viedä kiinteistölautakunnan kokoukseen marraskuussa 2013.

Hakemussuunnitelma 26.6.2013

Hankesuunnitelman mukaan Amos Andersonin museotilat käsittävät Bio Rexin puoleisen osan Lasipalatsista sekä sen siipien rajaaman maanalaisen kaksikerroksisen tilan. Maanalainen museotila rajautuu Pisaran lippuhalliin ja sen Pisaran yleissuunnitelmaluonnoksessa esitettyyn koneportaan sijaintivaihtoehtoon.

Museotilojen laajuus Lasipalatsin rakennuksessa on n. 2440 kem² ja aukion alaisessa tilassa 3500 kem².

Sisäänkäynti on Bio Rexin sisäänkäyntiaulan kohdalla ja sinne on yhteys sekä Mannerheimintien puolelta että aukion puolelta. Tilojen pysty-yhteydet ja esteettömyys edellyttää hissien ja porrasyhteyden sijoittamisen Lasipalatsin arkadin alueelle. Museon toiminta ja tapahtumat laajentuvat myös toriaukiolle tarjoten sille uuden identiteetin.



Tavoitteena on yhtenäinen hyvin muunneltava maanalainen näyttelytila, joka on tarvittaessa jaettavissa seinäkkeillä. Lasipalatsin puolelle sijoittuu lisäksi tiloja pienimuotoisempaan näyttelytoimintaan.

Uudesta museosta saavutetaan yhteys myös kaupungin maanalaisen jalankulkuverkoston liikennevirtoihin Pisaran lippuhallin kautta. Huoltoliikenneyhteys museoon on maanalaisesti kaukoliikenteen lastausalueen kautta.

Museon tilojen suunniteltu laajuus on 8 560 netto□m², josta uudisrakentamista on 6 040 m² ja peruskorjausta 2 520 m². Hanke käsittää lisäksi Lasipalatsin muiden käyttäjien tilojen peruskorjausta 2 870 m². Hankkeen kokonaislaajuus on yhteensä 11 430 netto-m².

Museon arvioidut rakennuskustannukset ovat 41, 4 M€, josta uudisrakentamisen osuus on 36,2 M€ ja peruskorjauksen osuus 5,2 M€. Muiden käyttäjien tilojen peruskorjauksen hinta on 5, 0 M€. Yhteensä rakennuskustannukset ovat 46,4 M€

Asemakaavaosasto

Rakennettu ympäristö

SOK:n ja Valion rakennuttama funktionalistinen Lasipalatsi valmistui 1936 (Viljo Revell, Heimo Riihimäki ja Niilo Kokko). Rakennuksen oli tarkoitus palvella vuoden 1940 olympialaisten kisavieraita. Liikehuoneistoja, ravintoloita ja elokuvateatterin sisältävä Lasipalatsi suunniteltiin alun perin väliaikaisrakennukseksi, joka oli tarkoitus myöhemmin purkaa suuremman liikerakennuksen tieltä.

Lasipalatsi peruskorjattiin 1998 kulttuuri- ja mediakeskukseksi. Siinä yhteydessä määriteltiin myös rakennuksen suojeluarvot ja suojeltavat sisätilat. Lasipalatsin kulttuuri- ja mediakeskuksessa toimii kahviloita, ravintoloita ja monia media-alan yrityksiä. Rakennuksessa on myös elokuvateatteri Bio Rex, nettipalveluita ja näyttelytiloja. Lasipalatsin kerrosala on n. 5500 kem².

Turun kasarmin talousrakennus vuodelta 1833 (C.L. Engel) toimi linja-autoasemana. Rakennuksessa on nykyisin on ravintoloita, toimistotiloja ja näyttelytila Laituri. Turun kasarmin kerrosala on n. 1200 kem².

Lasipalatsin aukio oli linja-autokenttänä Kampin keskuksen työmaavaiheeseen asti. Aukio otettiin tapahtumakäyttöön ja rakennettiin ja varustettiin ravintoloiden ulkotarjoilualueiksi 2005 (määräaikaisilla rakennusluvilla). Lasipalatsin aukiota vuokrataan erilaisille kaupunkitapahtumille.



Kortteli rajautuu lounaassa Narinkka-toriin ja sen alaiseen kaukoliikenteen tavara-asemaan ja sen asiakasliikenteen pysäköinti- ja lastausalueeseen. Korttelin alapuolella kalliossa on metrotunnelipari ja metrotunneleiden välissä raiteenvaihtotunneli.

Maaperä

Alue on maaperältään kitkamaata ja kallioista ja hyvää rakentamiseen. Maan pinta on noin + 9 ...+ 10. Kallion pinta laskee pohjoisesta etelään päin noin + 5:stä - 5:een. Simonpuistikon kohdalla on täyte- ja savikerroksia noin 3 - 6 m. Mannerheimintien länsipuolella alkaa melko syvä täyte- ja savialue, joka on pohjaveden riskialuetta. Läheisyydessä sijaitsevien puupaaluperusteisten rakennusten kuten Rautatieasema ja Postitalo, takia pohjavedet eivät saa laskea myöskään museokorttelin alueella.

Metron katto on ylimmillään noin tasolla - 14 ja lattia - 20. Metrotunneleiden yläpuolella voidaan louhia tasolle - 4, jolloin metron yläpuolelle jää vielä 10 m kalliota. Työnaikaisista louhinnoista tärinä- ja muut vaikutukset on otettava huomioon. Alueen vaikutuspiirissä on Salomonkadun 250 autopaikkaa käsittävä pysäköintilaitos. Laitoksen lattia on tasolla noin - 3. Alueen pohjoiskulmaa leikkaa jätevesitunneli, jonka katto on - 22.

Lasipalatsi on perustettu maanvaraisesti anturoilla. Turun kasarmissa on kivilatomusperustukset. Kampin keskuksen työmaan yhteydessä Narinkan puoleiset perustukset vahvistettiin.

Kunnallisteknisiä verkostoja alueella on kaukolämpöjohto 300 mm ja sadevesiviemäri 300 mm sekä sähkö- ja tietoliikennekaapeleita.

Suunnittelu- ja päätöksentekotilanne

Kortteli 4194 on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Korttelin asemakaava nro 447 on vuodelta 1906. Sen rajat ovat täsmentyneet ympäröivien alueiden asemakaavoituksen yhteydessä.

Lasipalatsi sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Lasipalatsi ja Rautatalo).

Yleiskaava 2002:ssa kortteli on keskustatoimintojen aluetta, kävelykeskustan aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Kamppi-Töölönlahti osayleiskaavassa (vuodelta 1991) Lasipalatsin korttelialue kuuluu yleisten rakennusten alueeseen, jolle sai sijoittaa



linja-autoaseman sekä liiketilaa. Turun kasarmi ja Lasipalatsi ovat suojeltavia rakennuksia.

Kampin ja terminaalialueen asemakaavaluonnoksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.1996) Lasipalatsi oli yleisten - ja liikerakennusten korttelialuetta (Y+K) ja Turun kasarmi linja-autoaseman korttelialuetta (LA). Molemmat olivat suojeltuja rakennuksia (sr). Aukio oli merkitty jalankulkuaukioksi, jonka alapuolelle sai rakentaa maanalaisia tiloja.

Kampin keskuksen asemakaava vuodelta 2000 oli pohjana suunnittelu- ja tarjouskilpailulle. Lasipalatsin kortteli ei sisällynyt Kampin keskuksen asemakaavaan. Kampin keskuksen toteuttamissopimus SRV:n kanssa sisälsi option Lasipalatsikorttelin keskiosan kehittämistä. Aukion alle oli tarkoitus sijoittaa kaksi kerrosta liiketilaa ja sen alle pysäköintiä. SRV luopui sopimusoitiosta.

Kaupunginjohtajan keskustakirjasto-työryhmä selvitti 2008 kirjaston sijoittamista korttelin keskelle. Ratkaisu perustui lasikatteiseen keskitilaan sekä laajaan maanalaiseen rakentamiseen.

Pisaran yleissuunnitelmasta antamassaan lausunnossa 26.5.2011 kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti, että Lasipalatsinaukiolle johtavan liukuporrasyhteyden ja siihen liittyvien sisäänkäyntitilojen ja muiden järjestelyjen sijoittaminen korttelialueelle tulee tehdä korttelin muiden kehittämissuunnitelmien ehdoilla siten, että Lasipalatsin korttelin tulevaisuuden kehitysmahdollisuudet säilyvät avoimina.

Parhaillaan valmistellaan asemakaavaa rautateiden lähiliikenteen metromaista liikennöintiä varten keskustan alla (Pisara-rata–Centrumslingan). Pisaran keskusta-asema sijoittuu Forumiin ja Lasipalatsin väliin tasolle -45. Keskusta-aseman päälippuhalli sijoittuu Lasipalatsin aukion Turun kasarmin puoleisen osan alle. Lasipalatsinaukiolle maan pintaan johtavan liukuporrasyhteyden ja siihen liittyvien sisäänkäyntitilojen ja muiden järjestelyiden sijoittaminen korttelialueelle suunnitellaan yhteistyössä korttelin muun kehittämistyön kanssa. Asemakaavaluonnos on nähtävänä 21.10.- 29.11.2013. Päätös Pisaran toteuttamista tehdään aikaisintaan 2015. Pisaran rakentaminen kestää n. 5 vuotta.

Pisaran hankeryhmä on kaavailut kortteliaukiolle maanalaisen aseman rakentamisen vaatimia työmaan tiloja, ilmanvaihtoyhteyksiä, poistumisteitä, rakennusmateriaalin varastointia ja pienempikokoisen rakennusmateriaalin kuljettamista aseman työmaalle. Liukuporraskuilua käytettäisiin työmaan kuljetuksiin. Näitä ratkaisuja suunnitellaan vuoden 2014 alkupuolella.



Lausunto

Hakemuksen tarkoittamat toimenpiteet ovat periaatteessa korttelille hyväksytyjen kaavoitus- ja kehittämistavoitteiden mukaisia. Museotoiminta sopii kortteliin ja sen sijaintiin keskustassa sekä korttelin toiminnalliseen rooliin edellyttäen, että Lasipalatsin toiminnallinen monipuolisuus säilytetään.

Suunnitelma tulee sovittaa Lasipalatsin sekä Turun kasarmin hyväksytyihin rakennussuojelun tavoitteisiin. Tämä edellyttää suunnitteluvaiheen yhteistyötä kaupunginmuseon ja museoviraston kanssa.

Lasipalatsin aukio on yksi hienoista ja keskeisistä kantakaupungin aukioista, jota määrittää erityisesti Lasipalatsin mittakaava ja hallittu arkkitehtuuri. Nämä vaatimukset tulee ottaa huomioon asettaa erityisiä hankkeen arkkitehtisuunnittelussa sekä aukiotilan suunnittelussa.

Suunnitelma tulee sovittaa kortteliaukion kaupunkikuvallisiin sekä tapahtuma- ja terassikäytön hyväksytyihin tavoitteisiin. Aukion osalta tärkeä tavoite on avoin liikkumismahdollisuus alueella ja sen läpi jalankulun painopistesuunnissa. Edelleen tärkeä tavoite on kahviloiden ja ravintoloiden ulkotarjoilualueet sekä toiminta kaupunkitapahtumien näyttämönä. Museon oma ulkotoiminta täydentää näitä toimintoja, mutta ei voi korvata niitä.

Museolle ei voi erottaa omaa erillistä piha-alueita eikä korttelialueelle saa sijoittaa autopaikkoja, jätehuollon tiloja tai huoltoliikennejärjestelyjä pihatasoon. Asemakaavassa määriteltävät autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen. Alue tulee huoltaa maanalaisesti kaukoliikenteen tavara-aseman asiakasliikennetilän kautta.

Kortteli on pohjaveden riskialueen läheisyydessä, jonka vuoksi pohjavesi ei saa laskea rakentamistyön aikana eikä lopputilanteessa.

Museon suunnittelu tulee sovittaa yhteen Pisan suunnittelun kanssa. Pisan keskusta-aseman lippuhalli oheistoimintoineen on esitetty museotilan viereen. Sijainti on parhaillaan nähtävillä olevan Pisan asemakaavaluonnoksen mukainen ratkaisu. Pisan keskusta-aseman suunnittelu käynnistyy vuoden 2014 alussa. Tässä vaiheessa selviää yksityiskohtaisesti Pisan lippuhallin sijainti-, tila- ja yhteysvaatimukset sekä näiden tuomat reunaehdot museohankkeelle. Tämä edellyttää suunnitteluyhteistyötä Pisan suunnitteluryhmän kanssa.

Pisan ja museon suunnitelmien tulee sopia toisiinsa. On todennäköistä, että museo rakennetaan ennen Pisan. Niiden



yhtäaikaisen tai vaiheittaisen rakentamisen mahdollisuus tulee myös selvittää ja varmistaa. Samoin tulee selvittää, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisanan lippuhallin rakentamisen edellyttämiä valmistelevia järjestelyjä ja rakenteita. Samalla tulee varmistaa työmaa-aikaisten tilajärjestelyjen riittävyys. Samanaikainen suunnittelu mahdollistaa mm. maaperä- ja pohjatutkimusten yhteensovittamisen.

Asemakaavoitus ja hankkeen suunnittelu edellyttää tiivistä yhteistyötä myös kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto valmistelee Lasipalatsin korttelin asemakaavaa vuoden 2014 aikana, jolloin asemakaavan muutos on kaupunginvaltuustossa vuoden 2015 aikana. Valmistelu- ja käsittelyaika riippuu myös hakijan suunnittelu- ja selvitystyön sekä Pisanan suunnittelu-yhteistyön aikataulusta ja tuloksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii kiirehtimään Pisanan lippuhallin ratkaisujen suunnittelua, jotta museohankkeen tarvitsemat tiedot ovat mahdollisimman aikaisessa vaiheessa käytettävissä.

Kortteli on tarkoitus asemakaavoittaa kortteliksi, jossa tonttijako määritellään toiminnallisten kokonaisuuksien mukaan tarkoituksenmukaisella tavalla. Kortteliaukio on korttelin sisäinen jalankulkuaukio, jonka alla on museon tiloja ja Pisanan lippuhallin tiloja. Aukio voi olla oma tonttinsa tai se voidaan jakaa kuulumaan rakennuksien yhteyteen muodostuviin tontteihin.

Asemakaavassa tavoitetta Lasipalatsin toiminnallisesta monipuolisuudesta ja elävyydestä sekä Lasipalatsin aukion roolia jalankulkualueena, oleskeluaukiona ja kaupunkitapahtumien näyttämönä käsitellään asemakaavan tarkkuudella. Siksi on tärkeää, että nämä tavoitteet varmistetaan rakennuksen luovutusta ja yhtiön muodostamista koskevissa sopimuksissa.

Asemakaavaosasto puoltaa varaushakemusta edellä olevilla suunnittelua ja toteuttamista sekä suunnittelu-yhteistyötä koskevilla ehdoilla.



09.12.2013

Kaj/3

Lisätiedot

Ilpo Forssen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37199

ilpo.forssen(a)hel.fi

Seija Narvi, insinööri, puhelin: 310 37255

seija.narvi(a)hel.fi

Jukka Tarkkala, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37302

jukka.tarkkala(a)hel.fi