



12.11.2013

**Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausunto  
kiinteistöviraston tonttiosastolle Amos Anderssonin taidemuseon ja  
sitä yläpitävän Föreningen Konstsamfundet rf:n  
tontinvaraushakemuksesta**

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 laadittanut Haahtela-rakennuttaminen 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.



12.11.2013

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-m<sup>2</sup>, josta uudisrakentamista on 6 040 m<sup>2</sup> ja peruskorjausta 2 520 m<sup>2</sup>. Hanke käsittää lisäksi Lasipalatsin muiden käyttäjien tilojen peruskorjausta 2 870 m<sup>2</sup>. Hankkeen kokonaislaajuus on yhteensä 11 430 netto-m<sup>2</sup>.

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 kem<sup>2</sup>.

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 kem<sup>2</sup>.



12.11.2013

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 kivilatomuserustukset. 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,



12.11.2013

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 kehittämisestä. Aukion alle oli tarkoitus sijoittaa kaksi kerrosta liiketilaa ja sen alle pysäköintiä. SRV luopui sopimusoptiosta.

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 (Pisarakortti-Centrumslingan). Pisaran keskusta-asema sijoittuu Forumin 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



12.11.2013

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



12.11.2013

Pisaran ja museon suunnitelmien tulee sopia toisiinsa. On todennäköistä, että museo rakennetaan ennen Pisaraa. Niiden yhtäaikaisen tai vaiheittaisen rakentamisen mahdollisuus tulee myös selvittää ja varmistaa. Samoin tulee selvittää, missä laajuudessa museon toteuttamisen yhteydessä on rakennettava Pisaran 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 Pisaran suunnittelu-yhteistyön aikataulusta ja tuloksista. Kaupunkisuunnitteluvirasto pyrkii kiirottämään Pisaran 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 Pisaran 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.



12.11.2013

---

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

Olavi Veltheim  
asemakaavapäällikkö