



19.03.2012

Kaj/1

§ 275

V Kruununhaan tontin 4/4 (Lampan talo) asemakaavan muuttaminen (nro 12094)

Pöydälle 19.03.2012

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 kartta, päivätty 13.12.2011 (päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 selostus, päivätty 13.12.2011, täydennetty 9.3.2012
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 9.3.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin nro 4 tontin nro 4 asemakaavan muutoksen



kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 13.12.2011 päivätyn piirustuksen nro 12094 mukaisena.

Tiivistelmä

Tontin osoite on Pohjoisesplanadi 5.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilakäytössä (voimassa olevassa asemakaavassa KTY) olevan tontin käyttötarkoituksen laajentamisen siten, että se sallii myös toimistokäytön. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee kuitenkin varata pääosin myymälä- ja/tai ravintolatiloiksi.

Tontin rakennusoikeus on 1 986 + 199 k-m² eli 2 185 k-m² (tonttitehokkuusluku e = 2.28). Lukusarjassa ensimmäinen luku 1 986 ilmaisee rakennuksen varsinaisiin kerroksiin sijoitettavan rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku 199 pääkäyttötarkoitusta palvelevien kokous- ja edustustilojen rakennusoikeuden, joka saadaan sijoittaa kadunvarsirakennuksen varsinaisten kerrosten yläpuoliseen ullakotilaan sen estämättä, mitä asemakaavassa on muutoin määrätty rakennuksen suurimmasta sallitusta kerrosluvusta. Tontilla saa olla julkisia palvelutiloja, myymälä-, hotelli-, koulutus- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja, vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja sekä toimistotiloja. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata pääosin myymälä- ja/tai ravintolatiloiksi.

Pihan saa kattaa kevyellä lasikatteella rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen, että rakennussuojelu- ja paloturvallisuuskohdat otetaan huomioon. Pihan ja sen lasikatetun osan tulee olla yleisölle avointa tilaa. Rakennus kuuluu historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Se on nykyisessäkin kaavassa suojeltu sr-1-merkinnällä. Lisäksi ns. vanha kaupunginosa on nykyisessäkin kaavassa suojeltu s-merkinnällä alueena, joka historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupungin museolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen. Tämä suojelumerkintä säilyy.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaupunginhallitus päätti 13.6.2011 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan tontin asemakaavan muutosehdotuksen siten, että rakennuksen käyttötarkoitus voi olla myös toimistokäyttö, katuun rajoittuvia ensimmäisen kerroksen tiloja



lukuun ottamatta. Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa lautakuntaa harkitsemaan myös asumiskäyttöä ylimmän kerroksen osalta.

Päätökset ja suunnitelmat

Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja päätti 29.1.2003 kehottaa kiinteistövirastoa vapauttamaan Pohjoisesplanadi 5:ssä sijaitsevan kiinteistön katutasosta riittävät tilat viinituvan perustamista varten. Samalla hän päätti kehottaa kiinteistövirastoa tutkimaan mahdollisuuksia koko viraston siirtämiseksi Itä-Helsinkiin.

Kiinteistövirasto esitti 26.3.2003 kaupunkisuunnitteluvirastolle, että kaupungintalokortteleille laadittaisiin suunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos, jossa osoitetaan ne rakennukset, joihin on mahdollista sijoittaa muutakin kuin julkista palvelua ja hallintoa.

Kiinteistövirasto teetti muutostyön pohjaksi kaupungintalokorttelien K4, 30 ja 31 (3.3.2004) käyttötarkoituksen muutosselvitykset sekä korttelin K31 (3.3.2004) ja kaupungintalokorttelin K4 (25.5.2005) tilaselvitykset.

Kaupunginhallitus kehotti kiinteistölautakunnan esityksestä 26.9.2005 kaupunkisuunnittelulautakuntaa tekemään esityksen Kruununhaan korttelin numero 4 asemakaavan muuttamisesta siten, että YH-korttelialueen käyttötarkoitusta voidaan laajentaa myös yksityisiin ja kaupallisiin käyttötarkoituksiin sekä selvittämään monipuolistavan käytön vaikutukset alueen jalankulkuolosuhteisiin. Vielä kaupunginhallitus päätti kehottaa liikennelaitosta ja kaupunkisuunnitteluvirastoa yhdessä selvittämään raitiotielinjaston muutosmahdollisuuksia, joissa on otettu huomioon edellä mainittujen korttelien monipuolistava käyttö.

Kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston yhteisestä toimeksiannosta on laadittu konsulttityö Elämää kaupungintalokortteleihin – Viitesuunnitelma ja konsepti kaupungintalokorttelien käytön monipuolistamiseksi 2006.

Kaupunginhallitus päätti 11.12.2006 varata tarjouskilpailun nojalla Lampan kiinteistön tarjouskilpailun voittaneelle eräin jatkosuunnittelua ja toteuttamista koskevin ehdoin.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan varaajan luonnossuunnitelman toteuttamisen mahdollistavan asemakaavan muutosehdotuksen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 14.12.2006 Lampan taloa koskevaan asemakaavan muutosehdotusta nro 11623, joka mahdollisti entisen hallinto- ja virastotontin muuttamisen toimitilakäyttöön. Kaava on tullut voimaan 11.1.2008.

Kari Management Company Oy on perustettavan Hotelli Helena Oy:n lukuun tehnyt maanvuokrasopimuksen ja ostanut vuokra-alueen rakennuksen Helsingin kaupungilta 16.4.2008. Hotelli Helena Oy:n ajaututtua taloudellisiin vaikeuksiin yhtiön velkojat ovat jättäneet konkurssihakemuksen 1.6.2010.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistykseen käyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Tontilla on voimassa asemakaava nro 11623 vuodelta 2008. Kaavan mukaan tontti kuuluu toimitilarakennusten korttelialueeseen. Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, myymälä-, hotelli-, koulutus- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloihin sekä vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata myymälä- ja/tai ravintolatiloina. Tontin rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Tontti on osa korttelikokonaisuutta, joka on asemakaavassa määritelty historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Maanomistus

Tontti on kaupungin omistuksessa. Kiinteistö on konkurssipesän hallinnassa.

Rakennettu ympäristö

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Tontti on Helsingin historiallisesti arvokasta empirekeskustaa. Kaupungintalokorttelit muodostavat Helsingin vanhimman sydämen, joka on valtakunnallisestikin erittäin merkittävä. Kiinteistöissä on useita arvokkaita sisätiloja. Niiden säilyneisyysaste asettaa rakennussuojelullisessa mielessä erityyppisiä rajoituksia muutoksille. Kiinteistöt ovat vähitellen siirtyneet Ruotsin suurlähetystä ja Balderin taloa lukuun ottamatta kaupungin omistukseen, lähinnä hallintokäyttöön.

Liikenne

Tontti on hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella.

Suojelukohteet

Alue kuuluu Museoviraston inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 - Helsingin Kauppatori rakennuksineen). Alueen kehittämistä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).

Tontin rakennukset on suojeltu sr-1-merkinnällä. Ne ovat historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksen nykyinen ulkoasu materiaaleineen, alkuperäiset tai niihin verrattavissa olevat tilakokonaisuudet, rakenteet ja kiinteä sisustus tulee säilyttää. Rakennukset on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen historialliset arvot säilyttävällä ja arkkitehtuurin ominaispiirteet palauttavalla tavalla.

Alue on osa korttelikonaisuutta, joka on asemakaavassa määritelty historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Tällä alueella ei suojeltavaksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kaupunginmuseo on selvittänyt Lampan talon rakennushistoriaa ja säilyneisyyttä asettanut niiden perusteella suojelutavoitteet. Muistion (20.10.2006) mukaan kauppias Johan Lampa hankki tontin omistukseensa vuosina 1813 ja 1814. Hän rakennutti tontille vuosina 1814–1817 talon, jonka suunnitteli ruotsalaissyntyinen linnoituskonduktööri Pehr Granstedt. Tässä tontin eteläreunalle sijoitetussa kolmikerroksisessa päärakennuksessa oli keskellä leveä, päätykolmioon päättyvä risaliitti ja rustikoidut pohjakerroksen



ulkoseinät. Helenankadun ja Pohjoisesplanadin kulmaus oli pyöristetty. Helenankadun puolen alun perin kaksikerroksinen taloussiipi oli vaatimattomampi, samoin pihalle vuonna 1835 rakennettu talleja, vaunuvajoja, makasiineja, navetan ja jätehuoneen sisältänyt L-muotoinen talousrakennus.

Alun perin päärakennuksessa oli asuintilojen lisäksi kauppapuoti, jonka sisäänkäynti oli sijoitettu rakennuksen pyöreään kulmaan. Rakennuksessa toimi vuodesta 1859 Nuutajärven lasitehtaan myymälä ja vuosina 1862–1880 Stockmannin kauppapuoti. 1910- ja 1920-luvuilla rakennuksessa toimi hotelli. Rakennus muutettiin virastokäyttöön vuonna 1934, ja tontti siirtyi kaupungin omistukseen vuonna 1936. Rakennuksen toimistokäyttöön muutetut sisätilat ovat tyyllisesti sekavat johtuen viime vuosisadan lopun ja 1930-luvun muutosvaiheista. Osa pohjakerroksen tiloista on muutettu vuonna 1946 poliisien tarpeisiin muun muassa vankikopeiksi. Tästä syystä kahdessa pihan puoleisessa ikkunassa on vielä jäljellä kalterit. Nyt tyhjillään oleva kiinteistö on viimeksi toiminut kiinteistöviraston toimistotiloina.

Rakennuksen julkisivu on kokenut monia muutosvaiheita. Vuonna 1889 torifasadia korotettiin, siihen lisättiin kaksi parveketta ja Helenankadun siipi korotettiin kauttaaltaan kerroksella. Pohjakerroksen ikkunat on vuoroin muutettu oviksi ja palautettu ikkunoiksi ja parvekkeita on enää yksi. Nykyinen ulkoasu on pääosin vuodelta 1889 ja edustaa runsasta uusrenessanssia. Interiööreistä mainittakoon pohjakerroksen arvokkaat ristiholvatut tilat, portaikkojen seinä- ja kattomaalaukset sekä kolmannen kerroksen juhlahuoneiden runsas kipsidekoraatio. Rakennuksen perustusten vahvistustyöt on tehty vuonna 1962.

Kaupunginmuseon selvitys sisältää yksityiskohtaiset tiedot rakennuksen historiasta, ja siinä tehdyistä muutoksista, korjaustöistä ja omistussuhteista sekä erittelyn suojeltavista rakennusosista. Suojelutavoitteeksi kaupunginmuseo asettaa rakennuksen ulkoasun, alkuperäisten rakenteiden, alkuperäisen ja siihen verrattavan kiinteän sisustuksen ja tilakokonaisuuksien säilyttämisen ja tarvittaessa palauttamisen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Rakennuksen pihan poikki porttikäytävän kohdalla on ennen Ehrenströmin asemakaavaa kulkenut Strandgatan. Mahdollinen pihatason kaivaminen vaatii arkeologisten tutkimusten suorittamista alueella ennen töiden aloittamista.



Asemakaavan muutoksen sisältö

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupungintalokortteleiden aluetta pyritään muuttamaan kaupunkilaisten ja matkailijoiden monipuoliseen kulttuuri- ja virkistyskäyttöön. Jalankulkuympäristöä parannetaan avaamalla korttelien sisäpihat yleisölle ja luomalla uusia julkisia kulkureittejä korttelien läpi. Kiinteistöjen pohjakerrosten tilojen tulisi pääosin olla yleisölle avoimia.

Asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteena on laajentaa tontin käyttötarkoitusta sisältämään myös toimistokäyttö. Lisäksi katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata pääosin myymälä- tai ravintolatiloiksi.

Asemakaavan muutosehdotusta on valmisteltu kaupunginhallituksen kehotuksen mukaisesti. Voimassa olevasta asemakaavasta ja annetusta kehotuksesta poiketen kaavaehdotus kuitenkin edellyttää ensimmäisen kerroksen katuun rajoittuvien tilojen olevan enää vain pääosin eikä kokonaan myymälä-, ja/tai ravintolatiloja. Myöskään asumisen sallimista ylimpään kerrokseen ei ole pidetty torikorttelien kehittämistavoitteiden kannalta tarkoituksenmukaisena.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Tontti on osoitettu edelleen toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, myymälä-, hotelli-, koulutus- ja näyttelytiloja, kokoontumistiloja, kahvila- ja ravintolatiloja, vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja sekä toimistotiloja. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata pääosin myymälä- ja/tai ravintolatiloiksi. Tontin rakennusoikeus on 1 986 + 199 k-m² eli yhteensä 2 185 k-m² (e = 2.28). Rakennusoikeus vastaa tontin nykyisten rakennusten kerrosalaa lisättynä rauenneelle hotellihankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaisella 10 %:n lisärakennusoikeudella rakennuksen ullakolle. Sisäpihan saa kattaa kevyellä lasikatteella kerrosalan lisäksi edellyttäen, että rakennussuojelu- ja paloturvallisuusnäkökohdat otetaan huomioon. Pihan tulee olla yleisölle avoin.

Liikenne ja pysäköinti

Tontin autopaikkavelvollisuus on kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaisesti enintään 1 autopaikka 500 kerrosalaneliömetriä kohden. Tämä tarkoittaa enintään 4 autopaikkaa. Autopaikat tulee osoittaa lähialueen pysäköintilaitokseen. Kluuvin pysäköintilaitoksessa on tarvittaessa tilaa. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.



Suojelukohteet

Rakennus on jo nykyisessä asemakaavassa suojeltu sr-1-merkinnällä. Suojelumääräys on säilytetty ennallaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen pihan puolelle tai maanalaisiin tiloihin. Huoltoautot pysähtyvät ajoradalla Helenankadulla.

Pihatason kaivaminen vaatii arkeologisten tutkimusten suorittamista alueella ennen töiden aloittamista.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Asemakaavan muutos tulee toteutuessaan lisäämään ja monipuolistamaan alueen käyttäjäkuntaa. Kaavamääräyksiin on turvattu rakennussuojelutavoitteiden toteutuminen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaupunginhallitus päätti 13.6.2011 kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa laatimaan tontin asemakaavan muutosehdotuksen siten, että rakennuksen käyttötarkoitus voi olla myös toimistokäyttö, katuun rajoittuvia ensimmäisen kerroksen tiloja lukuun ottamatta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin kaupungintalokortteleiden osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 10.10.2011) sekä asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 19.10.–9.11.2011 kaupungin ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13, kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu viisi hallintokuntien kannanottoa. Hallintokeskuksella ja kulttuurikeskuksella ei ollut asiassa huomautettavaa.

Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksessa esitettyyn toimistokäytön mahdollistavaan käyttötarkoituksen lisäykseen. Kaupunginmuseo esitti edelleen kuten aikaisemmassa asemakaavan muutosvaiheessa vuonna 2007, että Lampan talon asemakaavasta tulee poistaa pihan kattamisen mahdollistava merkintä ”v”. Lasikaton rakentaminen tulisi aiheuttamaan arvorakennukselle erittäin raskaita toimenpiteitä paloteknisten



vaatimusten toteuttamiseksi, mikä käytännössä jo koettiin edellisen hotellihankkeen yhteydessä.

Talous- ja suunnittelukeskus piti asemakaavan muuttamista tarkoituksenmukaisena ja Helsingin elinkeinopolitiikan kehittämisvalintojen mukaisena. Lampan talon ympäristöä on tarkoitus kehittää huomattavasti lähivuosien aikana ja esimerkiksi ohi kulkeva jalankulkuliikenne tulee lisääntymään. Kaavamääräysten tulisikin olla riittävän joustavat, jotta ne jatkossakin sallisivat Lampan talon tarkoituksenmukaisen käytön osana kehittyvää Eteläsataman aluetta.

Liikennelaitos -liikelaitos esitti raitio- ja metroluonteen häiriöttömään sujumiseen ja turvallisuuteen liittyviä seikkoja, jotka tulee ottaa huomioon rakentamisen aikana. Asemakaavan muuttaminen ja rakentamishanke eivät myöskään saa aiheuttaa raitio- tai metrorataan kohdistuvia melutason alentamisvaatimuksia. Jatkosuunnittelu ja rakentaminen tulee edetä vuorovaikutuksessa liikennelaitoksen edustajien kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksesta on esitetty kaksi mielipidettä.

Ruotsin suurlähetystö esitti useita hankkeen toteuttamiseen liittyviä yksityiskohtaisia huomautuksia. Asemakaavaehdotukseen sisältyvää mahdollisuutta tehdä lähetystön tontin rajaseinään aukkoja ei tule sallia.

Kruununhaan asukasyhdistys piti kannatettavana tontin käyttötarkoituksen muuttamista siten, että ylin kerros varataan asuinkäyttöön ja korkeintaan 50 % toimistokäyttöön. Lampan talon sijainti on Kruununhaan ja Katajanokan kannalta keskeinen, joten palvelu- ja kokoontumistiloja koskevilta osin kaavaa ei ole syytä muuttaa.

Asemakaavan muutoksesta on lisäksi esitetty yksi nimettömänä lähetetty mielipide. Siinä katsotaan, että kaupungin tulisi ensisijaisesti selvittää löytyykö Lampan talon kiinteistölle olemassa olevan kaavan mukaisen toiminnan jatkajaa, eli käytännössä esimerkiksi uutta hotelliyrittäjää ravintoloihin, joka oikeasti elävöittäisi kyseistä korttelialuetta kaupungin alkuperäisen tavoitteen mukaisesti. Kaupungin ei tulisi alistua hintakeinottelijoiden tavoitteille vaan varmistaa, että kortteli kunnostettaisiin entiseen loistoonsa arvokkaasti ja että sen toiminta elävöittäisi aluetta.

Mielipiteet ja kannanotot sekä vastineet niihin on tarkemmin selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.



Ehdotuksen nähtävilläolo ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.1.–20.2.2012. Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Museovirasto sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Museovirasto ja kaupunginmuseon johtokunta puoltavat asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Muutosehdotuksessa esitettyyn toimistokäytön mahdollistavaan käyttötarkoituksen lisäykseen ei ole huomautettavaa. Ullakolle osoitettu rakennusoikeus vahvistaa jo rakennusluvan mukaisesti syntynyttä tilannetta. Lausunnonantajat epäilevät lasikatteen sallivan kaavamerkinnän mielekkyyttä ja katsovat, että pihan kattaminen suojelutavoitteiden edellyttämällä tavalla voi osoittautua käytännössä vaikeaksi ratkaista. Museovirasto tähdentää, ettei pihan kattaminen saa uhata millään tavoin rakennuksen historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen eikä arkkitehtonisten ominaispiirteiden säilymistä.

Kaupunginmuseon johtokunta tuo lisäksi esille rakennuksen poikkeuksellisen arvon ns. Torikortteleiden rakennusten joukossa sekä rakennuksen kesken jääneiden korjaus- ja muutostöitten aiheuttamat vauriot ja katsoo, että rakennustyöt pitäisi saada mahdollisimman pian käyntiin, jotta Helsingin arvorakennuksiin kuuluvalla Lampan talolle ei aiheutuisi enää lisää vaurioita.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistövirasto vuokrasi keväällä 2008 kyseisen tontin Hotelli Helena Oy:lle ja myi samalla yhtiölle sillä olevan rakennuksen korjattavaksi lähinnä hotelli-, ravintola- ja näyttelytoimintaa varten. Yhtiö on asetettu konkurssiin maaliskuussa 2011 ja rakennuksen korjaus edellä mainittua toimintaa varten on jäänyt toteuttamatta. Yhtiön konkurssipesä on pyytänyt asemakaavan muutosta, jotta vuokraoikeus rakennuksineen voitaisiin myydä kolmannelle ja arvorakennus tulisi nopeasti korjatuksi aluetta elävöittävään uuteen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksen tultua voimaan tontin vuokrasopimusta tullaan tarkistamaan uutta tilannetta vastaavaksi. Kiinteistölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Vastine

Rakennuksen pihan kattaminen kevyellä lasikatteella on voimassa olevan asemakaavan mukaan mahdollista edellyttäen, että



rakennussuojelu- ja paloturvallisuusnäkökohdat otetaan huomioon. Määräys on sisällytetty samassa muodossa asemakaavan muutosehdotukseen.

Sekä voimassa olevan asemakaavan että käsiteltävänä olevan asemakaavan muutosehdotuksen kaavamääräysten mukaan tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen. Rakennuslupaviranomaisen tulee lupaharkinnassaan ja rakennustöitten valvonnassa lisäksi ottaa huomioon rakennusta ja sen ympäristöä koskevat varsin yksityiskohtaiset suojelumääräykset.

Pihan kattamisen mahdollistaminen kevyellä lasikatteella on rakennuksen käytön kannalta perusteltua. Sen toteuttamisedellytykset on asemakaavan muutosehdotuksessa määritelty niin, että rakennuksen historiallisten ja rakennustaiteellisten arvojen sekä arkkitehtonisten ominaispiirteitten säilyminen on riittävällä tavalla turvattu.

Lausunnot ja vastineet niihin on tarkemmin selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 kartta, päivätty 13.12.2011 (päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi)
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 selostus, päivätty 13.12.2011, täydennetty 9.3.2012
- 3 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 9.3.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,



19.03.2012

Kaj/1

ja ympäristökeskus

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta

Päätöshistoria

Kaupunginmuseon johtokunta 28.02.2012 § 19

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa Pohjoisesplanadi 5:ssä sijaitsevan Lampan talon asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12094 seuraavan lausunnon:

Lampan talo sijaitsee ns. vanhassa kaupunginosassa, joka suojeltiin jo 1952 Muinaistieteellisen toimikunnan aloitteesta. Asemakaavan muutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää Kauppatorin ja siihen rajautuvien rakennusten muodostamaa rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Vuonna 1817 valmistuneella Pehr Granstedtin suunnittelemana Lampan talolla on aivan poikkeuksellista arvoa ns. Torikortteleiden rakennusten joukossa. Lampan talo ei ole kokenut perusteellisia sisätiloihin ja rakenteisiin kohdistuneita muutoksia 1960-luvulla, kuten esimerkiksi sen pariksi suunniteltu ja 1819 valmistunut Goviniuksen talo Katariinankadun ja Pohjoisesplanadin kulmassa.

Nyt esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa on edellistä asemakaavaa muutettu toimistokäytön mahdollistavalla merkinnällä ja ullakotilaan sijoitettavien pääkäyttötarkoitusta palvelevien tilojen rakennusoikeuden lisäyksellä, 199 k-m². Muutoin asemakaavamääräykset ovat pysyneet ennallaan mukaan lukien suojelumääräykset.

Kaupunginmuseon johtokunta on lausunut Lampan talon edellisestä



asemakaavan muutoksesta vuonna 2007. Tässä lausunnossa museo ei ole puoltanut lasikaton rakentamista tontin pihalle. Pihan kattamisen salliva asemakaava hyväksyttiin 2008 ja rakennuslupa myönnettiin asemakaavasta poiketen siten, että ullakolle oli mahdollista sijoittaa käyttötiloja. Rakennustyöt alkoivat, mutta jäivät kesken omistajan konkurssin vuoksi.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa nyt esillä olevan asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyyn toimistokäytön mahdollistavaan käyttötarkoituksen lisäykseen. Kaupunginmuseon johtokunta pitää kuitenkin edelleen rakennuksen säilymisen kannalta huonona ratkaisuna pihan kattamisen mahdollistavaa merkintää "v". Käytännössä tämä asemakaavamääräys johti edellisen omistajan hotellihankkeessa erittäin raskaisiin paloteknisiin vaatimuksiin. Pihalle kaivetun poistumistietunnelin töiden seurauksena pihasiiven perustukset pääsivät retkahtamaan ja rakennukselle koitui huomattavia vaurioita. Lisäksi hotellihankkeen kesken jäänyt työmaa, jossa oli tehty mittavia purkutöitä mm. ullakolla, ja rakennuksen lämmittämättömyys ovat aiheuttaneet kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokkaalle rakennukselle huomattavia vaurioita.

Nyt esillä oleva toimistokäyttö on aiemmin suunniteltua hotellia rakennukseen paremmin sopiva käyttö ja määräykset ovat kevyempiä rakennuksen kannalta. Kaupunginmuseon johtokunta katsookin, että uuden omistajan suunnittelemat rakennustyöt pitäisi saada mahdollisimman pian käyntiin, jotta Helsingin arvorakennuksiin kuuluvalla Lampan talolle ei koituisi enää lisää vaurioita. Näin ollen kaupunginmuseon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, mutta korostaa ettei pihan kattaminen saa aiheuttaa arvokkaalle rakennukselle minkäänlaisia vaurioita.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 23.02.2012 § 109

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 P2, Pohjoisesplanadi 5

Päätös

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelissa nro 4 sijaitsevan tontin nro 4 (Lampan talo, Pohjoisesplanadi 5) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12094 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että esitetty kaavamuutos mahdollistaa korjata tontilla sijaitseva kaupunkikuvallisesti arvokas Lampan talo niin, että siihen voidaan sijoittaa hotelli-, myymälä-, näyttely-, kahvila- ja ravintolatilojen lisäksi myös toimistotiloja. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee kuitenkin edelleen varata pääosin myymälä- ja/tai ravintolatiloina.

Lisäksi esitetty asemakaavamuutos mahdollistaa toteuttaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia kokous- ja edustustiloja 199 k-m² kadunvarsirakennuksen (1 986 k-m²) varsinaisten kerrosten yläpuoliseen ullakkotilaan. Yhteenlaskettu rakennusoikeus 2 185 k-m² vastaa tontin nykyisen rakennuksen kerrosalaa lisätynä rauenneelle hotellihankkeelle myönnetyn rakennusluvan mukaisella 10 %:n lisärakennusoikeudella rakennuksen ullakolle. Rakennuksen suojelumääräykset pysyvät nykyisellään.

Edelleen lautakunta toteaa, että kiinteistövirasto vuokrasi keväällä 2008 edellä mainitun tontin 31.12.2067 saakka Hotelli Helena Oy:lle ja myi samalla yhtiölle sillä olevan rakennuksen korjattavaksi lähinnä hotelli-, ravintola- ja näyttelytoimintaa varten. Yhtiö on kuitenkin asetettu maaliskuussa 2011 konkurssiin maksuvaikeuksien takia, ja rakennuksen korjaus edellä mainittua toimintaa varten on jäänyt toteutumatta. Yhtiön konkurssipesä on pyytänyt edellä esitettyä asemakaavamuutosta, jotta vuokraoikeus rakennuksineen voitaisiin myydä kolmannelle ja arvoraakennus tulisi nopeasti korjatuksi aluetta elävöittävään uuteen käyttötarkoitukseen. Asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman tontin vuokrasopimusta tullaan tarkistamaan uutta tilannetta vastaavaksi.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pasi Lehtiö, kiinteistölakimies, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.12.2011 § 407

HEL 2011-001780 T 10 03 03



Ksv 0807_2, Pohjoisesplanadi 5, karttaruutu H3/P2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää esittelijän kokouksessa muuttaman 13.12.2011 päivätyn 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 4 tontin 4 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12094 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli *****

Käsittely

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Merkittiin, että esittelijä muutti esitystään seuraavasti: Kaavakartaan, -merkintöihin ja -määräyksiin tehdään seuraavat muutokset:

Rakennusoikeus kaavakartalla:
1 986 + 199 (Lisätty + 199)

Merkinnät ja määräykset:
1 986 + 199 (Lisätty + 199)

Poistetaan: "Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä"

Korvataan:

"Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa rakennusoikeuden, joka saadaan sijoittaa rakennuksen varsinaisiin kerroksiin. Toinen luku osoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevien kokous- ja edustustilojen rakennusoikeuden, joka saadaan sijoittaa kadunvarsirakennuksen varsinaisten kerrosten yläpuoliseen ullakotilaan sen estämättä, mitä asemakaavassa on muutoin määrätty rakennuksen suurimasta sallitusta kerrosluvusta. "

Sisällöllisesti vastaavat muutokset tehdään esityslistatekstiin ja kaavaselostukseen.



Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
pia.kilpinen(a)hel.fi

Rahoitusjohtaja 9.11.2011

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen mielestä Pohjoisesplanadi 5:n, ns. Lampan taloa koskevan asemakaavan muuttaminen esitetyllä tavalla on tarkoituksenmukaista. Vaikka Helsingissä on yleisesti ottaen tarvetta hotellikapasiteetin lisäämiselle, kyseisen kohteen asemakaavan muutosta voidaan pitää perusteltuna. Esitetty muutos mahdollistaa rakennuksen monipuolisemman ja joustavamman käytön sallimalla tarvittaessa myös toimistotilojen sijoittamisen rakennukseen. Lisäksi talous- ja suunnittelukeskus kiirehtii kaavamuutosta Lampan talon käyttöönoton mahdollistamiseksi kortteleiden elävöittämissuunnitelman mukaisesti.

Kaupunginjohtajan 12.10.2011 johtajistokäsittelyssä hyväksymän Helsingin elinkeinopolitiikan kehittämisvalintojen mukaan ”kaupunki jatkaa toimenpiteitä yhteistyössä elinkeinoelämän ja alueen muiden toimijoiden kanssa Torikortteleiden ja Eteläsataman alueen kehittämiseksi palvelemaan paremmin kaupunkilaisten ja matkailijoiden tarpeita”. Talous- ja suunnittelukeskus pitääkin toivottavana, että Lampan talon toiminnot täydentäisivät omalta osaltaan Torikortteleiden palvelutarjontaa.

Luonnoksen mukaan katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata myymälä- ja/tai ravintolakäyttöön ja lasikatetun pihan tulee olla yleisölle avoin. Rakennus sijaitsee kuitenkin ao. kortteleiden syrjäisimmässä kulmassa kaukana pääasiallisista jalankuluvirroista. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön kohdistuu lisäksi huomattavia kustannuksia aiheuttavia ja aikaa vieviä vaatimuksia, jotka johtuvat mm. tiukoista suojelumääräyksistä ja arkeologisten kaivausten suorittamisesta. Lampan talon ympäristöä on tarkoitus kehittää huomattavasti lähivuosien aikana ja esimerkiksi ohi kulkeva jalankulkuliikenne tulee lisääntymään. Kaavamääräysten tulisi olla riittävän joustavat, jotta ne jatkossakin sallisivat Lampan talon tarkoituksenmukaisen käytön osana kehittyvää Eteläsataman aluetta.

Lisätiedot

Marja-Leena Rinkineva, Elinkeinojohtaja, puhelin: 36141
marja-leena.rinkineva(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



19.03.2012

Kaj/1

Hallintojohtaja 3.11.2011

HEL 2011-001780 T 10 03 03

Hallintokeskuksella ei ole huomautettavaa asiassa.

Lisätiedot

Summanen Juha, osastopäällikkö, puhelin: 310 64032
juha.summanen(a)hel.fi

Ratasvuori Eila, hallintojohtaja, puhelin: 310 36060
eila.ratasvuori(a)hel.fi