

KAUPPAKESKUS ITIS

VANHIMMAN RAKENNUSOSAN SUOJELU

45. KAUPUNGINOSA, VARTIOKYLÄ, ITÄKESKUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12535
PÄIVÄTTY 13.11.2018

Asemakaavan muutos koskee:

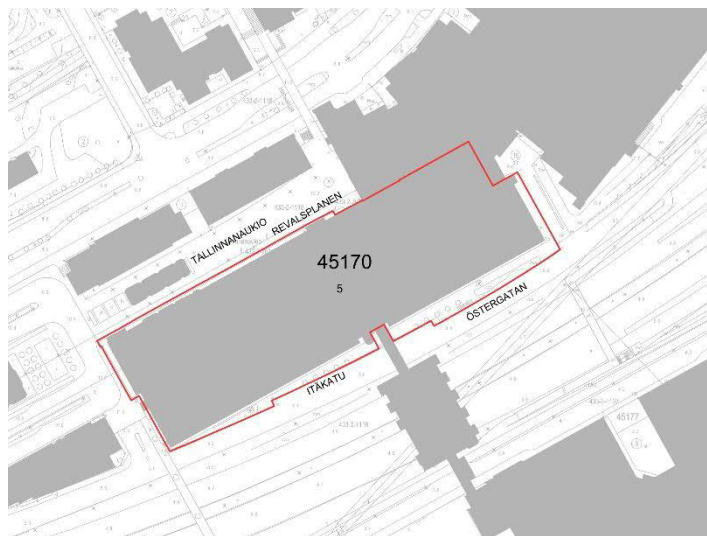
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus)
korttelin 45173 tonttia 24 sekä
liikenne- ja katualueita

Kaavan nimi:
Kauppakeskus Itis, vanhimman rakennusosan suojelu

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 1.3.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 28.8.–26.9.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: 20.11.2018
Kaupunginhallitus: muutettu 10.6.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Kaavamuuotos koskee Itäkeskuksessa sijaitsevaa kauppakeskus Itiksen vanhinta rakennusosaa, joka rajoittuu Tallinnanaukioon, Itäkeskuksen metroaseman alueeseen sekä Itäkaatuun.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Maankäyttö: Mikko Näveri, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Leena Typpö, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvonta: Sari Viertiö, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

- **Kaupunginmuseo:** Mikko Lindqvist, arkkitehti

Kiinteistön omistaja

Wereldhave Finland Oy/ Itis Shopping Centre

Turunlinnantie 8

FIN-00930 Helsinki, Finland

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus, korttelialueet ja katualueet.....	6
Suojelukohteet	7
Vaikutukset.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Sijaintikartta
4. Ilmakuva
5. Asemakaavakartta (A4-koossa)
6. Ote voimassa olevista asemakaavoista
7. Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
8. Rakennushistoriaselvitys, 20.11.2017

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata kauppakeskus Itiksen vanhimman osan rakennustaiteellisesti arvokkaiden julkisivujen säilyminen. Rakennus valmistui vuonna 1984. Rakennus on merkittävä sekä osana arkkitehti Erkki Kairamon tuotantoa että osana Itäkeskuksen kaupunkirakenteellista kokonaisuutta. Itäkeskus on ollut esikuvana myöhemmille suomalaisille kauppakeskuskille.

Kaavan laatimisen taustalla on rakennuksen omistajan, viranomaisten ja järjestöjen välinen erimielisyys julkisivujen suojelun tavoitteista. Rakennustaiteen seura teki lokakuussa 2015 Uudenmaan ELY-keskukselle suojeluesityksen rakennuksen julkisivuista, joihin oltiin silloin suunnittelemassa muutoksia. Uudenmaan ELY-keskus ei ratkaisussaan alkuvuodesta 2017 määrännyt kauppakeskuksen vanhimman osan julkisivuja suojeltaviksi rakennusperintölailla ja vaan katsoi, että suojelu tapahtuu asekaavoituksen keinoin.

Julkisivuja ja ns. pasaasin valokattoa koskeva suojelumääräys (sr-2) on ainoa merkittävä voimassa olevaan asemakaavaan esitetty muutos. Alueelle ei esitetä rakennusoikeuteen, rakennusalueen rajaukseen tai tilojen käyttöön liittyviä muutoksia. Suojelumääräyksen lisäksi vähäiset voimassa olevaan kaavaan tehtävät kaavamerkintöjen ja -määräysten muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja ajanmukaistavia.

Suojelumääräys ja sen taustat sekä perustelut on esitetty tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa Suojelukohteet.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu kiinteistön omistajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. pasaasikäytävä suojeluun, suojelumääräyksen tulkitaan ja suojelusta aiheutuvaan haittaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat suojelumääräykseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on turvata rakennustaiteellisesti merkittävän kohteen julkisivujen ja keskeisten sisätilojen säilyminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa MRL:n alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista: ”Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen ... edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista.” (5 §:n 3 momentti)

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 15 000 m². Kaavaratkaisu ei muuta alueen nykyistä rakennusoikeiden määrää (22 500 k-m²).

Alueiden käyttötarkoitus, korttelialueet ja katualueet

Alueen nykytilanne

Alueella on kauppakeskus Itiksen vanhin rakennusosa, joka on liitoksissa kauppakeskuksen uudempiin rakennusosiin, Hansa-siltaan sekä metroaseman sisäänkäyntihalliin. Osa kauppakeskusrakennuksen rakennusosista sijaitsee pilarein kannatettuina ulokeina tontin ulkopuolella Tallinnanaukioon sekä metro- ja bussiterminaalin aukioon kuuluvilla, kaupungin hallinnassa olevilla alueilla.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelialueelle ei esitetä tässä kaavamuutoksessa rakennusoikeuteen, rakennusalueen rajaukseen tai tilojen käyttöön liittyviä muutoksia. Vähäiset kaavaan nro 8874 tehtävät kaavamerkintöjen ja -määräysten muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja ajanmukaistavia. Merkittävin muutos korttelialueella on suojelumääräys.

Alueen rakennusoikeuden määrä on 22 500 k-m². Kerrosalasta saa rakentaa liike- ja toimistotiloiksi enintään 18 800 k-m², sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleviksi tiloiksi 3 300 k-m² sekä elokuvateatteri- tai vastaavaksi tiloiksi 450 k-m². Myymäläkerrosalasta saa rakentaa enintään 20 % elintarvikemyymäläksi. Asemakaavassa on erikseen määrätty, mitä tiloja on mahdollista rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kaavamerkinnoin on osoitettu korttelialueen sisäisiä kulkuyhteyksiä ja johtokujan sijainti Itäkadun vieressä.

Muut alueet

Korttelialueen ulkopuolisille alueille ei esitetä tässä kaavamuutoksessa alueiden käyttöön vaikuttavia muutoksia. Vähäiset kaavaan nro 8874 tehtävät kaavamerkintöjen ja -määräysten muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja ajanmukaistavia. Merkittävin muutos on suojelumääräys, sillä suojeltavia rakennusosia sijaitsee ulokkeena tontin ulkopuolella.

Kaavamuutosalueeseen kuuluu tontin 45173/24 ulkopuolella alueita, jotka ovat kaavallisesti moninaisessa käytössä. Maanalaisilta osin (likimääräisen tason +11.00 alapuoliset alueet) alueet ovat metrorataa ja -asemaa sekä pysäköimispaikkoja varten. Maanpäällisiltä osin (likimääräinen taso +11.00 eli Tallinnanaukion taso) alueet ovat osin jalankululle varattu katua, osin rakennus-alaa metron lippuhallia ja liukuporras- ja porraskuilua varten ja osin kortteliin 45173 kuuluvien ulokkeiden rakennus-alaa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kohteen rakennusvaiheet

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti helmikuussa 1972 hyväksyä itäisiä esikaupunkialueita koskevan jatkosuunnittelun periaatteet, joiden mukaan *"Puotinharjun ja Marjaniemen, Puotinharjun ja Myllypuron sekä Myllypuron ja Kontulan väliset alueet suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena asutusta, työpaikkoja ja liikunnallisia tiloja varten siten, että keskustahakuisten kauppa- ja liiketoimintojen pääosa sijoitetaan Puotinharjun ja Marjaniemen väliselle alueelle."* Itäkeskuksen kaavarungon esisuunnitteluvaiheessa (1973) esitettiin alueen kaupallisten palvelujen keskeisenä osana toteutettavaksi kävelykatu, joka yhdistäisi Puotinharjun ostoskeskuksen, metroaseman ja bussiterminaalin Itäväylän eteläpuoleisiin alueisiin. Reitin keskelle suunniteltiin paikka kauppakeskukselle. Tämä Itäkeskuksen ns. vanha osa rakennettiin Arkkitehdit Ky:n suunnitelmien mukaisesti vuosina 1980–1984. Rakennus liitettiin olemassa olevaan Itäkeskuksen metroasemaan ja sen suunnitteluun vaikutti myös viereinen valmiiksi suunniteltu Hansasilta. Suunnittelijat, Erkki Kairamo, Heikki Mäkinen ja Keijo Koskinen, totesivat Arkkitehti-lehdessä, että kahden rakennuksen muodostama kokonaisuus ei ollut niinkään talo, vaan olennainen osa Itäkeskuksen kaupunkirakennetta ja pääjalankulkuakselia. Rakennuksen pitkästä suunnasta lasikattoinen kauppagalleria, "pasaasi", ja sen kanssa risteävä poikkisuuntainen jalankulkuakseli muodostavat talon perusrakenteen. Julkisivuissa ja sisätiloissa varattiin mainoksille tilaa suhteellisen vapaan, mutta tiettyjä pelisääntöjä noudattavan periaatteen mukaan.

Itäkeskus julkaistiin 1980-luvulla useissa ammattilehdissä. Rakennusta pidettiin merkittävänä sekä osana Erkki Kairamon tuotantoa että esikuvana myöhemmille suomalaisille kauppakeskuksille: *"Esikaupunkeihin vähittäiskaupan keskittymisen mukana rakennettujen julkisten kauppakeskusten ja alennushallien joukossa Kairamon Itäkeskukseen suunnitellut rakennukset ovat harvinaisia esimerkkejä yksityiskohtia ja tärkeimpiä sisätiloja myöten hallitusti toteutetuista liiketiloista."* (Vilhelm Helander: Suomalainen rakennustaide, 1994).

Rakennuksen sisätiloja on muutettu useita kertoja käyttötarkoituksen muutosten mukaisesti ja niiden muunneltavuus oli yksi suunnittelun lähtökohdista. Ensimmäiset muutokset tehtiin jo ennen kauppakeskuksen virallista valmistumista ja arkkitehtisuunnittelusta vastasi vuoteen 1996 saakka pääasiassa Arkkitehdit Ky. Suurin osa liiketiloista on uusittu ja sisäinen kulkuyhteys on avattu sekä länsi- että itäpäädyn suuntaan. Turunlinnantie 10 on rakennettu käytännössä uudelleen: alun perin Tallinnanaukion päätteen suunniteltu liiketilasiipi on sulautettu Itäkeskuksen laajennuksen päädyksi ja muotoiltu uudelleen erityisesti sisäänkäynnin osalta.

Vanhan osan julkisivut ovat suurimmaksi osaksi säilyneet lähes alkuperäisessä asussaan. Turunlinnantie 10 on kauppakeskuksen uuden osan rakentamisen myötä olennaisesti muuttunut, eikä suojele koske sen julkisivujen rakenteita.

Aloite kohteen suojelusta ja lausunnot siitä

Rakennustaiteen seura teki 5.10.2015 Uudenmaan ELY-keskukselle suojeluesityksen Itäkeskuksen vanhan osan julkisivuista, joihin oltiin suunnittelemassa muutoksia. Suojeluesityksessä todettiin, että Itäkeskus on arkkitehtuurihistoriallisesti merkittävä kohde, jossa yhdistyvät Kairamon arkkitehtoniset pyrkimykset, ajankohdan kaupunkisuunnittelun uudet tavoitteet ja rakennuksen merkitys kauppakeskusrakentamisen edelläkävijänä.

Seuran esityksen mukaan suojelukohteita olisivat harvinaisuutensa, edustavuutensa ja historiallisen todistusvoimaisuutensa perusteella Tallinnanaukion ja metron liityntäterminaalien puoleisten (ilmeisesti länsisivun) julkisivujen alkuperäiset osat. Suojeltaviksi esitettiin julkisivujen alkuperäiset vaaka- ja pystyjaot, pintamateriaalit sekä ikkuna-aukokuksen periaatteet ja julkisivun eri vyöhykkeiden väliset suhteet syvyys-, korkeus- ja leveys suunnassa. Myös valaisinpylonit tuli suojella.

Suojeluesityksen vastaanoton jälkeen Uudenmaan ELY-keskus teki päätöksen (12.10.2015) kauppakeskuksen vanhinta osaa koskevasta vaarantamiskiellosta.

Museoviraston lausunnossa (28.4.2016) todettiin, että kohteella on valtakunnallista merkittävyyttä ja sen julkisivut ovat säilyneet arkkitehtuuriltaan varsin hyvin alkuperäisessä asussaan. Valtakunnallinen merkitys sekä ulkoarkkitehtuurin ja keskeisten tilojen säilyneisyys perustelevat rakennuksen suojelun. Suojelutavoitteina Museovirasto esitti, että rakennuksen ulkoasu rakennusosineen ja yksityiskohtineen säilyy. Suojelussa on Tallinnanaukion ja lounaispäädyn julkisivujen ohella otettava huomioon pasaasikäytävä ja lasinen porrastorni. Länsikulmauksen porrashuoneen taakse jäävä ulkokäytävä voidaan tarvittaessa sulkea arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla. Tarkempien suojelutavoitteiden osalta virasto toteaa, että rakennuksen ulkoasu rakennusosineen ja yksityiskohtineen säilyy. Rakennusosat korjataan ja tarvittaessa uusitaan siten, että rakenteet materiaalit, värit ja työtavat vastaavat alkuperäistä toteutusta.

11.5.2016 Uudenmaan ELY-keskus pyysi Helsingin kaupungilta lausuntoa suojeluesityksestä ja Museoviraston lausunnosta.

19.9.2016 Helsingin kaupunginhallitus antoi lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselle. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: "...koska rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (rakennusperintölain) tarkoituksena on, että rakennusperinnön suojeleminen asemakaava-alueella ja asemakaavoitetuksi päätetyillä alueilla järjestetään pääsääntöisesti ja ensisijaisesti kaavoituksella, on kaupunginhallitus esityslistan edellisessä asiankohdassa päättänyt rakennuskiellon asettamisesta 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45173 tontille 5 (nro 12411, Itäkeskuksen kortteli) kahdeksi vuodeksi. ... Kaupunginhallitus katsoo, että Itäkeskuksen kauppakeskuksen kaupallisen kehittämisen tarpeet tulee pyrkiä yhteensovittamaan mahdollisuuksien mukaan vireillä olevien kaavoitus- ja suojeluprosessien aikana kuitenkin rakennuksen arvo ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Kaupunginhallitus korostaa, että asemakaavaprosessi tulee viedä läpi tiiviissä aikataulussa ja hyvässä yhteistyössä rakennuksen omistajan kanssa, jotta suojelun tarpeet ja kaupallisen kehittämisen näkökohdat tulevat parhaalla mahdollisella tavalla yhteensovitetuksi."

Kiinteistön omistajan tavoitteet

Itäkeskus totesi vastineessaan 26.10.2016, että kohde ei ole harvinainen eikä huonokuntoisuutensa vuoksi myöskään edustava. Julkisivuja on muutettu useaan otteeseen viime vuosikymmenien aikana. Julkisivurakennelmalla ei ole merkitystä historiallisen tapahtuman todisteena tai esimerkkinä. Hitsaamalla tehty rakenne on herkkä korroosiolle, ja ongelmana on erityisesti hitsausaumojen kestävyys; huonoa rakennustapaa ei tulisi suojella. Korvauksiksi rakenteeksi on omistajan toimesta suunniteltu pulttiliitoksiin perustuvaa rakennetta, jonka osia olisi helpompi tarvittaessa uusida. Lisäksi tavoitteena olisi parantaa sadevedenpoistoa, joka on

talviaikaan todettu jopa vaaralliseksi. Rakenteesta on laadittu tarkastusraportti, jonka mukaan kannatusrakenne tulisi poistaa ja korvata se nykyisiä vaatimuksia vastaavalla rakenteella. Vanhan rakenteen korjaamista ei pidetty perusteltuna. Yhtenä julkisivujen uudistamisen tavoitteena on mahdollistaa pelastusautojen kulkeminen julkisivun vieressä, mutta suojelupäätös estäisi ongelman poistamisen.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ratkaisu rakennussuojelusta (12.1.2017)

Päätöksessä todetaan, että Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei määrää Itäkeskuksen kauppakeskuksen vanhimman osan julkisivuja, Itäväylän puolista julkisivua, pasaasikäytävää eikä laisista porrastornia suojeltaviksi rakennusperintölailla.

Uudenmaan ELY- keskuksen rakennussuojelupäätöksen perusteissa viitataan suojeluesityksen mainintaan kohteen merkittävyydestä osana Erkki Kairamon tuotantoa, kaupunkisuunnittelun 1970- ja 1980-lukujen tavoitteita sekä kauppakeskusrakentamisen edelläkävijänä. Perusteluissa todetaan, että rakennusperintölain mukainen suojelu asemakaava-alueella tulee kysymykseen lähinnä sisätilojen suojelun osalta. Kaupungin asetettua korttelin rakentamiskieltoon ja käynnistettyä asemakaavoituksen ELY-keskus katsoo, että suojelu tapahtuu rakennusperintölain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain keinoin. Asemakaavallinen suojelu on mahdollista ulottaa puolijulkiseen pasaasikäytävään ja lasiseen porrastorniin. Museoviraston lausuntoa rakennuksen kulttuurihistoriallisesta merkityksestä ei ELY-keskuksen mukaan ole syytä kyseenalaistaa.

Kaavaratkaisu

Itäkeskuksen vanha osa suojellaan maankäyttö- ja rakennuslain keinoin. Rakennus on sekä Museoviraston, Helsingin kaupungin museon, että Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan arkkitehtuurihistoriallisesti merkittävä.

Rakennus on merkittävä sekä osana arkkitehti Erkki Kairamon tuotantoa, että osana Itäkeskuksen kaupunkirakenteellista kokonaisuutta, johon kuuluvat Puotinharjun ostoskeskus, Stoa edusaukioineen, kirkko, Tallinnanaukio ja metroasema. Tallinnanaukion kaupunkikuvan merkittävyys perustuu suureksi osaksi kauppakeskuksen julkisivuarkkitehtuuriin.

Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen julkisivut Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman suuntaan sekä kauppakeskuksen sisäinen pääkulkuväylä, ns. Pasaasi. Julkisivujen teräsrakenteiden alkuperäiset päämitat (rakenteen korkeus ja syvyys, alareunan

korkeudessa torin pintaan) on säilytettävä. Myös moduuliruu-
dukkaan perustuva pysty- ja vaakarakenteiden mitoitus on säily-
tettävä. Ulkoseinien pintamateriaaleja ei tule korjaustöiden yhtey-
dessä vaihtaa alkuperäisistä (lasitiili, keraaminen laatta) poik-
keaviksi. Kaikissa tapauksissa on ensisijaisesti pyrittävä korjaa-
maan alkuperäiset rakenteet.

Julkisivurakenteiden säilyttämisen tulee olla ensisijainen vaihto-
ehto aina, kun rakenteet ovat nykyisessä tilassaan korjauskelpoi-
sia ja niiden arvioitu käyttöikä on kohtuullisen pitkä. Jos alkupe-
räisten metallirakenteiden kunnostaminen edellyttää uusimista
vastaavaa työn laajuutta, voidaan rakennusosat vaihtoehtoisesti
korvata uusilla metallirakenteilla noudattaen alkuperäistä mitoi-
tusta. Rakenteiden yksityiskohtia voidaan rakennusteknisistä
syyistä muuttaa, mutta muutokset eivät saa näkyä julkisivuissa.

Kaavamääräys (sr-2): ”*Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen kerrostasojen 1–3 julkisivut Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman suuntaan sekä sisäisen pääkulkuväylän, ns. Pasaasin, valokatto ja siihen liittyvät kantavat betonirakenteet. Julkisivujen alkuperäiset mittasuhteet ja jäsentely on säilytettävä. Mikäli rakenteita joudutaan uusimaan, on rakennusosien mitoitus säilytettävä ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.*

Uusien varusteiden ja mainoslaitteiden lisääminen julkisivuihin on mahdollista, jos ne eivät estä alkuperäisten rakenteiden hahmotamista. Rakennuksen käyttöön liittyvät vähäiset julkisivumuutokset maantasokerroksissa ovat myös mahdollisia samoin perustein. Julkisivujen ja valokaton ulkonäköön olennaisesti vaikuttavista muutoksista on neuvoteltava suojeluviranomaisen kanssa.”

Suojelu ei koske entistä Turunlinnantie 10:n kiinteistöä, joka nykyisin olennaisesti muutettuna liittyy kauppakeskuksen uuteen osaan.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla turvataan rakennustaiteellisesti merkittävän kohteen julkisivujen ja keskeisten sisätilojen säilyminen.

Vaikutukset kiinteistön ja suojelumääräyksen kohteena olevan rakennuksen omistajalle

Suojelu kohdistuu julkisivuihin Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman puolella sekä sisäisen pääkulkuväylän valokattoon kantavine betonirakenteineen. Kyseisten kohteiden mittasuhteet on säilytettävä ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja, jos rakenteita joudutaan uusimaan. Suojelumääräyksen noudattaminen ei edellytä toimenpiteitä, jotka poikkeavat normaalista kunnostamisesta ja ylläpidosta.

Kaavamääräyksessä todetaan, että uusien varusteiden ja mainoslaitteiden lisääminen julkisivuihin on mahdollista, jos ne eivät estä alkuperäisten rakenteiden hahmottamista. Rakennuksen käyttöön liittyvät vähäiset julkisivumuutokset maantasokerroksissa ovat myös mahdollisia samoin perustein. Suojelu ei olennaisesti vaikeuta rakennuksen käyttöä tai estä sen käyttöön liittyviä uudelleenjärjestelyjä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin uudessa yleiskaavassa (saanut lainvoiman 8.11.2018) alue on liike- ja palvelukeskusta-alue C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 8450 (vahvistettu 22.3.1982), nro 8874 (vahvistettu 5.10.1984) ja nro 11366 (vahvistettu 6.6.2005). Kaavojen mukaan alue on pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) sekä metron päällä olevaa ja lankululle ja metron lippuhallia varten varattua katualuetta, jonka päälle K-korttelialueen rakennus voi ulottua ulokkeena ja kantavilta rakennusosiltaan.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kaupunkiympäristötoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisten itäpainoksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (kaavaluonnos ja selostusluonnos liitteineen) oli nähtävillä 19.3.–13.4.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat pääasiassa suojelumääräyksen sisältöön. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkennettu nähtäville asetettavassa kaavaehdotuksessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. kaavamuutoksen tavoitteisiin ja rakennussuojelun mielekkyyteen yleisesti, kuulemisen ja tiedottamiseen, suojelumääräyksen ja selostuksen sisältöön, kaava-aineistoon, sisätilojen suojeluun ja suojelusta aiheutuvaan haittaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaluonnoksen suojelumääräystä on tarkistettu ja täydennetty kaavaehdotusta varten mm. saavutettavuuteen ja pasaasiin liittyviltä osin.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.8.–26.9.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. pasaasikäytävä suojeluun, suojelumääräyksen tulkintaan ja suojelusta aiheutuvaan haittaan.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kaupunginmuseo
 - Museovirasto
-

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan suojelumääräys on asianmukainen ja se turvaa arkkitehtuurihistoriallisesti arvokkaan kaupakeskuksen vanhimman osan arvot maankäyttö- ja rakennuslain sekä rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain tarkoittamalla tavalla.

Kaupunginmuseon lausunnossa on tehty huomioita kaavamääräyksen suhteesta alkuperäisen konstruktion ja rakennustavan sekä alkuperäisen värityksen säilyttämiseen.

Museoviraston lausunnossa on tehty huomioita olennaisten muutosten arvioinnista ja museoviranomaisten kuulemisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- suojelumääräyksessä sana ”suojeluviranomainen” on korvattu sanalla ”Museovirasto”.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden ja vaikutusten arvioinnin osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 20.11.2018 kaupunginhallitukselle 13.11.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12535 hyväksymistä.

Kaupunkiympäristölautakunnan 20.11.2018 tekemän päätöksen jälkeen on käynyt ilmi, että asemakaavan muutoksessa vuodelta 1991 oli virheellisesti jätetty muuttamatta tonttinumero 5. Tonttinumero 5 on muutettu 10.6.2019 tonttinumeroksi 24. Tontin numero on korjattu piirustukseen nro 12535 ja kaavaselistus on päivitetty.

Helsingissä 10.6.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	27.06.2018
Kaavan nimi	Kauppakeskus Itis, vanhimman rakennusosan suojele		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.03.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4949	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4949

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4949	100,0	22500	1,51	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4067	94,1	22500	1,60	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0882	5,9			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojaus	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4949	100,0	22500	1,51	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4067	94,1	22500	1,60	0,0000	0
K	1,4067	100,0	22500	1,60	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0882	5,9			0,0000	
LR	0,0882	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

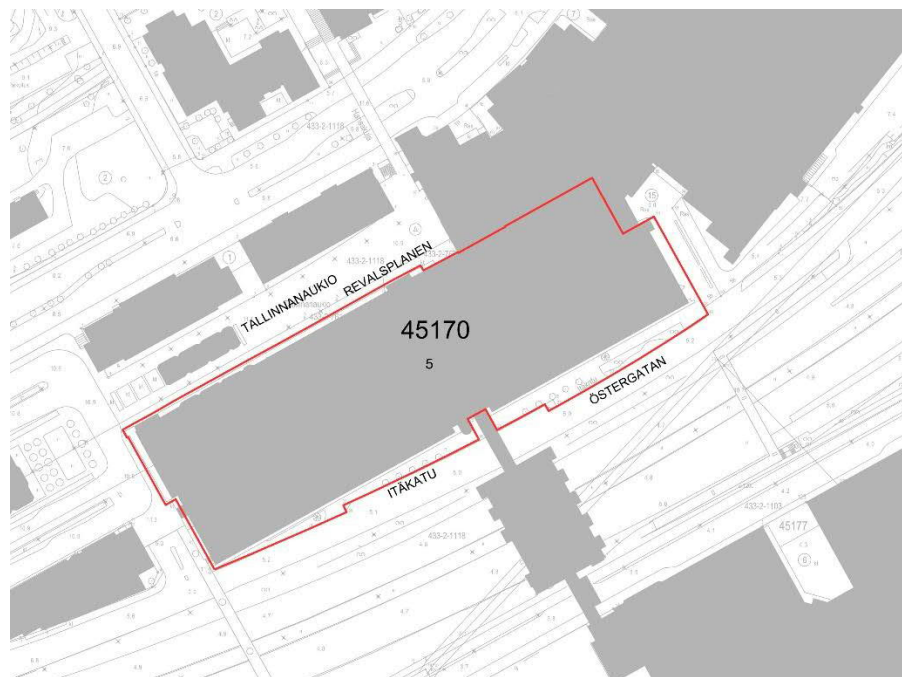
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

KAUPPAKESKUS ITIKSEN VANHIMMAN RAKENNUSOSAN SUOJELU ASEMAKAAVANMUUTOKSELLA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kauppa keskus Itiksen vuonna 1984 valmistuneen osan julkisivujen ja katetun sisäkadun rakennustaiteellisesti arvokkaiden piirteiden kaavallista suojelua suunnitellaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata Arkkitehdit Ky:n suunnitteleman vuonna 1984 valmistuneen kauppakeskuksen vanhimman osan rakennustaiteellisesti arvokkaiden julkisivujen ja katetun sisäkadun säilyminen.

Taustaa kaavamuutokselle

Rakennustaiteen seura teki lokakuussa 2015 suojeluesityksen Tallinnanaukion ja metron liityntäterminaalin puoleisten julkisivujen alkupe-
räisten osien suojelusta. Museovirasto totesi vuonna 2016, että edellä mainittujen julkisivujen lisäksi suojelussa tulee ottaa huomioon julkisivu

kaakkoon sekä sisätiloista pasaasikäytävä ja kaakkoisjulkisivun lasinen porrastorni.

Tammikuussa 2017 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi rakennussuojelupäätöksessään, että suojelu tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain keinoin eli asemakaavallisella suojellulla rakennusperintölain mukaisen suojelun sijasta.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa (kaavaluonnos ja selostusluonnos liitteinen) on esillä 19.3.–13.4.2018 seuraavissa paikoissa:

- kulttuurikeskus Stoassa, Turunlinnantie 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 13.4.2018**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Puotila-seura
 - Helsingin Yrittäjät
-

- asiantuntijaviranomaiset
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Museovirasto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualan rakennus ja kiinteistö ovat yksityisomistuksessa. Rakennus sijoittuu osittain ulokkeena kaupungin omistuksessa olevalle alueelle. Suunnittelualan katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa asemakaavoja vuosilta 1982–2005 ja niissä alue on pääosiltaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintoja alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty liike- ja palvelukeskustaksi.

Alueella on voimassa rakennuskielto.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

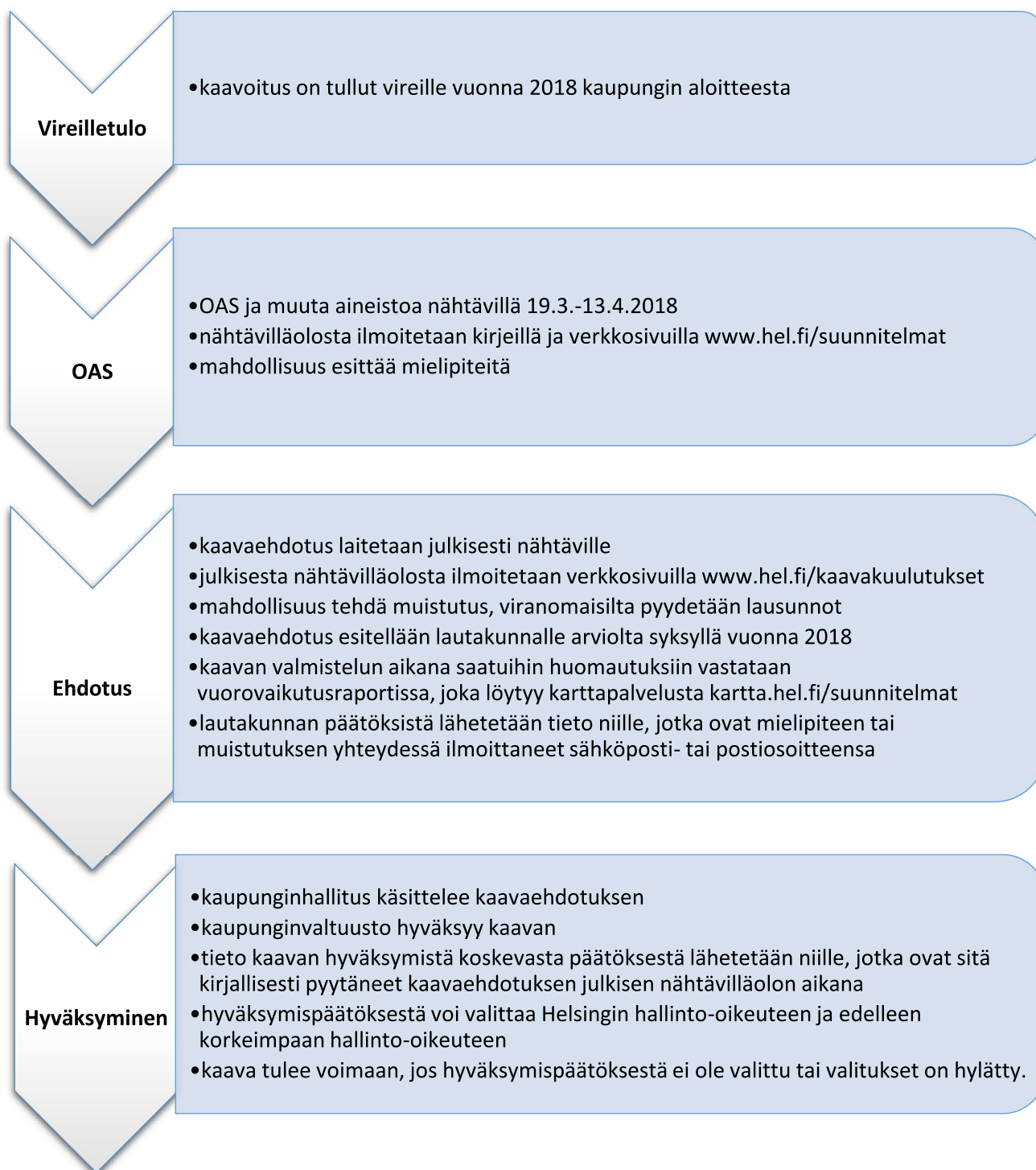
Maankäyttö

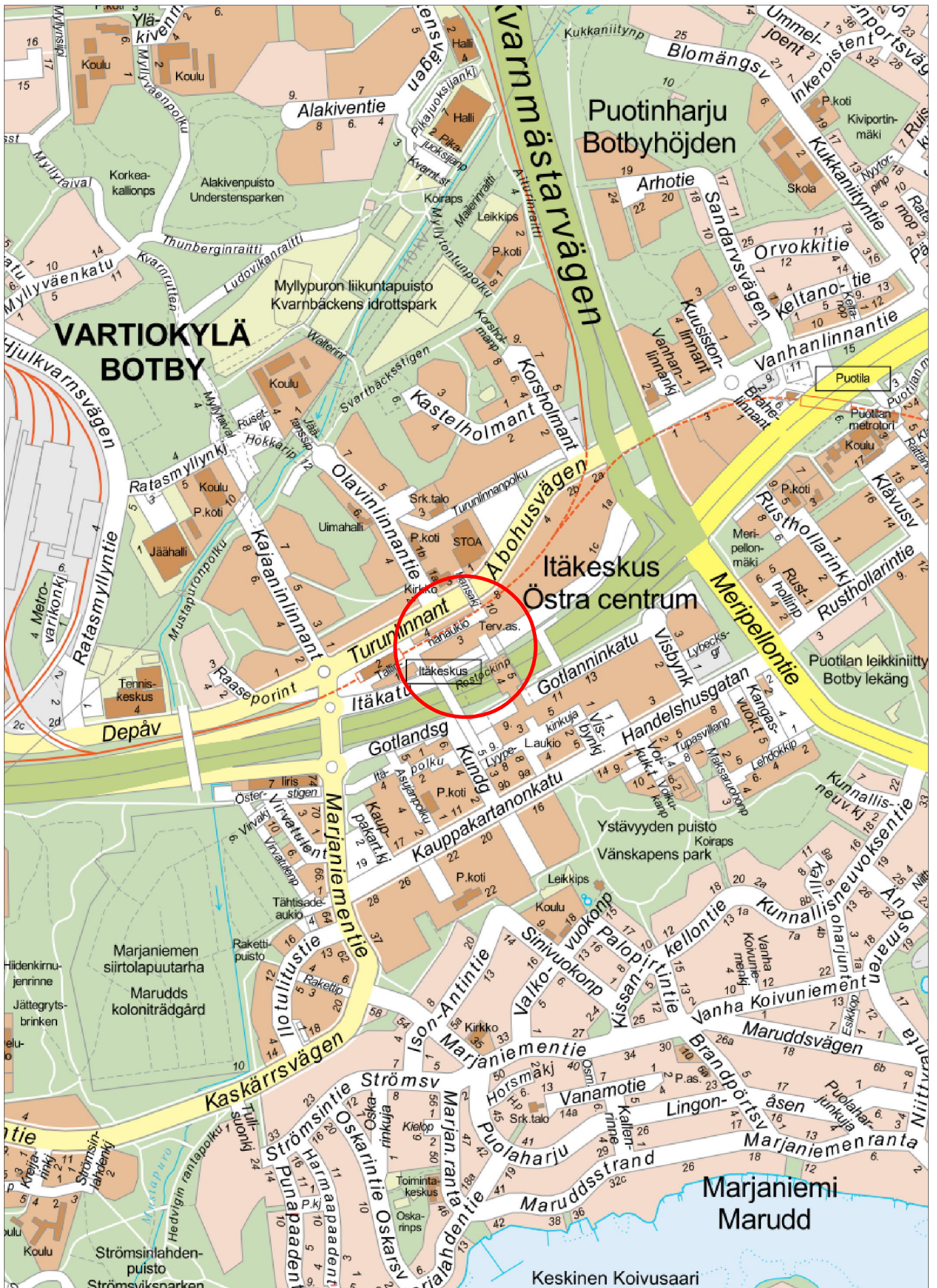
Mikko Näveri, arkkitehti, p. (09) 310 37331, mikko.naveri@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelma-vahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelma-vahti.

Kaavoituksen eteneminen–





Sijaintikartta
Kauppakeskus Itis

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



Ilmakuva
Kauppakeskus Itis

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Rautatiealue.



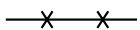
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45173

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin numero.

22550

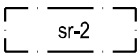
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräisestä tasosta + 11.00 laskettuna.



Rakennusala.



Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Suojeltavia kohteita ovat rakennuksen kerrostasojen 1-3 julkisivut Tallinnanaukion, Itäkadun ja metroaseman suuntaan sekä sisäinen pääkulkuväylä, ns. Pasaasi.

Julkisivujen alkuperäiset mittasuhteet ja jäsentely on säilytettävä. Mikäli rakenteita joudutaan uusimaan, on noudatettava rakennusosien alkuperäistä mitoitusta ja käytettävä alkuperäistä vastaavia materiaaleja.

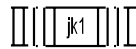
Uusien varusteiden ja mainoslaitteiden lisääminen julkisivuihin on mahdollista, jos ne eivät estä alkuperäisten rakenteiden hahmotamista. Rakennuksen käyttöön ja saavutettavuuteen liittyvät vähäiset muutokset maantasokerroksissa ovat myös mahdollisia samoin perustein.

Pasaasin suojeltavia rakennusosia ovat käytävän teräs- ja lasirakenteinen valokattoja sitä kannattavat betonirakenteiset palkit ja pylväät.

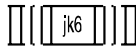
Julkisivujen ja valokaton ulkonäköön olennaisesti vaikuttavista muutoksista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.



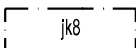
Jalankululle varattu katu likimääräisellä tasolla +11.00



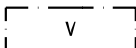
Alueen osa, jolle tulee rakentaa likimääräisellä tasolla +11.00 vähintään 5 metriä leveää ja 2,8 metriä korkeaa yleiselle jalankululle varattu kulkutila, joka tulee kattaa ja joka saadaan rakentaa asema-kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.



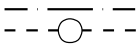
Yleiselle jalankululle likimääräisten tasojen +5.30 ja +11.30 välillä varattu alueen osa, jolle tulee rakentaa portaat.



Alueen sisäiselle jalankululle likimääräisellä tasolla +11.00 varattu alueen osa.



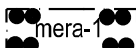
Alueen osa, jolle saa likimääräisen tason +16.00 yläpuolelle rakentaa teräsrakenteisen lasikaton. Likimääräisten tasojen +11.00 ja +20.00 välille ei saa rakentaa välipohjaa.



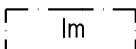
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Itäkadun varrella saa alueelle rakentaa porrashuoneita ja ulokkeita, jotka eivät häiritse vesijohdon tai viemärin rakentamista, korjaamista tai kunnossapitoa.



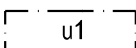
Raideliikennealueen osa metrorataa ja -asemaa varten.



Raideliikennealueen osa metrorataa ja -asemaa sekä likimääräisen tason +11.00 alapuolella pysäköimispaikkoja varten.



Rakennusala metron lippuhallia ja liukuporras- ja porraskuilua varten.



Kortteliin 45173 kuuluvan ulokkeen rakennusala, jolle saadaan rakentaa tasosta +15.30 ylöspäin. Tason +15.30 alapuolelle saadaan kuitenkin ulottaa tason +15.30 yläpuolisen rakentamisen vaatimia kantavia rakennusosia ja muita rakenteita, jotka eivät häiritse metroradan tai aseman rakentamista ja käyttöä.

Kortteliin 45173 kuuluvan ulokkeen rakennusala, jolle saadaan rakentaa likimääräisestä tasosta +9.50 ylöspäin. Tason +9.50 alapuolelle saadaan kuitenkin ulottaa kantavia rakennusosia, jotka eivät haittaa metroradan tai aseman rakentamista ja käyttöä.

e—f

Tontin rajan osa, jolla tason +9.80 alapuolisten rakennusosien etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 150 cm.

K-korttelialueella:

Asemakaavassa merkityn rakennus-
oikeuden lisäksi saa rakentaa:

- ullakolle saunoja aputiloinen.
- ullakolle asuntoja kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.
- likimääräiselle tasolle +11.00 rakennettavan kerroksen alapuolelle varasto-, pysäköinti-, sosiaali- ja teknillisiä tiloja sekä niihin verrattavia tiloja.
- likimääräiselle tasolle +11.00 rakennettavan kerroksen yläpuolelle sosiaali- ja teknillisiä tiloja enintään 6 % asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta.
- korttelialueen sisäiselle jalankululle varattua tilaa enintään 1500 k-m².
- rakennusten julkisivuille kylmiä porrashuoneita ja erkereitä, joiden yhteinen julkisivun suuntainen leveys ei saa olla suurempi kuin 1/3 julkisivun pituudesta. Erkkerit saavat ulottua enintään 90 cm tontin rajan yli katualueelle sekä enintään 180 cm tontin rajan yli raideliikennealueelle. Erkkerin alapuolelle tulee jäädä vähintään 2.8 metriä korkea kulkutila.

Asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta saa rakentaa liike- ja toimistotiloiksi enintään 18800 k-m², sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleviksi tiloiksi 3300 k-m² sekä elokuvateatteri- tai vastaavaksi tiloiksi 450 k-m². Myymäläkerrosalasta saa rakentaa enintään 20 % elintarvikemyymäläksi.

Likimääräisille tasoille +3.80 ja +7.40 saa kerrosluvun estämättä sijoittaa kerrosalaan laskettavia tiloja.

Korttelialueen liittyessä raideliikennealueeseen, korttelialueen rakennusosat saavat ulottua enintään 90 cm tontin rajan yli raideliikennealueen puolelle, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu. Tälle alueelle saa sijoittaa korttelin käyttöön liittyviä tiloja. Rakennuksessa saa raideliikennealueen puoleiseen seinään sijoittaa kulkuaukkoja ja ikkunoita. Korttelialueen rakennusosilla saa olla yhteiset perustukset raideliikennealueen rakennusosien kanssa.

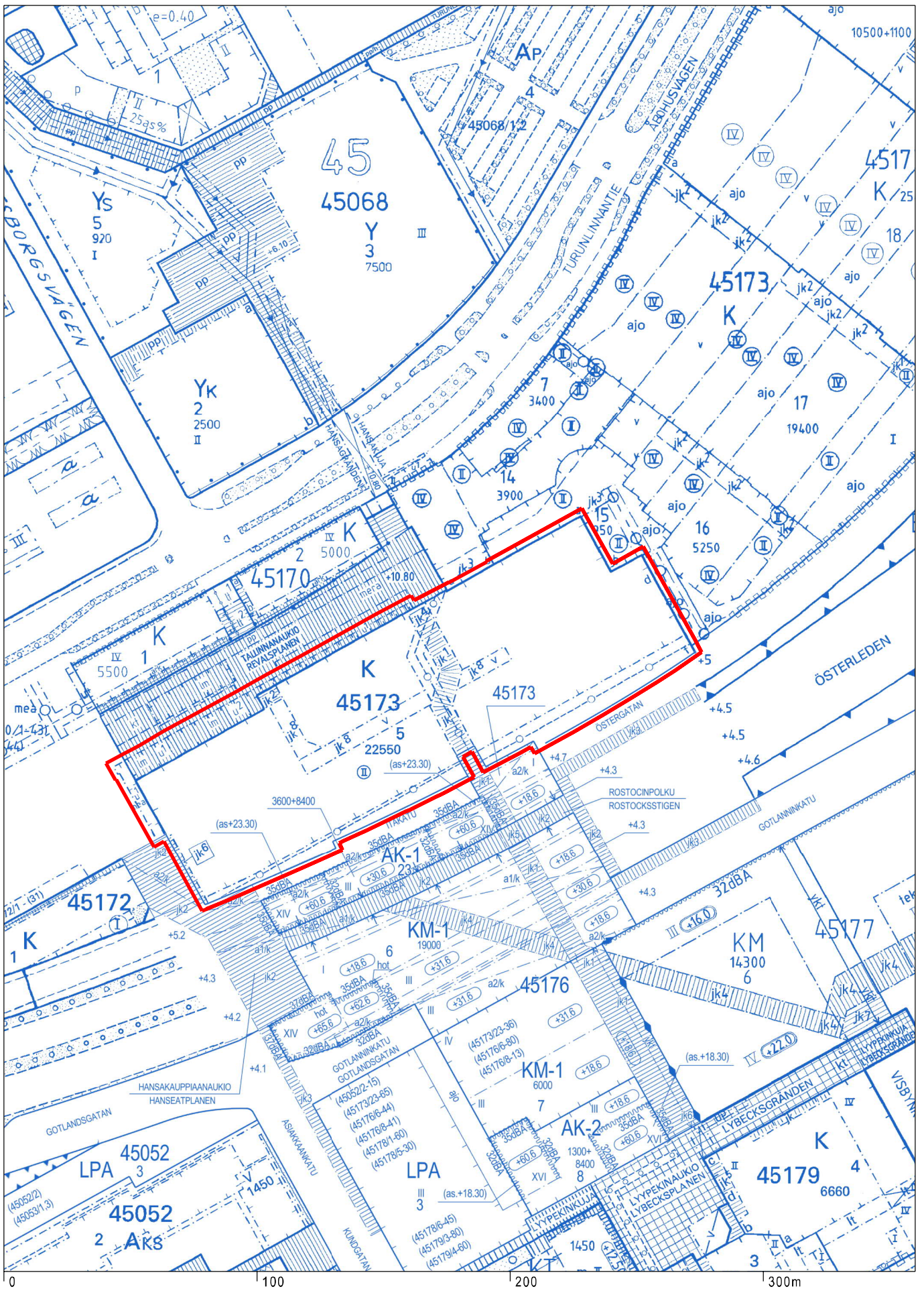
Itäkadun varteen tulee rakentaa vähintään 2.5 metriä leveä ja 2.8 metriä korkea, yleiselle jalankululle varattu kulkutila.

Itäkadun varrella olevien toimistotilojen ja terveydenhuoltoa palvelevien tilojen ikkunaseinien ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

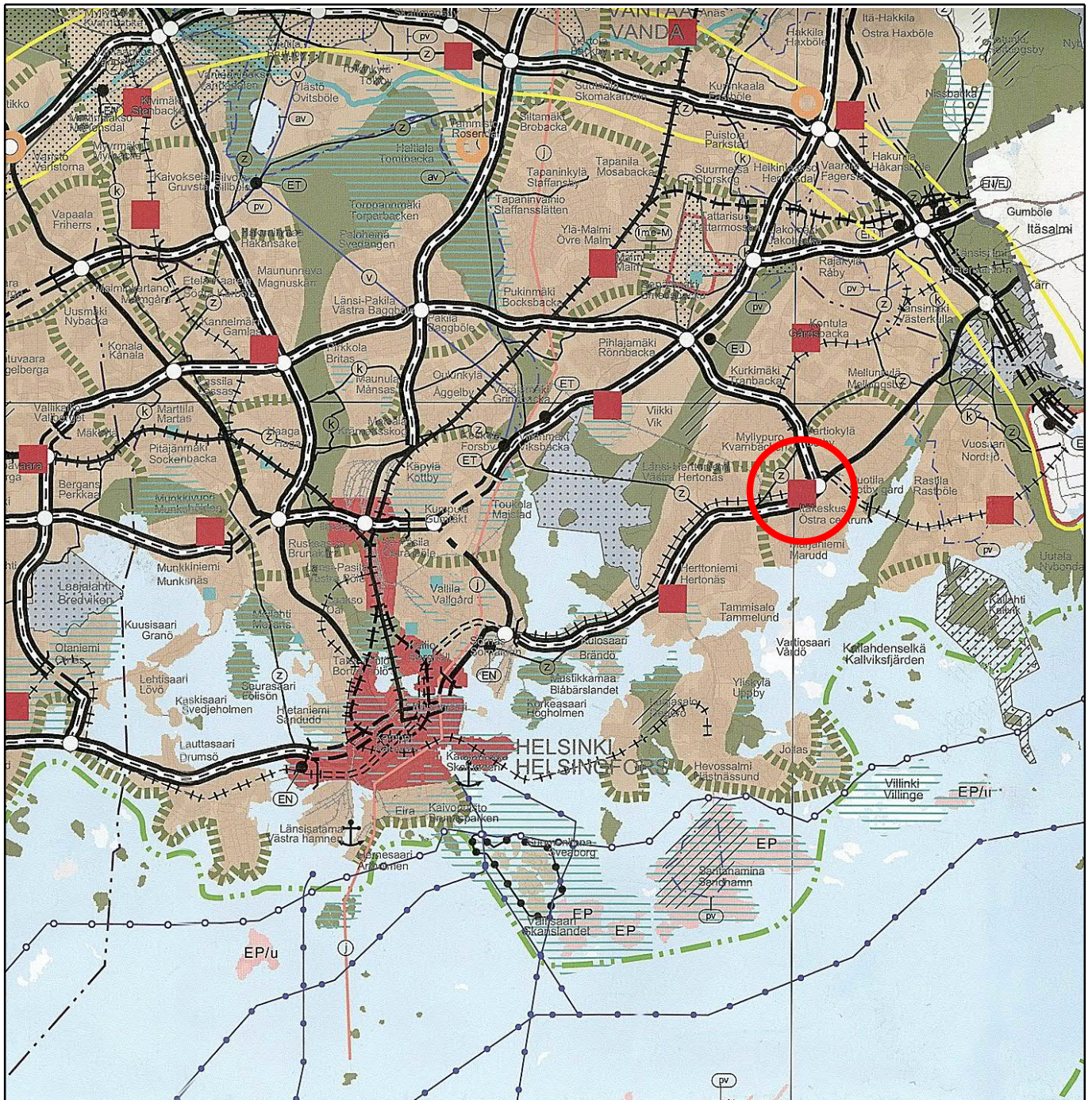
- Liiketilat 1 ap/100 k-m²
- Elokuvateatteri- ja vastaavat tilat 1 ap/100 k-m²
- Toimistot 1 ap/120 k-m²
- Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevat tilat 1 ap/150 k-m²





























määräykset 2



Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä
 kuin asemakaavan muutos
 Kauppakeskus Itis

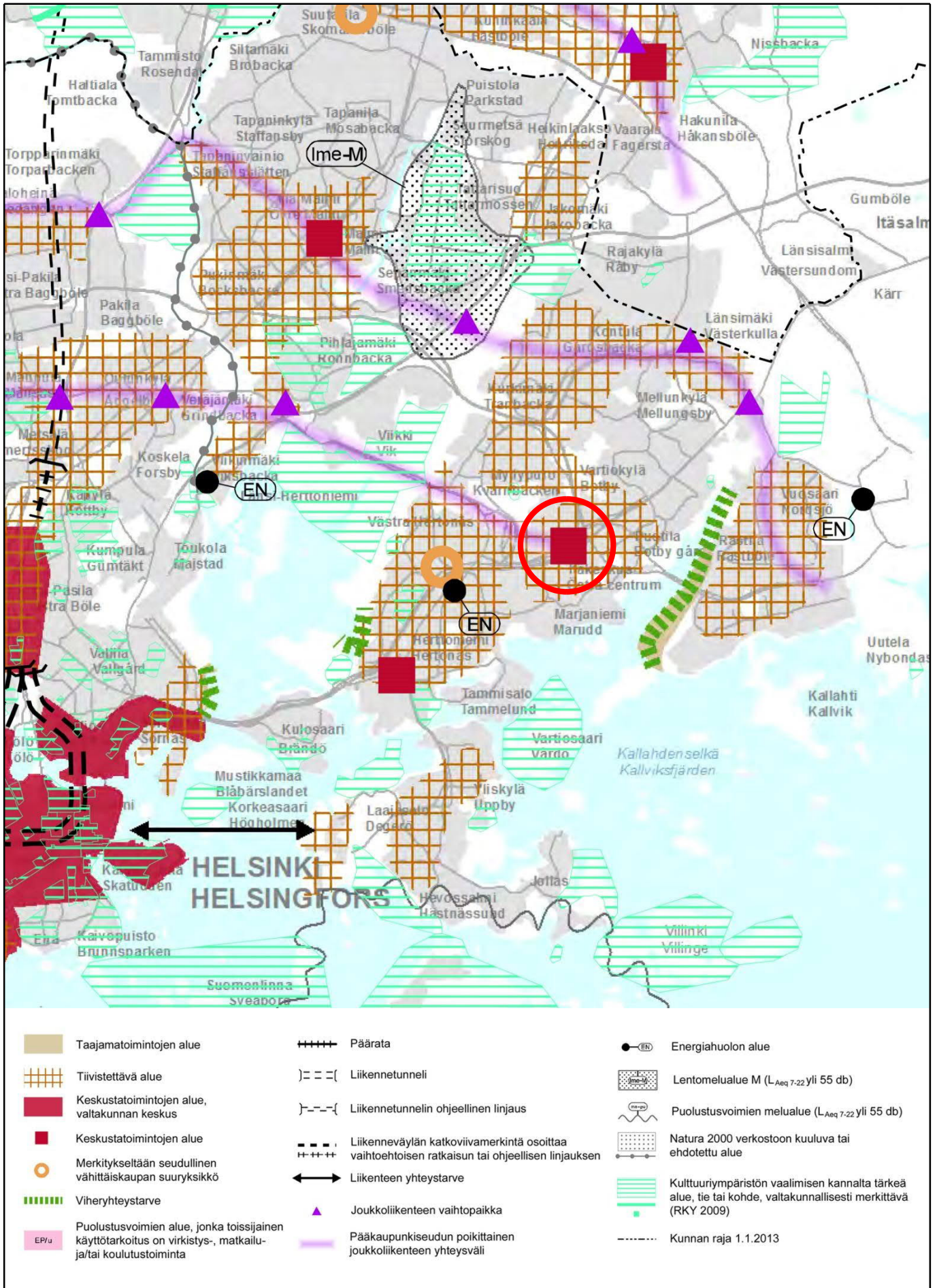
Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamis tiimi



- | | | | |
|--|---|---|---|
|  Taajamatoimintojen alue |  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta |  Päärata |  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  Keskustatoimintojen alue |  Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  Yhdysrata |  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös |
|  Virkistysalue |  Yhdyskuntateknisen huollon alue |  Liikennetunneli |  UNESCO:n maailmanperintökohde |
|  Viheryhteystarve |  Satama |  Laivaväylä |  Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus |
|  Luonnonsuojelualue |  Moottoriväylä |  Veneväylä |  Kunnan raja |
|  Puolustusvoimien alue |  Valtatie / kantatie |  400 kV voimalinja | |
| |  Eritasoliittymä |  Maakaasun runkoputki | |
| | |  Raakavesitunneli | |
| | |  Jätevesitunneli | |
| | |  Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue | |

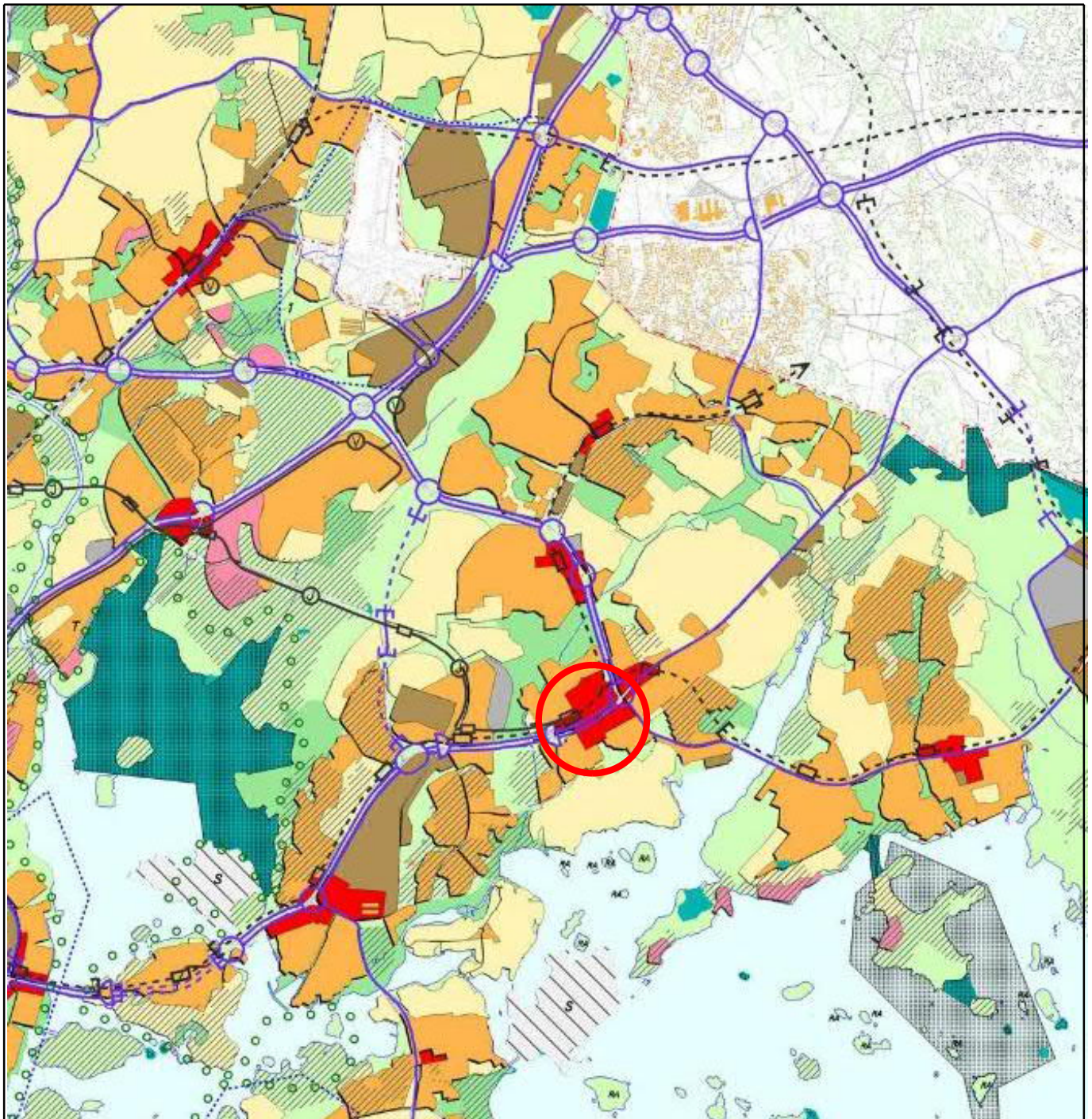
Ote maakuntakaavasta
Kauppakeskus Itis

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Kauppakeskus Itäs

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T **Toimintavaltaisena kehitettävä alue.**

PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE

TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/ TOIMISTO/SATAMA

TEKNISEN HUOLLON ALUE

KAUPUNKIPIIUSTO

HUV EA **Ympäristöolosuhteiden tiivistämiseksi kehitettävä alue. Ekokasvun kehittäminen.**

VIHKISTYSALUE

o o o **Helsinki-puistona kehitettävä alue.**

LIKENNEALUE

SATAMA-ALUE

SOTILASALUE

(A) **Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.**

LUONNONSUOJELUALUE

KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE

MAAILMANPERINTÖKOHDE

VESIALUE

KESKUSPIIUSTON ALUE

SUUNNITTELUALUE

SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA

MOOTTORIKATU

PÄÄKATU

METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN

JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)

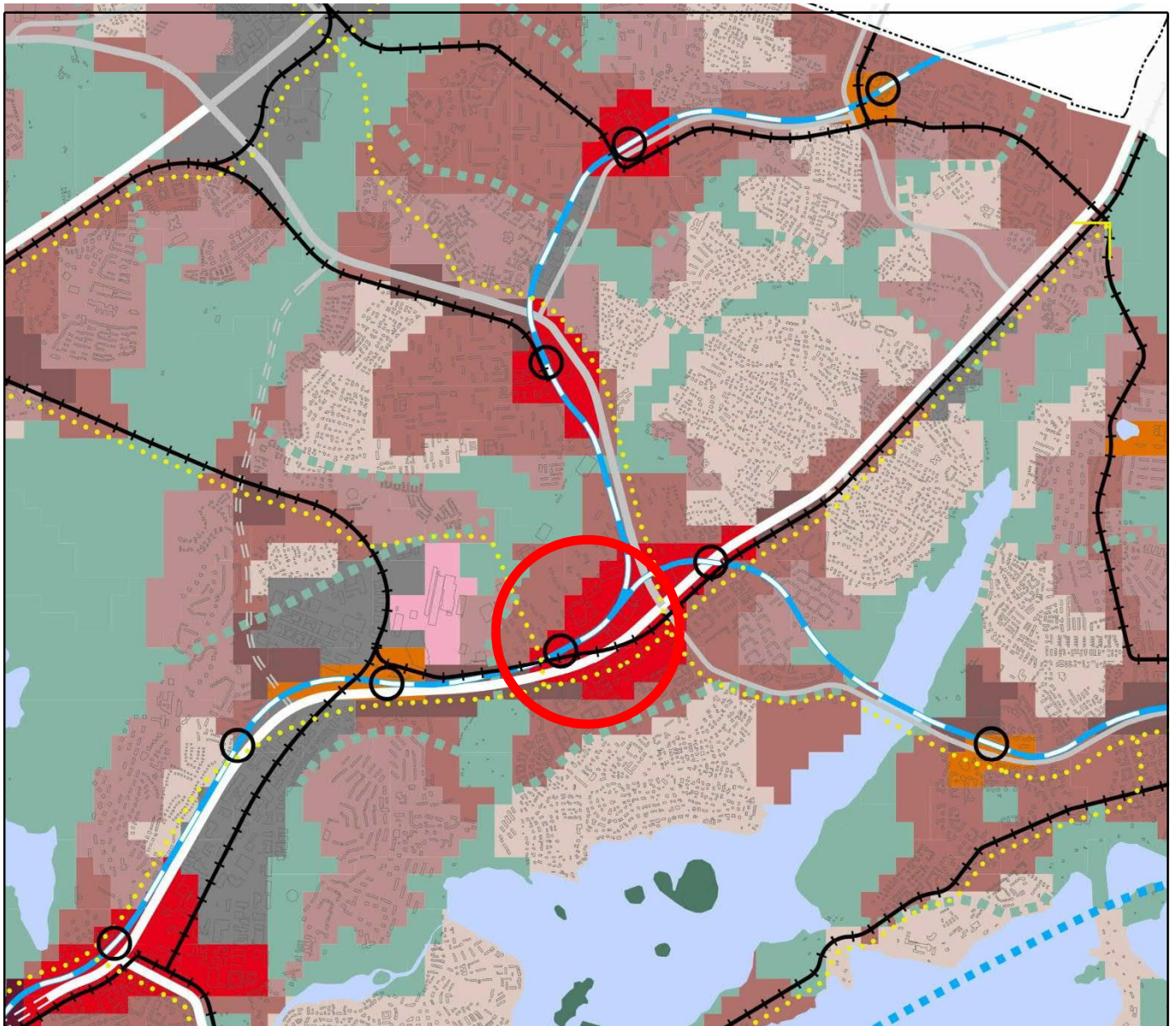
PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
























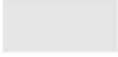





VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
Kauppakeskus Itis

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kauppakeskus Itis

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
itäinen alueyksikkö / täydennysrakentamistiimi



ITÄKESKUS, VANHA OSA

rakennushistoriaselvitys 20.11.2017



itis

Rohkeasti syömään.

SARAY

FAFA'S

Jäätelökioski

Itäkeskuksen kauppakeskuksen vanhan osan rakennushistoriaselvitys on laadittu tulevaa asemakaavan muutosta varten. Ensisijaisesti rakennuksen julkisivuja koskeva suojelukaava on osoittautunut tarpeelliseksi tulevan korjaustyön takia. Rakennushistoriaselvitys on laadittu asemakaavapalvelussa syksyllä 2017.

Suojeluesitykset ja lausunnot

Tallinnanaukion puoleisen julkisivun kunnostuksessa noudatettavista periaatteista on ollut erimielisyyttä rakennuksen omistajan ja viranomaisten kesken. Korjaustavasta käydyn keskustelun jälkeen Rakennustaiteen seura esitti lokakuussa 2015 kauppakeskuksen vanhan osan suojelemista rakennussuojelulain nojalla. Seuran esityksen mukaan suojelukohteita olisivat harvinaisuutensa, edustavuutensa ja historiallisen todistusvoimaisuutensa perusteella Tallinnanaukion ja metron liityntäterminaalin puoleisten julkisivujen alkuperäiset osat. Suojeltaviksi esitettiin julkisivujen alkuperäiset vaaka- ja pystyjaot, valaisinyllöt, pintamateriaalit sekä ikkuna-aukokuksen periaatteet ja julkisivun eri vyöhykkeiden väliset suhteet syvyys-, korkeus- ja leveys suunnissa.

Museoviraston huhtikuussa 2016 antamassa lausunnossa todettiin, että kohteella on valtakunnallista merkittävyyttä ja sen julkisivut ovat säilyneet arkkitehtuuriltaan varsin hyvin alkuperäisessä asussaan. Valtakunnallinen merkitys sekä ulkoarkkitehtuurin ja keskeisten tilojen säilyneisyys perustelevat rakennuksen suojelun. Suojelutavoitteina Museovirasto esitti, että rakennuksen ulkoasu rakennusosineen ja yksityiskohtineen säilyy. Suojelussa on Tallinnanaukion ja lounaispäädyän julkisivujen ohella otettava huomioon pasaasikäytävä ja lasinen porrastorni. Länsikulkumauksen porrashuoneen taakse jäävä ulkokäytävä voidaan tarvittaessa sulkea arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Tarkempien suojelutavoitteiden osalta virasto toteaa, että rakennuksen ulkoasu rakennusosineen ja yksityiskohtineen säilyy. Rakennusosat korjataan ja tarvittaessa uusitaan siten, että rakenteet materiaalit, väri ja työtavat vastaavat alkuperäistä toteutusta.

Itäkeskus totesi vastineessaan 26.10.2016, että julkisivuja on muutettu useaan otteeseen viime vuosikymmenien aikana. Julkisivurakennelmalla ei ole merkitystä historiallisen tapahtuman todisteena tai esimerkkinä. Hitsaamalla tehty rakenne on herkkä korroosiolle, ja ongelmana on erityisesti hitsaussaumojen kestävyys. Korvaavaksi rakenteeksi on omistajan toimesta suunniteltu pulttiliitoksiin perustuvaa rakennetta, jonka osia olisi helpompi tarvittaessa uusida. Lisäksi tavoitteena olisi parantaa sadevedenpoistoa, joka on talviaikaan todettu jopa vaaralliseksi. Rakenteesta on laadittu tarkastusraportti (Finnmap Consulting/2014), jonka mukaan kannatusrakenne tulisi poistaa ja korvata se nykyisiä vaatimuksia vastaavalla rakenteella. Sweco Rakennetekniikka Oy:n laatiman selvityksen mukaan vanhan rakenteen korjaaminen ei ole perusteltua. Yhtenä julkisivujen uudistamisen tavoitteena on mahdollistaa pelastusautojen kulkeminen julkisivun vieressä. Suojelupäätös estäisi ongelman poistamisen.

ELY-keskuksen ratkaisu

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei määrännyt Itäkeskuksen kauppakeskuksen vanhimman osan julkisivuja, Itäväylän puolista julkisivua, pasaasikäytävää eikä laisista porrastornia suojeltaviksi rakennusperintölailla. ELY-keskuksen rakennussuojelupäätöksen perusteluissa viitattiin suojeluesityksen mainintaan kohteen merkittävyydestä osana Erkki Kairamon tuotantoa, kaupunkisuunnittelun 1970- ja 1980-lukujen tavoitteita sekä kauppakeskusrakentamisen edelläkävijänä ja todettiin,

että rakennusperintölain mukainen suojelu asemakaava-alueella tulee kysymykseen lähinnä sisätilojen suojelun osalta. Kaupungin asetettua korttelin rakentamiskieltoon ja käynnistettyä asemakaavoituksen ELY-keskus katsoi, että suojelu tapahtuu rakennusperintölain sekä maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti maankäyttö- ja rakennuslain keinoin. Asemakaavallinen suojelu on mahdollista ulottaa puolijulkiseen pasaasikäytävään ja lasiseen porrastorniin. Museoviraston lausuntoa rakennuksen kulttuurihistoriallisesta merkityksestä ei ELY-keskuksen mukaan ole syytä kyseenalaistaa.

Rakennushistoriaselvityksen sisältö

Rakennushistoriaselvitystä varten on koottu arkistotietoja Itäkeskuksen asemakaavoituksen sekä kauppakeskuksen suunnittelun ajalta. Käytettävissä olevien niukkojen arkistolähteiden pohjalta on esitetty pääpiirteissään rakennuksen, erityisesti sen julkisivujen, rakennus- ja muutosvaiheet. Suojelukaavasta käydyn keskustelun perusteella on myös päätetty käydä läpi arkkitehti Erkki Kairamon tuotantoa ja sen asemaa ja merkitystä osan suomalaista 1900-luvun arkkitehtuuria. Töiden arvioinnissa on ollut hyödyksi Kairamon elinaikanaan nauttima myönteinen julkisuus: Veho-Cityä (Espoo) lukuun ottamatta jokainen hänen teosluettelonsa rakennus on julkaisu Arkkitehti-lehdessä, useimmat heti valmistuttuaan ja Itäkeskuksen maamerkki peräti kolme kertaa peräkkäin vuosina 1978-1987. Arvioitiin on siten ollut mahdollista Kairamon omien sanojen ja aikalaiskritiikin pohjalta.

ITÄKESKUKSEN ASEMAKAAVOITUS

Helsingin itäisten kaupunginosien aluekeskusta hahmoteltiin ensimmäisen kerran 1950-luvun lopulla Puotila ja Puotinharjun asemakaavoja varten laaditussa kaavarungossa. Keskukseen rakentamiseen varauduttiin jättämällä ostoskeskukselle laajenemistilaa etelään ja kaakkoon. Koko Helsingin itäistä sektoria koskevaa yleissuunnitelmaa ryhdyttiin valmistelemaan vuonna 1969, kun metro-radan rakentamisesta oli tehty periaatepäätös.

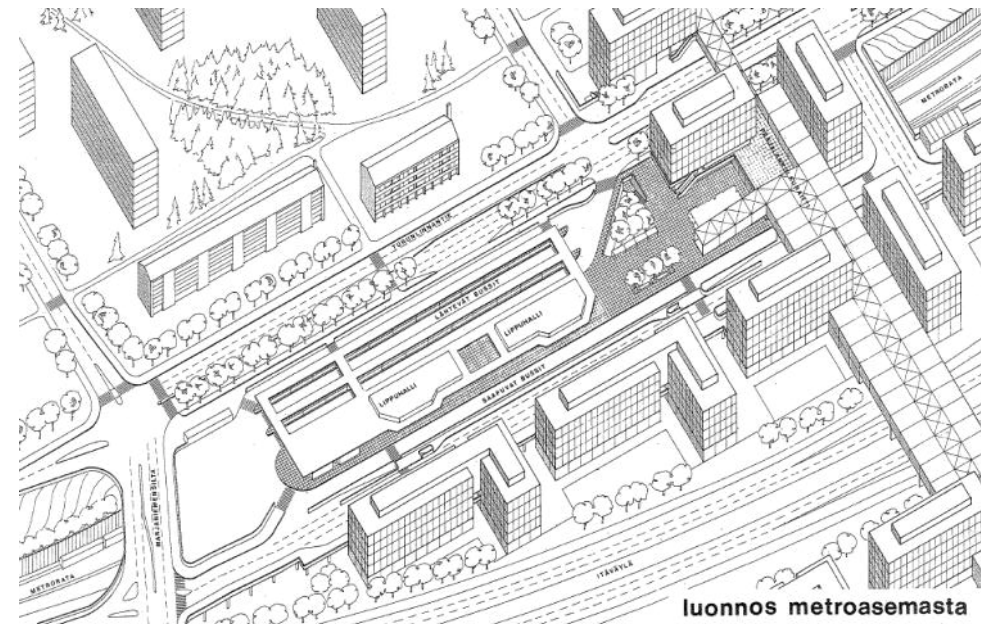
Keskukseen sijoitusvaihdot käsiteltiin nopeasti, jotta metrohanke olisi voinut edetä, ja sijoituspaikaksi valittiin Puotinharjun ja Marjanniemen välinen rakentamaton

alue. Aluekeskukseen suunniteltiin sijoitettavaksi kauppa- ja liiketoimintoja, jotka olisivat kilpailukykyisiä Helsingin keskustan kanssa. Lähistölle suunniteltiin rakennettavaksi tehokkaasti kaavoitettu asuinalue, jonka oli tarkoitus houkuttaa elinkeinoelämää keskuksen uusiin tiloihin.

Itäkeskuksen kaavarungon esisuunnitteluvaiheessa (1973) esitettiin alueen kaupallisten palvelujen keskeisenä osana toteutettavaksi kävelykatu, joka yhdistäisi vuonna 1965 valmistuneen Puotinharjun ostoskeskuksen, tulevan metroaseman ja bussiterminalin Itäväylän eteläpuoleisiin alueisiin.

Itäkeskuksen suunnittelu alkoi vuonna 1972 ja aluekeskuksen asuntoja ryhdyttiin rakentamaan vuonna 1975. Itäväylän eteläpuolella olevalle peltoalueelle rakennettu K-Citymarket avattiin keväällä 1977, mutta kauppakeskuksen ydinosaan asemakaava viivästyi metron suunnittelun hitaamman etenemisen takia. Kaavoja vahvistettiin 1980-luvun kuluessa. Itäkeskus erotettiin Puotinharjusta omaksi osa-alueekseen vuonna 1996.

Vasemalla Itäkeskuksen keskusta-alueen illustraatio (Juhani Katainen 29.3.1973), oikealla KSV:n vuonna 1973 laatima aksometria metroaseman ympäristöstä. Lähde: Itäkeskuksen kaavarunko, esisuunnittelun yhteenveto.



SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN

"Esikaupunkiin vähittäiskaupan keskittymisen mukana rakennettujen julkisten kauppakeskusten ja alennushallien joukossa Kairamon Itäkeskukseen suunnitellut rakennukset ovat harvinaisia esimerkkejä yksityiskohtia ja tärkeimpiä sisätiloja myöten hallitusti toteutetuista liiketiloista." (Vilhelm Helander : Suomalainen rakennustaide, 1994)

Kauppakeskushankkeen ensimmäinen vaihe rakennettiin Arkkitehdit Ky:n suunnitelmien mukaisesti vuosina 1980 - 1984. Rakennus liitettiin kesäkuussa 1982 valmistuneeseen Itäkeskuksen metroasemaan (arkkitehtitoimisto Juhani Katainen) ja sen suunnitteluun vaikutti myös viereinen Hansasilta.

Arkkitehti-lehdessä (6-7/1985) julkaistussa esittelyssä suunnittelijat kuvasivat kahden rakennuksen muodostamaa kokonaisuutta dynaamisena eri liikennemuotojen risteyspisteenä ja osana asuuntoalueita yhdistävää pääjalankulkuakselia, enemmän osana kaupunkirakennetta kuin yksittäisenä talona.

Tallinnanaukion itä- ja eteläpuolta reunustavat rakennukset muodostuivat kahdesta yhtenäisesti suunnitellusta kiinteistöstä. Liiketilat sijaitsivat neljässä kerroksessa, joita yhdistävät liukurampit. Metrokannen tasolla olevan lasikatteisen sisäkadun päihin sijoitettiin isot tavaratalot. Pienemmät liikkeet sijoitettiin sisäkadun varrelle ja rakennuksen muihin kerroksiin. Ylimpään kerrokseen sijoitettiin Itäkeskuksen terveysasema. Liiketilöiden huolto oli suunniteltu tehtäväksi Itäkadun puolella olevien lastaustilojen kautta ja autopaikoitus sijoitettu rakennuksen kahdelle alimmalle kerrostasolle.

Tallinnanaukion päässä oleva SYP:n kiinteistö oli ensimmäisessä rakennusvaiheessa kirjaimellisesti aukion päätte, johon ei itäpuolella vielä liittynyt muita liiketiloja.

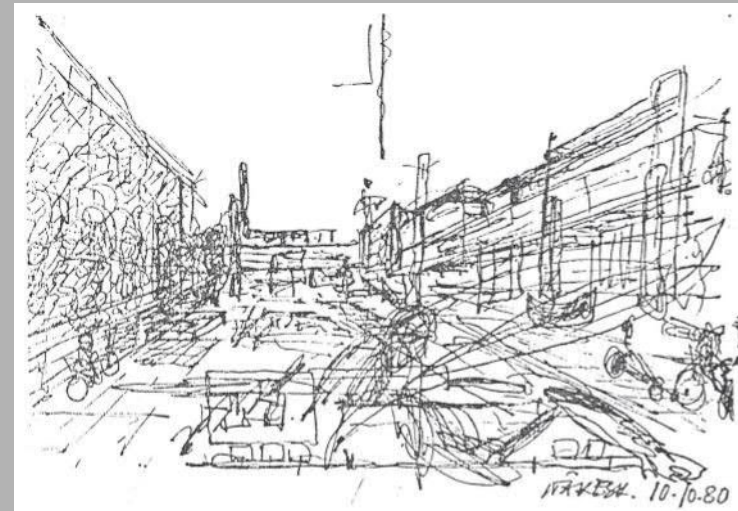
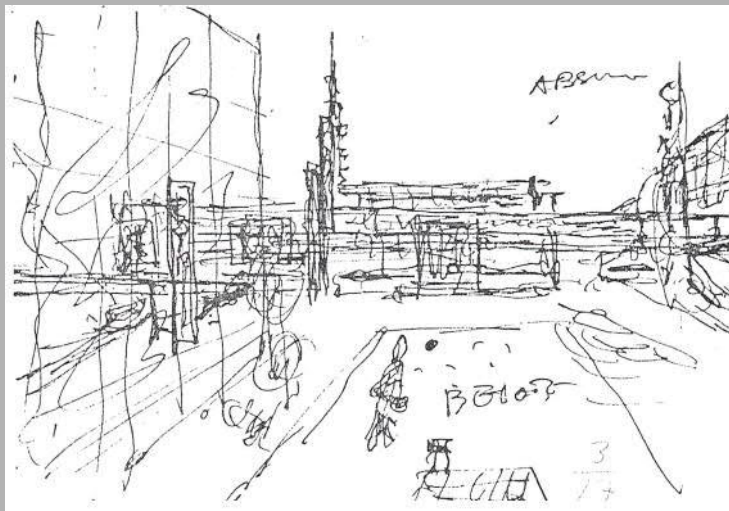
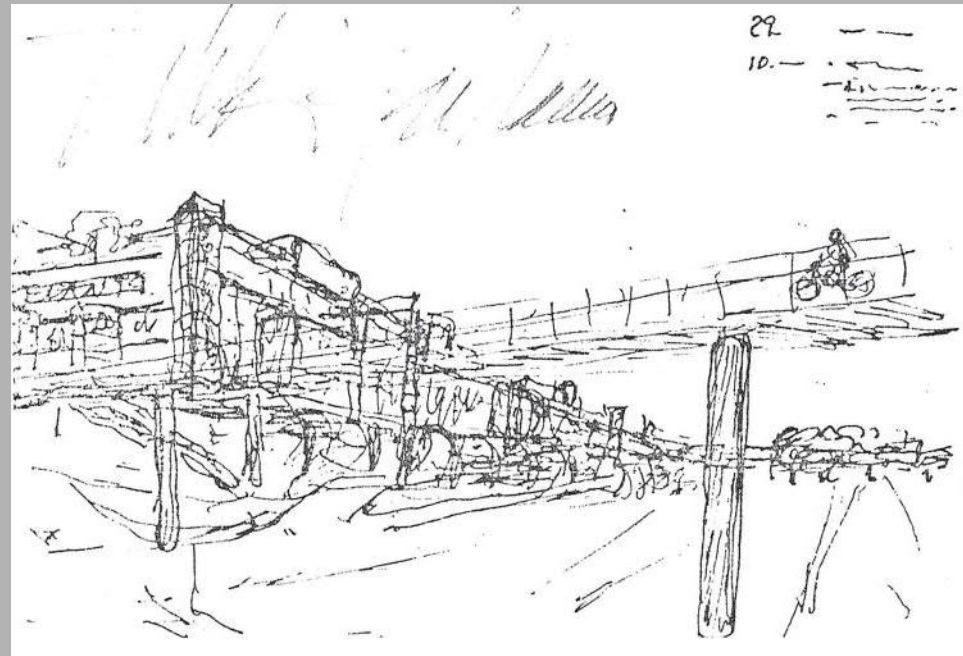
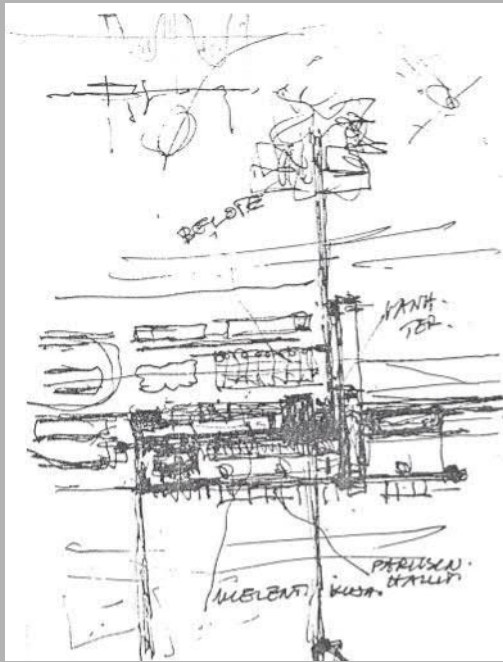
Rakennuksen arkkitehtuurin keskeisiä aiheita olivat pitkittäissuuntainen lasikattoinen pasaaasi, sitä vastassa oleva kohtisuora jalankulkuakseli sekä *"vertikaalit tasonvaihto-elementit"* (ilmeisesti porrastornit), joiden vastaparina Itäväylän puolella oli vaakasuntainen valaistu lasilyhty.

Tallinnanaukion puoleiset julkisivut muodostuivat lasi-, lasitili- ja klinkkeripinnoista, joiden edessä oli kylmänä teräsrakenteena toteutettu vyöhyke, joka sisälsi katokset, portaat, terassit ja mainostelineet. Mainoksille todettiin varatun tilaa *"suhteellisen vapaan, mutta tiettyjä pelisääntöjä noudattavan periaatteen mukaan: mainokset vaihtuvat, rakennus jää."* Sisätilasta haluttiin luoda *"ilmeeltään kuulas ja valoisa, jotta myymälöiden mainos- ja tavarahäily voitettaisiin."* Arkkitehtisuunnittelu rakennuksen sisällä käsitti yleiset tilat sekä vuokrattavien tilojen yleisratkaisut. Sisustussuunnitelmat laadittiin vuokralaisten toimesta.

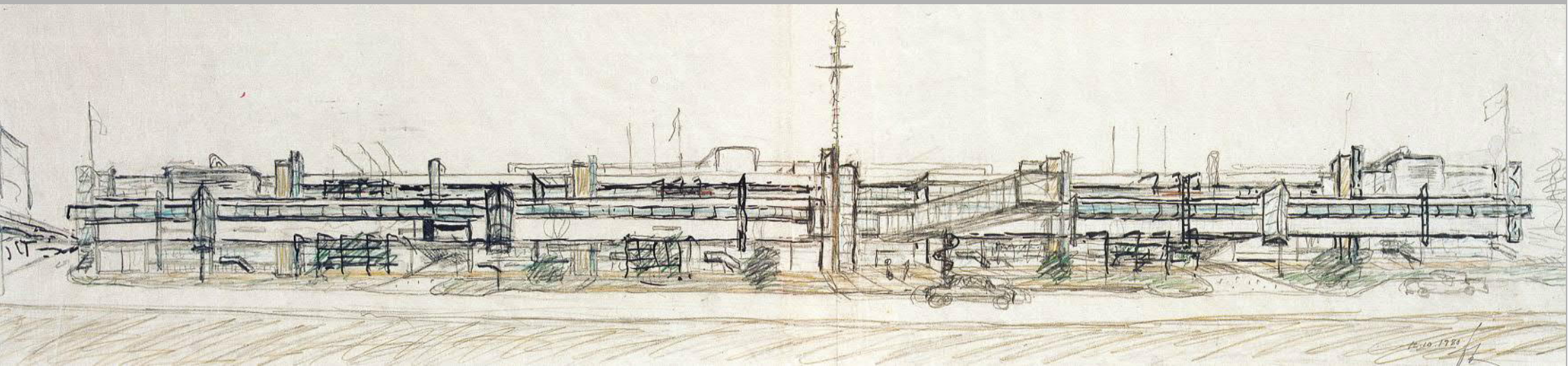
Kauppakeskus on elementtirunkoinen lukuun ottamatta Tallinnanaukion päädyssä olevaa entistä SYP:n kiinteistöä, jonka runkorakenteet on valettu paikalla. Elementtirunko muodostuu rakenteiltaan systemaattisesta, teollisuusrakennukseen viittaavasta elementtirungosta, jota julkisivujen ja sisäkatujen teräs-lasirakenteiset vyöhykkeet rikastuttavat.



Itäkeskuksen pienoismalli vuodelta 1982 (Arkkitehti-lehti n:o 6/1982)



Erkki Kairamon luonnoksia Itäkeskuksesta vuodelta 1980: asemapiirros tekstimuotoisine luonnehdintoineen, kevyen liikenteen silta (ylärivi) sekä Tallinnanauktion hahmotelmia. Keijo Koskisen kokoelma.

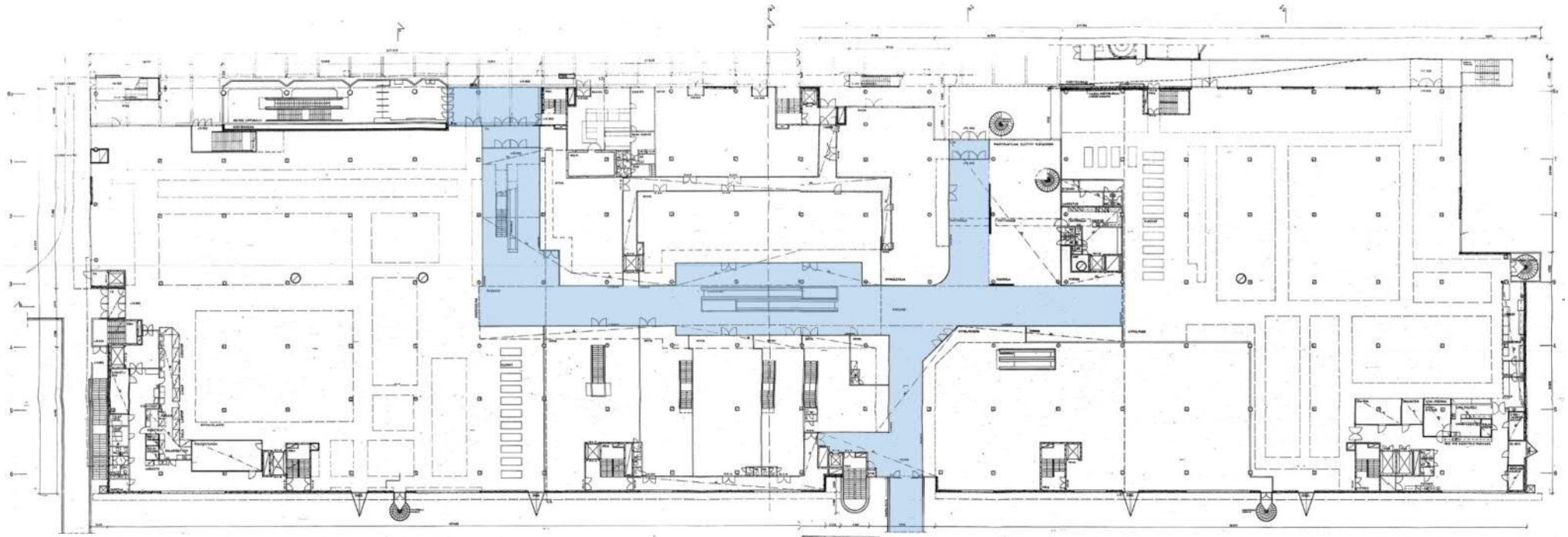


Erkki Kairamon luonnos Itäväylän puoleisesta julkisivusta vuodelta 1980. Julkaistu Arkkitehti-lehdessä 6-7/1985

MUUTOKSIA ENSIMMÄISEN RAKENNUSVAIHEEN JÄLKEEN

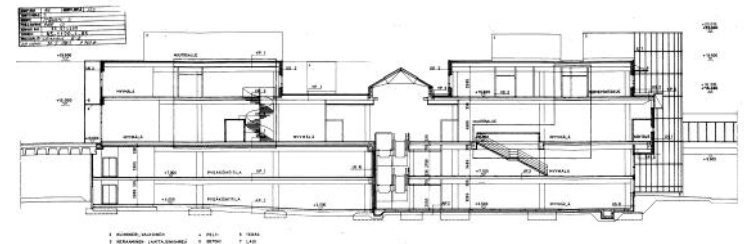
Arkkitehdit Ky suunnitteli kauppakeskukseen useita muutoksia jo rakennusaikana ja vastasi suunnittelusta vuoteen 1989 saakka. Toimisto suunnitteli lisäksi vuosien 1992, 1994 ja 1996 julkisivu- ja huonetilamuutokset. Rakennusvalvonnan arkistoon on talletettu muutospiirustuksia seuraavasti:

1983	Arkkitehdit Ky	Muutoksia 1.-4. kerroksissa
1984	Arkkitehdit Ky	4. kerroksen tilamuutoksia
1986	Arkkitehdit Ky	Muutoksia kaikilla kerrostasoilla ja julkisivuissa
1987	Arkkitehdit Ky	Suutarin ja vartijan tilat, ravintolan muutos kuntosaliksi
1989	Arkkitehdit Ky	Lauhduttimet vesikatolle
1991	Vuori & Heikkilä Arkkitehtitoimisto	Valokatteen muutos
1991	Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen—Komonen Oy	Kahvilan muutos, hissi- ja porraskäytävä, kattosilta
1992	Arkkitehdit Ky	
1993	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	2. ja 3. kerroksen muutoksia
1994	Arkkitehdit Ky	
1994	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	Pasaasin muutoksia, 3. kerros
1996	Arkkitehdit Ky	Lounaisjulkisivun sisäänkäynti, tilamuutoksia 2. ja 3. kerroksessa
1997	Arkkitehtitoimisto HKP Oy	Tilamuutoksia 2. ja 3. kerroksessa
1998	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	Liikehuoneistojen tilamuutoksia . 1. kerros (ilmeisesti kolmas kerros)
1998	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	2. kerroksen (ilmeisesti neljäs kerros) terveysasema
1999	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	Tilamuutoksia 3. ja 4. kerros, hissi
1999	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	IV-konehuone, henkilöhissi, tuulikaappi
2001	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	4. kerroksen käyttötarkoituksen muutos
2002	Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy	Tilamuutoksia: ravintola, pankki ja kampaamo



Kauppakeskuksen pohjapiirros, Arkkitehdit KY 1983. "Pasaasi" ja Tallinnanaukiolta Hansasillalle johtava käytävä on korostettu sinisellä värillä.

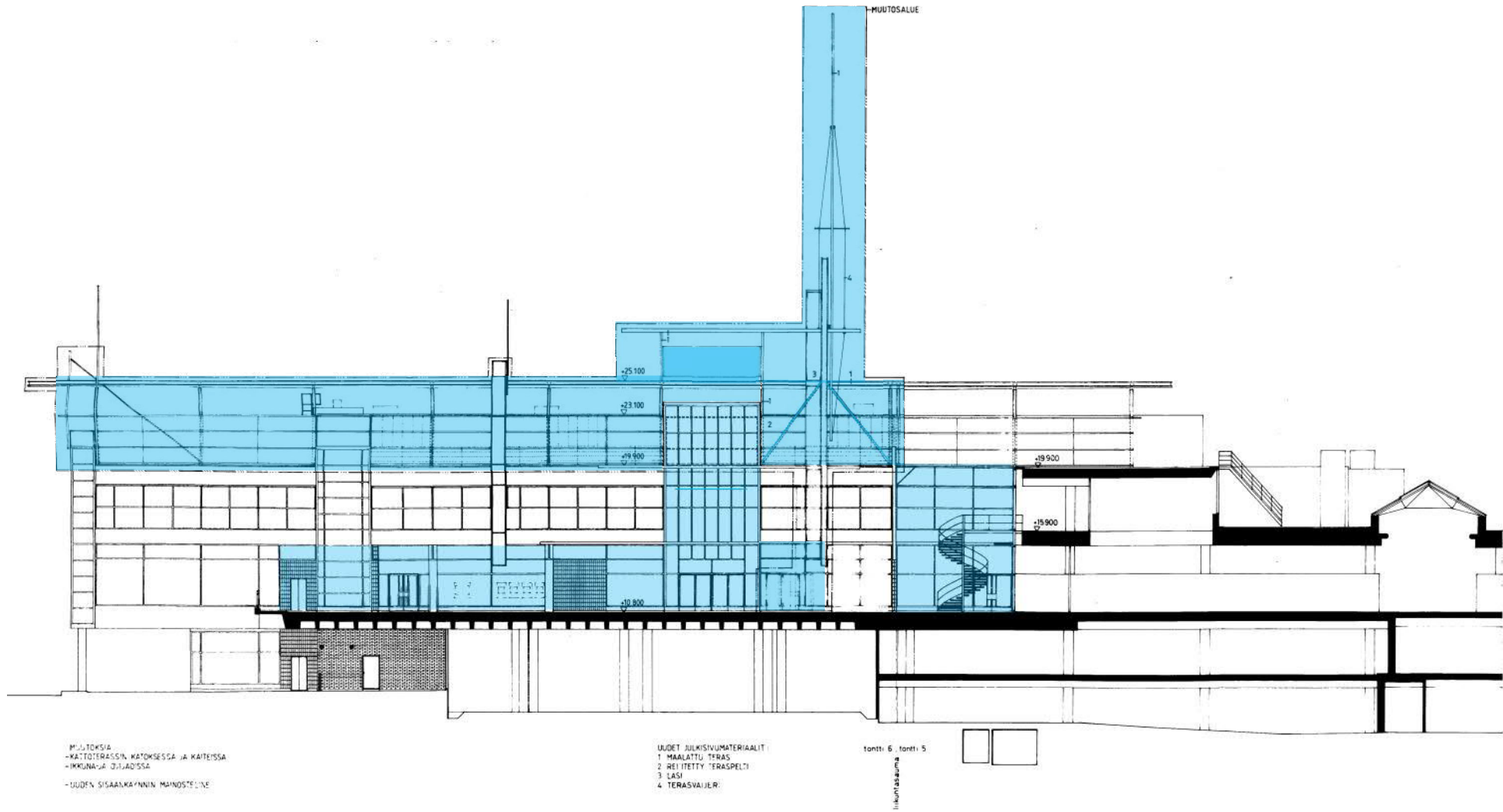
- | | | |
|------|--------------------------------------|---|
| 2003 | Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy | Tila- ja julkisivumuutoksia, Turunlinnantie 10:n ulkovi- |
| | | suunnitelma |
| 2004 | Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy | Julkisivumuutoksia |
| 2005 | Arkkitehtitoimisto Mäki-Marttunen Oy | Tilamuutoksia liiketiloissa |
| 2005 | Arkkitehtitoimisto Mikko Heikkilä Oy | Muutoksia Tallinnanaukion ja Hansasillan välisessä käytä- |
| | | vässä |
| 2011 | Parviainen Arkkitehdit Oy | Julkisivumuutoksia |
| 2012 | Arkkitehtitoimisto Avarc Oy | Terveyskeskus |
| 2015 | Parviainen Arkkitehdit Oy | |



Leikkaus kauppakeskuksen vanhasta osasta, Arkkitehdit KY, 30.5. 1983.



Kauppakeskuksen ensimmäisen rakennusvaiheen työmaa vuonna 1984. Näkymä itään kohti SYP:n kiinteistöä. Kuva: Jan Alanco, HKM.

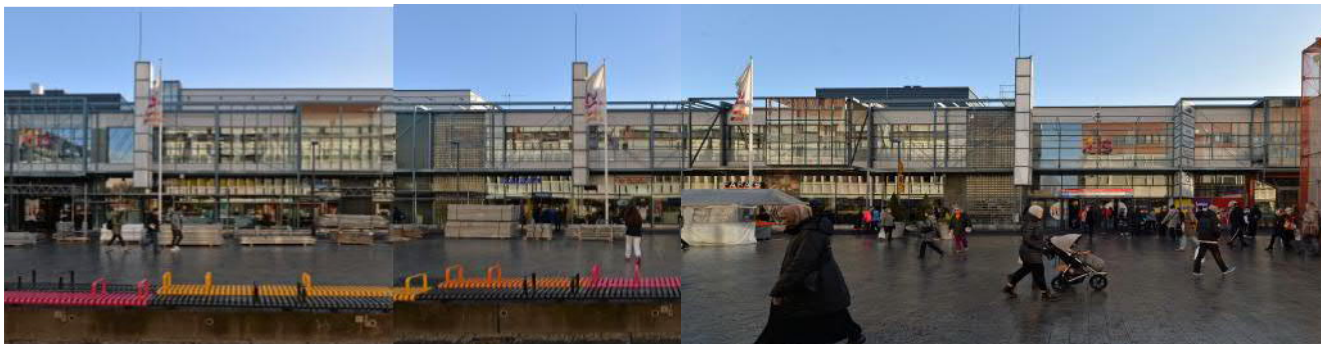
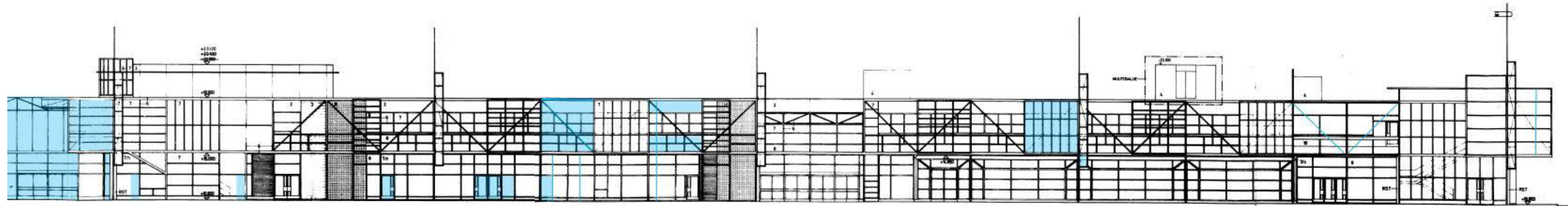
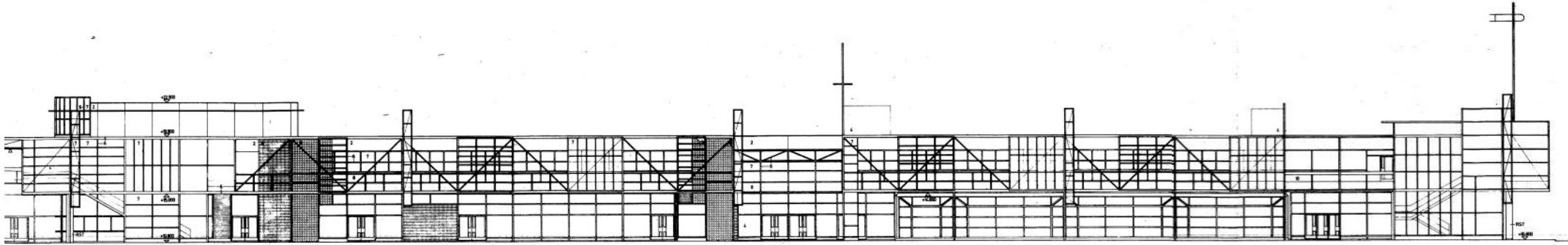


Turunlinnantie 10:n julkisivuun tehdyt muutokset.



Kaupakeskuksen ensimmäisen rakennusvaiheen työmaa vuonna 1984. Näkymä länteen kohti metroaseman sisäänkäyntiä. Kuva: Jan Alanco, HKM.





Ylhäällä: Arkkitehdit Ky:n viimeisin julkisivupiirustus Tallinnanaukiolle vuodelta 1992.

Keskellä: Vuoden 1992 jälkeen tehdyt julkisivumuutokset.

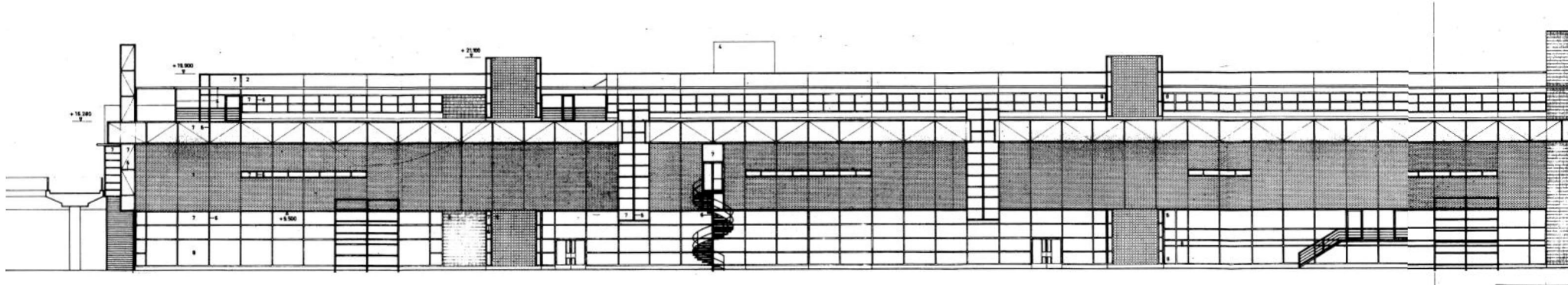
Alhaalla: Tallinnanaukion puoleinen julkisivu valokuvattuna syksyllä 2017, oikealla julkisivun metallirakenteiden liitos.

JULKISIVUT, TALLINNANAUKIO JA LÄNSIPÄÄTY



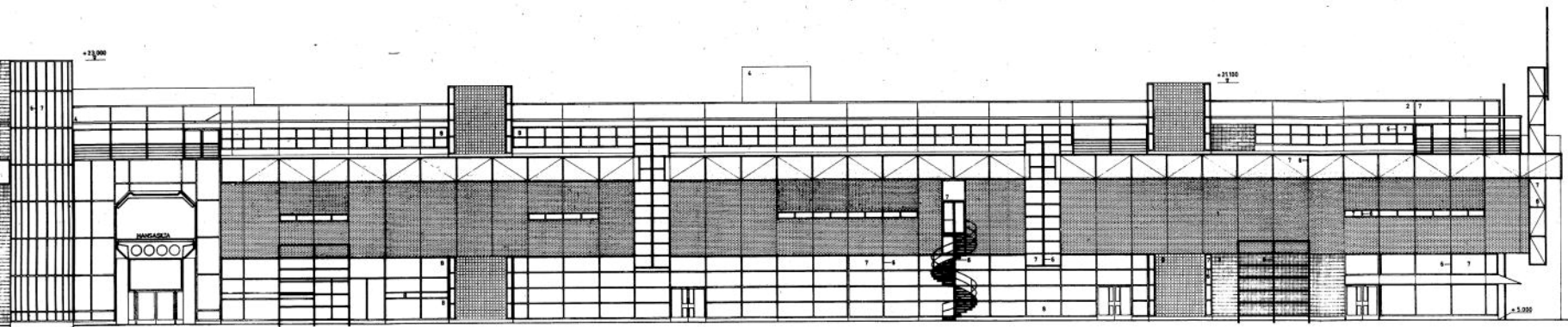


JULKISIVUT, ITÄVÄYLÄ



Julkisivu kaakkoon / Arkkitehdit KY 1982. Huolto- ja lastausalueen julkisivut ovat aukotukseltaan ja muotoaiheiltaan niukempia kuin Tallinnanaukion puolella ja Kairamon arkkitehtuurille ominaiset sommitteluperiaatteet on voitu toteuttaa johdonmukaisemmin.







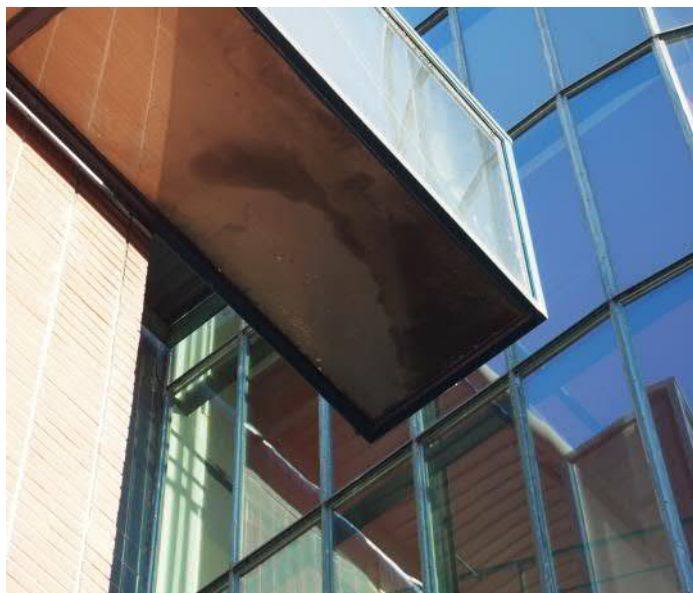
Eteläjulkisivun päälinjaukset ovat säilyneet hyvin. Julkisivurakenteet, varsinkin vaakasuuntainen koko rakennuksen mittainen "lasilyhty", ovat kunnostuksen tarpeessa.

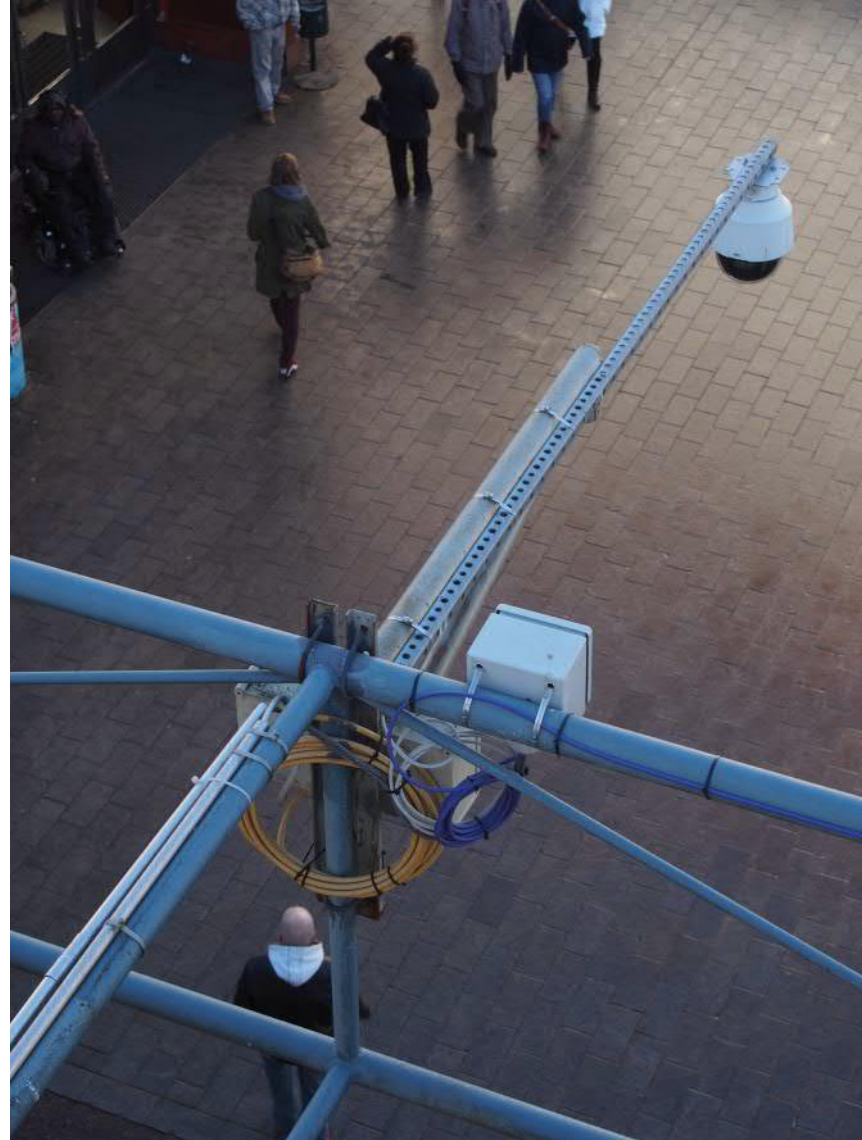






JULKISIVUJEN RAKENTEITA





ERKKI KAIRAMO



Erkki Kairamo (1936-1994) kirjoitti ylioppilaaksi Oulun lyseosta vuonna 1954 ja opiskeli sen jälkeen arkkitehdiksi Teknillisessä korkeakoulussa. Kairamolla oli oma arkkitehtitoimisto vuodesta 1960 vuoteen 1974 ja yhteinen toimisto Kristian Gullichsenin ja Timo Vormalan kanssa vuosina 1973—1994.

Kairamo pitäytyi koko uransa ajan jo nuorena omaksumissaan 1920 - 1930-luvun konstruktivistisissä lähtökohdissa. Tämän aikakauden arkkitehtuurin selkeys ja ilmaisukeinojen yksinkertaisuus tarjosivat Kairamon mielestä jatkuvasti elinvoimaisen lähtökohdan, jota ei tarvitse muuttaa, vaan kehittää ja uudistaa.

Teollisuusrakennukset olivat keskeisessä asemassa hänen tuotannossaan, jossa konstruktivismiin muotokielen tulkinna liittyy teollisuuteen ja tekniikkaan. Kairamo puhui tehtaista eräänlaisina oman aikamme tempeleinä, joissa tuotetaan ihmiskunnan hyvinvointia. Samassa yhteydessä hän ilmoitti tavoitteekseen yhdistää lyyrinen arkkitehtuuri ja konstruktivismi yhdeksi arkkitehtuurin lajiksi. Konstruktivismiin lisäksi Kairamon rakennusten suuret horisontaali-

ja vertikaalilinjat johtavat ajatukset helposti paitsi kuvataiteilijoihin Konstantin Malevitshiin ja Piet Mondrianiin, joihin hän itse toistuvasti viittasi rakennussuunnitelmiansa yhteydessä, myös hänelle erittäin läheisiin meren horisonttiin ja purjeveneiden mastojen voimakkaisiin pystylinjoihin.

Arkkitehtuurissa keskeistä on Kairamon mukaan dynamiikka, dynaamisten voimaviivojen kohtauskenttä. Parhaat oppituntinsa edellä mainituista hän sai kertomansa mukaan elokuvista, kuten Sergei Eisensteinin *Que Viva Mexico* ja Jean Vigon *L'Atalantesta*.

Kairamon ja Jorma Pankakosken suunnittelema Hyrylän varuskunnan lämpökeskuksesta (1968) tuli yksi 1960-luvun konstruktivismiin kulttirakennuksista. Betonirunkoisen rakennuksen teräksestä ja lasista rakennetun julkisivun läpi näkyy koko prosessilinja. Toinen varhainen, suomalaisen modernismin klassikoksi kohonnut rakennus on Kairamon ja Reijo Lahtisen suunnittelema Marimekon tekstiilitehdas Helsingissä (1972 - 1979). Siinä näkyy selkeästi Kairamon vahva rakenteellisuuden korostaminen ja

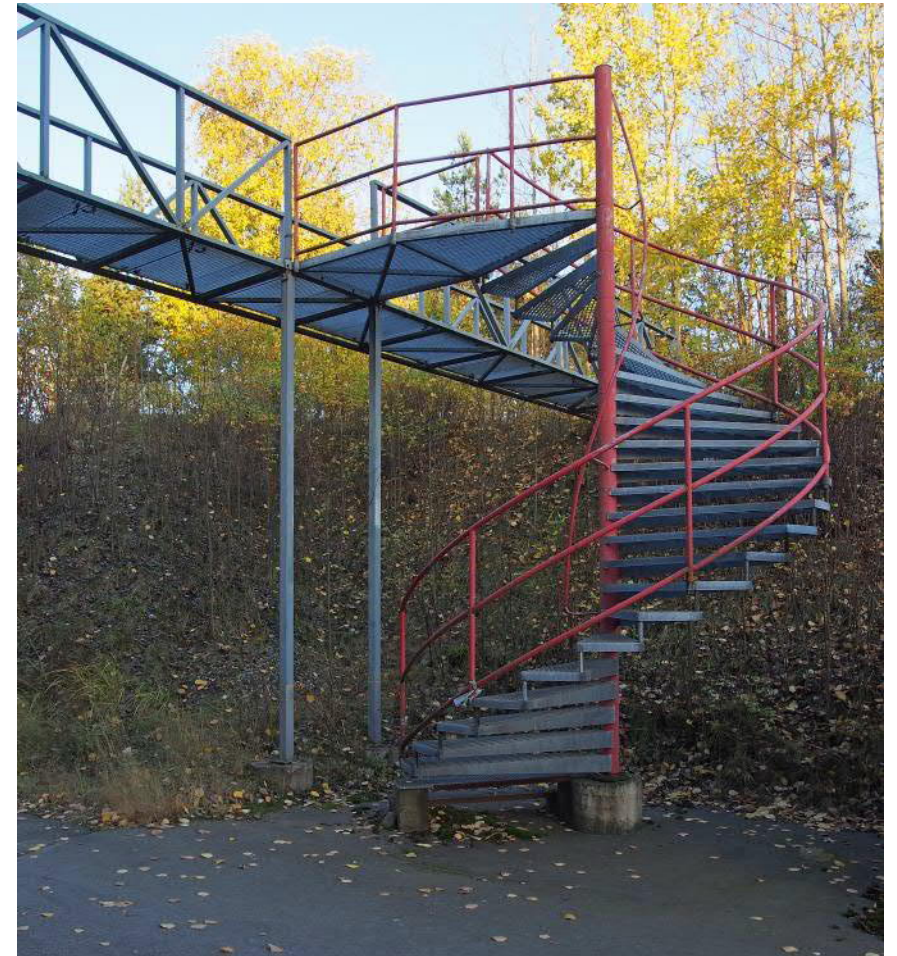
Lähteenä on käytetty elämäkertatietojen osalta Antti Tokolan artikkelia *Kairamo, Erkki. Kansallisbiografia-verkkojulkaisu. Studia Biographica 4. Helsinki: Suomalaisen Kirjallisuuden Seura.*

erityisen huolellinen julkisivun yksityiskohtien, kuten savu-
piippujen, palotikkaiden ja erilaisten putkistojen sommittelu.

Kairamon teollisuusrakennuksista Varkauden A. Ahlströmin paperitehdas (1975 - 1977) sai 1978 valtion rakennustaidepalkinnon. Vaikka hänen päävastuualueenaan Arkkitehdit Ky:llä (1973 - 1994) olivat teollisuusrakennukset, löytyy hänen teosluettelostaan myös asunosuunnittelu-tehtäviä. Itäkeskuksen ohella Kairamon panos oli huomattava myös Helsingin Stockmannin tavaratalon laajennuksessa (kilpailu 1984, valmistunut 1989), jonka suunnitteluun kaikki kolme pääyhtiökumppania osallistuivat.

Kairamon suunnittelemat asuinrakennukset ovat lähes kaikki Espoon Westendissä. Näistä sekä Liinasaarenkujan paritaloryhmän taloihin että Hiiralankaaren kerrostaloon on tuotu elävyyttä rakenteellisesti itsenäisillä parveke- ja porrarakennelmilla, joita on sommiteltu elävästi ja epäsymmetrisesti rakennusrungon ympärille. Kairamo itse on kutsunut näitä rakennuksia "korttitaloiksi".

TEKSTIILITEHDAS, MARIMEKKO OY, HELSINKI 1972 - 1979



Kairamon tuotantoa koskevat sitaatit ovat peräisin Arkkitehti-lehdistä vuosilta 1969—1990.

Varuskunnan lämpökeskus 1967 - 1968, Hyrylä, Tuusula, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 5/1969: *"Koneet ja laitteet järjestettiin, ja ympärille rakennettiin lämpöä eristämätön sääsuoja – epätalo – (alkuperäisessä suunnitelmassa oli tarkoitus "koteloida" ainoastaan herkimät kojeet), tavoitteena tekniikan oma ilme ilman arkkitehtuurilisiä."*

Tekstiilitehdas, Marimekko Oy 1972 - 1979, Helsinki, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 2/1973: *"Julkisivujärjestelmä muodostuu poistoilmapuhaltimista, poistumistieportaista sekä ikkunoista, jotka on suojattu auringon valolta markkinitelinein. Telineitä voidaan käyttää kankaiden koekenttinä. Julkisivupinta on metallilakattua, profiloitua alumiinia."*

Asunto Oy Honkatie 3 1973, Westend, Espoo, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 8/1973.

Paperitehdas, A. Ahlström Oy 1975 - 1977, Varkaus, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 6/1977: *"Kaupunkikeskeisestä sijainnista huolimatta rakennuksille haluttiin antaa selkeä tuotantolaitoksen luonne, jota ulkoarkkitehtuurissa näkyvät prosessin, palotekniikan ja työsuojelun edellyttämät laitteet ja rakenteet jäsentävät ja täydentävät ... Rakennukset ovat pääosiltaan betonirunkoisia ja elementtirakenteisia ... sokkeliosat ovat sandwich-elementtejä, ylempänä seinät on päällystetty 65 mm:n metallinhohtoisella harmaalla profiilipellillä. Hopeanväristä teräspeltiä on käytetty mm. lämmöntalteenottotasolla ja jäsentävissä listoissa. Suurissa valopinnoissa on käytetty vihertäviä*

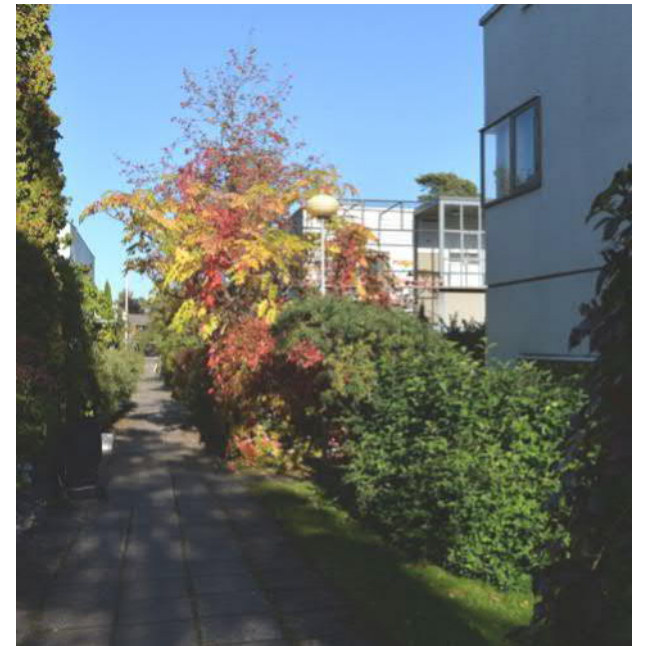
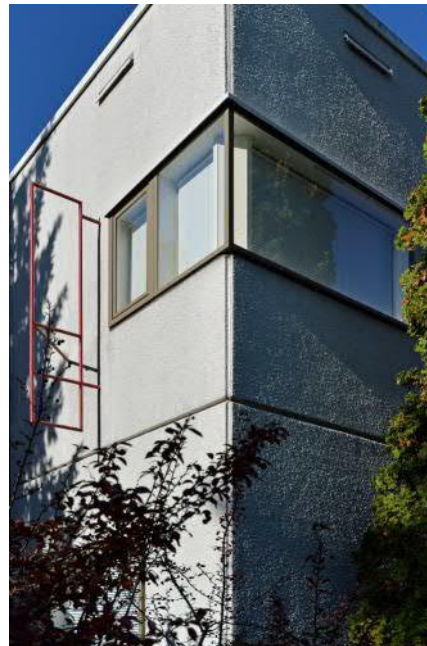
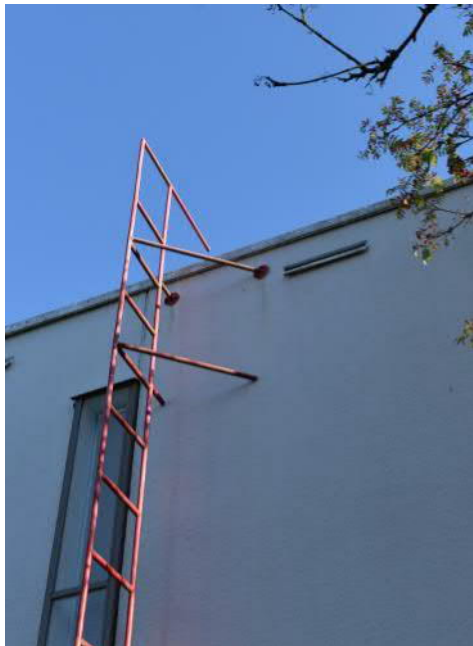
koululaiselementtejä. Ikkunanpuitteet, ovet sekä muuntaja etuseinät ovat tummansiniset."

Toimistorakennus "Itäkeskuksen maamerkki" 1978 - 1987, Helsinki, julkaistu kolme kertaa Arkkitehti-lehdissä 4/1978, 3/1985 sekä 6/1987: *"Voittanut ehdotus "Valomerkki" liittyy selvästi konstruktivismiin elävään perinteeseen. Vesnin-veljesten Pravda-tornin suunnitelma vuodelta 1924 on sen vanhimpia sukulaisia. Kulmaparvekkeiden staccato tuo lisäksi mieleen Frank Lloyd Wrightin Price Towerin." ... "Nykyinen suunnitelma poikkeaa voittaneesta kilpailuehdotuksesta lähinnä torniin liittyneiden matalampien rakennusmassojen osalta. Itse torni on jatkokehittelyssä madaltunut ja hoikentunut." ... "Torniosan lasiportaassa (82 m toritasosta), joka nousee yli toimistorakennusten, toteutui iltavalaistuna kilpailuehdotuksen nimenmerkin "Valomerkki" ilmaisema tavoite. Samalla toteutui valoristi: kauppakeskuksen horisontaalin ja tornin vertikaalin valonauhan dynamiikan muodostama sommitelma kaupunkikuvassa. Julkisivun vertikaalialueilla – lasi- ja klinkkeripinnoilla, ilmastointitorneilla ja mainostelineillä – on haluttu tavoittaa ylöspäin suuntaava rytmi: rakennus on kuin lähtöön pyrkivä raketti. Tornin vesiallas taas on peili, joka jatkaa dynamiikkaa alaspäin. Tornin julkisivumateriaaleilla ja –väreillä, valkoisilla ja vihreillä keraamisilla laatoilla sekä maalattujen teräsosien sinivihreillä ja vihreänharmailla sävyillä on myös tavoiteltu taivaalle häilyvää heleyttä ja keveyttä."*

Paperitehtaan laajennus, Joutseno Pulp Oy 1980, Lohja, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 3/1981: *"Pitkää julkisivua jäsentävät porrastornit sekä ilmastointi- ja lämmöntalteenottolaitteet, jotka sijaitsevat erittäin näkyvästi rakennuksen katolla ja joiden suunnitteluun kiinnitettiin erityistä huomiota ... Julkisivun vaakasuora tiilielementtinauha sekä porrastornien paikalla muuratut siipimuurit sitovat rakennuksen vanhaan kokonaisuuteen."*

Itäkeskuksen kauppakeskus ja SYP 1981 - 1984, Helsinki, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 6-7/1985: *"Kahden rakennuksen muodostama kokonaisuus ei ole niinkään "talo", vaan olennainen osa Itäkeskuksen kaupunkirakennetta, dynaaminen eri liikennemuotojen risteyspiste ja edelleenvälittäjä, osa asuntoalueita yhdistävää pääjalankulkuakselia ... Rakennusten sisäiset voimaviivat lähtevät kaupunkirakenteellisesta tilanteesta. Liikenneväylien ja lasikattoisen pasaasin pitkittäinen liike, sitä vastassa oleva kohtisuora jalankulkuakseli ja vertikaalit tasonvaihtoelementit muodostavat talon sisäisen luurangon. Se näkyy talon hahmossa ja julkisivujäsentelyssä. Rakennuksen pitkittäissuuntainen lasi-kattainen kauppagalleria, "pasaasi", ja sen kanssa risteävä poikkisuuntainen jalankulkuakseli muodostavat talon perusrakenteen. Julkisivuissa ja sisätiloissa varattiin mainoksille tilaa suhteellisen vapaan, mutta tiettyjä pelisääntöjä noudattavan periaatteen mukaan: mainokset vaihtuvat, rakennus jää. Valomainokset nähtiin osana arkkitehtuuria."*

PIENTALOALUE, LIINASAARENKUJA, ESPOO 1982



Pientaloalue, Liinasaarenkuja 1982, Espoo, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 8/1982: *”Kaksikerroksisia paritaloja, jotka on sijoitettu jalankulkureitin varrelle. Rakennukset ovat elementtirakenteisia, lähes identtisiä kuutioita, jotka on maalattu Westendin vanhan rakennuskannan mukaisesti valkoisiksi. Kuutioita on ”rikastettu” maalatuilla teräsrakenteisilla katoksilla, kaiteilla ja huoneistokohtaisilla kylmillä ulkotiloilla – parvekkeilla, terasseilla ja varastokomeroilla.”*

Asuinkerrostalo, Hiiralankaari, Westend 1983, Espoo

Julkaistu Arkkitehti-lehdessä 8/1983. *”Rakennuksen arkkitehtoniset periaatteet ovat samanhenkiset kuin lähellä sijaitsevalla, pari vuotta sitten valmistuneella pientaloalueella: täyselementtirakenteinen runko, jota on ”rikastettu” ulkopuolisilla, pääosin teräksillä rakennusosilla. Pitkillä julkisivuilla on tietoisesti toisistaan poikkeava ilma. Merelle suuntautuvaa katujulkisivua dominoi elementtirungon päälle levittäytyvä parvekejärjestelmä. Pihajulkisivu muodostuu nauhaikkunoiden vaaka- ja porrastornien pystyaiheiden vuorovaikutuksesta. Julkisivumateriaalina on pääosittain käytetty valkoista keraamista laattaa (45 x 45 mm). Vain pohjakerroksessa ja porrastorneissa on käytetty isompaa, vihreää laattaa.”*

Tavaratalon laajennus, Oy Stockmann Ab 1984 - 1989, Helsinki, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 5-6/1989.

Paperitehtaan lisäaineiden käsittelylaitos 1985, Varkaus, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 1/1986: *”Prosessista putkisiltoineen, siiloineen, huoltoportaineen ja lastauskatoksineen on muokattu arkkitehtoninen kokonaisuus. Pääporras on suunniteltu siten, että se voidaan kohdetta laajennettaessa siirtää kokonaisuutena ja myöhemmin verhoita lasilla. Kattosiilujen kaarevat täyttöputket ilmentävät rakennuksen käyttötarkoitusta. Rakennus ja putkisillat ovat elementtirakenteiset. Päämateriaaleja ovat betonielementit pohjakerroksessa, eloksoitu alumiinipelti, lasilankut, lasi ja teräs.”*

Paloasema 1985 - 1991, Niittykumpu, Espoo, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 3/1987: *”Rakennuksen funktiosta kertoo torni. Sen käyttötarkoitus ei ole letkujen kuivatus kuten ennen, vaan tikas-, pelastus-, kiipeily- ja palokalusto-harjoittelu. Autotalli on teräsrakenteinen, muilta osin konstruktio muodostuu suojaamattomista teräspilareista ja paikalla valetuista betonilaatoista. Julkisivumateriaaleina ovat maalattu betoni, harjoittelutornin osalla klinkkeri sekä teräs ja lasi.”*

Autoliike Veho-City 1987 - 1991, Espoo.

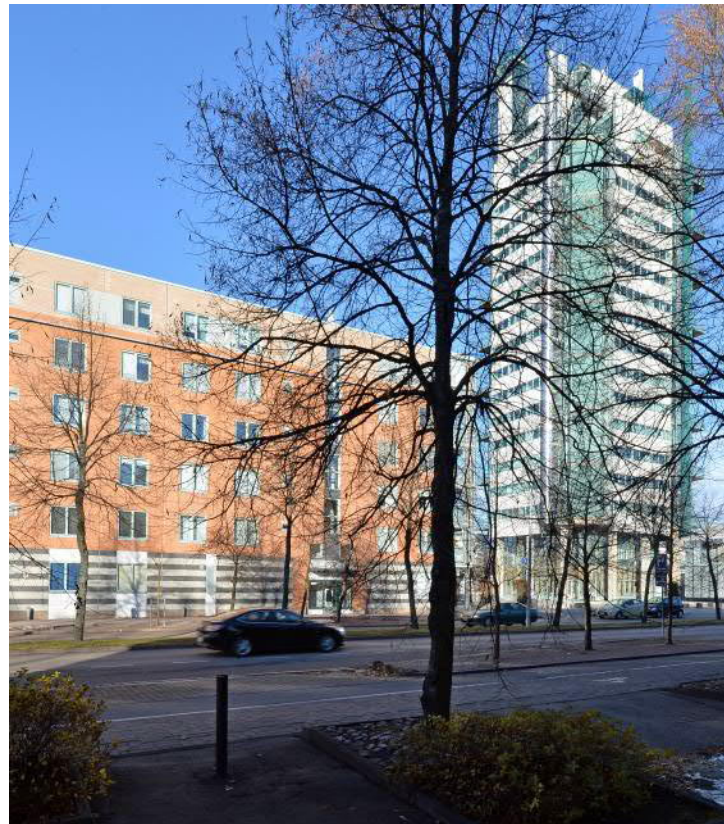
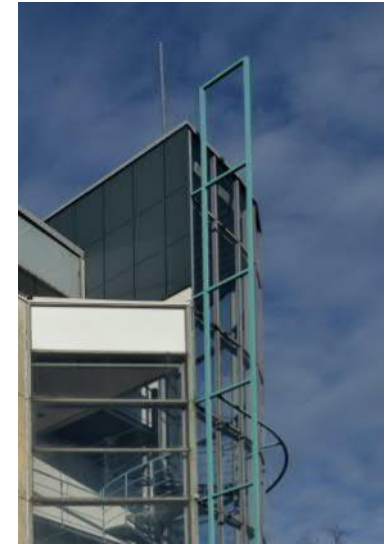
Kiinteän polttoaineen voimalaitos K6, Enso-Gutzeit Oy 1988 - 1990, Varkaus; julkaistu Arkkitehti-lehdessä 3-4/1990. *”Yhteistyössä prosessisuunnittelun kanssa rakennusmassa jäsennöitiin vertikaalisuunnassa siten, että toimivuus ja kaupunkikuvalliset vaatimukset yhdistettiin. Korostettu koneosien nostokuilu, portaat, ilmastointikanava sekä kuljettimet muodostavat yhdessä vaaka-, pysty-suora- ja vinoviivojen verkoston, joka kuvaa rakennuksen funktiota.”*

Paritalo, Lyökkiniemi, Espoo 1989 - 1990, julkaistu Arkkitehti-lehdessä 2/1990: *”...Erkki Kairamon neljä arkkitehtuurikohdetta muodostavat parinkymmenen vuoden jännitteellä oman kokonaisuutensa: Liinasaarentien paritalon japanilaishenkinen yksinkertaisuus on laatikkoarkkitehtuurin juhlaa vielä huomennakin. Liinasaarenkujan sokeripalamiljöön on itsenäinen pienkaupunki epäyhtenäisyyden keskellä ... Hiiralankaaren pitkänomainen kerrostalo on Suomessa kenties ainoa rakennus, jossa täyselementtitekniikan ja arkkitehtuurikielen välillä ei ole saumoistaan ratkeavaa ristiriitaa. Lyökkiniementien paritalo meren rannalla on kiertokäynnin päätepiste. Yhteistä näille kohteille on täydellinen pröystäilemättömyys, pikkuporvarillisuuden ja nousukasmaisuuksien kliseiden totaalinen poissaolo. Ne ovat osa sitä johdonmukaista sarjaa, jossa Erkki Kairamo rakentaa koko ajan yhtä ja samaa taloa. Ikäpolvensa arkkitehtien joukossa Kairamo ja Juha Leiviskä ovat lähes ainoita, joiden tyyliviiri on alusta asti kieltäytynyt väkäröimästä ”ajan hengen” mukana.” (Juha Ilonen: ”Alkumodernismin hinaaja”, Arkkitehti 2/90).*

ASUINTALO, HIIRALANKAARI, ESPOO 1983



ITÄKESKUKSEN MAAMERKKI, 1978 - 1987





" KM: Kysyisin vielä, kuinka tietoinen suhteesi konstruktivismiin on ollut. Perustuuko se omaksuttuun oppiin, kirjalliseen tuntemukseen vai omakohtaisiin kokemuksiin?

EK: Itsehän minua ensi kertaa kutsuit konstruktivistiksi. Eiköhän tämä arkkitehtuurin laji, rehellisesti sanoen, ole yksinkertaisesti vain sopinut tekemistapaani ja kasvanut töistä, jotka ovat liittyneet teollisuuteen jo diplomityöni aikoihin.

KM: Toisin sanoen sinä tavallaan lisäät rakennuksen vakioituu perusmassaan kierreportaita, savupiippuja ja palotik-

kaita samalla tavalla kuin entisaikaan lisättiin liseenejä ja listoja.

EK: Ei se ole ihan näin. Lisäyksien täytyy kasvaa perusmassasta sisältäpäin. Ne eivät voi olla irrallisia. Jos perusmassaan ei pysty vaikuttamaan, ei synny arkkitehtuuria. Ero entisajan liseeni- ym. koristeluihin on myös se, että nykyajan "listat" täytyy perustella. Niiden täytyy olla toiminnallisesti motivoituja. Usein ne ovat lainsäädännön vaatimia, kuten portaat ja palotikkaat. Niitä voisi kutsua lakisääteisen rekvisiitan runoudeksi.

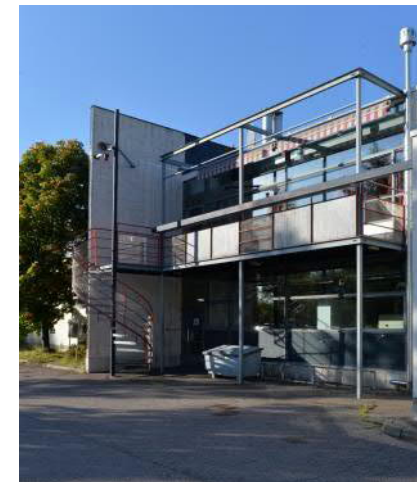
KM: Edelleen väittäisin, että kysymyksessä on koristelun nykyaikainen vastine. En arvostele sitä, hyväksyn sen itsenkin.

EK: No, miksei... Silti esimerkiksi Pompidou-keskuksen aate-maailmasta minut erottaa se, että siellä mielestäni putket ovat muodostuneet itsetarkoitukseksi."

("Ikuinen arkkitehtuuri ja konstruktivismin henki", Erkki Kairamon ja Kirjo Mikkolan keskustelu, Arkkitehti 3/1980)

NIITTYKUMMUN PALOASEMA, ESPOO 1985-1991

Niittykummun paloasema on varustettu sr-merkinnällä asemakaavassa (Niittykummun keskus, 21.10.2013) ja sitä koskee seuraava määräysteksti: Suojeltu rakennus. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ja kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa eikä muuttaa hahmoltaan. Rakennuslupaa vaativissa korjaus- ja muutostöissä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Paloasema on todennäköisesti yksi Espoon nuorimmista suojelluista rakennuksista .



Itäkeskus osana Erkki Kairamon tuotantoa

Itäkeskuksen kauppakeskuksen vanha osa on tärkeässä asemassa arkkitehti Erkki Kairamon enimmäkseen teollisuusrakennuksista ja asuintaloista koostuvassa tuotannossa. Kairamo suunnitelti muitakin liikerakennuksia (Veho-Center Espoossa ja Stockmannin tavaratalon laajennus), mutta Itäkeskusta voidaan pitää tyyllisesti niistä henkilökohtaisimpana. Kauppakeskuksen arkkitehtuurissa toistuvat useat Kairamon tuotannon peruspiirteet, joita ovat konstruktivismin pohjautuva estetiikka (*”tekniikan oma ilme ilman arkkitehtuurillisää” ... ”julkisivujärjestelmä muodostuu poistoilmapuhaltimista, poistumistieportaista sekä ikkunoista, jotka on suojattu auringon valolta markiisitelinein”*) sekä yksinkertainen massoittelu ja siitä eriytetty huolellinen julkisivusommittelu (*”rakennukset ovat elementtirakenteisia, lähes identtisiä kuutioita” ... ”rikastettu maalatuilla teräsrakenteisilla katoksilla, kaiteilla ja huoneistokohtaisilla kylmillä ulkotiloilla” ... ”Pihajulkisivu muodostuu nauhaikkunoiden vaaka- ja porrastornien pystyaiheiden vuorovaikutuksesta” ... ”koneosien nostokuilu, portaat, ilmastointikanava sekä kuljettimet muodostavat yhdessä vaaka-, pystysuora- ja vinoviivojen verkoston, joka kuvaa rakennuksen funktiota”*). Arkkitehtonisesti merkittävin osa Itäkeskusta on Itäväylän puoleinen julkisivu, jossa vaaka- ja pystyaiheiden selkeä sommittelu on voitu viedä pidemmälle kuin Tallinnanaukion puolella, jossa lukuisat liikehuoneistot ja metron sisäänkäynti ovat haitanneet rakenteiden sijoittelua. Kairamon arkkitehtuurin

johdonmukainen kokonaisuus ulottuu kaikille kauppakeskuksen kolmelle julkisivulle ja suunnittelussa on tehty selkeä ero julkisivujen runkorakenteiden, niihin sijoitettavien mainosten ja kauppakeskuksen sisätilojen välillä.

Ominaispiirteet

Itäkeskuksen vanha osa on huolellisesti suunniteltu ja laajaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen liittyvä rakennus, jonka *”sisäiset voimaviivat lähtevät kaupunkirakenteellisesta tilanteesta”*. Aikansa kauppakeskuksista Itäkeskuksen erottaa voimakkaan asemakaavallisen kokonaisuuteen lisäksi arkkitehtuurin määrätietoisuus, sommittelun suuri mittakaava sekä sisätilojen runkona toimiva lasikatteinen pasaasi, josta haluttiin *”luoda hahmollisesti voimakas, ilmeeltään kuulas ja valoisa, jotta myymälöiden mainos- ja tavarahäly voitettaisiin”*.

Itäkeskuksen vanha osa edustaa puhdashenkistä modernismia huolimatta siitä, että sen suunnittelun ja rakentamisen aikana Suomessa pohdittiin postmodernistisen arkkitehtuurin menneisyyttä ja tulevaisuutta (esimerkiksi *Arkkitehti* 3/1985). Suunnittelijana Erkki Kairamo toteutti koko uransa ajan johdonmukaisesti omaa arkkitehtonista ajatteluaan. Kauppakeskuksessa esiintyvät arkkitehtoniset aiheet ovat käytössä sekä aikaisemmassa (Marimekko, Varkauden paperitehdas) että myöhemmässä (Niittykummun paloasema, Lyökkinien paritalo) tuotannossa.

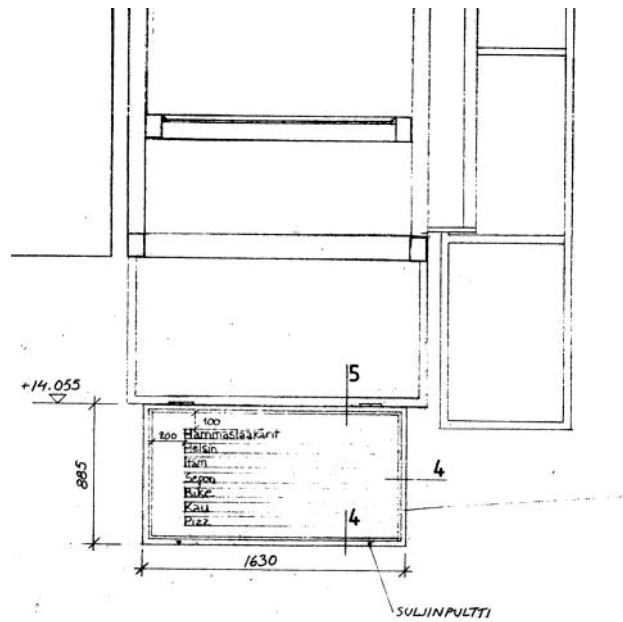
Säilyneisyys

Itäkeskuksen vanhan osan säilyneisyys vaihtelee. Itäväylän puoleinen eteläjulkisivu on lähes alkuperäisessä asussaan ja myös rakennuksen länsipääty on hyvin säilynyt. Tallinnanaukion puoleiseen julkisivuun on tehty maantasokeroksen tilojen käyttöön liittyviä uudelleenjärjestelyjä ja osa toisen kerroksen tason teräsrakenteista on vaihdettu, mutta julkisivun kokonaisuus on yhä suhteellisen ehyt. Turunlinnantie 10:n (entinen SYP:n kiinteistö) julkisivujen muuttuminen on ollut väistämätöntä; rakennus suunniteltiin vapaasti seisovaksi aukion päätteeksi, mutta nykytilanteessa se liittyy moninkertaisesti laajempaan kauppakeskuksen uuteen osaan, jonka tilallinen ratkaisu on toisenlainen. Rakennuksen alkuperäisestä julkisivusta on jäljellä lähinnä toisen kerroksen tason rakenteita.

Sisätilojen osalta alkuperäisestä arkkitehtuurista on jäljellä olennaisin: lasikattoisen kauppakäytävän keskiosa sekä Tallinnanaukiolta Hansasillalle johtava kulkuyhteys. Muut sisätilat ovat liiketoiminnan myötä muuttuneet ja pasaasia on jatkettu molempiin suuntiin. Myös ulkopuolen valomainokset, joiden pylonit olivat Kairamolle tärkeitä aiheita, ovat liikkeiden häviämisen myötä kadonneet; tämä vastaa suunnittelijoiden Arkkitehti-lehdessä mainitsemaa periaatetta *”mainokset vaihtuvat, rakennus jää”*.

Julkisivujen tekninen kunto vaihtelee ja on huonoimmillaan Tallinnanaukion puolella, jossa se voi lähitulevaisuudessa muodostaa riskin yleisöturvallisuudelle.

Julkisivurakenteiden yksityiskohtia, Arkkitehdit KY 1983.



- TERÄSOSAT MAALATAAN SÄVYIN T-M 326
- TEKSTIPINNAT 16mm:n KENNOAKRYYLIA (VAAKASUUNTAAN)
- VALAISTUS LEDISTEPUKILLA SITEN ETTÄ AKRYYLIPINNOILLE TULEE TASAINEN VALAISTUS

