



16.11.2011

Kaj/12

§ 224

Detaljplaneändring för tomten 142/1 på Skatudden (byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudkontor) (nr 12048)

HEL 2011-000073 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 142 i 8 stadsdelen (Skatudden) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12048, daterad 14.4.2011 och ändrad 13.9.2011.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12048
- 2 Valokuvia
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päätohistoria
- 5 Oheismateriaali

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Senaatti-kiinteistöt Oy

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 1 i kvarteret nr 142 i 8 stadsdelen (Skatudden) enligt



stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 12048, daterad 14.4.2011 och ändrad 13.9.2011.

Sammandrag

Tomten är belägen vid Kanalkajen 1.

I detaljplaneändringen har byggnaden på tomten det huvudsakliga användningsändamålet affärs- och kontorsbyggnad. I byggnaden får det dessutom placeras utställnings- och restauranglokaler, lokaler för offentlig service samt en bostad. Byggnaden upptas som skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen. Våningsytan förblir oförändrad.

Föredraganden

Utgångspunkter

Alvar Aalto Stiftelsen föreslog i en skrivelse till stadsstyrelsen 12.6.2000 att värdet och betydelsen av oskyddade objekt i Helsingfors som är ritade av Alvar Aalto ska utredas och att ett eventuellt skydd och dess mål ska bestämmas i detaljplanen. Stadsstyrelsen beslutade 18.12.2000 utfärda byggförbud för objekten i fråga.

Av objekten i Helsingfors som är ritade av Alvar Aalto har hittills alla utom fritidsbyggnaden och bastun vid Kortvik samt Folkpensionsanstaltens huvudkontor skyddats antingen i detaljplanen eller med stöd av byggnadsskyddslagen.

Inledningsvis var det meningen att skyddet av byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudkontor skulle avgöras med en detaljplan. Ett detaljplaneutkast utarbetades år 2005. Efter detta konstaterades dock att en särskild lag är att föredra vid skyddandet av byggnaden med huvudkontoret, eftersom byggnadens värdefulla inomhuslokaler och särskilt den fasta inredningen inte i tillräcklig utsträckning kan skyddas med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Byggnaden är även ett i byggnadsskyddslagen avsett objekt som har kulturhistorisk betydelse med hänsyn till byggnadshistoria, byggnadskonst och särskilda miljövärden.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 7.2.2008 föreslå stadsstyrelsen att den skulle föreslå Nylands miljöcentral att byggnaden för Stora Enso Abp:s huvudkontor skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen.

Stadsstyrelsen beslutade 25.3.2008 föreslå Nylands miljöcentral att byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudkontor skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen.



Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland bestämde 18.2.2010 att byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudkontor ska skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen.

Miljöministeriet fastställde 1.6.2010 skyddsbeslutet som hade underställts av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Sedan skyddsfrågan avgjordes har beredningen av detaljplaneändringen fortsatt utifrån skyddsbeslutet.

Planläggningssituation

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors är det fråga om ett område dominerat av flervåningshus, som har reserverats för boende och verksamhetslokaler. I generalplanen upptas det som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt eller för landskapskulturen värdefullt område som utvecklas så att dess värden och egenskaper bevaras.

Den gällande detaljplanen för tomten är fastställd år 1960. I detaljplanen upptas området som kvartersområde för affärsbyggnader (AL). Byggrätten har inte fastställts. I detaljplanen ingår en bestämmelse som gäller höjden på byggnadens taklist och en indragen vindsvåning, därtill hänvisas till bestämmelserna i byggnadsordningen.

Objekt i näromgivningen som har skyddats med planbeteckningar är presidentens slott (sr och sk) och högvakten (sr och sk) samt den forna myntverksbyggnaden (sr-1). Uspenskijkatedralen har skyddats i lagen om ortodoxa kyrkan (116 §).

Byggförbud

För området gäller byggförbud enligt 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen för ändring av detaljplanen. Förbudet gäller till 11.10.2012.

Ägandeförhållanden

Tomten är i privat ägo.

Allmän beskrivning av området

Stora Enso Abp:s huvudkontor ligger i en till byggnadsbeståndet mycket mångsidig omgivning. Gamla Skatudden är en byggd kulturmiljö av riksintresse (Museiverket, miljöministeriet, RKY 2009). Byggnaden är skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen.

I närheten av byggnaden med huvudkontoret finns den ortodoxa Uspenskijkatedralen och forna magasinsbyggnader i rött tegel. I samma kvarter som byggnaden med huvudkontoret finns den forna myntverksbyggnaden och utrikesministeriets utvecklingssamarbetshus.



Väster om Skatuddsbron i grannskapet av byggnaden med huvudkontoret finns värdefulla förvaltningsbyggnader såsom presidentens slott och högvakten.

Byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudkontor, som ritades av Alvar Aalto och blev färdig år 1961, fyller upp hela tomten som reserverats för den. Den är ett landmärke som syns vida omkring i stadsbilden och i kustlandskapet och en port till stadsdelen Skatudden. Byggnaden gestaltas som en avslutning på gatuvyn som kantas av byggnader i nyrenässans- och empirestil i omgivningen kring Norra esplanaden och Salutorget.

Ett starkt utmärkande drag för byggnaden är dess regelbundna rutfasad. Den sydöstliga fasaden är undantagsvis sluten eftersom man ursprungligen förberedde sig för att bygga ut byggnaden. De översta våningarna i byggnaden med som högst sex våningar är terrasserade och till takvåningen hör ett plan för allmän vistelse. Det huvudsakliga fasadmaterialet är marmor. Även de övriga fasadmaterialet är värdefulla: sockeln är av granit, fasadens metalldelar av koppar och mässing.

Byggnaden har under hela sin existens fungerat som Stora Enso Abp:s, tidigare Enso Gutzeit Ab:s huvudkontor. Bolaget Finnlines lilla biljettförsäljningslokal och lokaler för rederiets besättning som ursprungligen fanns i markplanet har sedermera tagits i bruk som kontor. På andra våningen finns en lokal som fortfarande används som bostad.

Inomhuslokalerna har bevarats utmärkt i ursprunglig form eller i en form som motsvarar den ursprungliga. Hela inredningen med möbler, varav många har designats för byggnaden med huvudkontoret, utgör en väsentlig del av byggnadens arkitektoniska och historiska värde.

Detaljplaneändringens innehåll

Mål

I detaljplaneändringen bestäms användningsändamålet för byggnaden på tomten noggrannare än hittills. Det nuvarande användningsändamålet är AL, kvartersområde för affärsbyggnader. Byggnaden upptas som skyddad med stöd av byggnadsskyddslagen. Våningsytan förblir oförändrad.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K)

Tomtens huvudsakliga användningsändamål är kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K). På byggnadens första våning får det placeras utställningslokaler eller lokaler för offentlig service. På den



översta våningen får det placeras en restaurang. I byggnaden får det dessutom finnas en bostad som tjänar fastighetsvård eller annan verksamhet i fastigheten.

Vid planering av en ändring av användningsändamålet bör den som åtar sig projektet låta utföra en användbarhetsutredning som utarbetas av en expert.

Byggnadsytan, våningsytan och våningsantalen har upptagits för att motsvara det nuvarande läget. Höjdläget för den högsta punkten på byggnadens yttertak har bestämts enligt den nuvarande höjden (+27,4). Vid ventilationsmaskinrummet får höjdläget vara +28,0. På tomten får det i enlighet med nuläget placeras 48 bilplatser. Det är fem platser fler än i den gällande detaljplanen. Eftersom det är fråga om ett skyddsobjekt följer mängden bilplatser inte dimensioneringsprincipen (1 bilplats/350 m² vy) som i vanliga fall tillämpas i innerstaden.

Tomtytan är 1 666 m² och våningsytan 8 080 m².

Skyddsobjekt

Miljöministeriet fastställde (1.6.2010) skyddsbeslutet som fattades av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (18.2.2010), i vilket det bestäms att byggnaden med huvudkontoret skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen och i vilket det utfärdas skyddsbestämmelser för byggnaden. I skyddsbestämmelserna förutsätts att byggnaden används, sköts och repareras så som dess arkitektoniska, historiska och stadsbildsmässiga värde förutsätter. Exteriörens arkitektoniska särart bör bevaras, angående fasaden bestäms att huvudmaterialet ska vara likadan marmor som i Aaltos ursprungliga implementering. Ändringarna som förorsakas av apparaterna ovanför yttertaget ska anpassas till byggnadens arkitektur. I skyddsbestämmelserna specificeras inomhuslokalerna som skyddas, i vilka skyddet omfattar principerna för rumsindelningen, strukturerna samt den ursprungliga fasta inredningen och flera inredningsdetaljer. Fönstren med handtag och detaljer bör bevaras i hela byggnaden.

I detaljplaneändringen upptas byggnaden med beteckningen genom byggnadsskyddslagen skyddad byggnad (srs). Bestämmelser om reparations- och ändringsarbeten har angivits i skyddsbeslutet. Reparations- och ändringsarbeten ska godkännas av Museiverket innan bygglov kan utfärdas. I planbestämmelserna konstateras att byggnaden är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Gamla Skatudden).

Konsekvenser av detaljplaneändringen



Detaljplaneändringen gör det möjligt att använda byggnaden med huvudkontoret i dess ursprungliga ändamål som kontorshus, men tillåter även en ändring av lokalerna så att de motsvarar affärsverksamhetens behov. För en ändring av användningsändamålet krävs en användbarhetsutredning och ett godkännande av Museiverket. Även övriga reparations- och ändringsarbeten kräver ett godkännande av Museiverket. Det är möjligt att öppna byggnaden för en bredare publik om det i byggnaden placeras sådana restaurang- eller utställningslokaler eller lokaler för offentlig service som tillåts i detaljplaneändringen.

Planeringsfaser och växelverkan

Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning (daterad 18.3.2005). Samtidigt med skrivelsen fick de ett program för deltagande och bedömning (daterat 18.3.2005) och utkastet till detaljplaneändring.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplaneändring hölls framlagt på stadsplaneringskontoret 29.3–15.4.2005 samt på stadsplaneringskontorets internetsidor.

Samtidigt med beredningen av detaljplaneändringen har det pågått processer angående reparation och skyddande av byggnaden.

Byggnadens ägare lämnade på våren 2005 en ansökan om undantagslov till byggnadstillsynsverket för att byta ut det ursprungliga fasadmaterialet marmor mot granit. Ägaren beslutade dock senare att överge planen och reparera fasaden med marmor.

Docomomo Suomi Finland rf gjorde på våren 2005 ett förslag till Nylands miljöcentral för att skydda byggnaden med huvudkontoret med stöd av byggnadsskyddslagen. Byggnadsskyddsförslaget förkastades eftersom Helsingfors stad hade inlett en detaljplaneprocess vars mål var att skydda byggnaden på ett så omfattande sätt som möjligt.

Docomomo Suomi Finland rf, Helsingfors stadsstyrelse och Stora Enso Abp överklagade avslagsbeslutet. Miljöministeriet avlog överklagandena 2005 och ansåg att det inte det här läget var befogat att skydda byggnaden med stöd av byggnadsskyddslagen eftersom utarbetandet av en detaljplaneändring var på gång och eftersom skyddsbehovet och -innehållet av byggnadens inomhuslokaler inte kunde preciseras på grund av bristfälliga utredningar. Efter detta lät



Stora Enso Abp göra en byggnadshistorisk utredning, som blev färdig vintern 2007.

Docomomo Suomi Finland rf överklagade miljöministeriets avslagsbeslut till Högsta förvaltningsdomstolen i början av år 2006. Även detta överklagande avsågs sommaren 2006 eftersom det inte ansågs motiverat att skydda byggnaden med stöd av byggnadsskyddslagen då en detaljplan för att säkra bevarandet av byggnadens värden var under beredning.

Utkastet till detaljplaneändring som hölls framlagt våren 2005 innehöll mycket omfattande skyddsbestämmelser, även för inomhuslokalerna. Efter Högsta förvaltningsdomstolens beslut fortsatte beredningen av detaljplaneändringen utifrån samma utgångspunkter. En begäran om förslag till skyddsbestämmelser lämnades till Museiverket (20.6.2007). Skyddsbestämmelserna i Museiverkets förslag diskuterades vidare med byggnadens ägare och de övriga intressenterna. Även miljöministeriet ombads kommentera skyddsbestämmelserna som utarbetats utifrån Museiverkets förslag. Enligt ministeriet kräver en ändring av detaljerna i inomhuslokalerna inte ett sådant tillstånd som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen. Det är sålunda i praktiken nästan omöjligt att övervaka uppfyllelsen av planbestämmelserna som gäller dessa.

Stadsplaneringsnämnden konstaterade 7.2.2008 att en särskild lag är att föredra vid skyddandet av byggnaden med huvudkontoret eftersom byggnadens värdefulla inomhuslokaler och särskilt den fasta inredningen inte i tillräcklig utsträckning kan skyddas med stöd av markanvändnings- och bygglagen. Byggnaden är även ett i byggnadsskyddslagen avsett objekt som har kulturhistorisk betydelse med hänsyn till byggnadshistoria, byggnadskonst och särskilda miljövärden. Stadsplaneringsnämnden beslutade 7.2.2008 föreslå stadsstyrelsen att den skulle föreslå Nylands miljöcentral att byggnaden för Stora Enso Abp:s huvudkontor skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen. Stadsstyrelsen beslutade 25.3.2008 föreslå Nylands miljöcentral att byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudbyggnad skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland utfärdade 18.2.2010 en bestämmelse om att byggnaden med Stora Enso Abp:s huvudkontor ska skyddas med stöd av byggnadsskyddslagen. Miljöministeriet fastställde 1.6.2010 skyddsbeslutet av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Efter dessa faser, sedan skyddsfrågan avgjordes, har beredningen av detaljplaneändringen fortsatt utifrån skyddsbeslutet. Skyddsbestämmelserna som fanns i utkastet till detaljplaneändring



(2005) har i ändringsförslaget ersatts med en hänvisning till skyddsbeslutet. Beteckningen för byggnadens användningsändamål och de övriga planbestämmelserna har diskuterats tillsammans med byggnadens ägare och övriga experter.

Justeringarna är i enlighet med de ursprungliga målen för detaljplaneändringen och det justerade utkastet har därför inte lagts fram för hörande av åsikter.

Myndighetssamarbete och åsikter

Myndighetssamarbete bedrevs under de olika faserna av detaljplaneprocessen med stadsmuseet och byggnadstillsynsverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (tidigare Nylands miljöcentral), senare med både Museiverket och miljöministeriet. Likaså har samarbete bedrivits med byggnadens ägare (Kiinteistö Oy Katajanokan Kanavaranta 1 och sedan 2008 Westinvest First Kanavaranta Oy) samt med övriga intressenter och experter. Dessutom har det mottagits kommentarer angående byggnadens skydd i detaljplan eller med stöd av byggnadsskyddslagen, nödvändigheten av en byggnadshistorisk utredning samt byggnadens användningsändamål.

Stadsplaneringsnämnden har 7.2.2008 behandlat ställningstagandena och åsikterna i utkastfasen.

Myndigheternas ställningstaganden och åsikter i samband med det fortsatta arbetet med beredningen av detaljplaneändringen gäller de verkningar som den eventuella ändringen av användningsändamålet har för byggnaden samt nödvändigheten av en användbarhetsutredning. Dessutom föreslogs att beteckningen SRS tas under övervägande och gavs påpekanden angående den högsta nivån på höjdläget för byggnaden och mängden bilplatser. Ställningstagandena och åsikterna har beaktats i detaljplaneförslaget. Byggnadens användningsändamål har anvisats i enlighet med den verksamhet som utövas i den på motsvarande sätt som i detaljplanen för det med stöd av byggnadsskyddslagen skyddade Finlandiahuset.

Myndigheternas ställningstaganden, åsikter och genmälena till dessa redogörs på ett mera detaljerat sätt i rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt och utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 6.5–6.6.2001 i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Anmärkningar gjordes inte mot förslaget.



Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, byggnadsnämnden, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), räddningsnämnden, miljöcentralen, direktionen för stadsmuseet och Museiverket har avgett utlåtande om förslaget.

Direktionen för stadsmuseet, miljöcentralen och räddningsverket har ingenting att påpeka om detaljplaneförslaget.

Förslaget till detaljplaneändring tillstyrks i utlåtandena. Vidare uppskattas den i förslaget givna möjligheten att ändra byggnadens användningsändamål. Samtidigt framförs en oro angående byggnadens arkitektoniska, historiska och stadsbildsmässiga värden och att de inte får försvagas i samband med ändrings- och reparationsarbeten. NTM-centralen förutsätter att det begärs ett utlåtande av Museiverket angående användbarhetsutredningen och de verkningar som en ändring av användningsändamålet har för skyddsmålen och skyddsbeslutets genomförande. I Museiverkets utlåtande föreslås en precisering av planbestämmelsen om användningsändamålet.

Utlåtandena och genmälena till dessa redogörs på ett mera detaljerat sätt i rapporten om växelverkan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av utlåtandena har följande ändringar gjorts i förslaget till detaljplaneändring:

- Med anledning av Museiverkets utlåtande har användningsändamålet preciserats så att vid planering av en ändring av användningsändamålet bör den som åtar sig projektet låta utföra en användbarhetsutredning, som utarbetas av en expert, om hur ändringen påverkar byggnadens skyddsvärden.
- Med anledning av NTM-centralens utlåtande har planbestämmelsen om byggnadens användningsändamål utökats med en mening enligt vilken det ska begäras ett utlåtande av Museiverket angående användbarhetsutredningen och de verkningar som en ändring av användningsändamålet har för skyddsmålen och skyddsbeslutets genomförande.

Dessutom har det i detaljplanebeskrivningen gjorts en justering av teknisk natur angående namnet på stadsdelen.

Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.



16.11.2011

Kaj/12

Hörande av parterna

Av tomtägaren har begärts åsikter angående de utförda justeringarna och Museiverket och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har blivit informerade om dem. Inga påpekanden har gjorts i saken.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Vartiainen Paula, planläggningssekreterare, telefon: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 12048
- 2 Valokuvia
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päättöshistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Senaatti-kiinteistöt Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Ympäristökeskus

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 07.11.2011 § 987

Postadress

PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



HEL 2011-000073 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin nro 142 tontin nro 1 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 14.4.2011 päivätyn ja 13.9.2011 muutetun piirustuksen nro 12048 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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