



§ 285

Katajanokan Satamakatu 7 - 11 asemakaavan muuttaminen (nro 12341, tontit 147/7, 9 ja 11)

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tonttien 7, 9 ja 11 sekä katualueen asemakaavan muutoksen 25.8.2015 päivätyn ja 28.6.2016 muutetun piirustuksen numero 12341 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet tontit 147/12 ja 13.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 kartta, päivätty 25.8.2015, muutettu 28.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 selostus, päivätty 25.8.2015, muutettu 28.6.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.8.2016, täydennetty 28.6.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Oy

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



02.11.2016

Kaj/10

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympä-
ristöpalvelut -
kuntayhtymä
Museovirasto, kulttuu-
riympäristön suojelu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Katajanokan vanhassa osassa, Tove Janssonin puiston laidalla, osoitteissa Satamakatu 9 ja 11 sekä Luotsikatu 1 ja 1a. Asemakaavan muutos koskee kirkollisten hallintorakennusten aluetta sekä asuinkerrostalotonttia, jotka sijaitsevat Katajanokalla kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen ja lähetystön tilojen rakentamisen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin. Tavoitteena on rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistaminen sekä suojelumääräysten tarkistaminen.

Asemakaavan muutos on laadittu hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta. Lähetystön alue erotetaan omaksi tontikseen, jolloin muodostuvat uudet tontit 147/12 ja 13. Kaavamuutoksella suojellaan kaikki suunnittelualueen rakennukset. Suojelumääräykset tarkistetaan vastaamaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden arvoa.

Muutosalueen pinta-ala on 5 940 m². Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta 14 340 k-m², josta kokonaan uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Tonttitehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella on $e = 4$ ja lähetystön tontilla $e = 3,2$. Kadun varteen tulee rakentaa kivijalkoihin liike-, myymälä- tai toimistotilaa yhteensä 485 k-m². Uudet autopaikat sijoitetaan Satamakadun alle pysäköintilaitokseen tai muuhun ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Sisäpihoilla ei saa olla autopaikkoja.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden, maakuntakaavojen ja yleiskaava 2002:n sekä uuden yleiskaavaehdotuksen 2016 kanssa.



Alueella on voimassa asemakaava numero 8340 vuodelta 1984, jonka mukaan tontit 9 ja 11 ovat kirkollisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta, jolle saadaan myös sijoittaa asuntoja. Rakennukset on tontin 9 Luotsikadun puoleista rakennusta lukuun ottamatta suojeltu sr2-merkinnällä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille merkittäviä kustannuksia. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tonttien omistajan aloitteesta. Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu yksi mielipide, joka koski asukaspysäköinnin riittävyttä. Mielipide on otettu kaavatyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.9. - 12.10.2015 ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydettiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helen Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Museoviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), kaupungin museon johtokunnan, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot.

ELY-keskus toteaa, että hyvin laadittu asemakaava perustuu laadukaisesti selvityksiin, eikä siinä ollut huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta huomautti, että kaavamuuotos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten maankäytösopimus tulisi tehdä ennen kaavamutoksesta päättämistä.

Muissa lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lähetystörakennuksen porrastajärjestelyihin, pelastusturvallisuuteen, sähköverkkoliittymän muutokseen sekä maanpäällisten tilavarausten esittämiseen.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).



02.11.2016

Kaj/10

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä muutoksia, jotka eivät vaikuta kaavaehdotuksen sisältöön.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamutoksen yhteydessä on tehty maankäyttösopimus.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 kartta, päivätty 25.8.2015, muutettu 28.6.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 selostus, päivätty 25.8.2015, muutettu 28.6.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.8.2016, täydennetty 28.6.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Sopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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



02.11.2016

Kaj/10

Liite 4

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympä-
ristöpalvelut -
kuntayhtymä
Museovirasto, kulttuu-
riympäristön suojelu

Tiedoksi

Kaupunkisunnitteluvirasto
Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Kiinteistövirasto
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 17.10.2016 § 889

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tonttien 7, 9 ja 11 sekä katualueen asemakaavan muutos-ehdotuksen 25.8.2015 päivätyn ja 28.6.2016 muutetun piirustuksen numero 12341 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet tontit 147/12 ja 13.

Käsittely

17.10.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään siten, että valtuuston käsittelypäiväksi esitetään 2.11.2016.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki



Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683

hannu.hyttinen(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 28.6.2016

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Ksv 2481_2, karttaruutu 672497-98

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 25.8.2015 päivätyn 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tonttien 7,9, ja 11 sekä katua-alueen asemakaavan muutosehdotusta. Kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä muutoksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei kaavaehdotuksen sisältöä ole muutettu, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kirkollisten hallintorakennusten aluetta sekä asuinkerrostalotonttia, jotka sijaitsevat Katajanokalla Tove Janssonin puiston laidalla kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuntojen ja lähetystön tilojen rakentamisen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin.

Tavoitteena on rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistaminen sekä suojelumääräysten tarkistaminen.

Asemakaavan muutos on laadittu hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta. Lähetystön alue erotetaan omaksi tontikseen, jolloin muodostuvat uudet tontit 147/12 ja 13. Kaavamuutoksella suojellaan kaikki suunnittelualueen rakennukset. Suojelumääräykset tarkistetaan vastaamaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden arvoa.

Muutosalueen pinta-ala on 5 940 m². Kaavassa osoitetaan rakennusoi-keutta 14 340 k-m², josta kokonaan uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Tonttitehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella on e = 4 ja lähetystön tontilla e = 3,2. Kadun varteen tulee rakentaa kivijalkoihin liike-, myymälä- tai toimistotilaa yhteensä 485 k-m². Uudet autopaikat sijoitetaan Satamakadun alle pysäköintilaitokseen tai muuhun



ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Sisäpihoilla ei saa olla autopaikkoja.

Kaavoitustyö on aloitettu tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laiturilla sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat lähetystörakennuksen porraskäytävään, tontin arvon muutokseen, pelastusturvallisuuteen, sähköverkkoliittymän muutokseen sekä maanpäällisten tilavarausten esittämiseen. Asemakaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä muutoksia, jotka eivät vaikuta kaavaehdotuksen sisältöön.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä Katajanokan vanhassa osassa (RKY 2009) Lehtikuusen korttelissa. Rakennukset muodostavat Tove Janssonin puiston äärellä merkittävän kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka kertoo 1800-luvun loppupuolen ja 1900-luvun alun rakentamistavasta ja arkkitehtuurista sekä helsinkiläisestä teollisuushistoriasta. Erityisesti Tallbergin talo (os. Luotsikatu 1) on rakennusteollisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus ja sen ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Myös muilla alueen rakennuksilla on merkittäviä suojeluarvoja. Vuosina 1937–38 kaikki kaava-alueen rakennukset omisti Gustav Paulig Oy ja vuosina 2000–2013 ne ovat olleet Kirkkohallituksen omistuksessa ja toimistokäytössä. Nyt rakennukset ovat tyhjillään.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1984) tontit 9 ja 11 ovat kirkollisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Tontti 7 on osoitettu asuinkeuhkojen korttelialueeksi. Rakennukset on yhtä lukuun ottamatta suojeltu sr-2-merkinnällä.



02.11.2016

Kaj/10

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 25.8.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.9.–12.10.2015.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Helen Sähköverkko Oy

Helen Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Museovirasto

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

kaupunginmuseon johtokunta

kiinteistölautakunta

pelastuslautakunta

yleisten töiden lautakunta

ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus toteaa, että hyvin laadittu asemakaava perustuu laadukkaisiin selvityksiin. Rakennussuojelun osalta siitä ei ole huomautettavaa. ELY-keskus on aikaisemmin ottanut kantaa Satamakatu 9 poikkeamishakemukseen ja todennut pohjakerroksen oviaukkojen avaamisen yhteydessä toteutettavissa porrasjärjestelyissä olevan kulttuuriympäristön arvojen kannalta toivomisen varaa.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että kaavamuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimus on tehty. Pelastuslautakunnan lausunnossa esitettiin jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja ja edellytettiin neuvottelua parviratkaisuihin liittyen. Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui jatkossa selvitettäviin sähköverkko-liittymän muutoksiin. Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että rakennusten arvot ja kokonaisuuteen liittyvät vaalimistavoitteet on hyvin otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavassa tulee esittää maanpäällisten teknisten rakenteiden tilavaraus ja sijoittaminen katualueella. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Helsingin kaupunginmuseo.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston geotekninen osasto, liikuntavirasto ja rakennusvalvontavirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotuksen sisältöä. Kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä tarkistuksia, jotka koskevat eräiden rajaviivojen tarkkaa sijaintia. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta ja muutettu uuden yleiskaavan käsittelyvaiheen osalta sekä tonttia 147/9 koskevan poikkeamislupahakemuksen käsittelyvaiheiden osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät teknisen huollon verkoston johtosiirrot, olemassa olevien kiinteistöliittymien muutokset sekä katujen muutos- ja rakennustöiden kustannusarvio ilman arvonnalisävero on noin 600 000 euroa. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 12.11.2015 § 510

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672 497, Satamakatu 7-11

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tontteja 7, 9 ja 11 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12341 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tonttien omistaja Suomen Evankelisluterilainen kirkko. Kaupunki omistaa muutosalueella sijaitsevan katualueen.

Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kirkkohallituksen toimistokäytössä olleiden tilojen muuttaminen asuinnoiksi ja lähetystön käyttöön.

Muutoksessa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 14 340 k-m², josta uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa on 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Satamakadun alle mahdollistetaan uuden maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

Kaupunginhallitus on päätöksellään 22.9.2014 (967 §) varannut Suomen Evankelisluterilaiselle kirkolle noin 2 000 m²:n suuruisen Satamakadun alueen kaavamuutoksen mukaista maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten 30.6.2016 saakka.

Asemakaavan muutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut on käynnistetty maanomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.



Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 03.11.2015 § 121

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Satamakatu 9 ja 11 sekä Luotsikatu 1 ja 1a asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Korttelin ajojärjestelyissä tulee huomioida, että pelastustoiminta onnettomuuden sattuessa on mahdollista. Palo- ja pelastuskaluston tulee päästä riittävän lähelle rakennusta, jotta palon sammuttaminen ja henkilöiden pelastaminen rakennuksesta on mahdollista. Mikäli tämä ei toteudu, on järjestelyissä mahdollistettava turvallinen omatoiminen pelastautuminen tulipalotilanteessa.

Tontille 11 sallittavien kuudennen kerroksen parvien poistumis- ja paloturvallisuusratkaisut on neuvoteltava pelastusviranomaisen kanssa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.11.2015 § 459

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Satamakadun alapuolinen pysäköintilaitos vaatii mittavia kunnallisteknisten putkien ja kaapeleiden siirtoja. Asemakaavaselostuksessa on esitetty alustava ratkaisu putkisiirroille. Siirrosta aiheutuvat kustannukset ja vastuu sovitaan kiinteistön ja kaupungin kesken.



Asemakaavassa on osoitettu ajoyhteys pysäköintilaitoksen kiinteistön kautta, mikä on hyvä. Näin vältetään ajoramppien sijoittamiselta katualueelle. Asemakaavassa tulee myös esittää mahdollisten muiden tarvittavien maanpäällisten teknisten rakenteiden, kuten ilmastointihormien, tilavaraus ja sijoittaminen katualueelle.

Pysäköintilaitoksen rakentamisen aikaiset järjestelyt vaikuttavat todennäköisesti myös Tove Janssonin puistoon reunaan, josta jouduttanee poistamaan kasvillisuutta muun muassa puita, mikä vaikuttaa kaupunkikuvaan väliaikaisesti.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12341 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 27.10.2015 § 78

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon Katajanokan korttelin 147 tontteja 7,9 ja 11 sekä katualuetta koskevasta asemakaavan Satamakatu 7-11 muutosehdotuksesta:

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kirkkohallituksen toimistokäytössä olleiden Katajanokan Lehtikuusen korttelissa sijaitsevien rakennusten muuttaminen asunnoiksi ja lähetystön käyttöön. Tavoitteena on samalla turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset arvot tarkistamalla alueen rakennusten suojelumerkinnot. Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Kadun varteen tulee rakentaa kivijalkoihin liike-, myymälä- tai toimistotilaa. Maan alle saa tontilla rakentaa auto-paikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Satamakadun alle mahdollistetaan uuden maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen noin 60 autolle.



Asemakaavan muutosehdotuksen suunnittelualue on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä kokonaisuus. Lehtikuusen kortteli on kaavahistoriallisesti merkittävää aluetta, johon kuuluu niin Katajanokan länsiosan vuonna 1861 vahvistetun asemakaavan kuin vuoden 1895 asemakaavan mukaisesti toteutettuja rakennuksia. Korttelissa pitkään toimineen Paulig-yhtiön sijoittumiseen alueelle vaikutti Katajanokan sataman läheisyys, mikä on muutoinkin ollut merkittävä tekijä alueen teollisen toiminnan kehittymiselle ja laajentumiselle. Kaava-alueeseen kuuluvat eri-ikäiset ja alun perin eri käyttöön suunnitellut rakennukset edustavat kaikki oman aikansa korkealuokkaista arkkitehtuuria. Rakennuksia yhdistää pitkä yhteinen toiminnallinen historia ensin Paulig-yhtiön ja sittemmin Kirkkohallituksen käytössä. Ominaispiirteensä hyvin säilyttäneinä ne luovat kerroksisen kokonaisuuden, jossa rakennusten alkuvaiheet ja menneisyys näkyvät edelleen kaupunkitilassa antaen hahmon korttelin rakentumisen monivaiheiselle tarinalle.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston inventoinnissa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) arvoitettuun kokonaisuuteen Katajanokan vanha osa. Osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseinen kulttuuriympäristöinventointi osaltaan ohjaa alueen kaavoitusta ja käyttöä. Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa ja ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Lisäksi alue on Helsingin voimassa olevassa yleiskaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Luotsikatu 1a:ta lukuun ottamatta suunnittelualueen rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-2 jo voimassa olevassa, vuonna 1984 vahvistetussa asemakaavassa. Suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot on siten tunnustettu kaikilla kaavatasoilla. Kokonaisuudella on myös kansainvälistä merkitystä osana Katajanokan art nouveau -aluetta, joka on arvoitettu kyseisen aikakauden ja ilmiön edustavana ja erittäin hyvin säilyneenä asuinalueena ja rakennettuna ympäristönä.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että asemakaavamuutoksen lähtökohtana tulee olla kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten arvojen ja rakennusten ominaispiirteiden säilymisen turvaaminen ja reunaehtojen asettaminen tuleville muutoksille ja korjauksille. Kaavaehdotuksessa suunnittelualue on jaettu kolmeksi asuinkerrostalojen korttelialueen tontiksi, jotka on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi AK/s ja yhdeksi lähetystörakennuksen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas YK/s. Kokonaisuuden kaikki rakennukset on suojeltu myös kohdekohtaisilla suojelumerkinnöillä sr-1 ja sr-2. Korttelin vanhimmat rakennukset Wavulinin talo Satamakatu 9:ssä ja Tallbergin talo



Luotsikatu 1:ssä ovat saaneet merkinnän sr-1 ja Pauligin rakennuttamat kohteet Satamakatu 11 ja Luotsikatu 1a merkinnän sr-2. Ulkoasun lisäksi suojelu ulottuu myös sisäänkäyntitiloihin tai porrashuoneisiin yksityiskohtineen ja sr-1-kohteissa myös rakenteellisesti arvokkaisiin osiin. Sekä ulkoasultaan että sisätiloiltaan poikkeuksellisen hyvin säilyneen, Suomen rakennustaiteen ensimmäisenä art nouveau -kohteena pidettävän Luotsikatu 1:n osalla tavoitteena on myös huoneistojen puolella alkuperäisen tilajaon ja yksityiskohtien säilyttäminen. Kaikissa rakennuksissa on sallittu ullakon tilojen muuttamista pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön. Erityisen tärkeänä johtokunta pitää sitä, että rakennusten ullakoiden rakennettavaksi sallittu kerrosala on rajattu ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmille ullakoille eli sr-1-merkinnällä suojeltavien rakennusten vesikatoille tehtäville muutoksille on asetettu tiukat reunaehdot myös pihan puoleisen vesikaton osalle. Luotsikatu 1:n eli Tallbergin talon tilallisesti ja rakenteiltaan poikkeuksellisen näyttävän ja säilyneen ullakon vaalimiseksi määrätään, että ullakolle rakennettava asuinhuoneisto tulee toteuttaa alkuperäisistä rakenteista irrallisena tilana, jonka ulkopuolella alkuperäiset ullakon rakenteet tulee pääosin säilyttää ja jättää näkyville.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että näin mittavan rakennuskokonaisuuden käyttötarkoituksen muutos asuinkäyttöön ja osin lähetystötoimintaan tulee olemaan merkittävä vaihe korttelin ja rakennusten historiassa. Uudet asumisen mukanaan tuomat toiminnalliset uudistukset johtavat väistämättä muutoksiin rakennuksissa, niiden tiloissa ja rakenteissa. Alun perin teollisuuskäyttöön suunnitellut rakennukset on kuitenkin jo aiemmin muutettu palvelemaan toimistokäyttöä, mikä on vähentänyt niiden sisätilojen alkuperäisyyttä. Rakennuskokonaisuuden merkitys ja asema näkyvällä paikalla Katajanokan art nouveau -alueelle saavuttaessa on kuitenkin säilynyt. Asemakaavaehdotuksen uusien ja tarkennettujen suojelumääräysten avulla tämä korttelin merkitys ja asema kaupunkitilassa on mahdollista säilyttää jatkossakin käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta, sillä rakennuksiin tehtävät muutokset eivät saa heikentää kohteen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttaa arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpien kohteiden eli Wavulinin talon ja Tallbergin talon osalta suojelu on ulotettu katu- ja pihajulkisivun lisäksi myös laajemmin sisätiloihin. Myös alkuperäisyyden vaaliminen on nostettu keskeiseksi lähtökohdaksi korjauksissa ja muutoksissa.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että huolimatta rakennusten käyttötarkoituksen muuttumisesta, Satamakatu 7-11:n arvot ja kokonaisuuteen liittyvät vaalimistavoitteet on hyvin otettu huomioon esillä olevassa asemakaavaehdotuksessa. Kaupunginmuseon johtokunta puoltaa Satamakatu 7-11:n asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.



02.11.2016

Kaj/10

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 20.10.2015 § 338

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2015 § 229

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Ksv 2481_2, Satamakatu 7-11, karttaruutu 672497-98

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 25.8.2015 päivätyn 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 147 tonttien 7, 9 ja 11 sekä katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12341 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Marjaana Yläjääski, arkkitehti, puhelin: 310 37045
marjaana.ylajaaski(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 9.9.2014

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Katajanokalle Satamakatu 7-11:een laadittavan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja luonnossuunnitelma-aineistosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa. Kaupunginmuseo on neuvotellut esillä olevasta kaavahankkeesta Museoviraston kanssa ja tämä lausunto vastaa molempien museoviranomaisten kantaa.

Nyt esillä oleva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Katajanokan Lehtikuusen korttelin länsipään tontteja 7, 9 ja 11 sekä korttelin edustalla olevaa aluetta Satamakadusta, sen maanalaista osaa. Satamakadun lisäksi kaava-alue rajautuu lännessä Tove Janssonin puistoon ja kortteliin 139, pohjoisessa Laivastokatuun, idässä Lehtikuusen korttelin naapuritontteihin ja etelässä Luotsikatuun. Kaava-alue on merkittävä siirtymävyöhyke, jonka kautta saavutaan Katajanokan art nouveau –alueelle.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Suunnittelualueella asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennukset voidaan muuttaa pääasiassa asuinkäyttöön. Satamakatu 9:n osalla tutkitaan myös mahdollisuutta muuttaa rakennus suurlähetystön käyttöön. Kaikki rakennukset tullaan säilyttämään ja suojelemaan uudessa asemakaavassa merkinnällä sr-1 tai sr-2. Uusien asuntojen autopaikat on tarkoitus sijoittaa uuteen pysäköintilaitokseen, joka asemakaavamuutoksessa on osoitettu Satamakadun alle ja laitoksen ajoyhteys puolestaan tontille 9.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston inventoinnissa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) arvoitettuun kokonaisuuteen. Osana valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita kyseinen kulttuuriympäristöinventointi osaltaan ohjaa alueen kaavoitusta ja käyttöä. Lisäksi alue on voimassa olevassa yleiskaavassa määriteltä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota tulee kehittää siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Lukuun ottamatta Luotsikatu 1a:ssa sijaitsevaa rakennusta, kaikki kokonaisuuden rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-2. Asemakaavan laadinnan tueksi kaava-alueen neljästä rakennuksesta on teetetty rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen 12.6.2014), joka antaa tärkeitä pohjatietoja kaavoitukselle ja siihen liittyvien suojelutavoitteiden asettelulle.

Asemakaavan muutos ja rakennussuojelu

Kaupunginmuseo pitää Satamakatu 7-11:n viimeksi toimistokäytössä olleiden rakennusten muuttamista asuinkäyttöön mahdollisena, mikäli rakennusten ominaispiirteet ja kokonaisuuden ominaisluonne otetaan riittävästi huomioon. Myös pysäköintilaitoksen sijoittaminen Satamakadun alle on mahdollista, mutta sen rakentamisella ei saa vaarantaa ympäröivien rakennusten säilymistä. Pysäköintilaitoksen ajoluiska tulee myös vetää mahdollisimman etäälle ja pois katulinjasta, jottei siitä tule häiritsevää aihetta katu- tai pihanäkymään.

Suunnittelualue on kaavahistoriallisesti merkittävää aluetta, johon kuuluu niin Katajanokan länsiosan vuonna 1861 vahvistetun asemakaavan kuin vuoden 1895 asemakaavan mukaisesti toteutettuja rakennuksia. Korttelissa pitkään toimineen Paulig-yhtiön sijoittuminen alueelle ei ole ollut sattumanvaraista, vaan Katajanokan sataman läheisyys on ollut merkittävä tekijä alueen teollisen toiminnan kehittymiselle ja laajentumiselle. Kaava-alueeseen kuuluvat eri-ikäiset ja alun perin eri käyttöön suunnitellut rakennukset edustavat kaikki oman aikansa korkealuokkaista arkkitehtuuria. Rakennuksia yhdistää pitkä yhteinen toiminnallinen historia. Ominaispiirteensä hyvin säilyttäneinä ne luovat kerroksisen kokonaisuuden, jossa rakennusten alkuvaiheet ja menneisyys näkyvät edelleen kaupunkitilassa antaen hahmon korttelin rakentumisen



monivaiheiselle tarinalle. Tämän moni-ilmeisen ja monivaiheisen menneisyyden pohjalle tulee rakentua myös Lehtikuusen korttelin tulevaisuus.

Kaupunginmuseo haluaa olla asemakaavamuutoksen jatkotyössä mukana laatimassa tämän kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokkaan kokonaisuuden suojelutavoitteita ja niihin vastaavia kaavamääräyksiä. Asianmukaisilla määräyksillä tuetaan rakennuskannan säilymistä ja mahdollistetaan tiettyjä reunaehtoja määrittelemällä myös alueen kehittäminen sen moni-ilmeisen arkkitehtuurin ominaispiirteitä ja historiaa kunnioittaen. Lisäksi kaavamääräyksiin tulee laittaa määräys, että rakennuslupavaiheessa kohteista pyydetään museoviranomaisen lausunto.

Seuraavassa käydään läpi kaavamuutosalueen rakennukset ja esitetään kullekin rakennukselle alustavat suojelutavoitteet.

Satamakatu 9

Lehtikuusen korttelin vanhinta rakennusperintöä edustaa Satamakatu 9:ssä sijaitseva kauppias Nikolai Wavulinin rakennuttama ja arkkitehti August Bomanin suunnittelema asuinrakennus, joka valmistui vuonna 1869. Jo vuonna 1875 everstinna Aurora Karamzin osti Satamakatu 9:n rakennuksen vuonna 1867 perustamansa Diakonissalaitoksen käyttöön. Diakonissalaitoksen uusien tilojen valmistuttua ja toiminnan siirryttyä Kallioon alkoi Satamakatu 9:ssä teollisuuden aikakausi, omistajana ja käyttäjänä ensin AB Home vuosina 1899-1918. Tämän jälkeen vuosina 1918-1937 rakennuksessa ja tontin piharakennuksissa sijaitsi tehtailija V. W. Holmbergin pelti- kupari- ja levyteostehdas sekä metallivalimo ja varasto. Naapuritonteille asettunut Pauligin paahtimo osti Satamakatu 9:n kiinteistön ja laajensi toimintaansa myös siihen. Pauligin toiminnan siirryttyä Vuosaareen Kirkkohallitus osti vuonna 1978 Satamakatu 9:n ja muutti tilat toimistokäyttöön, jossa ne ovat olleet aivan viime aikoihin asti.

Satamakatu 9:n on vuosikymmenten kuluessa ja käyttötarkoitusten vaihtuessa käynyt läpi huomattavia muutoksia. Rakennuksen ulkoasu on kuitenkin säilynyt pitkälti alkuperäissuunnitelman mukaisena. Kolmi-kerroksisen kivitalon symmetrisesti jäsenneltyjä julkisivuja rytmittävät tasaisin välein sommitellut ikkunat, vaakalistat ja harkotukset. Julkisivujen päätteenä toimii saumattu peltikatto, jonka umpinaista pintaa rikkoivat ainoastaan piiput ja katujulkisivun tympanon. Alun perin asuinkäyttöön rakennetun talon sisätilat ovat muuttuneet käytön myötä. Alkuperäisestä tilarakenteesta on säilynyt lähinnä pääporrashuone ja osa kantavista sydänmuureista sekä kellarissa olevat holvatut tilat.



Satamakatu 9 on Katajanokan ensimmäinen yksityisen henkilön rakennuttama kivitalo. Sen rakentaminen liittyy Katajanokan länsiosan vuonna 1861 vahvistettuun asemakaavaan, jonka mukaan rakennettiin kuitenkin vain Rahapaja, Uspenskin katedraali ja Wavulinin talo. Tämän aikaisia kivirakenteisia asuintaloja on Helsingissä säilynyt vain muutama. Wavulinin talo edustaa siten erittäin harvinaista rakennustyyppiä. Sisätiloissa tehdyistä muutoksista huolimatta rakennus on ulkoisilta ominaispiirteiltään säilynyt tunnistettavana oman tyyppinsä edustajana. Rakennuksen pitkään historiaan liittyy myös Helsingin ja Suomen kannalta merkittävää henkilö-, sosiaali- ja teollisuushistoriaa.

Suojelutavoitteet:

Satamakatu 9 on kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja jota tulee vaalia etenkin ulkoasultaan. Rakennuksen ominaispiirteiden ja yksityiskohtien tulee säilyä niin kadun kuin pihan puoleisissa julkisivuissa. Vesikattoa ei saa korottaa, eikä siihen saa avata uusia ikkuna- tai muita aukkoja. Myöskään katu- tai pihajulkisivuun ei tule tehdä aukkomuutoksia eikä parvekkeita, ei myöskään ranskalaisia parvekkeita, joskin pohjakerroksessa uusien oviakkojen avaaminen alkuperäistä periaatetta noudattaen on mahdollista. Tämä koskee niin kadun kuin pihan puoleista julkisivua. Sisätiloissa pääporrashuone alkuperäisine kaiteineen on säilytettävä tila, jossa tehtävien muutosten tulee olla ennen kaikkea ennallistavia.

Luotsikatu 1

Helsingin kaupunginmuseo on 3.9.2014 antanut lausuntonsa kaupunkisuunnitteluvirastolle Luotsikatu 1:n korjausta koskevasta poikkeamis päätöshakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tulee turvata poikkeamis päätöksen mukaiset suojelutavoitteet.

Luotsikadun ja Satamakadun kulmassa sijaitseva rakennus tunnetaan Tallbergin talona rakennuttajansa liikemies Julius Tallbergin (1857-1921) mukaan. Vuonna 1896 Tallberg osti Katajanokalta Diakonissalaitoksen puutarhana palvelleen tontin ja järjesti yhdessä Arkkitehtiklubin kanssa arkkitehtuurikilpailun tontille sijoitettavan uudisrakennuksen suunnittelusta. Kilpailun perusteella suunnittelijaksi valittiin nuori arkkitehtikolmikko Herman Gesellius, Armas Lindgren ja Eliel Saarinen ja rakennus valmistui syksyllä 1898.

Valmistuessaan Wavulinin talon viereen Tallbergin talo oli edelleen Katajanokan ensimmäisiä kivirakennuksia. Arkkitehtuuriltaan rakennus poikkesi Helsingissä siihen asti toteutetuista asuinkerrostaloista etenkin ulkoarkkitehtuuriltaan mutta myös asuinhuoneistojensa osalta. Rakennuksen linnamaisesta ulkoasusta puuttuivat siihen asti vallalla ollut klassistinen jäsentely ja koristeaiheet, joiden sijaan julkisivuille ilmettä



antoivat moni-ilmeiset ikkunat ja erilaiset torniaiheet ja pienet parvekkeet. Julkisivumateriaaleina rapattujen pintojen rinnalla käytettiin pohjakerroksessa luonnonkiviharkotusta ja vesikatossa norjalaista liuskekiiveä. Huoneistoissa tavoiteltiin kodikkuutta, valoisuutta ja terveellisyttä unohtamatta myöskään arvokkuutta. Tallbergin talon kerroksen kokoisten huoneistojen monimuotoisilla ja valoisilla huoneilla sekä vaihtelevilla näkymillä saavutettiin asuntosuunnittelulle asetetut uudet tavoitteet.

Julius Tallberg myi Katajanokan talonsa jo vuonna 1907 ruukinpatruuna August Keirknerille, jonka perheen omistuksessa rakennus säilyi vuoteen 1918 asti. Tämän jälkeen omistajat vaihtuivat useaan otteeseen, kunnes vuonna 1938 naapuritonteilla toiminut Paulig-yhtiö hankki talon omistukseensa ja otti käyttöönsä toimisto- ja markkinointitiloiksi. Pohjakerroksessa toimi myös pankki lähes 80 vuotta. Paulig-yhtiön aika rakennuksessa jatkui myös vuosikymmeniä aina vuoteen 2000 asti. Tuolloin koko rakennuksen omistus siirtyi naapuritonteille jo 1970-luvun lopulla asettuneelle Kirkkohallitukselle, jonka toimistotiloina Tallbergin talokin on palvellut näihin päiviin asti.

Pitkästä historiastaan huolimatta Tallbergin talo on säilyttänyt alkuperäisyytensä erittäin hyvin. Rakennuksen julkisivuissa suurimmat muutokset ovat kohdistuneet pohjakerroksen liiketilojen ikkunoihin ja sisäänkäynteihin, jotka nyt ovat vuonna 1974 tehdyn muutoksen mukaisessa asussa. Sisätiloissa yhtenä merkittävimmistä muutoksista voidaan pitää hissien rakentamista pääportaan keskelle vuonna 1939. Myös pohjakerroksessa toimineen pankin tilojen laajentaminen ja yhdistäminen toiseen kerrokseen sisäportaalla ja tähän vaiheeseen liittyvät toisen kerroksen koneelliseen ilmanvaihtoon liittyvät ratkaisut ovat muuttaneet alkuperäistä tilarakennetta ja tilojen sisustuksia. Ylemmissä kerroksissa 2000-luvun puolivälissä rakennetun koneellisen ilmanvaihtojärjestelmän myötä huoneiden seiniin on asennettu venttiileitä ja sivuportaaseen ja ullakolle ilmanvaihtokanavia. Tilaratkaisuiltaan ja kiinteältä sisustukseltaan kolmas ja neljäs kerros ovat kuitenkin säilyneet pitkälti alkuperäisen mukaisina. Säilyneestä sisustuksesta erityisesti mainittakoon stanssattua peltiä olevat kattopinnat ja ruokasalien palkkiakatot Satamakadun puoleisen siiven tiloissa. Koko rakennuksessa ikkunat ja pääosin ovet ja listoitukset sekä jonkin verran uuneja ja kiinteitä kaapistoja on säilynyt, joskin kaikissa kerroksissa seinien ja lattioiden pintakäsittelyjä ja -materiaaleja on muutettu vuosikymmenten kuluessa. Rakennuksen ulkoasusta alkava ja porrashuoneessa voimistuva alkuperäinen, omaleimainen tunnelma on siten erittäin hyvin vielä aistittavissa myös asuinkerroksissa.

Tallbergin talon rakentaminen liittyy kauppamerenkulun ja Helsingin kasvun turvanneen Katajanokan sataman ja siihen liittyvän uuden asuinalueen kaavoittamiseen. Arkkitehtuurikilpailun tuloksena syntynyt



kauppaneuvos Tallbergin talo olikin Katajanokan ensimmäisiä tämän uuden, vuonna 1895 vahvistetun Norrménin asemakaavan mukaisia asuinrakennuksia. Katajanokan asuinkerrostaloalue rakennettiin lähes kokonaan vuoteen 1913 mennessä ja siitä muodostui uuden arkkitehtuurisuuntauksen merkittävin kokonaisuus Suomessa. Alusta lähtien Tallbergin rakennuttamassa talossa asui Helsingin ja Suomen historian merkkihenkilöitä. Toisaalta sijainti Katajanokan sataman läheisyydessä vaikutti 1910-luvulla Pauligin kahvikaupan ja paahtimotoinnin sijoittumiseen kyseiseen Lehtikuusen kortteliin ja myöhemmin siis myös Tallbergin talon siirtymiseen Pauligin yrityksen omistukseen ja käyttöön. Tallbergin talo on siten osa Helsingin suurkaupungiksi rakentumisen historiaa ja liittyy myös erittäin merkittävän suomalaisen liikeyrityksen historiaan.

Tallbergin talo on kiistatta yksi Helsingin ja koko Suomen asuntoarkkitehtuurin merkkikohte, jolla on myös kansainvälistä merkitystä. Arkkitehtuurikilpailun tuloksena syntynyt, maineikkaan arkkitehtikolmikön Gesellius – Lindgren – Saarinen suunnittelema uutta arkkitehtuurisuuntausta, art nouveauta, edustanut rakennus viitoitti tietä tulevalle asuinkerrostalojen suunnittelulle huonejärjestelyltään, valoisuudeltaan, arkkitehtuuriltaan ja hygieniatiloiltaan. Ulkoarkkitehtuuriltaan rakennusta voidaan pitää maamme ainoana mannermaista art nouveauta edustavana asuinkerrostalona. Rakennuttajansa moninaisten ulkomaan kontaktien ansiosta Tallbergin talossa on käytetty myös poikkeuksellisia materiaaleja, kuten huoneiden kattopintojen metallilevyverhous, porashuoneen marmori ja vesikaton liuskekivi. Kaikki nämä ovat myös säilyneet. Tallbergin talo on ainutlaatuinen ulkoarkkitehtuurinsa ja sisätilojensa muodostama kokonaistaideteos.

Suojelutavoitteet:

Luotsikatu 1 Tallbergin talo on kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja jota tulee vaalia ulko- ja sisätilojensa muodostamana kokonaisuutena. Rakennuksen julkisivut tulee säilyttää mukaan lukien yksityiskohdat, koristeaiheet, ikkunat ja ovet, samoin kuin vesikatto materiaaleineen. Sisätiloissa pääporrashuone koristeornamenteineen, lattiamateriaaleineen, huoneisto-ovineen ja hisseineen on säilytettävä ja ennallistaen / konservoiden korjattava kokonaisuus. Myös sivuporras alkuperäisine kiinteine sisustuksineen on säilytettävä sisätila. Maantasokerroksessa Luotsikadun puoleisessa siivessä olevat kappaholvit tulee säilyttää. Huoneistoissa alkuperäinen tilajako pääosin ja ainutlaatuinen kiinteä sisustus kuten stanssattua peltiä olevat kattopinnot ja palkkikatot konsoleineen sekä alkuperäiset välitiet ja listoitukset sekä uunit ja kiinteitä kaapistoja tulee säilyttää. Alkuperäiset välipohjat samoin kuin ullakon alkuperäiset rakenteet ja pallopermento tulee pääosin säilyttää. Ullakkoa ei saa kokonaan muuttaa



lämpimäksi tilaksi, vaan ainakin osa siitä tulee säilyttää alkuperäisassaan kylmänä ullakkona. Vesikaton pihan puoleisten lappeiden taitekohtaan saa avata yhden, kooltaan rajoitetun terassin.

Luotsikadun puoleinen halkovarasto liittyy olennaisena osana rakennuskokonaisuuteen. Rakennuksessa tehtävien muutosten tulee olla alkuperäisiä rakenteita säilyttäviä tai mahdollisesti palauttavia.

Satamakatu 11

Gustaf Pauligin (1850-1907) vuonna 1876 perustama siirtomaatavaraa maahantuonut yritys erikoistui 1900-luvun alussa kahvin tuontiin ja paahtamiseen. Ensimmäisen oman kiinteistönsä yhtiö rakennutti Katajanokan sataman läheisyyteen Lehtikuusen kortteliin Bertha Pauligin johdolla vuonna 1911. Pääkonttorin ja paahtimotoinintaan liittyviä tiloja käsittäneen rakennuksen suunnitteli arkkitehti Waldemar Aspelin. Yritystoiminnassaan edistyksellisiä menetelmiä ja viimeisintä teknologiaa käyttäneen Paulig-yhtiön toimitilat toteutettiin erittäin laadukkaasti, mutta sopeutettiin arkkitehtuuriltaan osaksi merkittävää rakennettua kokonaisuutta ja kaupunkinäköymää. Paulig-yhtiön käytössä rakennus säilyi aina Kirkkohallituksen vuonna 1978 alkaneeseen ja viime aikoihin jatkuneeseen vaiheeseen asti.

Arkkitehtuuriltaan Paulig-yhtiön paahtimo- ja konttorirakennus sopeutettiin Katajanokan art nouveau –asuinalueen rakennuksiin, jolloin Laitavastokadun merelle avautuvasta katunäkymästä muodostui yhtenäinen kokonaisuus. Yrityksen toiminnan tarpeiden muuttuessa rakennusta kuitenkin muokattiin 1920- ja 1930-luvulla niin sisätiloiltaan kuin ulkoasultaan lähinnä ylimmän kerroksen ja vesikaton osalta. Voimakas luonnonkivisokkeli, rapatut julkisivut ja pystysuuntaiset ikkunanauhat niihin liittyvine koristekenttineen sekä erkkerit viestivät kuitenkin edelleen aidosti talon rakentamisaikakaudesta huolimatta vesikatossa tapahtuneista muutoksista. Sisäpihan ympärille kiertyneet julkisivut toteutettiin alun perinkin pelkistetysti ja rakennuksen tuotantokäyttö onkin sisäpihan puolella aistittavissa. Alun perin pääosin suuria halleja käsittäneet sisätilat muutettiin omistajan vaihtumisen myötä toimistotiloiksi. Paulig-yhtiön pääkonttoritiloihin liittyneet Satamakadun puolelta nouseva sisäänkäynti ja porras sekä toisen kerroksen aula ovat kuitenkin tilallisesti säilyneet, mutta alkuperäinen kiinteä sisustus aulan pylviäitä ja seinien yläosassa kiertävää kapeaa listaa lukuun ottamatta on modernisoitu.

Vain kahden omistajan käytössä ollut yli satavuotias Satamakatu 11 on ulkoasultaan pitkälti säilyttänyt alkuperäisen korkealuokkaisen arkkitehtuurinsa ominaispiirteet. Rakennus liittyy keskeisesti suomalaiseen teollisuushistoriaan Paulig-yhtiön ensimmäisenä omana toimitilana.



Kohde on myös Kirkkohallituksen toiminnassa keskeinen rakennus, sillä siellä sijaisivat mm. kirkkoneuvoston tilat.

Suojelutavoitteet:

Satamakatu 11 on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa ja jota tulee vaalia ennen kaikkea ulkoasultaan. Katujulkisivuihin eikä kadunpuoleiseen vesikattoon saa tehdä uusia aukkoja. Lounaan puoleiseen palomuriin saa avata uusia ikkunoita harkitusti. Jo uusitut ikkunat ja ovet on mahdollista uusia puurakenteisina. Sisäpihan puolelle saa rakentaa asuntoparvekkeita ja avata niille johtavia oviaukkoja sekä tehdä maltillisia ikkunamuutoksia. Sisäpihan puoleisille katonlappeille saa sijoittaa maltilliset kattoterassit. Pääsisäänkäynti ja siihen liittyvä alkuperäinen toisen kerroksen aulatala ovat säilytettäviä ja mahdollisuuksien mukaan ennallistaen korjattavia sisätiloja.

Luotsikatu 1a

Yritystoiminnan laajetessa Paulig-yhtiö rakennutti Lehtikuusen kortteliin Luotsikadun puolelle uudisrakennuksen. Arkkitehti David Frölander-Ulf suunnitteli tuotanto-, varasto- ja sosiaalituloja käsittäneen rakennuksen, joka valmistui vuonna 1938. Pihakannen alle rakennettu kellaritila ulotettiin Satamakatu 9:n ja 11:n kellarimuureihin, joten näin kaikki yhtiön tuotantotilat saatiin yhdistettyä toisiinsa. Paulig-yhtiön aika jatkui myös tässä Luotsikatu 1a:n rakennuksessa vuoteen 1978, jolloin se siirtyi Kirkkohallituksen omistukseen. Tässä toimistokäytössä rakennus on palvellut näihin päiviin asti.

Tallbergin talon halkovaraston ja Luotsikatu 3:n väliin sijoitetun syvärunkoisen rakennuksen ulkoasu ja ominaisluonne poikkesivat valmistumisaikanaan ympäristön asuinkerrostaloista. Luonnonkivisokkeleinen, rapattuine, pystysuuntaisten ikkunakenttien tiukasti rytmittämine katujulkisivuineen ja melko umpinaisine päätyine ja selkeine kattopintoineen rakennus on säilyttänyt ominaispiirteensä. Levollisesti se edustaa katujulkisivun nuorinta rakennettua kerrostumaa. Aiheiltaan ja jäsentelyltään rakennuksen katujulkisivu on myös samanhenkinen pihan vastakkaisessa kulmassa sijaitsevan Pauligin pääkonttorirakennuksen kanssa. Teollisuusrakennukselle ominaisesti sisäpihan puoleiset julkisivut ovat katujulkisivua huomattavasti pelkistetyimmät ja syvärunkoiseen rakennukseen valoa antaneiden, lukuisien ikkunoiden tiukasti rytmittämät. Käyttötarkoituksen muutos ei näkynyt rakennuksen ulkoasussa, mutta suuret salitilat muutettiin toimistotiloiksi ja myymälä- sekä arkistokäyttöön.

Myös Luotsikatu 1a liittyy olennaisella tavalla Paulig-yhtiön historiaan samoin kuin Kirkkohallituksen toiminnan muotoutumiseen. Se edustaa



harvinaista 1930-luvun rakennuskantaa Katajanokalla ja on ulkoasultaan hyvin säilynyt, kokonaisuuden nuorin kerrostuma.

Suojelutavoitteet:

Luotsikatu 1a on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Erityisesti vaalittava on rakennuksen ulkoasu, etenkin katujulkisivu ja lounaan puoleinen pääty. Katujulkisivuun ei saa avata uusia aukkoja, lukuun ottamatta ensimmäisen kerroksen liiketilaan johtavaa oviaukkoa. Vesikattoa ei saa korottaa ja kadun puoleiseen katonlappeseen saa avata uusia aukkoja vain harkitusti ja katunäkymään sovittoa. Lounaan puoleiseen päätyyn saa avata yhden harkitun ikkunaaiheen. Pihan puolelle saa sijoittaa uusia huoneistoparvekkeita. Sisäpihan puolella katon lappeiden nosto ja terassien rakentaminen hissikuilujen välisillä vyöhykkeillä on mahdollista. Jo uusitut ikkunat ja ovet on mahdollista uusida puurakenteisina. Rakennuksen koillisivessä sijaitseva porrashuone hisseineen on säilytettävä ja mahdollisuuksien mukaan ennallistaen korjattava sisätila.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 9.9.2014

HEL 2013-015068 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1170-00/14 sekä luonnossuunnitelmasta 9.9.2014 mennessä.

Asemakaavamuutoksen luonnoksessa esitetään asuinkiinteistön pysäköintiluolan rakentamista Satamakadun alle.

Ajo tunneliin on luonnoksessa esitetty tapahtuvan tontin kautta, mikä on hyvä ratkaisu. Kaavamuutoksen suunnittelun aikana tulee varmistaa, että ajoyhteys rakennushistoriallisesti arvokkaan suojellun kiinteistön kautta on rakenneteknisesti mahdollista järjestää. Ympäristön kaupunkikuvan kannalta ei ole suotavaa, että tunnelin sisäänkäyntejä sijoitetaan katu- tai puistoalueille.

Pysäköintiluolan suunnittelussa tulee huomioida kunnallistekniikan mahtuminen ja toimivuus katupinnan ja pysäköintiluolan katon välissä. Alueen tarvitseman kunnallistekniikan tulee mahtua katualueelle. Lisäksi suunnittelun yhteydessä tulee määrittellä rakenteiden vastuurajat



sekä pysty- että vaakasuunnassa, jotta rakenteen omistajat ovat eri hankkeiden osapuolille selkeitä. Kadun päälle tulevien rakenteiden (esimerkiksi pysäköintihallin ilmastointikanavien) suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi rakennusvirastossa.

Hankkeeseen ryhtyvä vastaa rakentamisesta aiheutuvien muutostöiden ja ympäristön ennallistamisen kustannuksista.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi