

13.05.2020

1

<b>Tunnus</b>	2-0407-20-B  LP-091-2019-08623
<b>Hakija</b>	Suomen Kansallisteatteri Oy
<b>Rakennuspaikka</b>	Kluuvi, 091-002-0005-0009 Läntinen Teatterikuja 1
<b>Pinta-ala</b>	3708 m <sup>2</sup>
<b>Kaava</b>	12027
<b>Lainvoimaisuus</b>	2013
<b>Sallittu kerrosala</b>	14700 m <sup>2</sup>
<b>Rakennettu kerrosala</b>	13139 m <sup>2</sup> Tontti 91-2-5-9 muodostuu kiinteistöstä 91-2-5-8 ja määräalasta 91-2-9901-100-M508.
<b>Alueen käyttö</b>	Kulttuuritoiminta palvelevien rakennusten korttelialue (YY) Alueelle saadaan sijoittaa teatteritoimintaa sekä sitä palvelevia kahvila- ja ravintolatiloja.  Lämpötiloja sekä työ-, kahvila- ja ravintolatilaa saa sijoittaa kellariin tasoille n. -1.30 ja +0.6.  Suojeltava rakennus (sr-1). Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät julkisivujen, ikkunoiden, ovien, katosten, vesikaton, ullakon rakenteiden, arvokkaiden sisätilojen tai tilaratkaisujen rakennustaiteellista, kaupunkikuvallista tai historiallista arvoa, tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on käytettävä rakennuksen historiallisille kerrostumille ominaisia materiaaleja ja korjaustapoja.  Erityisen arvokkaita säilytettäviä sisätiloja ovat Pienen ja Suuren näyttämön katsomot, lämpiöt, pääportaikot ja -porrashuoneet, Suuren näyttämön Marmoriaula ja Freskoaula sekä Pienen näyttämön sisääntuloaula. Niissä vain restaurointitoimenpiteen ovat sallittuja.  Suojeltavat portaat ja luiskat (s).  Ilmastointikonehuoneita ja teknisiä tiloja saa sijoittaa vesikatolle pienen näyttämön ja lavastevaraston alueelle.  Ilmastointikonehuoneet, tekniset tilat ja niihin liittyvät osat, hajottajat ja hormien yläosat sekä muut varusteet on suunniteltava, sijoitettava ja suojattava niin, että ne sopivat hyvin

suojeltavien rakennusten arkkitehtuuriin, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkyymiin.

Pienen näyttämön muutostöiden pohjaksi tulee laatia rakennushistoriallinen selvitys.

Kaikista rakennus- ja toimenpidelupia vaativista muutos- ja korjaustöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suomen Kansallisteatteri sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Rautatientori).

Pääsuunnittelija

Davidsson Leo Akilles  
arkkitehti  
Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy

Rakennustoimenpide

Kansallisteatterin rakennuksen laajentaminen ja peruskorjaus sekä osittainen purkaminen.

Haetaan lupaa Suomen Kansallisteatterin laajentamiselle ja peruskorjaukselle (käyttötarkoitusluokka 710 Teatteri) sekä osittaiselle purkamiselle piirustusten osoittamassa laajuudessa.

HEL 2020-004623

Rakennus on rakennettu kolmessa eri vaiheessa 1900-1902 (arkkitehti O. Törnqvist/Tarjanne), 1930 (arkkitehti O. Tarjanne), ja 1952-1954 (arkkitehdit Heikki ja Kaija Siren). Vanhan osan tiloja, perustuksia ja näyttämörakenteita on uusittu ja restauroitu 2000-luvun vaihteessa peruskorjauksen 1. vaiheessa. Nyt haetut toimenpiteet käsittävät 30- ja 50- lukujen rakennusvaiheet sekä osia 1. rakennusvaiheesta.

Vuonna 1930 rakennetut työ- ja varastotilat sekä osia vuoden 1902 rakennuksesta puretaan. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Suojelusta poikkeamiselle on myönnetty poikkeamispäätös 2-1202-20-S.

Rakennusta laajennetaan rakentamalla puretun osan paikalle muuntojoustavaa teatteritilaa aputiloineen kellari- - 5. kerroksessa. Rakennus laajenee Itäisen ja Läntisen Teatterikujan puoleisiin syvennyksiin.

Uusille kerrostasoille rakennetaan yleisön sisäänkäynti aula- ja lämpiötiloineen sekä teatterin jokaista näyttämöä palvelevat työtilat, teatteri- ja harjoitussali sekä suihku- ja wc-tilat kaikille pukuhuonetasoille.

Rakennuksen huolto on Itäisen Teatterikadun puolelta, jossa on tavarahissiyhteys kaikkiin kerroksiin.

Läntisen ja Itäisen teatterikujien uudet julkisivut ovat lasia, joiden eteen asennetaan aaltoilevat säleseinät (kierrätys alumiini). 5. kerroksen sisäänvedetyt julkisivut ja ilmanvaihtosäleiköt ovat kuparia kuin myös katolla olevat päätelaitteet. Suojellut julkisivut kunnostetaan.

Pienen Näyttämön osa peruskorjataan. Yleisötilat kunnostetaan restauroiden. Katutasokerroksen alkuperäinen ravintolasali palautetaan Kaisaniemen puiston suuntaan avautuvaksi kahvila-ravintolaksi, jossa on 168 asiakaspaikkaa. Yleisötilojen yläpuoleinen puutyöverstaan käyttötarkoitus muutetaan teatterisaliksi (uusi Willensauna) 180 henkilölle. Julkisivut uusitaan alkuperäisen mukaisina klinkkerijulkisivuina.

Muutosalueen talotekniikka uusitaan kokonaisuudessaan ja rakennus liitetään kaukokylmään. Uusi ilmanvaihtokonehuone rakennetaan uudisosan katolle.

Muutosalue varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla, lukuun ottamatta pienen näyttämön palo-osastoa.

#### Lausunnot

Kaupunkikuvatyöryhmä kannanotossaan 27.1.2020 ei ole puoltanut hanketta mm. laajennusosan alumiiniosien ja niiden valaistuksen sekä 5. kerroksen lasipintojen osalta. Neuvottelukunta toteaa, että aaltoilevien säleseinien muodonanto vaatii vielä kehittelyä perusteluja ja rohkeampaa otetta. Tehtävään suositellaan kiinnitettäväksi hankkeen laajuuden ja merkittävyyden hahmottava taitelija. Lausunnossa esitetyt seikat on huomioitu lupamääräyksissä. Hankkeeseen on kiinnitetty taitelija.

Museovirasto on lausunnossaan 2.12.2019 puoltanut hanketta ja toteaa, että suunnitelma toteuttaa riittävästi kohteen suojelun tavoitteet ja turvaa suomenkielisen päänäyttämön toimintaedellytykset olevan kiinteistön puitteissa. Ennen toteutukseen ryhtymistä on huolehdittava suojeltujen tilojen, rakenteiden ja pintojen riittävästä suojauksesta. Museovirasto tulee pitää jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa ajan tasalla. Museovirastolle tulee myös varata mahdollisuus purku- ja toteutusvaiheiden katselmuksiin. Eri vaiheiden toimenpiteiden dokumentointiin ja lopuksi koottavaa korjausraporttia varten tulee varata riittävät voimavarat.

Kaavoittaja on lausunnossaan 22.4.2020 puoltanut hanketta ja toteaa seuraavaa. Vaikka 1930-luvun laajennuksen ei katsota olevan rakennustaiteelliselta kannalta arvokas, on koko rakennusosan purkaminen asemakaavan suojelumääräyksen vastainen toimenpide, ja siitä on haettava poikkeamista. Esitetty uudisosa ulottuu vähäisesti asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle Itäisellä ja Läntisellä Teatterikujalla.

Toimitetut selvitykset:

- Pienen näyttämön rakennushistoriaselvitys
- Kosteudenhallinta selvitys
- Palotekniset suunnitelmat
- Peruskorjausosan energiaselvitys
- Rakenteellisen turvallisuuden riskiarvio (R2)
- Selvitys korjaus- ja muutostyön energiatehokkuudesta
- Uudisosan energiaselvitys
- Vesi- ja viemäri sekä sprinkler-liitoskohtalausunto

Pienen näyttämön korjausaste prosentti on n. 108 %.

Kuuleminen

Rakennusvalvontapalvelu on ilmoittanut naapureille lupahakemuksen vireille tulosta ja kuullut vähäisten poikkeamisten johdosta.

Kiinteistö Oy Päärautatieaseman hotelli on huomauttanut hakemuksesta. Huomautukset koskevat pääasiassa tämän hankkeen ja hotellihankkeen työmaa-aikaisia sekä hotellin käyttöönoton jälkeisiä liikennejärjestelyjä. Huomautus on otettu huomioon lupamääräyksissä.

Muut naapurit eivät ole esittäneet huomautuksia hakemuksesta.

Poikkeamiset perusteluineen

Laajennusosa ylittää vähäisesti rakennusalan rajan sekä Itäisen että Läntisen Teatterikujan puolella. Poikkeamista voidaan perusteltuna rakennuksen tarkoituksen mukaisen käytön kannalta ja vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta. Kaavoittaja puoltaa antamassaan lausunnossa poikkeamista.

Poikkeamiset rakennusmääräyksistä:

1. 1950-luvun osalla ei tulla soveltamaan nykyisiä rakentamismääräyksiä rakenteiden, lämmöneristyksen ja kuormitusvaatimusten osalta. Poikkeaman perusteena esitetään: Rakennus on suojeltu.

2. Oleelliset poikkeamat asetuksessa (YMa 848/2017) annetuista säännöksistä muutos-/lupa-alueella ovat:

Pienen näyttämön kantavien ja palo-osastoivien rakenteiden palonkestoluokitus. Kantavan rungon rakenteiden tulisi olla luokkaa R180 (yli 1200 MJ/m<sup>2</sup>) ja palo-osastoivien rakenteiden luokkaa EI 120. Olemassa olevien kantavien rakenteiden palonkestoluokka on kuitenkin R 60 ja osastoivat rakenteet luokkaa EI 60.

Poikkeaman perusteena esitetään:

Näyttämötorni sijaitsee peruskorjattavalla alueella eikä ko. palo-osaston käyttötarkoitus muutu.

Peruskorjauksen yhteydessä näyttämötorni varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla.

Ns. kohdesuojaus, jonka kattavuus ei rajoitu katsomon suuntaan vähintään EI 60 luokan palo-osastoon

Poikkeamalla ei katsota olevan vaikutusta henkilöturvallisuuteen.

3. Uuden lavastevaraston ja olemassa olevan päänäyttämön välinen uusi, suurikokoinen palo-ovi ei täytä asetuksen mukaista palo-osastointi luokkaa EI 120.

Poikkeaman perusteena esitetään:

Koska hyvin suureen oviaukkoon soveltuvaa palo-ovea ei ole tyyppihyväksyttynä saatavilla, oviaukkoon esitetään palo-ovea, jonka tuotekelpoisuus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisesti erillisellä selvityksellä, joka perustuu YM asetukseen eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 555/2013.

Rakennuksen toimintaan kuuluu oleellisesti hyvin suurien kappaleiden siirto (lavasteet) varaston ja näyttämöiden välillä, joten oviaukkoa ei voi pienentää.

Poikkeamalla ei katsota olevan vaikutusta henkilöturvallisuuteen.

Rakennusoikeus 14700 k-m<sup>2</sup>

Rakennusoikeuden käyttö

Käyttötarkoitus	Käytetty	Uusi	Purku	Yhteensä
kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten kerrsoalaa	13139	5257	4079	14317
kerrosalan ylitys /MRL 115§		332		332

Autopaikat Enintään 49

Hankkeen laajuus

Kokonaisala 5724 m<sup>2</sup>

---

Tilavuus	18084 m <sup>2</sup>
Muutosalue	8802 m <sup>2</sup>
Paloluokka	P1

#### Rakenteiden paloluokkavaatimukset

Suojaustaso

Muutosalue varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla lukuun ottamatta pienen näyttämön palo-osastoa.

#### Esittelijän perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja täyttää luvan myöntämisen edellytykset.

Poikkeamiset asemakaavasta ja rakentamisen säädöksistä ovat vähäiset ja perustellut.

Naapurin huomautukset on huomioitu.

---

#### Lupamääräykset

Rakennustyö edellyttää seuraavien vastuullisten työnjohtajien hyväksymisen ennen kuin ko. työt aloitetaan:

- Vastaava työnjohtaja
- Kvv-työnjohtaja
- Iv-työnjohtaja

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on toimitettava rakennusvalvontapalvelulle seuraavat erityissuunnitelmat:

- hulevesisuunnitelma
- iv-suunnitelmat
- kvv-suunnitelmat
- palokatkosuunnitelma
- purkamissuunnitelma
- rakennesuunnitelmat

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Kaupunkimittaukselta:
- maastonmerkintä
  - sijaintikatselmus

Rakennusvalvonnalta:

- aloituskokous
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus
- kvv-katselmus
- iv-katselmus
- loppukatselmus

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin siitä on tehty ilmoitus rakennusvalvontapalveluun.

Ennen kaivu- ja maanrakennustöiden tai purku ja rakennustöiden aloittamista on hakijan kutsuttava koolle aloituskokous, johon on kutsuttava edustaja rakennusvalvontapalvelun lisäksi Museovirastosta.

Pääsuunnittelija ja vastaava työnjohtaja valvovat osaltaan työn suorittamisen hyväksytyjen suunnitelmien mukaisesti. Mahdolliselle suunnitelmista poikkeamiselle on haettava hyväksyntä rakennusvalvontaviranomaiselta hyvissä ajoin ennen muutosten toteuttamista.

Ennen kyseisiin töihin ryhtymistä on liitteenä olevassa kaupunkikuvatyöryhmän lausunnossa esitetyt suunnitelmien kehityskohteet oltava hyväksytyt kaupunkikuvatyöryhmässä.

Ennen toteutukseen ryhtymistä on huolehdittava suojeltujen tilojen, rakenteiden ja pintojen riittävästä suojauksesta.

Museovirastoa on informoitava purku- ja toteutusvaiheiden katselmuksista sekä jatkosuunnittelun ja toteutuksen vaiheista erikseen sovittavalla tavalla.

Eri vaiheiden toimenpiteet tulee dokumentoida ja lopuksi niistä on koottava korjausraportti, mihin tulee varata riittävät resurssit.

Ennen työn toteuttamista on julkisivun uudesta julkisivun osasta esitettävä malli. Paikalla tulee olla rakennusvalvonnan edustajan lisäksi pääsuunnittelija ja hakijan edustajat.

Rakenteellisen riskiarvion riskitasoluokka on 2.  
Erityismenettelynä edellytetään rakennesuunnitelmien asiantuntijatarkastus.

Haitta-aineraportin lisänäytteiden ottamisen ohjeistusta on noudatettava. Haitta-aine raportti on luvan liitteenä.

Työmaasuunnitelma on esiteltävä rakennusvalvonnalle ennen työmaan perustamista. Siinä on huomioitava mm. työmaan

haittojen minimoiminen naapurustolle, alueen muut työmaat ja etenkin kevyenliikenteen turvallisuus.

Hyvissä ajoin ennen maanrakennus- ja kaivutöihin ryhtymistä on Helsingin maa- ja kallioperäyksiköllä hyväksyttävä orsi- ja pohjaveden hälytystasot ja pohjavedenhallintasuunnitelma. Pohjaveden hallintasuunnitelmassa on myös esitettävä seurantaan vaadittavat viranomais-/yhteispalaverit.

Ennen maanrakennus- ja kaivutöihin ryhtymistä on olemassa olevan orsiveden kiertoputkiston kunto tarkistettava sekä tarvittaessa korjattava sekä tarvittavat syöttökaivot ja pohjavedensyöttörakenteet on oltava toteutettuna.

Pohjarakennustöiden osalta edellytetään erityismenettelynä työmaa-aikaisen pohja- ja orsiveden hallintasuunnitelman ulkopuolista tarkastusta ja työmaa-aikana ulkopuolisen tarkastajan osallistumista pohja- ja orsivesipintojen tarkkailuun ja dokumentointiin.

Rakennuksesta on laadittava käyttö- ja huolto-ohje.

Ennen rakennuksen käyttöönottoa on ravintolan ja teatterisalin seinälle kiinnitettävä sallittua henkilöjen enimmäismäärää osoittava kyltti.

Ennen kuin rakennus hyväksytään käyttöön otettavaksi, on rakennusvalvonnalle esitettävä äänimittauspöytäkirja ilmanvaihtolaitteiston ympäristöön aiheuttamasta äänitasosta.

Ennen kuin rakennus osittainkaan hyväksytään käyttöön otettavaksi, on tontti oltava merkittynä kiinteistörekisteriin.

Mainoslaitteille tai vastaaville sekä julkisivuvalaistukselle on haettava erillinen lupa.

Purkamistöitä ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on saanut lainvoiman.

Päätösote lähetetään tiedoksi huomautuksen tehneelle naapurille sekä ELY-keskukselle.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 117 §, 117 a - k §, 118 §, 125 §, 133 §, 135 §, 175 §



Päätöksen antaminen Ympäristö- ja lupajaosto antaa päätöksen julkipanon jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Valitusosoitus Rakennusasia

Käsittelijä Heli Virkamäki  
arkkitehti  
puh. 310 26338