

KAUPUNGINTALOKORTTELEIDEN K 4, 30 JA 31 KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSSELVITYS

3.3.2004



KIINTEISTÖJEN NIMET JA RAKENNUSVUODET

KIINTEISTOVIRASTO, talo-osasto
HKR-RAKENNUTTAJA



KAUPUNGINTALOKORTTELEIDEN K 4, 30 JA 31 KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSSELVITYS

SISÄLLYSLUETTELO:

0	PERUSTIEDOT HANKKEESTA.....	3
0.1	HANKKEEN SIJAINTI.....	3
0.2	HANKKEEN TAUSTAA.....	4
0.3	RAKENNUSHISTORIA.....	4
0.4	KAAVOITUSTILANNE.....	5
1	YHTEENVETO.....	6
2	TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT.....	7
2.1	KAUPUNGIN IMAGO, KAUPUNKIKULTTUURI JA KANSAINVÄLISYYS.....	7
2.2	RAKENNUSSUOJELULLISET TAVOITTEET.....	9
2.3	RAKENNUKSEN ELINKAARI.....	10
3	TOIMINTA JA LAAJUUS.....	11
3.1	TOIMINTA JA LAAJUUS NYKYISIN.....	11
3.2	ELÄVÖITTÄMINEN.....	14
3.22	Toimistokäytössä olevia tiloja muutetaan asuinnoiksi tai huoneistohotelliksi.....	16
3.23	Toimistokäytössä olevia tiloja muutetaan hotellikäyttöön.....	17
3.24	Katutilojen ja sisäpihojen elävöittäminen.....	18
3.24	Pysäköinti.....	19
4	RAKENNUSKANTA JA YMPÄRISTÖ.....	20
4.1	KIINTEISTÖJEN NYKYINEN KUNTO.....	20
4.11	Jätehuolto.....	20
4.2	KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSTEN VAATIMAT TOIMENPITEET.....	21
4.21	Rakenteet.....	21
4.22	LVIS-tekniikka.....	21
4.23	Paloturvallisuus.....	22
4.3	KATU- JA PIHAVALAISTUS.....	22
4.4	JULKINEN JA HUOLTOLIIKENNE.....	22
6	KIINTEISTÖJALOSTUS.....	23
	LIITTEET YM:.....	24

KAUPUNGINTALOKORTTELEIDEN K 4, 30 JA 31 KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSSELVITYS

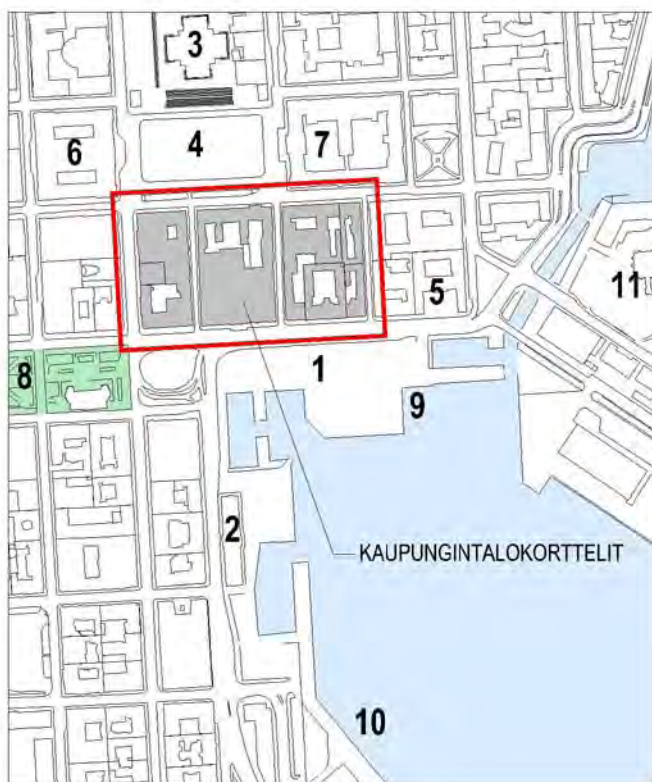
0 PERUSTIEDOT HANKKEESTA

Hankkeen nimi:	Kaupungintalokortteleiden käyttötarkoituksen muutosselvitys
Sijainti:	Kaupunginosa 1, korttelit 4, 30 ja 31
Kiinteistön omistaja:	Helsingin kaupunki, lukuun ottamatta korttelin 4 tontteja 1 ja 2
Toiminta nykyisin:	Pääosin toimisto- ja liiketilaa
Selvityksen tilaaja:	Kiinteistövirasto, talo-osasto
Selvityksen laatija:	Rakennusvirasto, HKR-RAKENNUTTAJA Anne Nurmio, hankesuunnittelija, arkkitehti
Rakennushistorian asiantuntemus:	Jaana Perttilä, konservaattori Helsingin kaupunginmuseo, kulttuuriympäristöyksikkö

0.1 Hankkeen sijainti

Kaupungintalokorttelit sijoittuvat Aleksanterinkadun, Helenankadun, Pohjoisesplanadin ja Unioninkadun rajaamalle alueelle kuuluun Helsingin historiallisesti arvokkaimpaan empire-keskustaan eli ns. vanhaan kaupunginosaan. Korttelit ovat saaneet nimekseen Sarvikuono, Leijona ja Elefanti.

Kaupungintalokortteleiden lähiympäristössä sijaitsevat mm. Helsingin kauppatori ja Vanha kauppahalli, Helsingin tuomiokirkko ja Senaatintori, Helsingin yliopisto, Esplanadin puisto, Suomenlinnan lauttaranta, Suomenlahden lautta- liikenteen terminaalit sekä Uspenskin ortodoksinen katedraali. Helsingin kaupallinen keskus (ns. BDC-alue) ulottuu kaupungintalokortteleiden nurkalle Unioninkadulle.



1. Helsingin kauppatori
2. Vanha kauppahalli
3. Helsingin tuomiokirkko
4. Senaatintori
5. Presidentin linna
6. Helsingin yliopisto
7. Valtioneuvosto
8. Esplanadin puisto
9. Suomenlinnan ja Korkeasaaren lauttaranta
10. Suomenlahden lautta- liikenteen terminaalit
11. Uspenskin ortodoksinen katedraali

0.2 Hankkeen taustaa

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen on kehottanut Helsingin kiinteistövirastoa tutkimaan kaupungintalokortteleiden elävöittämissä mahdollisuuksia seuraavalla 29.1.2003 päivätyllä saatekirjeellä:

*POHJOISESPLANADI 5:N KIINTEISTÖN KATUTASON TILAT
Khs 3003–155*

Suurkirkon ympäristön ja erityisesti Aleksanterinkadun Esplanadien alkupään elävöittämiseksi on perusteltua luovuttaa kaupungin omistamia tiloja pois virastokäytöstä esimerkiksi pienimuotoisen elinkeinotoiminnan käyttöön, jolle on jo kysyntää. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja kehottaa kiinteistövirastoa vapauttamaan aluksi Pohjoisesplanadi 5:ssä sijaitsevan kiinteistön tiloista katutasosta tarkoituksenmukaiset tilat esimerkiksi viinituvan perustamista varten.

Viraston tulee sekä edellä mainitusta syystä, että myös kaupungin aluepolitiikan tasapainoisen kehityksen kannalta, tutkia mahdollisuuksia siirtäytä Itä-Helsinkiin, jonne on erinomaiset liikenneyhteydet ja joukkoliikenneyhteydet lähes joka puolelta kaupunkia.

Ravintolan sijoittamisesta nykyisen kiinteistöviraston halli- ja ulkomyyntitoimiston tilalle Pohjoisesplanadi 5:n (Lampan) katutasoon on valmistunut HKR-RAKENNUTTAJAN laatima tilaselvitys 30.5.2003.

Ns. kaupungintalokortteleissa (Sarvikuono, Leijona ja Elefantti) moni yksittäinen rakennus on peruskorjauksen tarpeessa tulevien 10 -15 vuoden aikana. Rakennusten perustekniikka alkaa lähestyä elinkaarensa päätä. Tilat ja varusteet eivät vastaa nykyisiä tarpeita.

Peruskorjauksella ratkaistaan rakennuksen tuleva käyttö noin 30–50 vuoden ajaksi. Ennen peruskorjaukseen ryhtymistä on syytä varmistua mm. korjattavan kohteen käyttötarkoituksesta, asemakaavan ajantasaisuudesta ja muista näkökulmista, joihin peruskorjauksella on vaikutusta.

Tämän selvityksen tarkoituksena on kuvata kortteleita kokonaisuutena ja osoittaa korttelista löytyviä mahdollisuuksia sekä hahmottaa eri toimintojen sijoittamismahdollisuuksia.

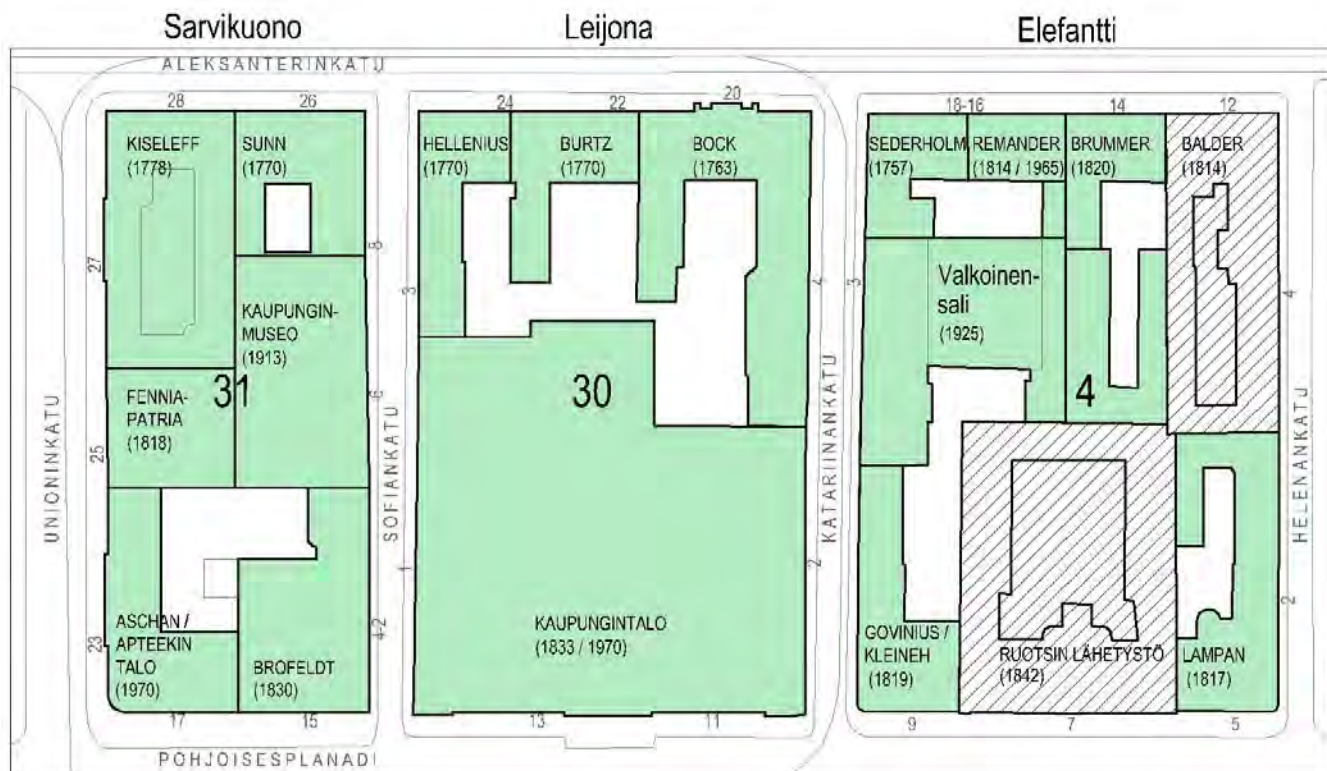
Kokonaisten rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää asema-kaavan muuttamisen lisäksi erittäin huolellista harkintaa ja suunnittelua.

Tätä selvitystä täydentämään on laadittu 3.2.2004 päivätty *Korttelin K 31 tilaselvitys*.

0.3 Rakennushistoria

Kaupungintalokortteleiden rakennukset ovat pääosin peräisin 1800-luvun alusta. Aleksanterinkadun puoleiset rakennukset ovat rungoltaan kaupungin vanhinta rakennuskantaa 1750–70-luvuilta. 1800-luvulla alueella oli runsaasti asuntoja, erilaisia kauppoja, hotelleja ja ravitsemusliikkeitä. Vähitellen kiinteistöt ovat siirtyneet Ruotsin suurlähetystöä ja Balderin taloa lukuun ottamatta Helsingin kaupungin omistukseen ja lähinnä toimistokäyttöön.

Nykyinen kaupungintalo rakennettiin alun perin Helsingin Seurahuoneeksi, joka otettiin käyttöön vuonna 1833 ja jonka lopettajaisjuhlat vietettiin vuonna 1913. Sen jälkeen rakennukseen sijoitui Helsingin kaupungin virastoja. Korttelissa 4 sijaitseva Valkoinen sali rakennettiin alun perin ravintola- ja juhla-käyttöön 1923–1925. Vuosina 1962–1988 se toimi kaupunginvaltuuston istun-tosalina. Samassa korttelissa sijaitseva Sederholmin talo rakennettiin kauppi-as- ja liiketaloksi 1700-luvulla ja se on Helsingin kantakaupungin vanhin kivi-talo. Myöhemmin rakennus on ollut mm. raastuvanoikeuden käytössä vuoteen 1984.



KIINTEISTÖJEN NIMET JA RAKENNUSVUODET

0.4 Kaavoitustilanne

Kaupungintalokortteleiden kerrostasojen käyttötarkoituksenmuutokset vaativat asemakaavan muutoksen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on edellyttänyt, että ennen asemakaavamutoksen valmisteluun ryhtymistä kiinteistövirasto selvittää eri käyttötarkoituksien vaihtoehdot.

Alueen nykyinen asemakaava

Korttelien asemakaava nro 8980 on vahvistettu vuonna 1988. Korttelit kuuluvat hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH) ja sen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä.

Alue on osa korttelikonaisuutta, joka on asemakaavassa määritelty historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti

arvokkaaksi alueeksi (s). Tällä alueella ei suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää, niin että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Korttelialueilla saadaan, korttelin pääkäyttötarkoituksesta poiketen, kellarikerroksessa sijaitsevat huoneet, jotka voidaan ainakin osittain valaista päivänvalolla, ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät toisen kerroksen tilat varata myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi, elokuvateattereiksi, näyttelytiloiksi, ympäristölle häiriötä tuottamattoman pienteollisuuden tai julkisen palvelutoiminnan tiloiksi, edellyttäen, ettei toimenpide ole ristiriidassa rakennuksen säilyttämis- ja entistämistavoitteiden kanssa.

Suojelumääräyksellä merkittyjen rakennusten autopaikkanormi on 1 ap/ 800 m² kerrosalaa. Maanpäällisten autopaikkojen määrä ja sijainti on suunniteltava siten, ettei rakennuksen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähene. Piha on istutettava tai päällystettävä tyyliin sopivalla tavalla.

1 YHTEENVETO

Kortteleiden rakennuksia ei ole alun perin rakennettu virastokäyttöön. Hyvin varhaisessa vaiheessa rakennuksiin sijoittui kaupungin hallinnollinen keskus, joka tämän hetkisen käsityksen mukaan edelleen, alueen mahdollisista käyttötarkoitusten muutoksista riippumatta, jo historiallisista syistä säilyy alueella.

Kortteleiden rakennushistoriallinen ainutlaatuisuus ja rakennussuojelullinen arvo asettavat rajoituksia tuleville käyttötarkoituksille, vaikka kysymyksessä olisi rakennuksen alkuperäinen käyttö. Käyttötarkoituksen muutostarve tai korjaamis- ja lisätilantarve eivät saa olla ristiriidassa säilyttämistavoitteiden kanssa. Suojelutavoitteet koskevat kadunvarsirakennusten lisäksi myös piharakennuksia ja niiden sisätiloja. Kustakin kiinteistöstä tulee laatia yksityiskohdalliset suojelutasoselvitykset mahdollisen asemakaavamuutostyön ja hanke-suunnittelun pohjaksi.

Sarvikuono-kortteli (K31) muodostaa toiminnallisen pohjarakenteen kortteleiden elävöittämissuunnitelmille; korttelin nykyinen liike-, ravintola- ja näyttelytoiminta on vakiintunut ja löytänyt oman asiakaskuntansa. Kortteliin tuotavan uuden toiminnan tulee tukea ja vahvistaa nykyistä toimintaa. Pienimuotoisuus on kaupungintalokortteleiden erityispiirre.

Elävä kaupunginosa on käytössä suurimman osan vuorokaudesta. Kortteleiden ympärivuorokautinen käyttö tukee elävöittämissuunnitelmia ja näin ollen mm. asuntojen, pienehkön hotellin tai huoneistohotellin sijoittaminen kortteleihin tuo tarvittavan lisän alueen jo olemassa olevaan toimintaan. Asuin- ja hotellitoimintojen tulee sijaita kerrostasoilla (II-IV-kerros), jolloin ne eivät syrjäytä katutasoon jo syntyneitä kahvila- ja myymälätoimintaa. Käyttötarkoituksenmuutokset edellyttävät asemakaavan muutosta.

Nykyisten liike- ja ravintolatilojen luontevin laajenemissuunta on kellarikerros; asiakkaat on helpompi houkuttaa laskeutumaan portaita alas kuin nousemaan niitä ylös. Kellaritilat tarjoavat erinomaiset puitteet esim. musiikkiklubille. Kellarikerroksen käyttötarkoituksen muutos yleisötilaksi on siinä laajuudessa mahdollista, kun kellareiden korkeus antaa siihen rakenteelliset mahdollisuudet.

Kaupungintalokortteleissa on lukuisia viehättäviä, mittasuhteiltaan viihtyisiä ja suojaisia sisäpihoja, jotka tuovat oman lisäarvonsa kortteleiden tunnelmaan. Sisäpihat voisivat toimia kaupungintalokortteleiden sisäisinä jalankulkukeitainna, jotka pienimuotoisilla tapahtumillaan houkuttelevat ohikulkijat kortteleiden kuluttajiksi.

Kaupungin keskustan kaupallinen ja viihde-elämän painopiste on siirtymässä yhä kauemmaksi Senaatintorista Kampin alueen valmistuttua. Pystyäkseen kilpailemaan ja pysymään elinvoimaisena, on alueen kehitettävä omia erityispiirteitään ja erikoistuttava alueelle soveltuvalla tavalla.

Hankkeen seuraavassa vaiheessa on tarpeen kartoittaa erilaisten toimintojen taloudelliset edellytykset kortteleiden elävöittämiseksi. Samalla tulee selvittää eri toimijoiden kannat mm. kulttuurin, matkailun ja liike-elämän sektoreilta. Rahoitusvaihtoehdoista selvitetään perinteisten mallien lisäksi uusia yhteistyömalleja. Kaupungintalokortteleiden tuottotavoitteita määriteltäessä otetaan huomioon kiinteistöjen nykyinen käyttö- ja vuokrataso, kaupungin imagoon positiivisesti vaikuttavan moni-ilmeisen yritys-, yhteisö- ja asiakaskunnan luominen sekä kaupungin investointi- ja käyttötalouden intressit.

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Kaupungin imago, kaupunkikulttuuri ja kansainvälisyys

Kaupungin imago

Kaupungin imagon kehittämisessä painottuvat erilaiset keinot myönteisten mielikuvien synnyttämisessä ja hyväksikäytössä. Kaupungit joutuvat käyttämään erilaisia lähestymistapoja houkutellakseen liikeyrityksiä, turisteja ja asukkaita. Aito vuorovaikutus tieteen, talouselämän ja kulttuurin kesken antaa käyttövoimaa paikkakunnan menestykselle ja on näin ollen tärkeä osa kaupunkien imagokilpailua; esim. nykyään monet eurooppalaiset kaupungit muokkaavat jo avoimesti julkista kuvaansa yhdessä yksityisen sektorin kanssa.

Kaupungin menestystekijöihin sisältyvät kaupunkiympäristön laatu, vireys ja viihtyvyys. Kaupunkisuunnittelu ja rakentaminen voivat toimillaan edistää - ja myös vahingoittaa - kaupungin imagoa. Helsingillä on Euroopan kaupunkien joukossa omat erityispiirteensä, mm. puhtaus, turvallisuus, merellisyys, korkea osaaminen ja vahva kulttuuri, joita tulevilla ratkaisuilla voidaan vahvistaa. Kaupungin hallinnon tehtävä on yli sektorirajojen toimillaan aktiivisesti tukea ja ohjata kaupungin positiivisen imagon toteutumista ja uuden valovoimaisen ytimen syntyä kaupungintalokortteleihin niin kaupungin omille asukkaille kuin turisteille ja liikematkailijoille.

Kulttuurin merkitys kaupungin kehitykseen

Kulttuurielämä on osa kaupungin luovuspotentiaalia ja vetovoimaa. Se voi toimia imagonrakentajana, joka houkuttelee uusia ja uudenlaisia yrityksiä, näihin kohdistuvia investointeja sekä korkeasti koulutettua työvoimaa. Kulttuuri on keino luoda kaupunkia, joka herättää myös kansainvälistä kiinnostusta. Vahva paikallinen kulttuuri auttaa menestymään kaupunkien välisessä kilpailussa ja sillä on huomattava merkitys kaupunkikeskustojen uudistajana. Peruskysymys on, miten kehittämissideat pystytään konkretisoimaan ja muuttamaan käytännöksi ja onko kulttuurituotanto saatava taloudellisesti tuottavaksi toimialaksi.

Monipuolinen, toimiva kaupunki häivyttää käsitystä kulttuurin muodollisuudesta ja korkeakulttuurin ylivertauudesta; kulttuuri laajasti miellettyä on yhä populaarimpaa ja helpommin kulutettavaa. Ollakseen ja pysyäkseen kulttuuri-kaupunkina joudutaan miettimään toimintastrategia pitkällä tähtäimellä. Jos kiinnitetään huomioita pelkästään kulttuurin välittömiin taloudellisiin ja työllisyysvaikutuksiin, viedään huomio pois kaupungin kulttuurin ja sen luovan infrastruktuurin arvioinnista ja kehityksestä.

Kansainvälisyys

Helsinki on Suomen kulttuurin, tiedon ja yhteyksien keskus, joka sijaintinsa, kansainvälisten yhteyksiensä ja osaamisensa ansiosta toimii itä-länsiyhteyksien solmukohtana. Kaupungille kansainvälisyys on taloudellinen välttämättömyys ja voimavara. Kansainvälisyys saa vetovoimansa mm. kaupunkikulttuurista.

2.2 Rakennussuojelulliset tavoitteet

Selvitysalue on valtakunnallisesti merkittävä kohde. Voimassa oleva asemakaava edellyttää, että rakennuslupaa vaativille toimenpiteille on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Kaupunkitalokortteleiden kaikkien rakennusten julkisivut ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja. Käyttötarkoituksen muutos ei saa olla ristiriidassa rakennuksen säilyttämistavoitteiden kanssa. Suunnitteluvaiheessa on erityisesti huomioitava muutosten mahdollinen vaikutus julkisivuihin, korttelin sisäisiin yhteyksiin sekä sisätiloihin. Suunnitteluvaihe on sekä rakennussuojelullisesti että rakennusteknisesti erittäin vaativa tehtävä, joka edellyttää suunnittelijalta laajaa kokemusta ja asiantuntemusta vanhan suojelukiinteistön suunnittelutehtävistä. Kortteleiden rakennushistoriallisen kokonaisuuden hahmottaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa koko suunnitteluvaiheen ajan.

Kustakin kiinteistöstä tulee laatia yksityiskohtaiset suojelutasoselvitykset mahdollisen asemakaavamutostyön ja hankesuunnittelun pohjaksi. Myös rakennetun ympäristön laadusta tulee laatia yksityiskohtaiset ohjeet ohjaamaan suunnittelua.

Rakennussuojelullisessa mielessä kiinteistöt voidaan ryhmitellä mm. ajatellen korjaus- ja muutosastetta, jonka niiden sisätilat kestävät:

1. Rakennuksessa on varhaisempaan vaiheeseen entistettyjä tiloja tai voidaan olettaa, että myöhäisempien kerrostumien alta on löydettävissä jopa 1700-luvun kerrostumia. Näin ollen **toiminta on sopeutettava rakennuksen olemassa olevaan huone- ja tilajakoon**. Esim. Bockin talo (Aleksanterinkatu 20)
2. Rakennusta on vuosien varrella peruskorjattu ja sen sisätiloihin on tehty muutoksia. Alkuperäisiä seinä- ja kattopintoja sekä huonetiloja on vielä jäljellä. Tehtyjen muutosten suunnitteluratkaisut ovat olleet käytännön sanelemia, eivätkä ne tuo lisäarvoa rakennuksen historialliseen kerrostuneisuuteen. Rakennukseen voidaan, käyttötarkoituksen niin vaatiessa, tehdä vähäisiä huonetilojen jakamisia ja yhdistämisiä sekä sisäisen liikenteen tarkistuksia (oviaukot, porrashuoneet ja käytävät). Sisätilojen historiallinen leima otetaan huomioon rakennuksia kunnostettaessa. **Rakennussuojelullisessa mielessä käyttötarkoituksen muutosta voidaan tutkia**.
3. Rakennuksen sisäosat on uusittu/ uudisrakennettu, eivätkä ne tuo lisäarvoa rakennuksen historialliseen kerrostuneisuuteen. Näin ollen sisä rakenteilla ei ole enää rakennushistoriallista arvoa, jolloin **käyttötarkoituksen muutos mm. asuin- tai hotellikäyttöön mahdollinen**. Esim. Remanderin talo (Aleksanterinkatu 16) ja Goviniuksen talo (Pohjoisesplanadi 9).
4. Rakennus kellareineen on uudisrakennettu julkisivuja ja muutamia kantavia rakenteita lukuun ottamatta. Nykyinen arkkitehtoninen kokonaisuus muodostaa rakennustaiteellisesti merkittävän ajallisen kerrostuman. **Toiminta on sopeutettava rakennuksen nykyiseen huone- ja tilajakoon**. Esim. Kaupungintalo (Pohjoisesplanadi 11–13/ arkkitehti Aarno Ruusuvaara, 1970).

5. Rakennus on uudisrakennus, jonka julkisivut on rakennettu alkuperäisen puretun rakennuksen mukaiseksi. Näin ollen sisärakenteilla ei ole rakennushistoriallista arvoa, joten **rakennuksen käyttötarkoituksen muutos esim. asuin- tai hotellikäyttöön on rakennussuojelullisessa mielessä mahdollinen**. Esim. Apteekin talo (Pohjoisesplanadi 17).



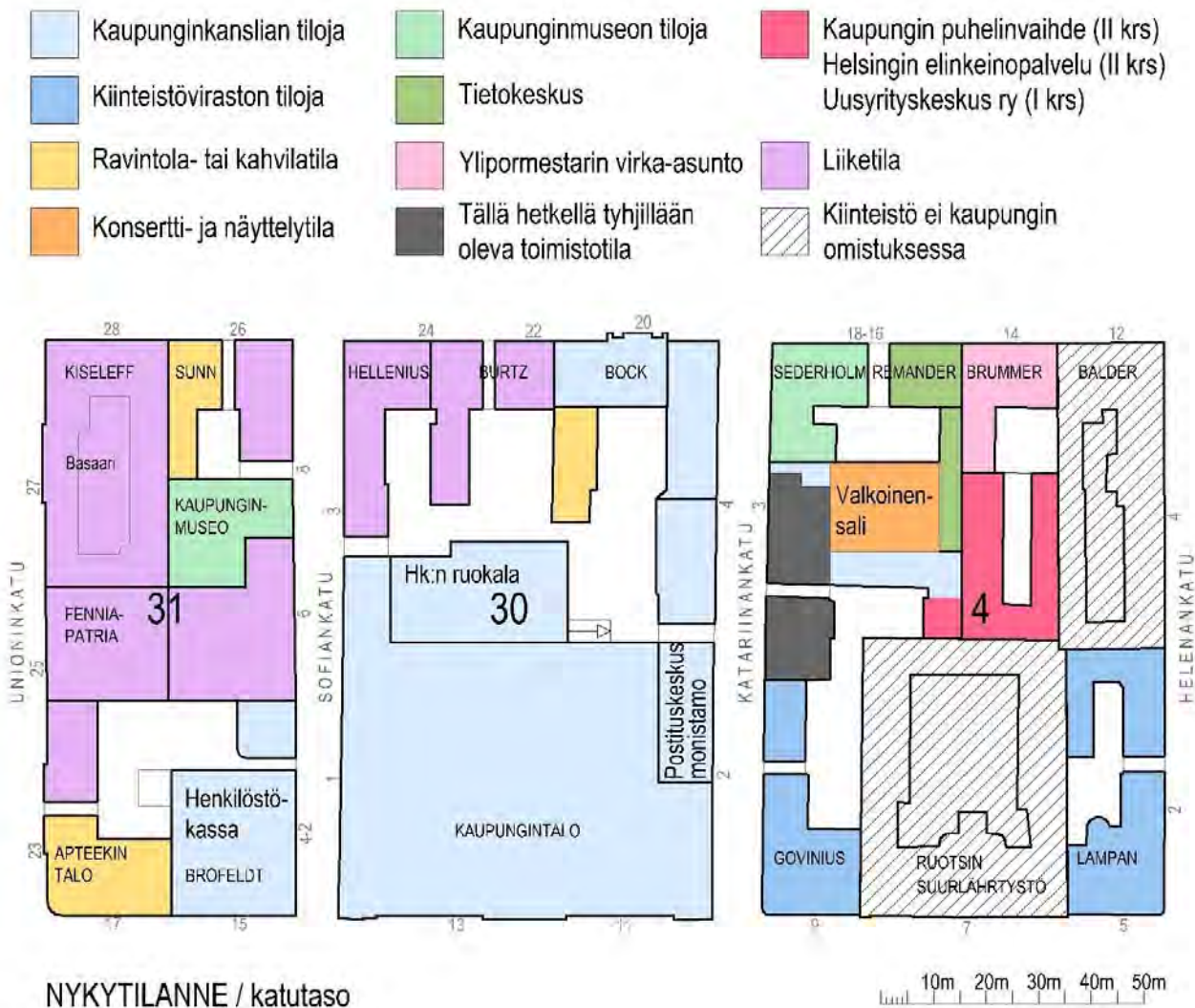
2.3 Rakennuksen elinkaari

Suojelukohteessa rakennuksen elinkaarella tarkoitetaan rakennuksen kahden peruskorjauksen väliä. Peruskorjauksen aika on silloin, kun eri kunnostusvaiheita läpikäynyt vanha rakennus ei enää kelpaa käyttäjille tai silloin, kun rakennuksen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa tai kun rakennus halutaan korjata alkuperäiseen tai varhaisempaan asuunsa. Peruskorjauksessa rakennus korjataan, suojelunäkökohdat huomioon ottaen, vastaamaan voimassa olevia vaatimuksia talotekniikan, paloturvallisuuden ja käyttötarkoituksen suhteen.

3 TOIMINTA JA LAAJUUS

3.1 Toiminta ja laajuus nykyisin

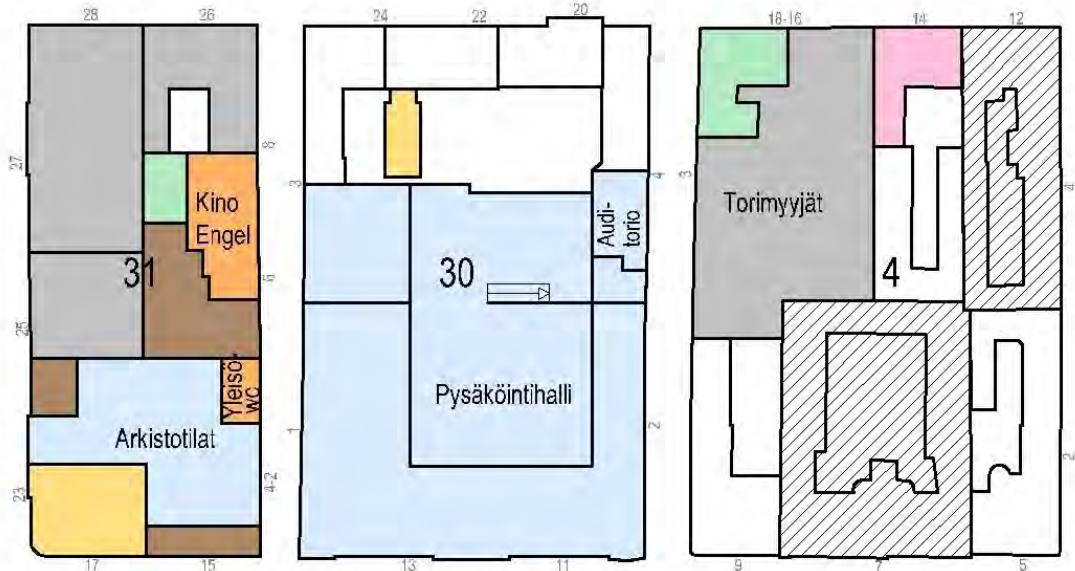
Kiinteistöjen katutasot ovat pääasiassa myymälä- tai ravintola/ kahvilakäytössä, kun taas rakennusten kerrostasot ovat enimmäkseen toimistokäytössä. Tällä hetkellä tyhjiillään tai vajaakäytössä olevia maanpäällisiä tiloja on jonkin verran. Kellaritiloissa on varasto- ja arkistotilojen lisäksi kaksi ravintolaa, kaksi elokuvateatteria, yleisö-WC ja kaupungintalon pysäköintihalli. Osa kellareista on huonekorkeutensa suhteen nykyasussaan käyttökelvotonta tilaa.



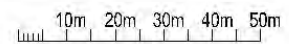
- | | | |
|--|--|--|
|  Kaupunginkanslian tiloja |  Kaupunginmuseon tiloja |  Kaupungin puhelinvaihte (II krs)
Helsingin elinkeinopalvelu (II krs)
Uusyrityskeskus ry (I krs) |
|  Kiinteistöviraston tiloja |  Tietokeskus |  Huolto-, sosiaali- ja tekniset tilat |
|  Ravintola- tai kahvilatila |  Ylipormestarin virka-asunto |  Tällä hetkellä tyhjiään oleva toimistotila |
|  Konsertti- ja näyttelytila |  Torimyyjien varastotila ja sosiaalitilat | |
|  Liiketila |  Kiinteistö ei kaupungin omistuksessa | |



NYKYTILANNE / kerrostasot II - III / IV



NYKYTILANNE / kellaritaso



Kaupungintalo

Kaupungintalon pääkäyttötarkoitus on toimia kaupunginhallituksen ja -valtuuston istunto- ja kokoustiloina sekä kaupunginkanslian toimitiloina. Rakennuksen I kerroksessa on laajat sisääntuloaula- ja lämpiötilat. II - III kerroksessa on istuntosalin, lämpiö- ja kokoustilojen lisäksi entisöity juhlasali, jota käytetään mm. kaupungin edustustilaisuuksiin.

Valkoinen sali

Viime vuodet Valkoisen sali on ollut vuokrattuna yksityiselle, catering-palveluja tuottavalla yritykselle, jonka asiakkaita ovat mm. julkishallinto, yliopisto, seurakunta ja yksityiset yritykset.

III kerroksen saliin mahtuu kerrallaan enintään 450 henkeä ja salivuokra on samaa tasoa Helsingin keskustan vastaavien muiden kuin julkishallinnon omistuksessa olevien tilojen kanssa. Yrityksen liiketoiminnan kate perustuu ravintolapalveluiden myymiseen sekä näyttelytoimintaan; Salissa on järjestetty lukuisia kansainvälisiä kiertäviä näyttelyitä - mm. viime kesänä pidettyyn Mammuttien Maailma - näyttelyyn tutustui yli 65 000 vierasta. II kerroksen sali on aikoinaan jaettu valtuustoryhmien kokoustiloiksi. Huonetiilat ovat tällä hetkellä vajaa käytössä ja niiden kevyet väliseinät kannattaisi purkaa ja sali palauttaa alkuperäiseen asuunsa.

Valkoisen salin toimintaa on tarpeen kokonaisuudessaan kehittää ja käyttöasetta kohottaa.

Kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon toimitilat koostuvat näyttelytilasta, kuva-arkistosta, museo-kaupasta sekä toimisto-, konservointi- ja arkistotiloista. Vuonna 2003 vieraili Kaupunginmuseon Sofiankadun näyttelytiloissa 15 500 kävijää. Museon yhteydessä katutasossa toimii museokauppa. Sofiankatu on kunnostettu esittelemään helsinkiläisen katurakentamisen ja kadunkalusteiden historiaa.

Sederholmin talo

Nykyisin rakennus on kaupunginmuseon näyttelytilana. Vuonna 2003 museon kävijämäärä oli 11 658.

Kiseleffin basaari

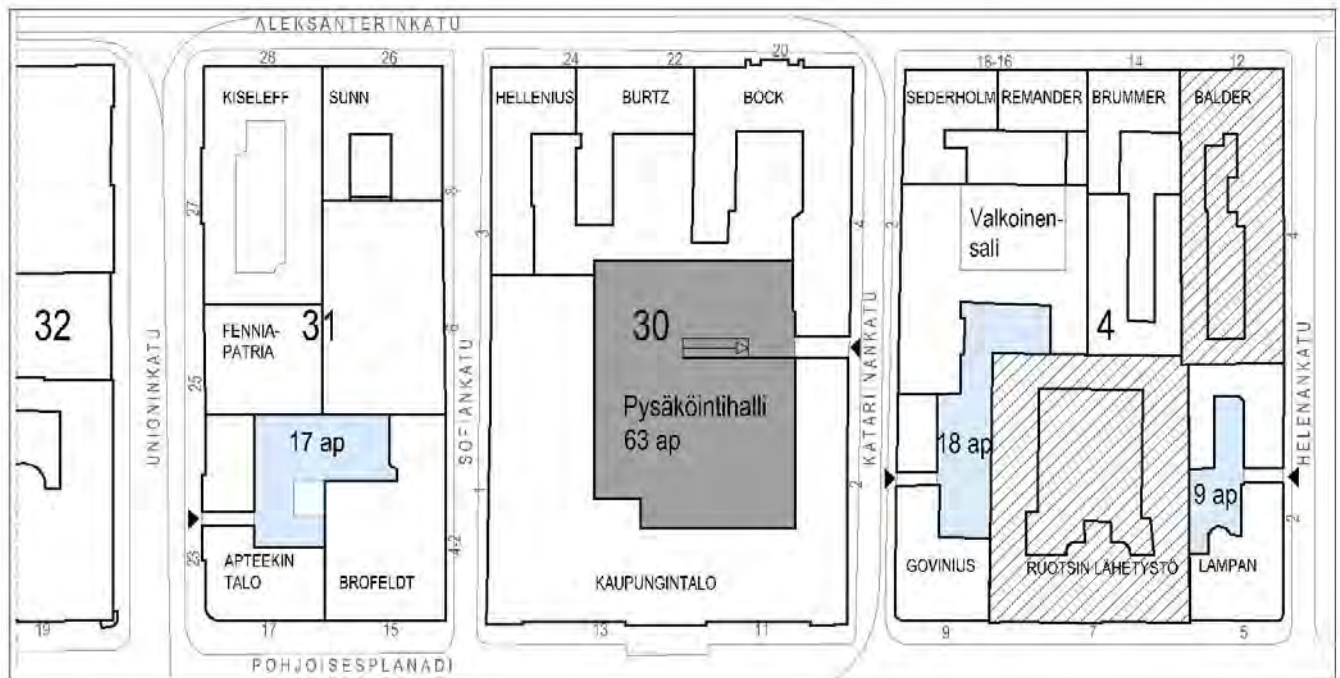
Kiseleffin basaari on kaksikerroksinen basaarityyppinen tavaratalo, jossa on erikoislahjatavaroiden, taidekäsityön ym. pienmyymälöitä sekä kahvio. Yrittäjien varastotilat ovat basaarin alapuolisessa kellaritilassa. Tavarahissi.

Elokuvateatterit

Elokuvateatteri Kino Engel koostuu kahdesta elokuvateatterista (Kino Engel 1 ja 2). Elokuvateattereiden iltanäytösten ohjelmatarjontaa täydentää kaupunginmuseon päivittäin esittämät Helsinki-aiheiset elokuvat. Ulkoilmaelokuvateatteri Kesäkinno Engel toimii kesäkautena Café Engelin sisäpihalla ja on vuokrattavissa näytäntöaikojen ulkopuolella myös yksityiskäyttöön.


3.11 Pysäköinti

Kaupungintalokortteleiden sisäpihoilla on tällä hetkellä työntekijöiden käytössä yhteensä n. 44 autopaikkaa. Kaupungintalon kellaritason pysäköintihallissa on 63 autopaikkaa, joista 43 on kaupungin työntekijöiden ja 20 kaupungin luottamushenkilöiden käytössä. Ajo pysäköintikellariin tapahtuu Katariinankadulta luiskaa pitkin. Tämän lisäksi Kluuvin virastotalon pysäköintihallissa (Pohjoisesplanadi 19) on kaupunkitalokortteleiden käytössä 16 autopaikkaa.



NYKYISET PYSÄKÖINTIPAIKAT

 Pihatasot

 Kellarikerroksen pysäköintihalli

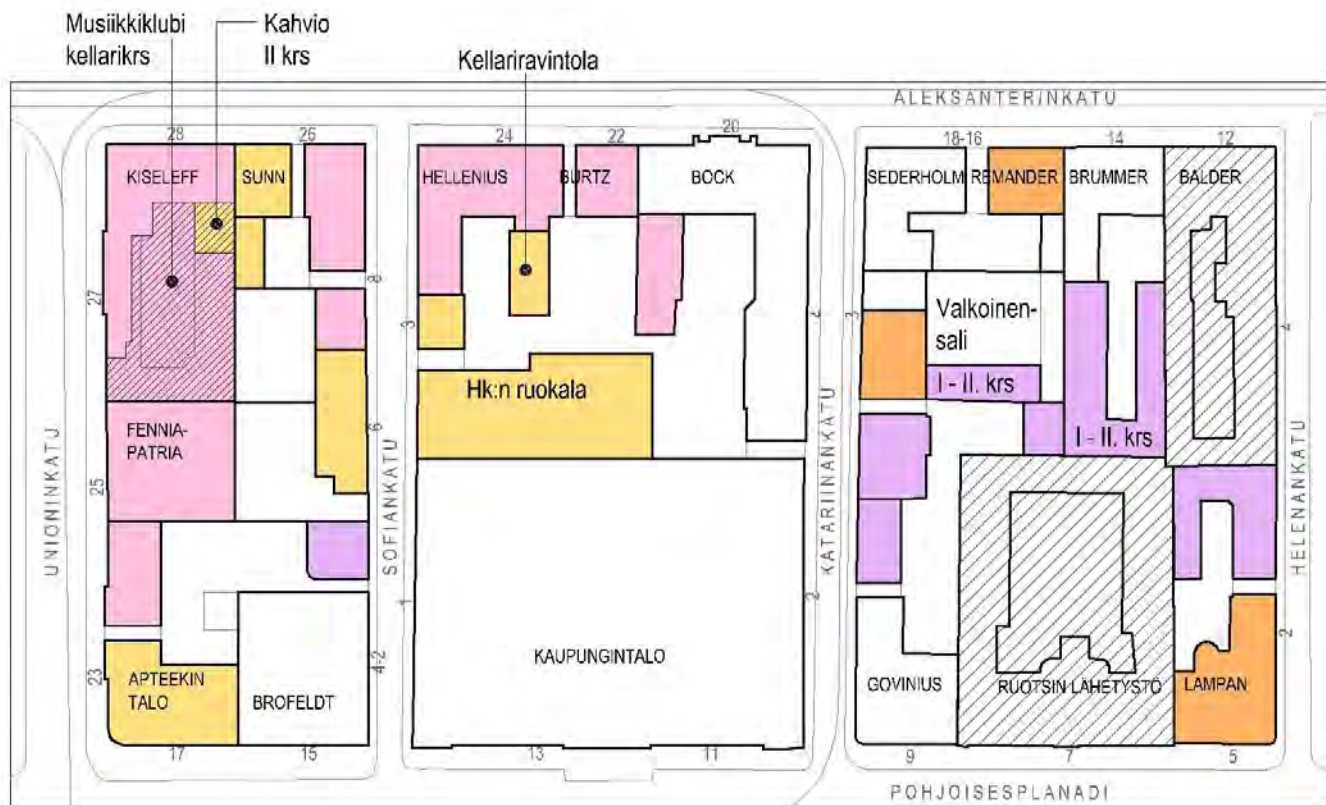
3.2 Elävöittäminen

Tilojen uusien käyttötarkoitusten tulee tukea ja täydentää alueella jo olevaa toimintaa – ei syrjäytä tai korvata sitä. Toiminnan pitää olla pääasiassa sellaista, joka houkuttelee helsinkiläiset sekä turistit tutustumaan ja viettämään aikaansa kortteleiden kujille, sisäpihoille ja sisälle rakennuksiin. Maantasokerrokseen tulee sijoittaa ainoastaan yleisölle avointa toimintaa.






Jokaisessa ehdotetussa käyttötarkoituvaihtoehdossa suunnitteluvaihe on sekä rakennussuojelullisesti että rakennusteknisesti erittäin vaativa tehtävä, joka edellyttää suunnittelijalta laajaa kokemusta ja asiantuntevuutta vanhan suojelukiinteistön suunnittelutehtävistä.

3.21

Alimpien kerrostasojen uusia käyttömahdollisuuksia



RAVINTOLA-, LIIKE- YM. TOIMINTOJEN SIJAINIVAIHTOEHTOJA

- | | | |
|---|--|---|
|  Nykyinen ravintola-, kahvila- tai ruokalaita |  Nykyiset liiketilat |  Musiikkiklubi (kellarikerros) |
|  Ravintoloiden ja kahviloiden uusia sijaintivaihtoehtoja |  Erikoisliikkeiden ja -toimintojen uusia sijaintivaihtoehtoja | |

Suomalaisen musiikkikulttuurin taso on korkea ja kansainvälisesti tunnustettu. Esim. Kiseleffin basaarin alla olevissa kellaritiloissa voisi toimia musiikkiklubi, joka olisi helsinkiläisten ja kaupungissa vierailevien nykyisten ja tulevien musiikinystävien kohtauspaikka. Keskeinen sijainti takaa yleisön helpon paikalle pääsyn ja liittäisi korttelit osaksi kaupungin muuta kulttuuritarjontaa, joka elää myös liikkeiden sulkemisajan jälkeen.

Valkoisen salin alkuperäiseen asuunsa palautetussa II kerroksen salissa tai kaupungintalon alalämpöissä voisi olla näytteillä Suomen nykytaidetta ja -arkkitehtuuria. Esimerkiksi Kaapelitehtaalla viime vuosina järjestetyt taideteosvälitysnäyttelyt grafiikalle, valokuville, maalauksille ja pienoisteoksille ovat saavuttaneet suuren suosion ja myyntitapahtumia kaivataan lisää. Näyttelyiden osallistujat voitaisiin rajata helsinkiläisiin taiteilijoihin ja näin taideteosvälityksellä Helsingin kaupunki tukisi suoraan paikallisten taiteilijoiden toimeentuloa, samalla kun näyttely olisi ikkuna tuoreeseen suomalaiseen, korkeatasoiseen taidetarjontaan.

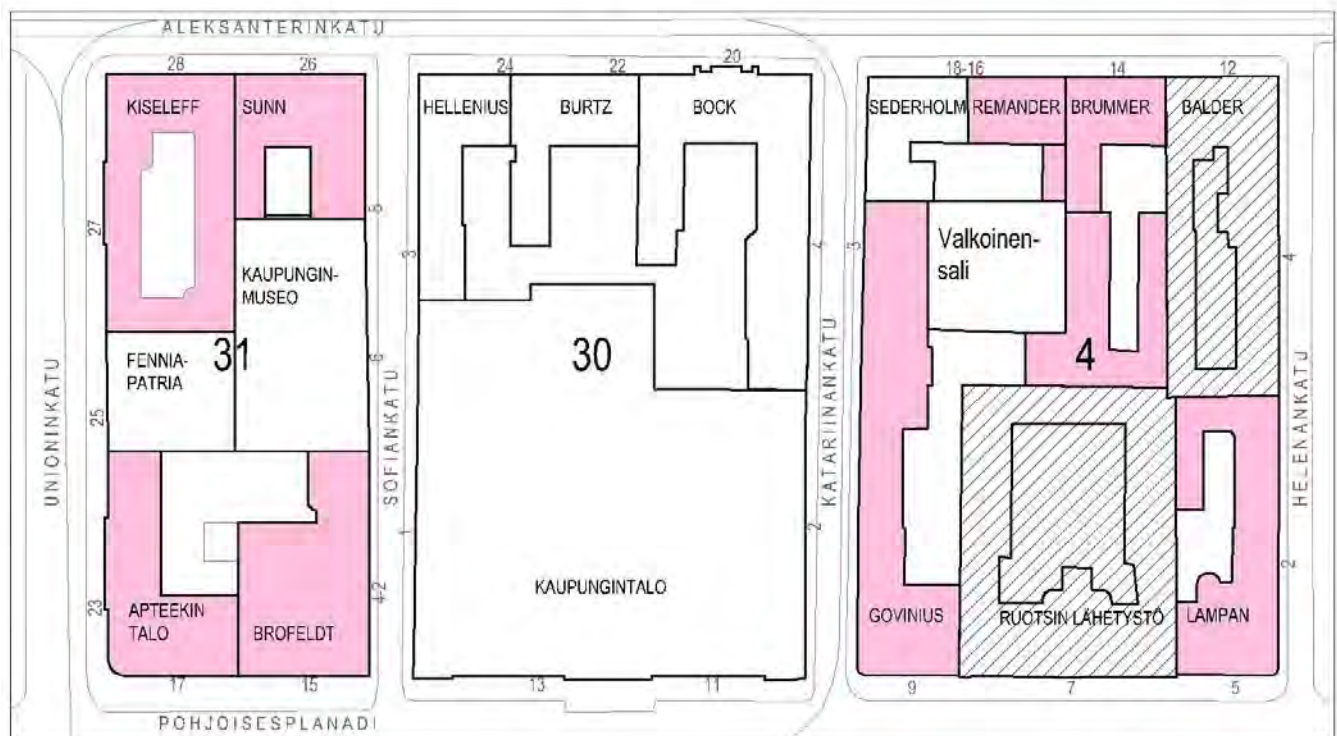
Ylipormestarin virka-asunnon (Aleksanterinkatu 14) takana oleva kaksikerroksinen U-muotoinen rakennus tiililatioineen, sisäpihoineen ja II kerroksen avotakkoineen tarjoaa loistavat puitteet esim. Suomen matkailua ja kulttuuria esittelevälle ja myyvälle toimipisteelle. Käynti rakennukseen on Katariinankadulta sisäpihan poikki.

3.22 Toimistokäytössä olevia tiloja muutetaan asuinnoiksi tai huoneistohotelliksi

Asuinkäyttö kannattaa rajoittaa kerrostasolle (II-IV kerros), rakennusten pohjakerroksien säilyessä liike-, ravintola- yms. käytössä.

Asuinkäyttö sopii parhaiten kiinteistöihin, jotka on jo aiemmin peruskorjattu niin perusteellisesti, että vanhoja rakennusosia ei enää ole paljon jäljellä (vrt. kohta 2.2). Esim. märkätilojen rakentaminen ei aina onnistu turmelematta vanhoja rakennusosia tai huonetiloja. Suunnittelu vaatii huolellista ja ennakkoluulotonta paneutumista rakenne- ja LVIS-tekniisiin ratkaisuvaihtoehtoihin.

Käyttötarkoituksen muutos edellyttää asemakaavan muutosta.



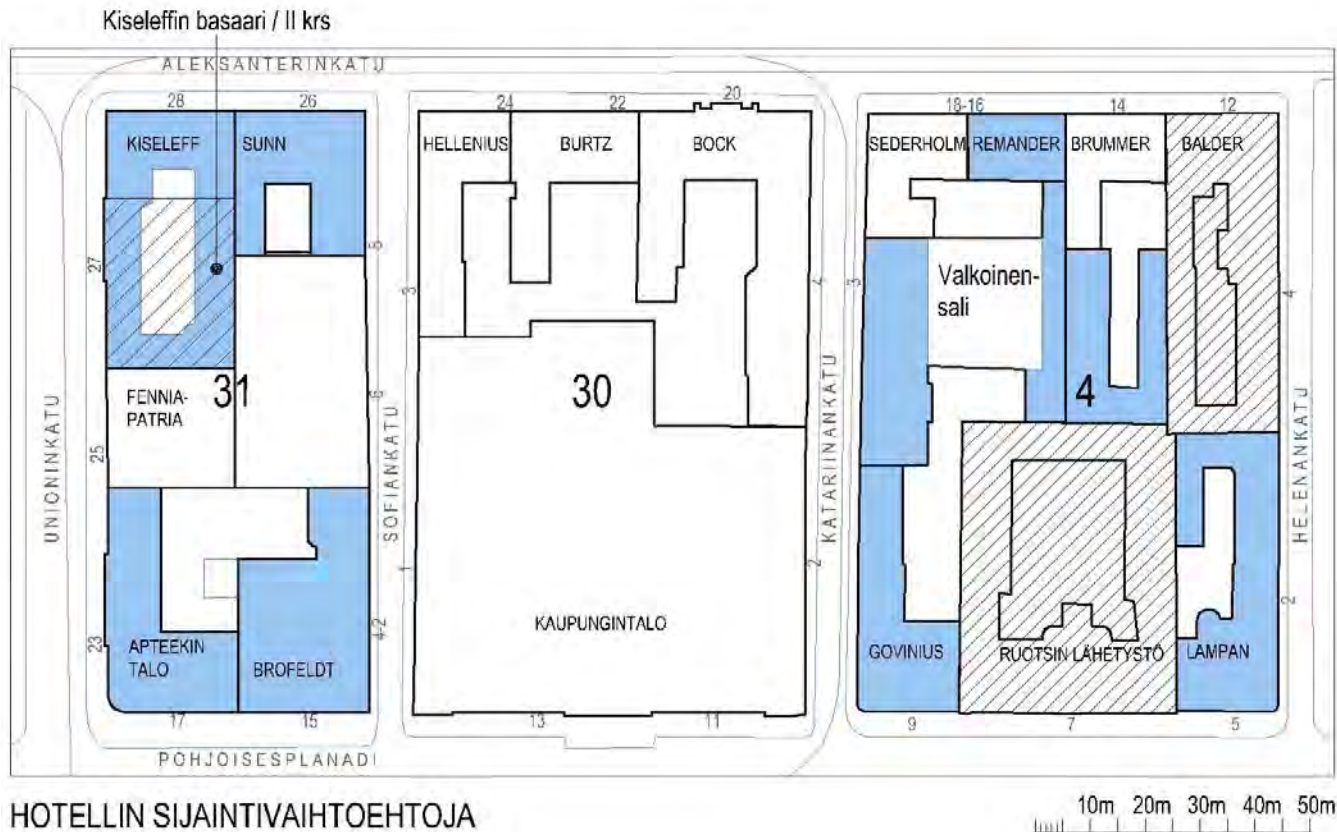
ASUNTOJEN SIJAINIVAIHTOEHTOJA
kerrokset II - III / IV

3.23 Toimistokäytössä olevia tiloja muutetaan hotellikäyttöön

Hotellitoiminta kannattaa rajoittaa katutason yläpuolisiin kerroksiin, rakennusten pohjakerroksien säilyessä liike-, ravintola- yms. käytössä.

Hotellikäyttö sopii parhaiten kiinteistöihin, jotka on jo aiemmin peruskorjattu niin perusteellisesti, että vanhoja rakennusosia ei enää ole paljon jäljellä. Mm. hotellille välttämättömien, huonekohtaisten kylpyhuoneiden rakentaminen ei todennäköisesti onnistu turmelematta vanhoja rakennusosia tai huonetiloja. Suunnittelu vaatii huolellista ja ennakkoluulotonta paneutumista mm. rakennus- ja LVIS-tekniisiin ratkaisuvaihtoehtoihin ja tutkia esim. osittaisen elementtirakenteen hyödyntämistä.

Käyttötarkoituksenmuutos edellyttää asemakaavan muutosta.

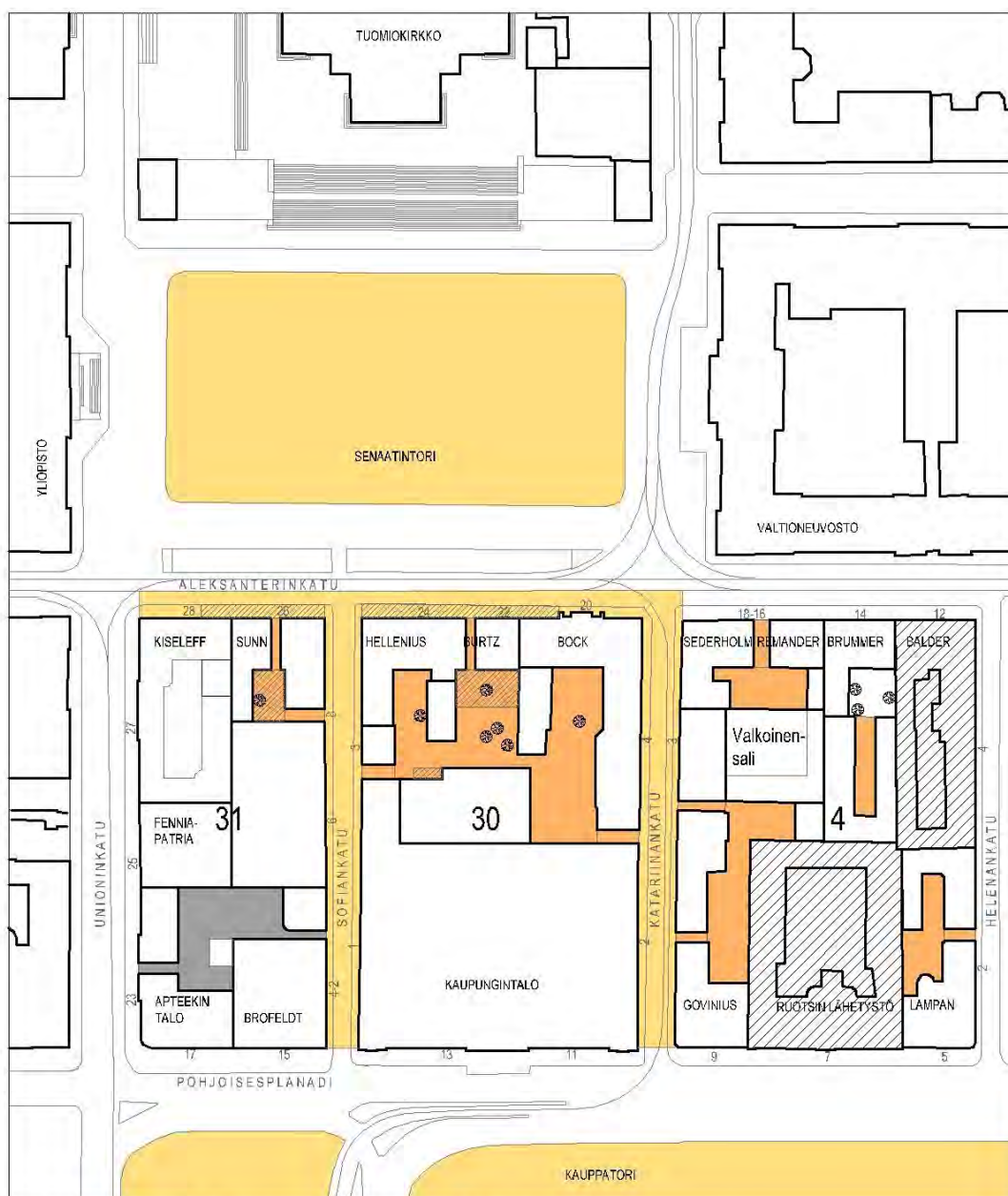


3.24 Katutilojen ja sisäpihojen elävöittäminen

Katutilat

Sofiankatu on kunnostettu kävelykaduksi, jolla ainoastaan huoltoajoneuvoliikenne on sallittu. Jotta kaupungintalokorttelit saadaan selkeäksi ja jalankulkijoille turvalliseksi kokonaisuudeksi, olisi myös Katariinankatu muutettava myös kävelykaduksi (vrt. kohta 4.6).

Aleksanterinkadun jalkakäytävää voisi Senaatintorin osuudelta leventää, jotta kadulle saadaan mahtumaan ulkotarjoilualue, jolta voi iltapäiväauringossa ihailia Senaatintoria ja sen taustalla kohoavaa Tuomiokirkkoa. Em. katualueen nykyinen liikennejärjestely (raitio-, taksi sekä muu ajoneuvoliikenne) on sekava ja kulku kauppatorin suunnasta Senaatintorille hankala.



KATUALUEIDEN JA SISÄPIHOJEN ELÄVÖITTÄMINEN

- Kävelykatu
- Jalankulkuverkoston kuuluvat sisäpihat
- Huoltopiha
- Kesäterassialue

Sisäpihat

Kaupungintalokortteleissa on lukuisia viehättäviä, mittasuhteiltaan viihtyisiä ja suojaisia sisäpihatiloja, jotka tuovat oman lisäarvonsa kortteleiden tunnelmaan. Toistaiseksi ne ovat jääneet kaupunkilaisille ja turisteille tuntemattomiksi. Sisäpihat voi saada verrattain pienillä toimenpiteillä (valaistus, pinnoitteet yms.) viihtyisiksi kaupungintalokortteleiden sisäisiksi ajanviettokeiteiksi, joissa voi lämpimään vuodenaikaan järjestää pienimuotoisia konsertti-, teatteri ja sirkusesityksiä ohikulkijoiden iloksi ja houkuttelemiseksi kortteleiden kuluttajiksi. Esitykset voisivat olla nuorten vielä yleisöään etsivien esiintyvien taiteilijoiden tai eri kulttuurilaitosten- ja tuottajien ”mainospätkiä”, musiikki- ja näytämötaiteen oppilaitosten oppilastoita ym. – tarjontaa Helsingistä löytyy enemmän kuin tarpeeksi ja hyöty olisi molemminpuolinen.

Kortteli 31:

Kaksi sisäpihaa:

- Café-Engelin sisäpiha; kaksi sisääntuloreittiä, viihtyisä, pihalla kasvaa yksi puu, lämpimään aikaan pihalla ulkotarjoilualue ja ulkoilmaelokuvateatteri, nupukivipinnoite.
- Korttelin eteläpään sisäpiha; läpikuljettavissa, huoltopihamainen, 17 autopaikkaa, epäsiisti roskakatos, asfalttipinnoite.

Korttelin 30:

Kaupungintalon sisäpiha läpikuljettavissa, kaupungin henkilökuntaruokalan yhteydessä on pieni ja kellariravintolan yhteydessä on isompi tarjoilualue, pihavalaistus kaipaa tarkistamista, pinnoitteet korkeatasoisia, muutama puu luo viihtyisyyttä.

Korttelissa 4:

Kolme sisäpihaa:

- Valkoisen salin sisääntulopiha, asfalttipinnoite.
- Goviniuksen talon sisäpiha, jonka kautta käynti myös Aleksanterinkatu 14 piharakennukseen; 8-10 autopaikkaa, kiinteistön jäteastiat sijoitettu vapaasti pihalle, asfalttipinnoite.
- Lampanin talon sisäpiha; 9 autopaikkaa, asfalttipinnoite.

3.24

Pysäköinti

Kaupungintalokortteleissa pysäköintipaikkoja on niukasti ja uusia paikkoja on hankala järjestää. Kiinteistöjen uudet käyttötarkoitukset saattavat lisätä autopaikkojen tarvetta. Toisaalta sisäpihojen elävöittämissyrkimys käytännössä poistaa sisäpihoilla tällä hetkellä käytössä olevat autopaikat ainakin osittain.

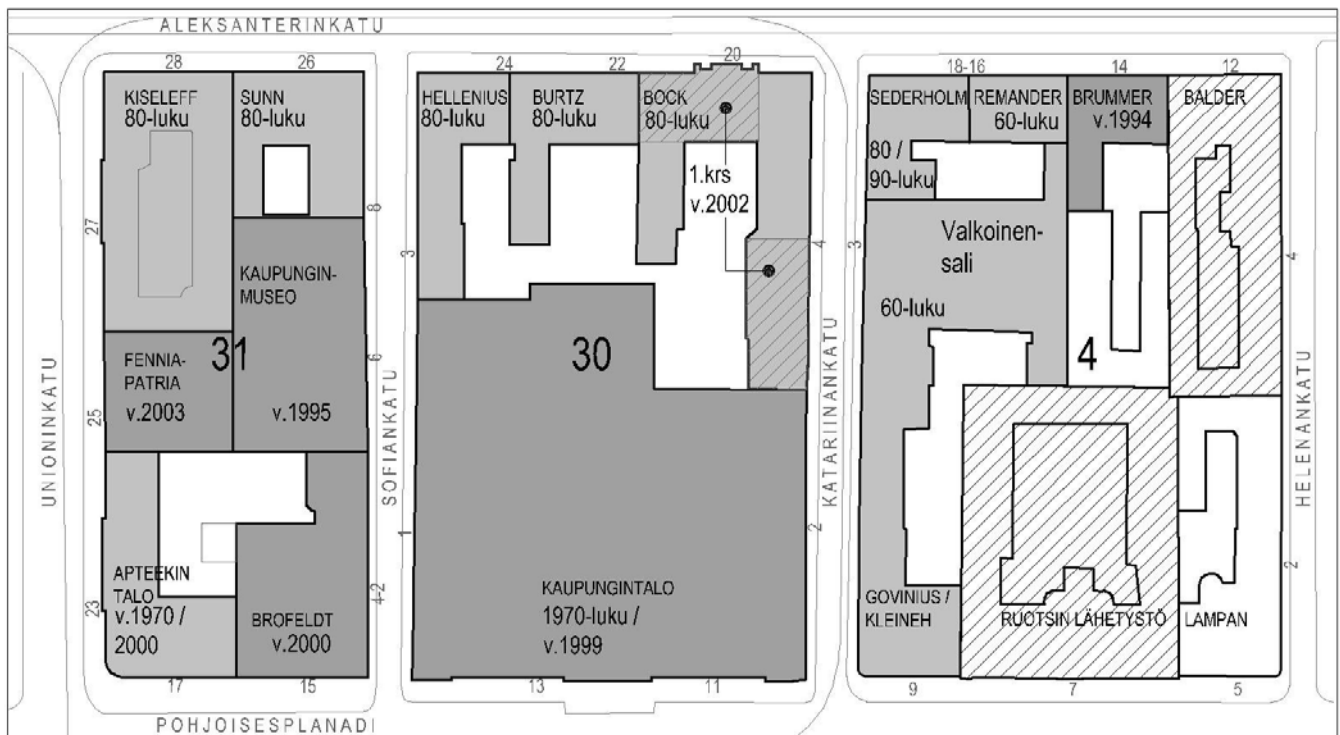
Kaupunginkanslialla on korttelin 31 eteläpään kellarikerroksessa laajat arkisto- ja varastotilat (ks. sivu 11: nykytilanne/ kellaritaso). Lähitulevaisuudessa kaupunginkanslian rahatoimiston käytössä olevat tilat mahdollisesti vapautuvat muuhun käyttöön lukuun ottamatta katutasossa (Pohjoisesplanadi 15) sijaitsevaa henkilökassan palvelupistettä. Vapautuvan kellariosuuden soveltuvuutta pysäköintikäyttöön kannattaa tutkia. Uutta ajoramppia ei tarvita, jos ajoyhteys uuteen pysäköintihalliin onnistutaan järjestämään Sofiankadun alitse Kaupungintalon jo olemassa olevasta pysäköintihallista.

4 RAKENNUSKANTA JA YMPÄRISTÖ

4.1 Kiinteistöjen nykyinen kunto

Kaupunki on korjannut kortteleiden rakennuksia vuosikymmenten varrella. Rajuimman saneerauksen ovat kokeneet mm. Remanderin talo ja kaupungintalo, jotka ovat kokonaan rakennettu uudestaan lukuun ottamatta ulkoseiniä, perusmuureja ja kaupungintalon juhlasalia.

Rakennusten runko- ja vaipparakenteet ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Kiinteistöjen kuntokartoitusten päivitys on meneillään HKR-Rakennuttajan toimesta. Ohiajava liikenne tärisyttää kadunvarsirakennuksia huomattavasti ja nopeuttaa osaltaan erilaisten vaurioiden kehittymistä.



KIINTEISTÖJEN PERUSKORJAUSTEN / UUDISRAKENTAMISEN AJANKOHDAT

4.11 Jätehuolto

Aleksanterinkatu 26 – 28:n yhteinen, pihasiivessä sijaitseva jätehuone on ilmanvaihdoltaan toimimaton (hajuhaittoja ympäristöön) ja alimitoitettu. Riippumatta rakennusten ja huonetilojen tulevasta käytöstä tilanne on parannettavissa ilmanvaihtoa tehostamalla ja ovien/väliseiniä sijaintia tarkistamalla.

Pohjoisesplanadi 15 - 17:n jätehuone on näkyvästi alimitoitettu (jätteitä ja rullakoita avoimesti pihalla) ja peltirakenteinen sopimaton ympäristönsä. Jätekatokselle on suora näköyhteys Unioninkadulta porttikäytävän päätteessä. Rakennusrungosta ulkoneva porrashuone toimii ravintolan ”välivarastona” ja on ulospäin epäsiistissä kunnossa. Porrashuoneen vesikatolla on ravintolan keit-

tiötiloja palveleva tuloilma- ja jäähdytyskone. Tuloilmakoneen ulkosäleiköt on sijoitettu ulkoportaan yhteyteen jätehuoneen viereen.

Pohjoisesplanadi 9:n ja Sofiankatu 3:n jätesäiliöt on sijoitettu vapaasti pihaluokalle. Jätteille tulisi rakentaa asianmukainen jätehuone olemassa olevan rakennusrungon sisään pihatasolle.

4.2 Käyttötarkoituksen muutosten vaatimat toimenpiteet

4.21 Rakenteet

Rakenneteknisesti huomioon otettavia seikkoja käyttötarkoituksen muutosta suunniteltaessa ovat

- rakenteiden ääneneristävyys; ilmaääni ja askeläänet
- käyttötarkoituksen vaatimat paloluokat ja palo-osastoinnit
- rakenteiden kantavuus
- lämmöneristys.

Rakennusten välipohjarakenteet vaihtelevat. Ne ovat osittain puu- ja osittain betonirakenteisia. Kellarien katot ovat joko betonirakenteita tai tiiliholveja. Kantavat seinät ovat massiivisia tiilirakenteita tai betonirakenteita. Rakenteet ja niihin tarvittavat muutokset on tapauskohtaisesti selvitettävä. Paloluokka-vaatimukset ovat suurin piirtein samat eri vaihtoehdoilla. Varsinkin välipohjien palonkestävyyttä on lisättävä. Ala- ja välipohjien kantavuutta voidaan joutua lisäämään varasto- ja tungoskuormaa vaativissa tiloissa, kuten juhlasaleissa, myymälöissä ja ravintoloissa. Asuntokäyttöön välipohjan kantavuus on riittävä.

Asuntoja ja hotellihuoneita varten välipohjien ääneneristävyttä on todennäköisesti parannettava. Tämä voidaan toteuttaa perusrakenteen päälle tehtävänä lattiarakenteina tai alapuolelle tehtävänä kattorakenteena.

4.22 LVIS-tekniikka

Asuinkäyttöön kaavailtujen kiinteistöjen LVIS-asennukset on tehty nykyiseen toimistokäyttöön lukuun ottamatta Brummerin talon kadunpuoleista osuutta, joka on peruskorjattu vuonna 1994 asuntokäyttöön ylipormestarin virka-asunnoksi. Nykyiset LVIS-asennukset eivät sellaisenaan sovellu asuntokäyttöön, vaan ne on pääsääntöisesti uusittava uuteen käyttötarkoitukseen soveltuviksi. LVIS-tekniisesti käyttötarkoituksen muutos asuntokäyttöön voidaan toteuttaa muutostöiden yhteydessä.

Hotellikäyttöön kaavailtujen kiinteistöjen LVIS-asennukset ovat tehty nykyiseen toimistokäyttöön eivätkä sovellu hotellikäyttöön. LVIS-asennukset on pääsääntöisesti uusittava uuteen käyttötarkoitukseen. Se, mitä asennuksia muutostöiden yhteydessä voidaan hyödyntää, on selvitettävissä aikaisintaan hankesuunnitteluvaiheessa, kun tiedetään tarkemmin toteutuksen sisältö. Kiinteistöt voidaan LVIS-tekniisessä mielessä muuttaa hotellikäyttöön. Asennusten iän perusteella olisi edullisinta sijoittaa hotellitoiminnot Kiseleffin, Sunnin, Remanderin, Goviniuksen tai Lampanin taloihin sekä Brummerin talon pihasiipiin, koska niiden asennukset ovat vanhimmat ja peruskorjauksen tarpeessa lähitulevaisuudessa.

Tilojen muuttaminen muuhun, kuin yllämainittuihin käyttötarkoituksiin edellyttää pääsääntöisesti LVIS-asennusten uusimista. Vasta sen jälkeen, kun tiedetään tarkemmin rakennuksiin kaavailtun muun liike- ym. toiminnan luonne ja

laajuus, pystytään määrittelemään LVIS-uusimistöiden laajuus. Selvää kuitenkin on, että mitä raskaampaa käyttötarkoituksen muutos (vrt. esim. ravintola-, leipomo- ja muu vastaava toiminta) on, sitä enemmän ja laajemmin se edellyttää kiinteistön LVIS-järjestelmien uusimistarvetta.

4.23 Paloturvallisuus

Asuin-, asuntohotelli- ja hotellikäytössä tilojen käyttötarkoitus muuttuu paloturvallisuuden suhteen vaativampaan suuntaan. Koska kyse on suojelluista rakennuksista, eivät palo-osastointivaatimukset ole uudisrakentamiseen verrattavia. Käyttötarkoituksenmuutosten yhteydessä joudutaan esim. puuväli-pohjarakenteiden ja ilmanvaihtohormien palosuojausta parantamaan ja mm. Kiseleffin basaari osastoimaan erilleen kiinteistön muista tiloista (käyttötapa-osastointi).

Käyttötarkoituksenmuutokset edellyttävät poistumisteiden päivittämistä uutta käyttöä vastaaviksi.

4.3 Katu- ja pihavalaistus

Katariinankadulle, Helenankadulle ja sisäpihoille tulee mieltä yhtenäinen, korkeatasoinen ja mittakaavaltaan sopiva valaistusratkaisu, joka tukee kaupunkitilan viihtyvyyttä ja joka ottaa huomioon ympäristön historialliset ja rakennussuojelulliset arvot.

Kaupungintalokorttelin (K30) sisäpihan valaistus on toteutettu kaupungintalon uudisrakentamisen yhteydessä arkkitehti Aarno Ruusuvuoren suunnitelmien mukaan. Valaistusratkaisu ei kuitenkaan tue vanhaa rakennuskantaa ja yleistä viihtyvyyttä.

4.4 Julkinen ja huoltoliikenne

Julkinen liikenne

Alue on helposti julkisen liikenteen (raitiovaunu-bussi-metro) tavoitettavissa. Aleksanterinkadun ja Katariinankadun sekä Aleksanterinkadun ja Unioninkadun risteykset ovat ahtaita raitiovaunujen kääntösäteille ja näin ollen jalankulkijoiden turvallisuus ei ole paras mahdollinen. Em. risteysten lisäksi Katariinankatu jalkakäytävineen on erittäin kapea, eikä sille liikenneturvallisuussyistä voi osoittaa enempää jalankulkua, jos raitiotie jää paikoilleen.

Huoltoliikenne

Kaupungintalokortteleiden huoltoliikenteelle tulisi määritellä aikarajoitus, jona huoltoajo on sallittu ja valvoa rajoituksen noudattamista. Nykytilanteessa huoltoautot tukkivat häiritsevästi esim. Unionin- ja Sofiankadun jalkakäytävät parhaimpaan liikeaikaan. Jätehuollon keskittäminen vähentäisi myös huoltoliikenteen tarvetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 4.12.03 keskustan aluetta koskevan *Maanalaisen huolto- ja pysäköintiliikenteen periaatesuunnitelman*. Suunnitelma ei kuitenkaan ulotu kaupungintalokortteleihin asti. Välillisesti tunneli tulee vaikuttamaan ohiajoliikennettä vähentävästi ja näin ollen liikenteen

tärinän haittavaikutukset rakennusten rakenteisiin (vrt. kohta 4.1 *Kiinteistöjen nykyinen kunto*) vähenevät.
(Keskustan huoltotunnelin toimintaperiaate/ 29.10.2003 liitteenä)

5. Melu

Ajoneuvoliikenne alueen ympärillä hiljenee illaksi ja viikonloppuisin.

6 KIINTEISTÖJALOSTUS

Tämän selvityksen tavoitteena on luoda yleiskuva ns. kaupungintalokortteleiden rakennus- ja tilakannasta sekä muodostaa visio niistä mahdollisuuksista, mitä virastokäytöstä vapautettavat tilat voisivat elävöittämissä tarkoituksessa tarjota.

Osa kaupungintalokortteleiden katu- ja pihatason tiloista ovat olleet vuosia sijaintiinsa nähden vaatimattomassa käytössä. Jatkossa tulisi edetä siten, että luodaan kokonaisstrategia, jonka pohjalta lähdetään luomaan alueelle uutta, taloudellisesti realistista, eurooppalaisittainkin katsoen toimivaa kaupunkikulttuuria. Strategiassa määritellään sisällytetäänkö ja kuinka paljon kortteleiden toimintaan osia, jotka eivät ole taloudellisesti kannattavia. Vastaavasti myös määritellään toiminnan laajuus ja sen kannattavuudelle asetettavat vaatimukset.

Uudet käyttötarkoitukset edellyttävät investointeja. Yksityiset sijoitukset voivat perustua kiinteistöjen myyntiin, pitkäaikaiseen vuokraukseen tai yksityiseen rahoitukseen esim. PPP-periaatteen pohjalta. Kysymykset investointien rahoitustavoista selvitetään jatkotyössä.

Maailmalla esim. Hongkongissa ja Singaporessa kaupunkien kiinteistöjalostuksen perusajatuksena on, että kaupungin maata ei kannata myydä ja että kiinteistöjen kunnostukseen tarvitaan yksityistä rahaa. Singaporen kaupunki omistaa 98 % sekä kaupungin maa-alueista että kiinteistöistä. Kaupunki on ratkaissut kiinteistöjalostuskysymyksen siten, että se huutokauppaa kiinteistön vuokraoikeudet pitkällä vuokrasopimuksella.

Liitteet:

Ote asemakaavasta

Keskustan huoltotunnelin toimintaperiaate/ 29.10.2003

Avustava työryhmä:

Kaaviokuvat: Sirpa Konttila, arkkitehtuuriosasto/ tekninen toimisto, HKR

Sähkösuunnittelu: Jukka Vierros, talotekninen toimisto. HKR-RAKENNUTTAJA

LVI-suunnittelu: Vilho Heikkinen, talotekninen toimisto, HKR-RAKENNUTTAJA

Rakennesuunnittelu: Tuula Aho-Parkkila, arkkitehtuuriosasto/ tekninen toimisto, HKR

Kiinteistöviraston yhteyshenkilö:

- Erik Nieminen, toimitilatarkastaja/ talo-osasto

Asiantuntijat:

- Tiina Merisalo, museonjohtaja, kaupunginmuseo
- Harry Schulman, tutkimusprofessori, kaupunkitutkimusyksikkö, tietokeskus (Tieke)
- Timo Cantell, erikoistutkija, kaupunkitutkimusyksikkö, tietokeskus (Tieke)
- Anne Haila, professori, Yhteiskuntapolitiikan laitos, Helsingin Yliopisto
- Kauko Juutinen, yli-insinööri, rakennusvalvontavirasto
- Kirsi Rontu, palotarkastaja, pelastuslaitos

Lähteitä:

- Mitä oli kulttuurivuosi? – Kirjoituksia Euroopan kulttuurikaupunkivuodesta Helsingissä (Helsingin kaupungin tietokeskus/ 2001)
- Kaupungin Leijona-sydän (Helsingin kaupunginmuseo 1998)
- Vilhelm Helander, Mikael Sundman: Kenen Helsinki – raportti kantakaupungista (WSOY 1970)
- Kaupungin valot – Helsingin valaistuksen kaupunkikuvalliset periaatteet (Helsingin kaupunki/ 2003)
- Kortteli 4 Elefantti, huonetiloja koskeva selvitys (Helsingin kaupunki/ Elefanttityöryhmä 14.9.1983)
- Tasavallan presidentin uudenvuodenpuhe 1.1.2004
- Helsingin ylipormestari Eva-Riitta Siitosen haastattelu/ HS 4.1.2004