



MKI/mlau

22.8.2006

KIINTEISTÖVIRASTO

Kiinteistövirasto  
PL 2200, Katariinankatu 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

SAAP 29-08-2006

Kv 2006-831/541

## LAUSUNTO JÄTKÄSAAREN MAKASIINIEN L2 JA L3 MUUTTAMISES- TA HOTELLIKSI

Ksik 2006-841, Kv 58 10.5.2006

Kiinteistövirasto on pyytänyt kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa SRV Viitosten hakemuksesta, jossa esitetään Jätkäsaaren makasiinien L2 ja L3 varaamista hotellihankkeen toteuttamista varten.

Makasiinit sijaitsevat Jätkäsaarenlaiturin vieressä keskustasta tultaessa ennen Länsiterminaalia. Makasiinit on suuriitellut arkkitehti Lars Sonck vuosina 1923 ja 1935 ja ne on suunniteltu alun perin **satamavarastoiksi**. Rakennukset omistaa Helsingin Satama ja ne palvelevat edelleenkin pääasiassa satamatoimintaan liittyvää varastointia.

### Kaavatilanne

Voimassa olevan vuonna 1979 hyväksytyyn asemakaavan mukaan makasiinit kuuluvat satama-alueeseen (LS). Makasiinit on merkitty asemakaavassa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi (ark).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Jätkäsaaren osayleiskaavan 21.6.2006. Siinä makasiinien alue on merkitty Lähipalvelu- ja työpaikka-alueeksi. (PL/TP). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaiikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja. **Makasiinirakennukset on merkitty suojelumerkinnällä (sr).**

Alueen asemakaavaluonnosta valmistellaan. Asemakaavaehdotus on tarkoitus viedä kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn keväällä 2007. Asemakaavan on arvioitu saavan lainvoiman loppuvuodesta 2008.

JTu



## Suunnitelma

Hakijan toimesta Arkkitehtitoimisto SARC Oy on laatinut viitesuunnitelman hotelli- ja ravintolatilojen sijoittamisesta po. makasiinirakennuksiin. Tämä merkitsee rakennusten sisätilojen kokonaisvaltaista uudelleenmuokkaamista. Molempien rakennusten keskiosasta purettaisiin koko rakennuksen korkuinen osa leveää valokuilua varten, jolloin suuri osa hotellihuoneita avautuu tähän valopihaan. Tämän perusratkaisun ansiosta suojeltaviin julkisivuihin ei tarvitse avata uusia aukkoja ja muutokset julkisivuihin olisivat mahdollisimman pieniä. Lastausovien tilalle tulee lasi ja säleiköt, joiden taakse osa hotellihuoneiden ikkunoista sijoitetaan. Lisäksi rakennukset on tarkoitettu yhdistää yksikerroksisella lasijulkisivuisella rakennusosalla, johon sijoitetaan sisäänkäyntijärjestelyt, aula- ja palvelutiloja. Tämä uusi rakennusosa avautuu sekä kadulle että merelle. Suunnitelman mukaan rakennusten kerrosala uudessa käytössä olisi noin 16 000 k-m<sup>2</sup> käsittäen noin 300 hotellihuonetta sekä ravintola- ja huoltotilat. Olemassa olevaan kellariin saadaan noin 70 autopaikkaa.

## Kaupunginmuseon lausunto

Kaupunginmuseo on 25.11.2005 antanut ennakkolausunnon makasiinien muuttamisesta hotellikäyttöön edellä kuvatun suunnitelman periaatteita noudattaen. Kaupunginmuseo katsoo ennakkolausunnoissaan, että rakennussuojelun näkökulmasta paras vaihtoehto olisi, että varastokäyttö rakennuksissa jatkuisi vastaisuudessaakin. Koska koko Jätkäsaaren alue on muuttumassa pääosin asuinalueeksi ja koska tavarasatamaan liittyneitä varastotoimintoja ei nykyisessä laajuudessaan paikalla enää tarvita, ei varastokäytöllä ole tulevaisuutta. Ehdotettu uusiokäyttö avaa rakennukset aikaisempaa laajemmalle yleisölle, ja vaikka niiden rakennus- ja käyttöhistoria hämärtyykin muutosten myötä, säilyttäisivät ne kaupunginmuseon mielestä ulkoiselta olemukseltaan merkityksensä arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina sekä kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävänä rakennuksina.

Lisäksi lausunnoissa todetaan, että sisätilojen osalta molempien rakennusten porrashuoneiden rakenteet ja yksityiskohdat tulee säilyttää. Samoin L3:ssa säilynyt entisen tullikonttorin kiinteä sisustus on arvokas sisätila, jonka säilyminen tulee käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta taata.

Ravintolasalien ja kokoustilojen yksityiskohtaisemman suunnittelun tavoite tulee olla alkuperäisen arkkitehtuurin ominaispiirteiden huomioon ottaminen. Lisäksi esitetään rakennushistoriallisen selvityksen ja tila-



kohtaisen inventoinnin laatimista palvelemaan niin suunnittelua kuin rakentamistakin.

#### Hotellihankkeen toteuttaminen

Kaupunkisuunnitteluvirastorimiehestä hotelli soveltuu erinomaisesti kyseiseen paikkaan ja se tuo palveluja sataman matkustajavirtojen äärelle sekä tuleville asukkaille. Myös laadittu viitesuunnitelma on hyvä pohja jatkosuunnittelulle, jossa kaupunginmuseon kommentit sisatiloista ja laadittavasta selvityksestä ja inventoinnista tulee ottaa huomioon.

Hakija on esittänyt, että riikáli hotelliharikkeeseen suhtaudutaan myönteisesti, rakennustyöt haluttaisiin aloittaa mahdollisimman pian heti kiinteistöjärjestelyjen ratkettua ja viranomaisedellytysten täytyttyä.

Makasiinien lähialueen ympäristötekijöitä on selvitetty Jatkasaaren osayleiskaavan valmistelun ja asemakaavatyön yhteydessä. Makasiinien muuttamisesta hotelliksi on keskusteltu Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Helsingin ympäristökeskuksen edustajien kanssa 19.4.2006. Todettiin, että nykyisen asemakaavan suojelumääräyksestä ei poiketa. Lisäksi todettiin, että alueen maaperää, ilmanlaatua ja melua on selvitetty varsin pitkälle kaavatyön yhteydessä ja näitä ympäristötekijöitä koskevat ongelmat ovat hallittavissa. Selvityksiä tulee jatkosuunnittelun yhteydessä tarvittaessa tarkentaa. Asiassa voitaneen edetä ympäristökeskuksen poikkeamis päätöksellä, johon tarpeelliset ehdot tullaan merkitsemään. Tällöin hanketta päästäisiin toteuttamaan aikaisemmin, kuin valmisteltava varsin laaja aloitusalueen asemakaava on lainvoimainen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa esitettyä makasiinien L2 ja L3 käyttötarkoituksen muutosta lausuntopyynnön liitteenä olevan viitesuunnitelman pääperiaatteiden mukaisena.

Lisätietoja antaa arkkitehti Marjut Kivelä, puhelin 169 4226.

#### KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tuopio, Anneli Lahti  
virastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anneli Lahti  
asemakaavapäällikkö