



IF/mlau

13.11.2006

Kiinteistövirasto
PL 2200, Katariinankatu 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 14-11-2006

Kv 2006-2035/541

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP 14-11-2006

Kv

LAUSUNTO TÖÖLÖNLAHDEN MAKASIININ JA MAA-ALUEEN VUOKRAAMISESTA TANSSIMAKASIINI OY:N KÄYTTÖÖN

Lausuntopyyntö Kiinteistövirasto valmistelee vuokrasopimusta Töölönlahden makasiinin kunnostamiseksi Pekka Niskan hakemuksesta ja on pyytänyt 30.10.2006 kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa asiasta.

Hakemus Pekka Niska on perustettavan Tanssimakasiini Oy:n puolesta lähettänyt 25.10.2006 kiinteistölautakunnalle hakemuksen Töölönlahden makasiinien jäljellä olevan rakennuksen ja siihen liittyvän maa-alueen vuokraamiseksi. Hakijan tarkoituksena on kunnostaa makasiini tanssi- ja musiikin esitystilaksi.

Hakemuksen mukaan rakennusta tulisi käyttää lavatanssikulttuurin edistämiseen, myös kansainvälisellä tasolla. Tilaa voitaisiin käyttää monipuolisesti erilaisten musiikkiesitysten näyttämönä, jolloin makasiini osaltaan täydentäisi Musiikkitalon musiikkitarjontaa alueella. Hakemuksen liitteenä on tanssimakasiinin idealuonnos.

Tanssimakasiinin idealuonnos

Hakija on teettänyt Arkkitehtitoimisto JKMM Oy:llä idealuonnoksen makasiinin muuttamisesta Tanssimakasiiniksi. Idealuonnoksen mukaan säilynyt makasiinin osa korjattaisiin taikka osin uudelleen rakennettaisiin ja samalla laajennettaisiin luoteispuolelle lasiterassilla siten, että rakennuksen hyötyala olisi noin 700 m².

Makasiinin kunto

Säilytettäväksi osoitettu makasiini paloi osittain keväällä 2006. Rakennuksesta jäi jäljelle noin 25 metrin osa rakennuksen itäpäästä. Lisäksi rakennuksen eteläpuolista seinää jäi pystyyn noin 20 metrin osuus. Makasiinirakennuksen kunnostamiselle oli voimassa oleva rakennuslupa ennen tulipaloa.



IF/mlau

13.11.2006

Rakennusviraston ennen tulipaloa tekemän hankesuunnitelman mukaan rakennuksen kunto oli heikko ja seiniä lukuun ottamatta kaikki rakennusosat joudutaan uusimaan tai korjaamaan.

VTT:n tekemien tutkimusten mukaan pystyyn jäänyttä seinää ei voi käyttää kantavana rakenteena. Palossa olleista tiilistä tehtyjen pakkas-kokeitten perusteella palossa vaurioituneita tiiliä ei tulisi käyttää julkisivurakenteissa.

Töölönlahdenpuiston ja musiikkitalon rakentamistilanne

Musiikkitalon alustavat rakennustyöt ovat käynnistyneet patoseinien ja huoltotunnelin rakennustöillä. Musiikkitalon varsinaiset rakennustyöt alkavat keväällä 2007 ja rakennus on valmis vuoden 2009 lopussa. Rakennusvirasto on aloittanut Töölönlahden alueen puistojen suunnittelyt. Musiikkitalon ympäristön puistoalueet on tarkoitus toteuttaa samassa aikataulussa Musiikkitalon kanssa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Töölönlahden asemakaava nro 10920

Tanssimakasiini sijoittuu voimassa olevan asemakaavan mukaan Musiikkitalon ja radanvarren toimistokorttelin välissä sijaitsevaan Makasiinipuistoon. Asemakaavassa on osoitettu rakennusalat sekä säilytettävälle makasiinirakennuksen osalle että siirrettäville makasiinirakennuksille. Em. makasiinirakennusten yhteinen kerrosala on 1 500 k-m². Makasiinipuisto on eteläisin Töölönlahden teemapuistojen sarjasta.

Hakemuksen rakennus sijaitsee keskellä Makasiinipuiston aluetta. Sen sijainti on kaupunkikuvallisesti poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä. Se on välittömästi musiikkitalon pääjulkisivun edessä sekä vastapäätä Eduskuntataloa.

Säilyvä makasiinirakennus sijaitsee Sanoman ja Kiasman välistä Töölönlahden puistoon johtavan vilkkaan kävelykatuakselin varrella. Sen itäpuolella on Töölönlahdenkadun varren korttelin edusta, joka on varattu jalankulualueeksi puistossa. Toiminnallisesti sijainti on verrattavissa Esplanadin kappelin sijaintiin.

Säilyvä makasiinin osa on merkitty Töölönlahden asemakaavassa suojelumerkinnällä sr-1. Rakennuksen suojeluarvo oli makasiinirakennuksen tilaratkaisussa ja tiiliarkkitehtuurissa sekä sen lastauslaiturialuees-



IF/mlau

13.11.2006

sa. Lastauslaitureiden alkuperäinen kate jätti sen yläpuoliset tiiliarkkitehtuurin koriste- ja ikkuna-aiheet näkyviin.

Asemakaavamääräyksen mukaan makasiinia saadaan käyttää kulttuur-, näyttely-, kahvila- ja ravintolatoiminnan sekä kansalaisseuran toimintana. Asemakaavan mukaan Makasiinipuistosta on tarkoitus muodostaa puistomainen sisä- ja ulkotilojen kokonaisuus, jota voidaan käyttää aiempaan tapaan kansalais- ja näyttelytoimintaan sekä muuhun vaihtuvaan toimintaan. Tavoitteena on tarjota edellytykset puistokahviloille ja näiden ulkotarjailutiloille.

Makasiini on rakennusala puistossa. Sille ei voi muodostaa tonttia eikä sen aluetta voi aidata.

Autopaikkoja ei saa rakentaa puistoalueelle eikä rakennuksen vierustalle, ei edes poikkeuksellisesti tanssitapahtumien ajaksi. Asiakkaiden ja henkilökunnan vaatimat autopaikat tulee sijoittaa alueen pysäköintilaitoksiin.

Makasiinin rakentaminen Tanssimakasiiniksi

Hakemus tarjoaa edellytykset peruskorjata rakennus valmiiksi Musiikkitalon aikataulussa. Toiminta on periaatteessa asemakaavan mukaista. Kuitenkin toiminta ja suunnitelma sellaisenaan tarkoittaa rajatulle yleisölle varattua tilaa, joka on suljettuna suuren osan puiston käyttöajasta. Ideasuunnitelman mukaan rakennus sulkeutuu puiston kävelykatuakselille, johon avautuu vain huoltoliikenteen ovi. Tämä on vastoin asemakaavan tavoitetta. Makasiinin tulee olla ympärivuotisessa käytössä. Suunnitelmaa tulee muuttaa asemakaavan tavoitteen mukaiseksi.

Makasiinilla on keskeinen ja näkyvä kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen sijainti. Rakennuksen kunnosta seuraa peruskorjauksen lisäksi uudisrakentamis- ja täydennysrakentamistarvetta. Näistä ja asemakaavan toiminnallisista tavoitteista johtuu poikkeuksellisen suuret vaatimukset arkkitehtisuunnittelun laadulle ja rakennuksen toiminnalliselle sisällölle. Esimerkkeinä vastaavista suunnittelukohteista ovat Suomenlinnan opastuskeskus ja Uunisaaren kahvila- ja kokousrakennus.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että säilynyt makasiini ja sen alue tulisi varata hakijalle ensivaiheessa vain suunnittelua varten, jotta voidaan varmistua ratkaisun arkkitehtonisesta, toiminnallisesta ja kaupunkikuvallisesta laadusta sekä ratkaisun soveltuvuudesta puistoalueelle ja kävelykatuakselin varteen ennen lopullisen vuokrasopimuksen tekoa.



IF/mlau

13.11.2006

Makasiinin ja sen ympäristön suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston sekä kaupunginmuseon ja alueen toteutusprojektin kanssa. Suunnittelussa rakennuksen ulkoalueet ja kulku- ja huoltoyhteydet on sopeutettava Töölönlahden asemakaavan vaatimuksiin ja puiston suunnitelmiin. Suunnitelmien tulisi valmistua vuoden 2007 aikana jatkotoimenpiteiden arvioimista varten.

Lisätiedot:

Forssén Iipo, projektipäällikkö, puhelin 169 4216

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

~~Tuomas Rajajarvi~~
virastopäällikkö

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anneli Lahti
asemakaavapäällikkö

LIITE

Tanssimakasiinit Oy:n hakemus