

Helsinki

Kaavanumero 12974

Vuorovaikutusraportti

Aleksanterin teatteri



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-016257

Projektinumero 0000233

ProjectWise-numero 3221_17

Vuorovaikutusraportti

Asemakaavan vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavaratkaisun valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä. Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Päiväty: 20.5.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esilläolo (AKL/MRL 63 §): 15.4.2024–6.5.2024

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 20.5.2025–19.6.2025

Kannen kuva: Kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineiston esilläolo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto oli esillä 15.4.2024–6.5.2024. Lisäksi järjestettiin:

- Uutta Kantakaupunkia 24.4.2024

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Mielipiteistä oli adresseja 1 kpl (allekirjoittajia yhteensä 32)

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisosan arkkitehtuuriin, kulttuuriympäristön huomioimiseen, asumisen olosuhteisiin, hotellien tarpeettomuuteen, harrastustilojen häviämiseen ja rakentamisen lintuystävällisyyteen.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että arkkitehtuuria on kehitetty eteenpäin ja kaavamääräyksillä ohjataan laadukkaaseen rakentamiseen. Kulttuuriympäristöä on suojeltu ja uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen vaikutuksista on laadittu varjostuskaavio ja kaavaan on lisätty lintuystävälliseen rakentamiseen ohjaava määräys. Osa palautteesta koski hankkeen lähtökohtia, joihin ei voida enää kaavoitusvaiheessa vaikuttaa.

Virallisten mielipiteiden lisäksi saatiin 183 kommenttia Kerro Kantasi -palvelussa. Kooste saaduista kommenteista on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin mielipiteisiin

Vastineet mielipiteisiin on laadittu aihepiireittäin.

Arkkitehtuuri ja kulttuuriympäristö

Mielipiteissä huomautetaan, että tontti kuuluu Esplanadi-Bulevardin RKY-alueeseen. Albertinkadun ja Hietalahdentorin välisen korttelin Bulevardin puoli on säilynyt varsin yhtenäisenä ja edustaa 1800-luvun loppupuolen uusklassisismia. Korttelin korkein räystäälinja löytyy entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksesta eikä tätä saisi ylittää. Lisärakentaminen tontilla ei ole kaupungin teettämän Bulevardin ympäristöhistoriallisen selvityksen kehittämissuosituksen mukaista.

Hotelliosan korotusta pidetään liian korkeana, ja se ei saisi nousta edes teatterin vanhimman osan harjakorkeuden yläpuolelle. Korotus muuttaisi eri rakennusosien hierarkiaa niin, että vanhin ja kauneimpana pidetty osa olisi nurinkurisesti alisteinen uudemmille osille. Uudisosan ulkonäkö ei miellytä.

Vastine

Mielipiteet on annettu OAS-vaiheessa, jolloin oli esillä kaksi eri suunnitelma-vaihtoehtoa. Näistä VE1 nähtiin yleisesti paremmin paikkaan sopivana, joten sitä on viety pidemmälle OAS-vaiheen jälkeen. Suunnitelmassa on muutettu mm. ikkunoiden kokoa ja muotoa sekä julkisivumateriaalia.

Korttelin korkeimman räystäslinjan muodostaa jatkossakin entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennus, uudisosan räystäslinja jää tämän alapuolelle. Suunniteltu korotusosa nousee saman korttelin teatterin tonttiin rajautuvia rakennuksia korkeammalle, mutta jää kuitenkin korkeudessaan sekä Bulevardin että Albertinkadun toisella puolella olevia rakennuksia matalammaksi. Korotusosa ei nouse kaukomaisemassa muita rakennuksia korkeammalle. Korotusosan korkeutta keventää massoittelun porrastuminen Bulevardin suuntaan ja se, että korotusosa on alkuperäisen laajennusosan mukaisesti sisäänvedetty eli runkosyvyydeltään melko kapea.

Viitesuunnitelma on laadittu kulttuuriympäristöviranomaisten ohjauksessa. Uudisosan arkkitehtuuria on pyritty ohjaamaan siihen suuntaan, että se olisi alisteinen teatterin vanhimmalle osalle. Julkisivumateriaaliksi on valittu rappaus, joka vastaa teatterin vanhimman osan ja nykyisen laajennusosan julkisivumateriaalia.

Bulevardin ympäristöhistoriallisen selvityksen kehittämissuosituksia on laadittu tilanteessa, jossa kiinteistö oli vielä valtion omistuksessa. Nykyisessä tilanteessa, jossa omistus on muuttunut yksityiseksi, kehittämistä täytyy tarkastella eri näkökulmasta. Lisärakentaminen mahdollistaa vanhan osan peruskorjauksen ja säilymisen alkuperäistä vastaavassa käytössä.

Asumisen olosuhteet

Mielipiteissä esitetään huoli siitä, että rakennuksen korottaminen varjostaa ympäröiviä rakennuksia ja peittää näkymiä olevista asunnoista.

Vastine

Viitesuunnitelman lisäksi on laadittu varjostuskaavio, josta näkyy miten rakennuksen korottaminen vaikuttaa ympäröiviin rakennuksiin. Uudisosa sijoittuu nykyisen laajennusosan rakennusalueelle ja etäisyys lähimpiin asuntoihin on noin 11 metriä. Uudet kerrokset eivät merkittävästi lisää varjostusta nykytilanteeseen verrattuna. Näkyvät viereisten rakennusten asunnoista muuttuvat.

Hotellien tarve kaupungissa

Mielipiteiden mukaan Helsinkiin ei tarvita enää yhtään ylimääräistä hotellia. Bulevardin ympäristössä on jo paljon hotelleja, joista suuri osa tullut viime vuosien aikana. Olemassa olevien hotellien käyttöastetta pidetään alhaisena. Hankkeen taloudellista kannattavuutta epäillään. Jos kaupunki kokee tarpeelliseksi lisätä hotellikapasiteettia alueella, niin parempi kohde tähän olisi ns. "Vanha Poli" Hietalahdentorin laidalla, joka uhkaa jäädä tyhjäksi pidemmäksikin aikaa.

Rakennustyyppinä hotellin muuntojoustavuutta pidetään huonona. Hotellimuutoksen jälkeen tiloja ei voida kovinkaan halvalla enää muuttaa mihinkään muuhun käyttöön.

Vastine

Tontti sijaitsee Helsingin yleiskaavan Kantakaupunki-alueella (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Hotelli sopii käyttötarkoituksena näihin raameihin hyvin. Taloudellisen kannattavuuden arviointi on yksityisessä hankkeessa hankkeen vastuulla.

Entinen Teknillisen korkeakoulun päärakennus (Vanha Poli) on jo kaavoitettu hotellikäyttöön, mutta hanke ei ole vielä toteutunut. Rakennuksen muuntojoustavuuteen voidaan vaikuttaa myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

Harrastustoiminnan jatkuminen

Aleksanterin teatterin 1950-luvulla rakennetussa laajennusosassa sijaitsee kahdeksan harjoitussalia, jotka ovat aktiivisessa käytössä ja joiden merkitys varsinkin tanssialan toimijoille ja harrastajille on valtava. Aleksanterin teatterin tiloissa toimii myös muita kulttuurialan toimijoita, kuten keramiikkastudio. Mielipiteissä kysytään, onko tiloista siirtymään joutuville toimijoille ja harrastajille tulossa korvaavia tiloja.

Mahdollistamalla tanssitilojen muuttamisen hotellikäyttöön Helsinki toimii omaa Taide ja kulttuuri Helsingissä 2020 -visiotaan vastaan.

Vastine

Helsingin kaupunki ei voi vaikuttaa niihin hankkeen lähtökohtiin, josta tämä muutos johtuu. Valtion omistuksessa harjoitussaleja ja muita tiloja on voitu vuokrata nykyisille toimijoille alle markkinahinnan, mikä on luonnollisesti mahdollistanut tilojen aktiivisen käytön. Valtio on kuitenkin kiinteistöstrategiansa mukaisesti luopunut kiinteistöistä, mikä väistämättä johtaa siihen, että kiinteistöä kehitetään tuottavammaksi. Kyseessä on yksityinen hanke yksityisellä maalla, eikä Helsingin kaupungilla ole keinoja edellyttää tilojen vuokraamista tietyille toimijoille tai poistuvien tilojen korvaamista.

Lintuystävällisyys

Ikkunat ja muut mahdolliset lasirakenteet on toteutettava linnuille turvallisina. Kolopesijälintujen pesimismahdollisuudet alueella on turvattava säilyttämällä tai sijoittamalla rakennuksiin tarkoitukseen soveltuvia pesäpaikkoja.

Vastine

Kaavaan on lisätty määräys lasirakenteiden turvallisuudesta linnuille. Pesimis-mahdollisuuksien turvaaminen ei ole asemakaavatason asiaa.

Viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanotot OAS-aineistosta

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kiinteistön pelastusturvallisuuteen, sekaviemäröinnin eriyttämiseen, rakennussuojelutilanteeseen ja uudisosan arkkitehtuuriin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on laadittu viranomaisten edellyttämät selvitykset. Suojelumääräykset ja suojelun kokonaisuus on laadittu yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaisten kanssa. Kaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakentamista kulttuuriympäristöön soveltuvaksi.

Vastineet OAS-aineistoa koskeviin viranomaisten ja asiantuntijoiden kannanottoihin

Vastineet kannanottoihin on laadittu aihepiireittäin.

Sekaviemäröinnin eriyttämiseen varautuminen

Kannanotoissa huomautettiin, että olemassa olevien kiinteistöjen on syytä varautua eriyttämään tontilla muodostuvat hulevedet jätevesistä mahdollisten kiinteistöremonttien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan jo etukäteen. Uudiskoh-teissa kiinteistön tulee aina liittyä erillisillä hulevesi- ja jätevesiliitoksilla HSY:n viemäreihin.

Vastine

Helsingin kaupunki ohjeistaa kiinteistönomistajia jäte- ja hulevesien eriyttämisestä tontilla. Kaupungin rakennusvalvonta edellyttää hulevesisuunnitelmaa rakentamislupavaiheessa.

Paloteknisen suunnitelman laatiminen

Kannanotoissa edellytettiin, että kohteesta tulee laatia palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään myös pelastuslaitoksella. Rakennuksessa tulee toteutua paloasetuksen mukaiset uloskäytävät.

Vastine

Palotekninen suunnitelma on laadittu ja käyty läpi pelastuslaitoksen kanssa.

Rakennussuojelu ja kulttuuriympäristö

Kannanotoissa edellytettiin, että mikäli 50-luvun laajennusosan suojelua ei sisällytetä rakennusperintölain mukaiseen suojelupäätökseen, sen suojelu tulee ratkaista asemakaavassa. Laajennus tulee suunnitella arkkitehtuuriltaan selkiseksi, että vanhan teatterin asema kokonaisuudessaan ei heikenny. Massoitelun ohella julkisivujen arkkitehtuuria ja materiaaleja on tutkittava huolella ja laajennuksen tulisi olla vaikutelmaltaan taustalle vetäytyvä. Uudisosan sisätilojen suunnittelussa on huolehdittava siitä, että liittyminen vanhaan teatteriin ei vaaranna sen suojelutavoitteiden toteutumista.

Vastine

Asemakaavoituksen tueksi on laadittu viitesuunnitelma, jonka ratkaisuihin on pyritty ohjaamaan kaavamääräyksillä.

OAS-vaiheessa esillä oli kaksi eri suunnitelmavaihtoehtoa. Näistä VE1 vastasi paremmin kulttuuriympäristön huomioimisesta esitettyihin kommentteihin, minkä takia se on valittu työstettäväksi eteenpäin. Suunnitelmassa laajennusosan ikkunoiden kokoa ja muotoa on muutettu niin, että rakennus sopeutuu paremmin ympäristöönsä. Julkisivumateriaali on muutettu luonnokivestä rappaukseksi, mikä vastaa teatterin vanhimman osan sekä nykyisen laajennusosan julkisivumateriaalia. Julkisivu on määrätty väriykseltään vaaleaksi, jolloin se jää teatterin vanhimman osan taustalle.

Kaavaratkaisu on toteutettu viitesuunnitelman mukaisesti niin, että uudisosan massa porrastuu Bulevardille päin, antaen kevyemmän vaikutelman kuin pelkkä suora julkisivu.

Teatterin vanhin osa on merkitty suojelumerkinnällä srs: Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa ilman Museoviraston lupaa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Suojelun tarkempi kohdentuminen määritellään lakisuojelupäätöksessä, joka on valmisteilla.

Kaavaehdotuksessa on kannanoton mukaisesti suojeltu 50-luvun laajennusosan merkittävimmät julkisivut ja viitesuunnitelma perustuu ratkaisuun, jossa myös purettavat osat rakennetaan uudestaan nykyisen laajennusosan arkkitehtuuria mukaillen.

Yhteenvedot OAS-aineistoa koskevista tilaisuuksista

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 20.5.2025–19.6.2025

Liitteet:

Liite 1 Kerro Kantasi -kommenttien tiivistelmä

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi

Aleksanterin teatteri, asemakaavan muutos

Kerro kantasi -kommenttien tiivistelmä

Hanke oli kommentoitavana Kerro kantasi -palvelussa 15.4.–6.5.2024.

Kommentteja saatiin 183 kpl.

Arkkitehtuuri ja kulttuuriympäristö

Useiden kommenttien mukaan teatterin 50-luvun laajennuksen korottaminen esitetyllä tavalla ei kunnioita vanhaa ja arvokasta kulttuuriympäristöä. Kommenteissa huomautetaan, että tontti kuuluu Esplanadi-Bulevardin RKY-alueeseen. Albertinkadun ja Hietalahdentorin välisen korttelin Bulevardin puoli on säilynyt varsin yhtenäisenä ja edustaa 1800-luvun loppupuolen uusklassisismia. Korttelin korkein räystälinja löytyy entisen Teknillisen korkeakoulun päärakennuksesta eikä tätä saisi ylittää. Lisärakentaminen tontilla ei ole kaupungin teettämän Bulevardin ympäristöhistoriallisen selvityksen kehittämissuosituksen mukaista. Toivotaan, että Museovirasto puuttuisi hankkeeseen.

Vanha rakennus vaatii kommenttien mukaan ympärilleen tarpeeksi tyhjää tilaa. Hotelliosan korotusta pidetään liian korkeana, ja osan mielestä se ei saisi nousta edes teatterin vanhimman osan harjakorkeuden yläpuolelle. Korotus muuttaisi eri rakennusosien hierarkiaa niin, että vanhin ja kauneimpana pidetty osa olisi nurinkurisesti alisteinen uudemmmille osille. Uudisosan ulkonäkö ei miellytä.

Rakennuksen korotus tulisi useiden kommenttien mukaan suunnitella paremmin historialliseen ympäristöön sopivaksi eli arkkitehtuuriltaan samannäköiseksi kuin ympäröivät 1800-luvun ja 1900-luvun alun koristeelliset rakennukset. Joidenkin mielipiteiden mukaan rakennuksen pitäisi olla mitäänsanomaton, jottei muodoilla kikkailu veisi huomiota pois alkuperäisestä teatterirakennuksesta.

Rakennuksen porrastumista Bulevardille päin pidetään hyvänä keinona keventää uudisosan vaikutusta katukuvassa. Näkymään Albertinkadulta tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Joissain kommenteissa nähdään, että koko laajennusosan purkamisella uudelleenrakentamisella saataisiin laadukkaampi kokonaisratkaisu. Kahdesta esitetystä vaihtoehdosta Bulevardille päin porrastuva ja tasakattoinen VE1 miellytti reilusti useampaa kuin aumakattoinen VE2.

SV: Tillbyggnadens arkitektur borde passa mer in i omgivningen, den borde likna andra hus i samma kvarter. Båda förslag ser oproportionerliga ut, och gamla teatern ser inträngd ut.

Asumisen olosuhteet

Kommenteissa esitetään huoli siitä, että rakennuksen korottaminen varjostaa ympäröiviä rakennuksia ja peittää näkymiä olevista asunnoista. Eräässä kommentissa ehdotetaan, että lisärakentamisessa tulisi suosia maanalaisia kerroksia.

Hotellien tarve kaupungissa

Kommenttien mukaan Helsinkiin ei tarvita enää yhtään ylimääräistä hotellia. Bulevardin ympäristössä on jo paljon hotelleja, joista suuri osa tullut viime vuosien aikana. Olemassa olevien hotellien käyttöastetta pidetään alhaisena. Hankkeen taloudellista kannattavuutta epäillään. Jos kaupunki kokee tarpeelliseksi lisätä hotellikapasiteettia alueella, niin parempi kohde tähän olisi ns. ”Vanha Poli” Hietalahdentorin laidalla, joka uhkaa jäädä tyhjäksi pidemmäksikin aikaa.

Rakennustyyppinä hotellin muuntojoustavuutta pidetään huonona. Hotellimuutoksen jälkeen tiloja ei voida kovinkaan halvalla enää muuttaa mihinkään muuhun käyttöön. Esitetään huoli hotellien terasseilta ja huoltoliikenteestä ympäröiviin asuinrakennuksiin kantautuvasta melusta. Miten hoidetaan hotellin taksi- ja huoltoliikenne? Jos tonttia halutaan tiivistää, niin pitäisi rakentaa asuntoja.

SV: Behöver vi faktiskt fler hotell? Är det kostnadseffektivt? Är det lönsamt? Staden är full med tomma kontorsutrymmen som alldeles utmärkt kunde omvandlas till hotell.

Harrastustoiminnan jatkuminen

Aleksanterin teatterin 1950-luvulla rakennetussa laajennusosassa sijaitsee kahdeksan harjoitussalia, jotka ovat olleet aktiivisessa käytössä ja joiden merkitys varsinkin tanssialan toimijoille ja harrastajille on ollut valtava. Aleksanterin teatterin tiloissa toimii myös muita kulttuurialan toimijoita, kuten keramiikkastudio. Onko tiloista siirtymään joutuville toimijoille ja harrastajille tulossa korvaavia tiloja?

Mahdollistamalla tanssitilojen muuttamisen hotellikäyttöön Helsinki toimii omaa Taide ja kulttuuri Helsingissä 2020 -visiotaan vastaan. Mielikuvitteellisten turistien palvelemiseksi ohitetaan kaupungin asukkaiden tarpeet. Elävä ja vetovoimainen kaupunki syntyy omaleimaisesta paikalliskulttuurista, ei kulttuurin näivettämisestä.

Teatterin toimintaedellytykset

Kommenteissa esitetään huoli teatterin toiminnan jatkumisesta: teatteri tarvitsee ympärilleen muitakin tiloja kuin pelkän näyttämön, katsomon ja lämpiöt. Onko suunnitelmassa huomioitu pukuhuoneet, maskeeraus, puvuston säilytys, lavasteiden kuljetus, henkilöstön tilat yms.? Teatterin produktioita pitäisi pystyä harjoittelemaan paikan päällä. Hotellin vuosia kestävä rakennustyömaa häiritsee teatterin toimintaa.

Lintuystävällisyys

Ikkunat ja muut mahdolliset lasirakenteet on toteutettava linnuille turvallisina. Kolopesijälintujen pesimismahdollisuudet alueella on turvattava säilyttämällä tai sijoittamalla rakennuksiin tarkoitukseen soveltuvia pesäpaikkoja.

Pihan muutokset

Parkkipaikkoja ei saa vähentää. Olemassa olevia puita ei saa kaataa. Tontille pitäisi istuttaa lisää puita ja puskia.

SV: Man borde plantera fler träd och buskar för att piffa upp omgivningen.

Julkisen sektorin kiinteistöpolitiikka

Kommenteissa kritisoidaan sitä, että kaupunki ja tässä tapauksessa valtio myyvät vanhoja arvokiinteistöjään yksityisille kiinteistösijoittajille.