



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

KAUPUNGINTEATTERIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12288

Hankenro 3161_3
HEL 2013-005419

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.5.–14.6.2013

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipide
 - Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

Kaavaluonnos nähtävillä 25.3.–15.4.2014

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 12.9.–13.10.2014

- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastine



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 24.5.–14.6.2013

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä Kallion kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 24.5.–14.6.2013 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut kannanotossaan (7.6.2013), että sillä ei ole huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Rakennusvirasto on ilmoittanut lausunnossaan (10.6.2013), että alueen puutarhahistorialliset arvot tulee selvittää ja ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa tulee turvata alueen yhtenäinen ja korkealaatuinen ilme sekä selkeyttää eri hallintokuntien vastuut toimiviksi ja kustannustehokkaiksi kokonaisuuksiksi.

Vastine

Rakennusviraston lausunto on huomioitu kaavoitustyössä. Ympäristöhistoriallisen selvityksen tekeminen alueen ympäristön arvojen selvittämiseksi on aloitettu. Puisto- ja piha-alueet käsitellään asemakaavan muutoksessa kokonaisuutena.

Tonttijaon muuttamisesta on järjestetty kaksi kokousta, ensimmäinen rakennusviraston ja toinen rakennusviraston, tilakeskuksen, konsultin ja käyttäjän kanssa. Molempien kokousten lopputuloksena on ollut, ettei tonttijakoa kannata muuttaa. Tontinrajojen ylittävien rakenteiden suhteen toimitaan kuten tähänkin asti kaupungin sisäisillä sopimuksilla.

Helsingin kaupungin museo pitää lausunnossaan (17.6.2013) myönteisenä, että Kaupunginteatterin kaavamuuos ajoittuu läheisesti teatterin peruskorjauksen kanssa, sitä tukevana toimenpiteenä. Rakennuksen liittyminen niin ympäröivään historialliseen puistomiljööseen, kuin



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

sitä vierustavaan Kallion korttelirakenteeseen tulee kaavassa huomioida rakennuksen ominaisluonteen ja arvojen mukaisella tavalla. Suojelutavoitteiden tulee kohdistua niin rakennuksen ympäristöön, ulkoasuun kuin interiööriin, laitosteatteerin kokonaisvaltainen arkkitehtuuri huomioiden. Kaupunginmuseo tekee kaavan valmisteluvaiheessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa suojelutavoitteita ja asemakaavan suojelumääräyksiä laadittaessa.

Vastine

Asemakaavan muutos laaditaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Suojelun lähtökohtana pidetään Kaupunginteatterin sekä ympäröivien puistoalueiden suojelemista kokonaisuutena. Lisäksi kaavassa suojellaan rakennuksen arvokas interiööri teatteritoiminta huomioiden.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kallio-seura ry on ilmoittanut (16.5.2012), että Kaupunginteatteri on huomattava pysäköinti- ja matkustajaliikenteen aiheuttaja. Asukas-pysäköintimahdollisuuksien säilyminen ja nykytilanteeseen verrattuna koheneminen tulisi olla uusien pysäköintijärjestelyiden keskeinen tavoite.

Vastine

Alueen pysäköintimahdollisuuksia selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot huomioon ottaen mahdollisuudet pysäköintipaikkojen lisäämiseen alueella ovat rajalliset.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 25.3.–15.4.2014

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Kallion kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 25.3.–15.4.2014 ja viraston internetsivuilla. Asemakaavan luonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Postiosoite PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Käyntiosoite Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	Puhelin +358 9 310 1673	Faksi +358 9 310 37409	Tilinumero 800012-62637	Y-tunnus 0201256-6 Alv. nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

Rakennusvalvontavirasto katsoi, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Rakennusvirasto on ilmoittanut, että asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä tulee tarkentaa yleiselle jalankululle varattujen alueiden osalta. Huoltoajolle sallitut reitit tulee osoittaa asemakaavassa. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa asemaakaavan muutosten luonnokseen.

Vastine

Alueen puistojen yleiselle jalankululle varattujen alueiden osalta kaavaluonnosta on tarkennettu. Samoin huoltoyhteys on merkitty kaavakarttaan.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että Helsingin kaupunginteatterin rakennus on eräs varhaisimmista maamme kunnallisista teatterirakennuksista, ja sen tilaratkaisu pitää sisällään koko laitosteatterin toiminnallisen kokonaisuuden, mikä korostaa kohteen historiallista merkitystä. Rakennus suunniteltiin erityisen huolellisesti ja yksityiskohtaisesti korkeatasoisin materiaalein; kohteen rakennustaiteellinen arvo ja säilyneisyys on huomattavan korkea. Helsingin kaupunginteatterin rakennus kuuluu suomalaisen 60-luvun modernin arkkitehtuurin merkkiteosten joukkoon. Rakennuksen kaupunkikuvallinen arvo on merkittävä, niin lähiympäristön näkökulmasta kuin osana 1950-luvulta muotoa saanutta laajempaa kulttuuri- ja hallintorakennusten kaupunkimaisemaa. Kaupunginmuseon kannan mukaan on tärkeää ajantasaistaa Kaupunginteatterin asemakaava suunnitellun peruskorjauksen yhteydessä, ja varustaa kohde asemakaavassa rakennussuojelumerkinnöin, jotka turvaavat kohteen huomattavien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen.

Kaavan suojelumerkintöjen valmistelun tueksi on laadittu joukko tutkimuksia, joissa rakennuksen sisältämiä arvoja on tarkasteltu ja arvotettu. Kaupunginteatterin rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut vuonna 2013, ja ympäristöhistoriallinen selvitys vuonna 2014. Rakennussuojeluperiaatteita on tarkennettu jo hankesuunnitteluvaiheessa vuonna 2013. Asemakaavaluonnoksen kaupunginteatteriin kohdentama rakennussuojelumerkintä sr-1 sisältää yksityiskohtaiset määräykset, joilla teatterin kulttuurihistoriallisia arvoja pyritään vaalimaan peruskorjauksessa sekä sen jälkeisessä korjaus- ja ylläpitotyössä. Määräykset perustuvat selvitysten osoittamiin arvoihin ja toimintasuosituksiin. Kaupunginmuseo pitää kaupunginteatteria modernin arkkitehtuurin restaurointikohteena, jonka peruskorjausratkaisuissa tulee erityisesti ot-



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

taa huomioon kohteen kantamat rakennushistorialliset ja arkkitehtoniset arvot. Kaupunginmuseon arvion mukaan asemakaavaluonnoksen rakennussuojelumääräykset antavat tähän riittävän perustan.

Modernin arkkitehtuurin restaurointikysymykset ja -ratkaisut ovat luonteeltaan erityisiä ja monesti ennakoimattomiakin. Tästä syystä on tärkeää että kaupunginmuseo pystyy tiiviisti seuraamaan kohteen korjaus- ja muutossuunnittelua. Asemakaavan suojelumerkintöjen kirjaus siitä, että korjaus- ja muutostöissä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa, on tarpeellinen ja tärkeä määräys. Kaupunginmuseo on mukana kaavan valmistelun jatkotyössä.

Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, että Kiinteistöviraston tilakeskus rakennuttaa parhaillaan Helsingin kaupunginteatterin peruskorjausta.

Pääosin rakennustekniset korjaus- ja muutostarpeet liittyvät tulevassa peruskorjauksessa taloteknisten järjestelmien tilatarpeisiin ja asennustöistä aiheutuvaan rakenteiden ennallistamis-/uusimistarpeeseen. Myös paloturvallisuuteen liittyvät järjestelmät on uusittava.

Toiminnalliset muutostarpeet liittyvät pääasiassa tilajärjestelyjen puutteisiin ja keittiö- ja tarjoilupalvelujen sekä -laitteiden uusimiseen. Yleisö- ja henkilökuntatilat eivät täytä nykyisiä esteettömyysmääräyksiä. Suuren näyttämön permanto- ja parvitasoilla ei ole lainkaan yleisö-wc-tiloja. Esiintyjille ei ole kuntosalia ja harjoitustilat ovat olosuhteiltaan ja mitoitukseltaan puutteelliset. Rakennuksessa on vain yksi neuvotteluhuone. Henkilökuntaravintolan ja suuren näyttämön kahvion keittiöt ovat käytöstä esteeseen nähden alimitoitettut. Piha-alueiden osalla on tarvetta parantaa valaistusta ja pysäköinti- sekä pyöräsäilytysjärjestelyjä.

Suojelutavoitteiden tulee kohdistua rakennuksen ympäristöön, ulkoasuun ja interiööriin siten, että säilytetään laistoteatterin mahdollisuudet kehittyä teknisesti sekä toimia rakennuksessa aktiivisesti luoden uusia teatterikokemuksia

Tilakeskus esittää tarkennuksia rakennusoikeuden määrään ja merkintätapaan. Uudisosan rakennusoikeus on hankesuunnitteluvaiheesta kasvanut 20 k-m². Lisäksi esitetään tarkennuksia räystäskorkeuden merkintään. Tavoitteena on sallia 0,7 metriä räystäslinjan ylittävät teknisiä laitteita. Pysäköintipaikoituksen materiaaleihin kohdistuvaa määrystä tulisi väljentää, samoin polkupyöräpaikoitukseen tulisi kaavassa varautua. Nykyisellään säilyvä tonttijako aiheuttaa poikkeamistarpeen huoltoliikenteen järjestämisen osalta puistoalueen reunassa. Lisäksi osa korjattavista rakenteista sijoittuu puiston puolelle kuten sisään-



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

käynnille johtava tukimuuri vitriineineen sekä itäpäädyn ulkoporras. Lisäksi toivotaan, että kaava ottaisi kantaa henkilökunnan polkupyöräpaikoituksen sijoittumiseen henkilökunnan sisäänkäynnin yhteydessä.

Vastine

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alueen kaupunkikurvalliset, rakennustaiteelliset ja puistohistorialliset arvot ja samalla mahdollistaa rakennuksen nykyisen teatteritoiminnan jatkuminen ja kehittyminen.

Kaupunginteatterin tontin kokonaisrakennusoikeutta on selkeytetty nykyisin voimassa olevasta kaavasta siten, että maanpäällinen, osittain maanalainen tai kokonaan maanalainen rakennusoikeus on merkitty yhdellä luvulla 25 000 k-m². Lisärakentamisen rakennusoikeus on osoitettu omille rakennusaloille, yhteensä 420 k-m², joka vastaa konsultin uusimpia suunnitelmia.

Räystääskorkeus merkintää on tarkennettu siten, että kaavassa sallitaan 0,7 metriä räystääskorkeuden ylittävät tekniset laitteet määräyksen estämättä. Teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pysäköintialueen merkintää p-2 on muutettu siten, että vain nurmikivi on tarkoitus säilyttää. Polkupyöräpaikoituksen sijoittumiseen alueella on annettu ohjeistus Helsingin kaupunginteatteri ympäristöhistoriallinen selitys ja suojeluperiaatteet -selvityksessä. Selvityksessä on osoitettu henkilökunnan pyöräpysäköinnille soveltuvat alueet.

Tonttijaon muuttamisesta on järjestetty kaksi kokousta, ensimmäinen rakennusviraston ja toinen rakennusviraston, tilakeskuksen, konsultin ja käyttäjän kanssa. Molempien kokousten lopputuloksena on ollut, ettei tonttijakoa kannata muuttaa. Tontinrajojen ylittävien rakenteiden suhteen toimitaan kuten tähänkin asti kaupungin sisäisillä sopimuksilla.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.9.–13.10.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistöviraston tilakeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Helen Sähköverkko Oy:n ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

Lausuntojen tiivistelmät ja vastine

Kiinteistöviraston tilakeskus (5.11.2014) toteaa, ettei sillä ole lisättävää 16.6.2014 tilakeskuksen antamaan lausuntoon kaupunginteatterin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Kaupunginmuseo (28.10.2014) toteaa, että asemakaavan rakennus-suojelumääräyksiin sr-1 liitetään teksti: Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa. Kirjaus on sekä tarpeellinen että tärkeä ja selkeyttää rakennuksen korjaushankkeiden etenemistä. Muilta osin kaupunginmuseon johtokunta katsoo asemakaavaehdotuksen rakennussuojelumääräysten tarjoavan riittävän perustan Kaupunginteatterin ja sen ympäristön säilyttämisen toteutumiseksi.

Rakennusvirasto (28.10.2014) toteaa, että rakennusviraston vastuulla olevan yläpihan puoleisen reitin toteuttamisen kustannukset ovat noin 100 000 euroa.

Pelastuslaitos (4.11.2014) toteaa, että pelastustoimen osalta ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

HSY (3.11.2014) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä. YY/s-korttelialueen eteläosan piha-alueella sijaitsee yleinen jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Ko. viemäreitä varten tulee kaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja. LPA-korttelialueella sijaitsee käytössä oleva yleinen vesijohto ja sekavesiviemäri. Kaavaan tulee lisätä määräys, jonka mukaan LPA -alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja.

Helen Sähköverkko Oy:llä (29.10.2014) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (24.10.2014), että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja Suomen arkkitehtuurihistorian kannalta arvokas kohde. Mainitusta johtuen ELY-keskus katsoo asemakaavan suojelumääräyksiin olevan syytä kirjata, että muutos- ja korjaustöiden yhteydessä museoviranomaiselle on varattava tilaisuus tulla kuulluksi esimerkiksi neuvottelumenetelyllä. Sinällään asemakaavan suojelumääräykset ovat kattavat ja asianmukaiset.



19.8.2014, täydennetty 16.12.2014

Vastine

Kaupunkisuunnittelulautakunta on velvoittanut virastoa selkeyttämään ja karsimaan tarpeettomia suojelumääräyksiä. Virastossa on tämän johdosta linjattu mm. yhdessä rakennusvalvontaviraston kanssa, ettei museoviranomaisen lausuntoon tai asiantuntijana käyttämiseen velvoitettavaa kaavamääräystä sellaisenaan enää käytetä, koska se liian usein johtaa tarpeettoman raskaaseen menettelyyn. Rakennuslupaviranomaisella on joka tapauksessa velvollisuus pyytää lupaharkinnan kannalta tarpeelliset lausunnot.

Asemakaavaehdotusta tarkennetaan olemassa olevien yleisten jätevesiviemärien ja hulevesiviemärien osalta siten, että asemakaavakarttaan lisätään johtokujan merkintä sekä lisätään LPA -korttelialueen käyttötarkoituseräilykseen "alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja".

Julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta on täydennetty olemassa olevan viemärien osalta johtokuja merkinnällä sekä lisätty LPA-korttelialueen määräykseen teksti: "alueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja". Lisäksi suojelumääräykseen sr-1 muiden tilojen korjaamisen lähtökohtiin maininta betonisten alakattojen säilyttämisestä.

Muutoksista on neuvoteltu kiinteistön hallinnasta vastaavan kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa (MRA 32§).