



19.8.2014

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Kaupunginteatterin ja ympäröivien puistoalueiden asemakaavan muutokseksi (nro 12288) (a-asia)

HEL 2013-005419 T 10 03 03

Ksv 3161_3

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 19.8.2014 päivätyn 11. kaupunginosan (Kallio, Linjat) korttelin 11330 tontit 3 ja 5 sekä puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12288 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukainen vastine esitettyyn mielipiteeseen
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Teatterirakennus ympäröivine puistoalueineen on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alue kuuluu Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteloon osana kokonaisuutta Finlandia-talo, Kaupunginteatteri ja Kulttuuritalo. Teatterirakennus ympäröivine puisto- ja piha-alueineen suojellaan. Modernin arkkitehtuurin merkkiteoksiin kuuluva rakennus suojellaan myös sisätiloiltaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisärakentamisen siten, että rakennuskokonaisuuden ja sen ympäristön arvot eivät vaarannu. Lisärakentaminen käsittää harjoitus-, teknisiä ja huoltotiloja. Rakennusoikeus on yhteensä 25 420 k-m².

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunginteatterin asemakaavan muutos on tullut ajankohtaiseksi rakennuksen peruskorjaustarpeen myötä. Kaupunginteatterin peruskorjauksen hankesuunnitelma hyväksyttiin



kiinteistölautakunnassa 18.6.2013. Peruskorjauksen yhteydessä talotekniset järjestelmät uusitaan, samalla toteutetaan myös tilallisia ja toiminnallisia muutoksia, joihin sisältyvät myös laajennusosat. Asemakaavan muutoksella turvataan teatterirakennuksen ja sen ympäristön kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja puistohistorialliset arvot sekä samalla mahdollistetaan teatteritoiminta myös tulevaisuudessa.

Alueen sijainti

Suunnittelualuetta rajaavat Eläintarhantie etelässä, pohjoisessa Ensi linja ja Ilolanpuisto sekä idässä Kallion virastotalon tontti.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Yleiskaava 2002:ssa on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alueeksi, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986. Kaavassa alue on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, puisto- ja pysäköintialuetta.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Teatterirakennus valmistui vuonna 1967 ja laajennusosa, Studio Elsa vuonna 1989. 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. Ympäröivät alueet ovat pääosin puistoa. Puistoalue ja teatterirakennus ympäristöineen muodostavat saumattoman ja yhtenäisenä alueena hoidetun kokonaisuuden. Alue on kokonaisuudessaan arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaupunki omistaa alueen.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alueen kaupunkikuvalliset, rakennustaiteelliset ja puistohistorialliset arvot ja



samalla mahdollistaa rakennuksen nykyisen teatteritoiminnan jatkuminen ja kehittyminen. Aiemman maanpäällisen ja osittain maanalaisen sekä maanalaisen rakennusoikeuden sijaan kaavaan on merkitty tontin rakennusoikeus yhtenä lukuna 25 000 k-m² ja lisäksi sallittu pääkäyttötarkoituksen mukaisia ja teknisiä tiloja maanalle. Lisärakentamista teatteritoiminnalle osoitetaan yhteensä 420 k-m². Lisärakentamisen rakennusoikeus on merkitty omille rakennusaloille.

Voimassa olevassa asemakaavassa Kaupunginteatterin korttelialue on kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, puisto- ja pysäköintialuetta.

Asemakaavan muutoksella teatterirakennuksen korttelialue suojellaan YY/s -merkinnällä, teatteritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas. Lisärakentaminen on osoitettu maantasokerrokseen rakennuksen pohjois- ja länsipuolelle. Lisärakentamisen suhdetta suojeltuun rakennukseen on määrätty YY/s -merkinnällä. Lisärakentamis- ja korjaustöissä tulee huomioida rakennusten historiallisesti arvokas arkkitehtuuri. Rakennuksen arkkitehtoniset ja rakennustaiteelliset arvot suojellaan sr-1 -merkinnällä. Määräyksessä määritellään lisäksi rakennuksen ulkoasun ja sisätilojen arvokkaat osat. Rakennuksen sisääntulokatos suojellaan kt/s -merkinnällä.

Teatterirakennusta ympäröivä puisto on osoitettu suojeltavaksi puistoksi (VP/s), joka on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. s-1 -merkinnällä, jolla varmistetaan pihan ja puiston yhtenäinen käsittely. Puiston osia ei saa aidata. Leikkipuiston korttelialueelle (VK) on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Yleisissä määräyksissä ohjataan myös valaistuksen suunnittelua. Rakennusten, pihan ja puistoalueiden valaisemisesta on laadittava yhteinen suunnitelma, jossa määritellään valaistuksen periaatteet, tehokkuus ja alueella käytettävät valaisintyypit. Rakennusten, pihan ja puistoalueiden valaisemisesta on laadittava yhteinen suunnitelma, jossa määritellään valaistuksen periaatteet, tehokkuus ja alueella käytettävät valaisintyypit.

Suunnittelualue liittyy katuverkkoon Eläintarhantien ja Ensi linjan kautta. Teatterin huoltoliikenne tapahtuu Eläintarhantieltä puiston kautta. Pysäköintialue (p) eikä autopaikkojen korttelialue (LPA) pysyvät ennallaan.

Kaupunginhallitus päätti 9.12.2013 Tarja Halosen puiston nimeämisestä.



Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Rakennusten ja ympäristön suojeleminen turvaa alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen. Lisärakentaminen parantaa rakennuksen käyttöedellytyksiä teatterikäytössä. Liikenne Eläintarhantiellä sekä Ensi linjalla ei lisäännä. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä Ilolanpuistosta Ensi linjalle parannetaan. Alueen esteettömyyttä parannetaan suojeltavia arvoja vaarantamatta. Kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat vähäisiä. Lisärakentaminen ja uudet tekniset laitteet sovitetaan rakennuksen arkkitehtuuriin. Asemakaavan muutoksesta aiheutuu kustannuksia kaupungille ympäristön parantamistoimenpiteistä jalankulkuyhteyksien parantamisesta noin 2 000 000 euroa (alv 0%). Hankesuunnitelman kustannusarvio on 56 000 000 euroa (alv 0%).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.5.2013).

Asemakaavan vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä myös Kallion kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Lisäksi kaavan valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä peruskorjausta suunnittelevan konsultin sekä Kaupunginteatterin edustajien kanssa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asukasyhdistyksen mielipiteessä toivottiin asukaspysäköintimahdollisuuksien lisäämistä alueella. Alueen pysäköintimahdollisuuksia selvitettiin. Pysäköintipaikkoja ei ollut mahdollista lisätä.

Jatkotoimenpiteet



Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaituksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, rakennuslautakunta/rakennusvalvontaviraston, pelastuslautakunnan/pelastuslaitoksen ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon johtokunnan/kaupunginmuseon, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Perttu Pulkka, arkkitehti, puhelin: 310 37465
perttu.pulkka(a)hel.fi
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37262
leena.makkonen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Mika Kaalikoski, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433
mika.kaalikoski(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12288 kartta, päivätty 19.8.2014
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12288 selostus, päivätty 19.8.2014
- 5 Havainnekuva 19.8.2014
- 6 Rakennushistoriallinen selvitys
- 7 Hanksuunnitelma
- 8 Rakennussuojeluperiaatteet
- 9 Ympäristöhistoriallinen selvitys ja suojeluperiaatteet
- 10 Kvaliite
- 11 Tilastotiedot
- 12 Vuorovaikutusraportti 19.8.2014
- 13 Mielipidekirje
- 14 Osa päätöshistoriaa

Otteet



19.8.2014

Akp/2

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 11
Liite 12

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Anna Villeneuve, Kirsi Hakola
Kiinteistövirasto/Juhani Tuuttila