



§ 568

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle Uudenmaan ELY-keskuksen rakennussuojeluesityksestä Aleksanterin teatterin suojelemisesta rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain perusteella sekä Museoviraston esityksestä

HEL 2023-012008 T 10 03 10

Hankenumero 5264_229

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Aleksanterin teatteri on siirtynyt Senaatti-kiinteistöiltä BME10 Property Oy:n omistukseen, minkä johdosta Uudenmaan ELY-keskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian rakennusperintölain 11 §:n mukaisesti. ELY-keskus pyytää lausuntoa teatterin suojelusta lailla. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo, että vanhan osan suojelu lain nojalla on perusteltua, mutta laajennusosan mahdollinen suojelu tulee ratkaista tulevassa asemakaavassa.

Aleksanterin teatterin suojeleminen rakennusperintölain nojalla turvaa kohteen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Suojelu on asemakaavoituksen tavoitteiden mukaista eikä haittaa kaavoitusta.

Kaupunkiympäristölautakunta katsoi, että Museoviraston esitys suojelun kohdentamiseksi ja tavoitteiksi on vanhimman, vuonna 1879 valmistuneen rakennuksen osalta perusteltua ja kattava, eikä kaupunkiympäristölautakunnalla ole siihen huomautettavaa.

Museovirasto on esittänyt, että 1950-luvun laajennusosan Bulevardin puoleinen julkisivu sisällytettäisiin lakisuojelupäätökseen, mutta ELY-keskus on ilmoittanut, että lakisuojelua ei tulla ulottamaan 1950-luvun rakennusosiin. Kaupunkiympäristölautakunta katsoo tarpeelliseksi, että laajennusosan historialliset arvot ja suojelutavoitteet selvitetään tulevan asemakaavahankkeen yhteydessä. Rakennuksen identiteetin kannalta tärkeät ominaispiirteet, kuten Bulevardin puoleinen julkisivu, voidaan tarvittaessa suojella asemakaavassa. Uuden asemakaavan tavoitteena on lisäksi vahvistaa tontin kaupunkikuvallista sommitelmaa, jossa Albertinkadun ja Bulevardin varrella on teatterin edustalla edusaukio ja tonttia reunustaa koko rakennusta ympäröivä puurivi. Tontin asemakaavoitus tapahtuu joko omana hankkeenaan tai käynnissä olevan Kampin asemakaavoituksen yhteydessä.

Esittelijä



07.11.2023

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 09 310 37296
otso.huhtala(a)hel.fi
Jani Jansson, arkkitehti, puhelin: 09 310 52316
jani.jansson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö, ELY-keskus, 21.9.2023
- 2 Museoviraston lausunto, 29.8.2023
- 3 Museoviraston lausunto, 29.8.2023, liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on pyytänyt Helsingin kaupungin lausuntoa suojeluesityksestä ja Museoviraston lausunnosta. Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 1.11.2023 mennessä. Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisää aikaa 8.11.2023 saakka.

Senaatti-kiinteistöt on ilmoittanut Uudenmaan ELY-keskukselle, että Aleksanterin teatteri (kiinteistötunnus 91-4-77-16) on siirtynyt BME10 Property Oy:n omistukseen 25.8.2022 tehdyllä kaupalla.

Tontilla sijaitsee vuonna 1879 valmistunut Aleksanterin teatterina tunnettu rakennus sekä vuonna 1953 valmistunut laajennusosa. Ensin mainittu rakennus on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 (asetus valtion omistamien rakennusten suojelusta). Asetussuojelu ei koske vuonna 1953 valmistunutta laajennusta.

Koska asetuksella suojeltu Aleksanterin teatteri (Kansallisoopperan vanha osa) on siirtynyt pois valtion omistuksesta, Uudenmaan ELY-keskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian rakennusperintölain 11 §:n mukaisesti.

ELY-keskus ei ole laajentanut suojeluasiaa vuonna 1953 valmistuneeseen laajennusosaan.



Kohde ja kaavoitustilanne

Aleksanterin teatteri sijaitsee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 77 tontilla 16, osoitteessa Bulevardi 23–27. Alun perin Helsingin venäläisenä teatterina, sittemmin Kansallisoopperana ja nykyään vierailuteatterina toimiva rakennus on valmistunut vuonna 1879. Rakennusta on laajennettu vuonna 1953. Vanha osa on suojeltu vuonna 1980 valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta annetun asetuksen nojalla.

Helsingin yleiskaavassa 2016 tontti kuuluu Kantakaupunki C2 - alueeseen, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Sitä koskevat myös Yleiskaavan Kulttuuriympäristöt-teemakartan ja pääkartan merkinnät, jotka osoittavat valtakunnallisesti merkittävät maisema- ja kulttuuriympäristökohteet.

Aleksanterin teatteri on osa Esplanadi-Bulevardin valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) tontti sisältyy aluemerkin "Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue" alle. Välittömästi tontin itäpuolella on olemassa oleva tunneli.

Voimassa olevassa asemakaavassa (n:o 8051, vahvistettu 25.10.1982) teatteri sijaitsee Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella ja teatterin vanha osa on suojeltu ark-merkinnällä (Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala). Ark-merkintä kohdistuu ainoastaan rakennuksen julkisivuihin ja vesikattoon. Vuonna 1953 valmistuneen laajennuksen korkeus ja massa on rajoitettu toteutuneen tilanteen mukaiseksi eikä sitä ole suojeltu.

Kiinteistön uusi omistaja on ehdottanut laajennusosan korottamista ja muuttamista hotelliksi. Asemakaavoituspalvelu on neuvotellut hankkeen kanssa vuoden 2023 aikana, mutta asemakaavan muutoshakemusta ei ole vielä vastaanotettu eikä hankkeen kaavoitus ole virallisesti käynnistynyt. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan tarkemmin laajennusosan suojelutarpeet. Kaavoitus voidaan näillä näkymin aloittaa keväällä 2024.

Asemakaavoituspalvelussa on samaan aikaan valmisteilla myös lähes koko Kampin käsittävä uusi asemakaava (n:o 12874), jonka rajauksessa teatterin tontti on edelleen pidetty mukana. Kampin kaavaehdotusta on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 31.10.2023, minkä jälkeen se asetetaan julkisesti nähtäville. Kampin kaavaehdotuksessa



teatterin vanha osa on suojeltu rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti huomattavan arvokkaan rakennuksen merkinnällä sr-1 ja koko tontin käyttötarkoitus on Y/s (Yleisten rakennusten korttelialue, joka on kaupunkikuvallisesti, kulttuurihistoriallisesti, paikallis-historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas). Jos hotellihanke etenee, niin Aleksanterin teatterin tontti poistetaan Kampin tarkistetusta kaavaehdotuksesta ja sille laaditaan erillinen kaavamuutos. Jos hanke ei etene, niin tarkistetussa kaavaehdotuksessa tarkennetaan suojelua teatterin tontin osalta. Nyt päätöksenteossa oleva koko Kampin uusi asemakaava ei mahdollista laajennusosan käyttötarkoituksen muutosta tai rakennuksen korottamista.

Suunnittelutilanne

Senaatti-kiinteistöt on kiinteistön myynnin yhteydessä vuonna 2020 neuvotellut asemakaavoituspalvelun ja Museoviraston kanssa 1950-luvun laajennusosan korottamisesta ja muuttamisesta hotelliksi. Kiinteistö on vuonna 2022 myyty uudelle omistajalle, jonka aloitteesta neuvotteluja on jatkettu keväällä 2023. Tontin uuden asemakaavan valmistelu voidaan näillä näkymin aloittaa keväällä 2024.

Aleksanterin teatteria koskevassa lausunnossaan (29.8.2023) Museovirasto toteaa pitävänsä tarpeellisena suojella Aleksanterin teatteri rakennusperintölain nojalla, jotta sisätiloiltaankin erittäin arvokkaan rakennuksen suojelu voidaan kohdentaa riittävän yksityiskohtaisesti ja antaa sille tarvittavat suojelumääräykset. Suojelutarve kohdistuu Aleksanterin teatterin vanhimman osan rakennusrunkoon, ulkoasuun, keskeisiin sisätiloihin sekä kiinteään ja irtaimeen sisustukseen. Museovirasto esittää lisäksi, että 1950-luvun laajennusosasta suojellaan lakisuojelupäätöksellä Bulevardin katukuvassa näkyvä julkisivuosuus. Laajennusosalla on Museoviraston mukaan kulttuurihistoriallista merkitystä kaupunkikuvallisesti sekä osana teatterin toimintaa ja korttelin historiallista kerroksisuutta.

Teatterin vanhimpien vanhimpien rakennusosien ja sisustuksen suojeleminen rakennusperintölain nojalla Museoviraston suojeluesityksen mukaisesti on kannatettavaa. Tontin uuden asemakaavan lähtökohtana on, että teatterin vanhin osa säilyy nykyisen kaltaisessa kulttuurikäytössä.

ELY-keskus on ilmoittanut, että se ei aio ulottaa lakisuojelua 1950-luvulla rakennettuun laajennusosaan. Asemakaavoituspalvelussa on niin ikään tunnistettu laajennusosan kaupunkikuvallinen arvo ja julkisivujen säilyttäminen vähintään Bulevardin varrella on ollut hotellihankkeesta neuvoteltaessa viitesuunnitelman kantava periaate. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan laajennusosan kaupunkikuvallisten omi-



07.11.2023

naispiirteiden, kuten massoittelun ja julkisivumateriaalien, säilyttämistä. Laajennusosan muiden julkisivujen suojelun tarpeet ja mahdollisuudet tarkentuvat kaavoitusprosessin aikana.

Uuden asemakaavan tavoitteena on lisäksi säilyttää tontin kaupunkivallinen sommitelma, jossa puurivit ympäröivät teatterirakennusta jokaiselta reunalta sekä palauttaa teatterin edusaukiot Albertinkadun ja Bulevardin varrella niiden arvoiseen käyttöön esimerkiksi vähentämällä tontin pysäköintipaikkoja nykyisten pysäköintipaikkamääräysten mukaisesti.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Otso Huhtala, arkkitehti, puhelin: 09 310 37296
otso.huhtala(a)hel.fi
Jani Jansson, arkkitehti, puhelin: 09 310 52316
jani.jansson(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Lausuntopyyntö, ELY-keskus, 21.9.2023
- 2 Museoviraston lausunto, 29.8.2023
- 3 Museoviraston lausunto, 29.8.2023, liite

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano