

KENEN KAUPUNKI?

**HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELU
JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ TÖRMÄYSKURSSILLA**

TOIMITTAJAT

Harri Hautajärvi, Juhana Heikonen, Petteri Kummala, Timo Tuomi

TOIMITUSAVUSTAJA

Linda Leskinen

GRAAFINEN SUUNNITTELU

Päivi Häikiö

JULKAISIJAT JA KUSTANTAJAT

Docomomo Suomi Finland ry
ICOMOSin Suomen osasto ry.
Rakennustaiteen Seura ry
Rakennusperintö-SAFA

Helsinki 2021

Painopaikka: Printon AS, Viro

© Kirjoittajat ja julkaisijat

Teoksessa oleva kuva-aineisto on julkaistu tekijänoikeuslain (404/61) pykälien 22, 25 ja 25a nojalla.
ISBN 978-952-69679-0-5

TOIM.
HARRI HAUTAJÄRVI
JUHANA HEIKONEN
PETTERI KUMMALA
TIMO TUOMI

KENEN KAUPUNKI?

**HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELU
JA KULTTUURIYMPÄRISTÖ TÖRMÄYSKURSSILLA**

DOCOMOMO SUOMI FINLAND RY – ICOMOSIN SUOMEN OSASTO RY
RAKENNUSTAITEEN SEURA RY – RAKENNUSPERINTÖ-SAFA

SISÄLLYSLUETTELO

HELSINGIN KULTTUURIYMPÄRISTÖ MYYTÄVÄNÄ. 6

Harri Hautajärvi, Juhana Heikonen ja Timo Tuomi

HELSINGIN UHANALAISIA KULTTUURIYMPÄRISTÖJÄ. 9

Harri Hautajärvi, Juhana Heikonen ja Timo Tuomi



JALOSTUVAT ARVOT, IKUISET ONGELMAT.

Sata vuotta rakennussuojelua Helsingissä.

Timo Tuomi
12



LAPINLAHDEN SAIRAALAN MILJÖÖ UHATTUNA.

Kirsi Saarikangas, Gretel Hemgård, Julia Donner

56



HIETALAHDENRANTA SIJOITUSKOHTENA.

Ulla Blomberg

84



PUUHEVONEN ELÄINTARHASSA.

Helsinki Garden kuorittuna.

Tommy Lindgren

110



KANSALLISTEATTERIN KORTTELI - VOIKO HISTORIAALLISIA ARVOJA NOLLATA RETORIIKALLA JA LAKIA VENYTTÄMÄLLÄ?

Timo Tuomi, Tuula Pöyhä

136

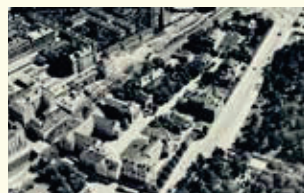


TIIVIIMMIN, KORKEAMMALLE, TEHOKKAAMMIN?

Sijoittajavetoisen tehostamisen sijaan tarvitaan inhimillistä ja ilmasto-kestävää kaupunkia.

Harri Hautajärvi

20



MARIAN SAIRAALA-ALUEESTA KASVUYRITYSKAMPUS.

Kylmää bisnestä kulttuuriarvoista piittaamatta.

Jukka-Pekka Flander

66



YHTEISESTÄ YKSITYISTÄ.

Kouluista koteja ja rakennus-perinnöstä bisnестä.

Miia Perkkiö

92



KRUUNUNHAAN KASARMIKORTTELI HALUTAAN TUUKKIA.

Elli Maalismaa, Jussi Heinämies

118



HELSINGIN HALLINNON RAPAUTTAMINEN JA UHAT KULTTUURIYMPÄRISTÖLLE.

Juhana Heikonen

144



ETELÄSATAMA JA KAUPUNKISUUNNITTELU-POLITIIKAN KÄÄNNE.

Anja Kervanto Nevanlinna Maunu Häyrynen

44



BAANASTA URBAANA?

Rautatiekatujen rakentaminen tuhoaisi teollista historiaa ja suositun pyöräilyväylän.

Krista Muurinen, Teresa Rönkä

76



KIINTEISTÖSIJOITTAJAN VALTAUS TORKKELINMÄELLÄ.

Arvorakennus turmellaan samalla kun suojeluluokitusta nostetaan.

Harri Hautajärvi

102



KAUPUNKILAISTEN ETUPIHAT.

Elielinaukio ja Asema-aukio kauppatavarana.

Kristina Karlsson, Mona Schalin,

Timo Tuomi

126

KIRJOITTAJAT 164
JULKAISIJAT 166

MARIAN SAIRAALA- ALUEESTA KASVU- YRITYSKAMPUS

**KYLMÄÄ BISNESTÄ KULTTUURIARVOISTA
PIITTAAMATTA**

JUKKA-PEKKA FLANDER

Marian sairaala-alue on rakentunut nykyiselleen runsaassa sadassa vuodessa. Nyt siitä kehitetään Pohjois-Euroopan suurinta kasvuyrityskampusta nimellä Maria O1. Kiinteistö-sijoittajat ovat saaneet Helsingiltä varauksen noin 50 000 kerrosneliömetrin lisärakentamiseen alueen vanhimpaan ja parhaiten säilyneeseen osaan. Kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset ja kaupunkikuvalliset arvot ollaan turmelemassa mittakaavasta piittaamattomalla, massiivisella rakentamisella ja betonikansilla.

Helsingin kiivas kasvu 1800-luvun lopulla toi mukanaan yhtenä lieve-ilmionä kulkutaudit. Kaupungin ensimmäistä varsinaista kulkutautisairaala ryhdyttiin rakentamaan 1890-luvulla Lapinlahden mielisairaalan lähis-tölle silloisen Helsingin laitamille. Alueella sijaitsivat jo Theodor Deckerin suunnittelemat, vuonna 1885 valmistuneet kuumelasaretin paviljongit. Marian kulkutautisairaalan suunnittelijaksi valittu nuori arkkitehti Onni Törnqvist, myöhemmin Tarjanne, lähetettiin Eurooppaan ottamaan oppia jo toteutetuista laitoksista.

Kulkutautisairaaloitten toiminta perustui eristämiseen. Siksi kullekin toiminnolle oli rakennettava oma erillinen rakennus, joka puolestaan oli jaettava ”moduuleihin”. Näin syntyi paviljonkiperiaatteeseen pohjautuva kunnallissairaalan tyyppi, jota Marian sairaala-alueen eteläosa edustaa. Paviljonkien erillisyyttä vahvistamaan ja hoitoa edistämään rakennusten väliset alueet istutettiin hoivapuistoksi, johon potilaita voitiin tuoda ulkoilmaan tervehtymään.

Vaikka osa Marian kulkutautisairaalan paviljongeista on purettu, on sen eteläinen osa yksikerroksisine puu- ja tiilipaviljonkeineen, jyhkeine puukujanteineen sekä hoivapuiston muistumineen kansallisesti ainut-laatuista ja säilyttämisen arvoista kulttuuriperintöä – näin koronapandemian ajan perspektiivistä katsoen myös osa ihmiskunnan muistia.

SAIRAALATOIMINNAN PÄÄTTYMINEN JA UUDET KAAVASUUNNITELMAT

Lähes 130 vuotta alueella jatkunut sairaalatoiminta päättyi viimein vuonna 2014. Koska lakkauttamisuhka oli leijunut Marian sairaalan yllä jo pitkään, oli korvaavan toiminnan etsimiseen ja lähes kahdenkymmenen eri-ikäisen rakennuksen uusiokäyttöön ja alueen mahdolliseen täydennysrakenta-miseen varauduttu.

Sairaalakäytön lakattua tuli ajankohtaiseksi vuoden 1993 asema-kaavan muuttaminen, ja sitä varten teetettiin rakennus- ja ympäristö-historialliset selvitykset.¹ Suurin osa alueen rakennuksista oli suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa. Lisäksi Helsingin kaupunginmuseolta pyydettiin ennakkolausunto vuonna 2012. Selvityspohja ympäristön ja



rakennusten suojelutavoitteiden asettamiselle oli siten kaavamuutostyön käynnistyessä hyvä.

Tieto Maria O1 -kasvuyrityskeskittymän sijoittamisesta alueen pohjoisan tyhjentyneisiin rakennuksiin vuonna 2016 otettiin ilahtuneesti vastaan. Hanketta pidettiin esimerkillisenä yritystoiminnan ja kulttuuriperinnön vaalimisen yhteensovittamisena.

Tilanne sai kuitenkin täysin uuden käänteen, kun Helsingin kaupunkistrategiaan 2017–2021 kirjattiin tavoite jatkaa Maria O1 -alueen kehittämistä Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi. Tavoitteen saavuttamiseksi vuoden 2018 lopulla YIT Talo Oy:n ja Kevan muodostama konsortio sai avoimen haun kautta Helsingiltä varauksen noin 50 000 kerrosneliömetrin rakentamiseen sairaala-alueen eteläosaan.² Koska varauksen saaja esitti määräaikaan mennessä ehdotuksen alueen maankäytöstä, konseptista ja konsortioista, päätti elinkeinojaosto alueen varaamisesta samoille tahoille kasvuyrityskampuksen suunnittelua varten. Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.³

STRATEGIAN MUKAISTA KAUPUNKIKEHITTÄMISTÄ

Hyväksyessään kaupunkistrategian valtuusto päätti myös toivomusponnosta, jolla Maria O1 -hanketta haluttiin kiirehtiä sen poikkeuksellisen merkittävien vetovoimavaikutusten nojalla. Lisäksi tähtäimessä oli kilvoittelu parhaan start-up-kaupungin tittelistä.⁴ Toivomusponnen ja varausehtojen mukaisesti Helsingin kaupunkiympäristön toimiala haki 4.12.2019 rakennusvalvonnalta poikkeamista voimassa olevan asemakaavan suojelumääräyksistä, Tarjanteen suunnitteleminen, vuonna 1894 rakennettujen desinfiointivierasmajan eli nykyisen päiväkodin sekä alueen eteläkärjessä sijaitsevan entisen kulkutautipaviljongin kohdalla. Molemmat on suojeltu sr-2-merkinnällä, joka kieltää purkamisen ilman pakottavaa syytä. Tavoitteena on, että rakennukset voidaan purkaa siirrettäviksi ja uudelleen rakennettavaksi Helsingin alueelle. Näin elinkeinopoliittisesti merkittävä ja kaupunkistrategiassa erikseen nimetty hanke saadaan etenemään tavoiteaikataulussa, jotta eteläosan lisärakentaminen voisi alkaa heti, kun asemakaavan muutos tulee voimaan.

Hakemuksesta kuultiin laajasti naapurikiinteistöjen omistajia sekä taloyhtiöitä, mutta ei Asunto Oy Ruoholahtea, joka oli tehnyt muistutuksen Marian kasvuyrityskampuksen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja ehdottanut eteläisen osan säilyttävää ja ennallistavaa vaihtoehtoratkaisua. Yhtiön pyydettyä hakemusasiakirjat nähtäväkseen kävi ilmi, että ne oli täytetty puutteellisesti ja osin virheellisesti eikä Uudenmaan ELY-keskusta ollut kuultu asiassa, vaikka maankäyttö- ja rakennuslaki sitä edellyttää.

Rakennusvalvontapäällikkö päätyi kyseisen menettelyvirheen takia poistamaan 31.12.2019 myönnetyn poikkeamis päätöksen.⁵ Tällä välin Helsingin kaupunki oli jo pannut rakennukset julkiseen myyntiin.⁶ Myös rakennuksien sisäosien kerrostumia poistettiin – tutkimuksen nimissä – purkamista ja siirtoa varten.

Kaupunginhallitus käsitteli Marian kasvuyrityskampuksen asemakaavamuutosta 31.8.2020 ja päätti antaa sen valtuuston päätettäväksi. Sekä kaupunginmuseo että Uudenmaan ELY-keskus olivat lausunnoissaan kritisoineet sairaala-alueen eteläisen osan kohtelua. Kaupunginhallituksen esityksessä todetaankin, että kaupunginmuseo ei ole puoltanut asemakaavan muutosta, vaan todennut mm., että alueen eteläosan suunnittelua olisi tullut edistää sen ominaispiirteet säilyttävästä näkökulmasta käsin.⁷

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan myös, että Marian sairaala-alueen eteläosa, johon uudisrakentaminen keskittyisi, on parhaiten säilynyt osa kokonaisuudesta. Säilyneine puutaloineen ja puistoineen se liittyy Hietaniemen hautausmaiden ja Lapinlahden sairaalapuiston sekä Ruoholahden villojen muodostamaan, matalana säilyneeseen itä-länsi-suuntaiseen kulttuuriympäristöön. Kaupunginmuseon mukaan puurakennusten siirtäminen tarkoittaa niiden purkamista ja uudelleen rakentamista, mikä ei ole suojeluarvojen mukaista.

Ilmakuvassa 1930-luvulta erottuu etenkin Marian sairaala-alueen eteläosassa Svante Olssonin vuonna 1908 suunnittelema muotopuutarha. Kuvassa sairaala-alue kytkeytyy osaksi Hietaniemen hautausmaan ja Ruoholahden villojen muodostamaa pienimittakaavaista, puistovaltaista kokonaisuutta. Foto Roos, Helsingin kaupunginmuseo.



Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto oli säyseämpi, mutta alueen eteläosan rakennusten käsittelyä kaavaratkaisussa pidettiin valitettavana. Myös kaupunginhallitus tunnusti Marian sairaala-alueen erityisyyden, mutta veti lopulta maton alta eteläisen osan suojelulta vedoten kaupunki-strategiaan, siis tavoitteeseen luoda edellytykset Pohjois-Euroopan suurimmalle kasvuyrityskampukselle. Kaupunginhallitus vetosi siihen, että aluetta ei ole luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Pöytäkirjassa todetaan:

Kaupunginhallituksen käsityksen mukaan uusi käyttö mahdollistaa parhaiten entisen sairaala-alueen toiminnallisen elävyyden ja sen myötä rakennusten säilymisen ja ylläpidon. Samalla se tuo esille myös alueen historian säilyttämällä kaava-alueen rakennustaiteellisesti kaikkein arvokkaimman rakennuskannan keskeisenä osana uutta toiminnallista kokonaisuutta.⁸

Tämä tarkoittaa palauttamattomia muutoksia koko eteläosan rakennuskannalle. Taloista yksi siirretään alueen sisällä, yksi liitetään osaksi uutta rakentamista ja kaksi puretaan siirrettäviksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan muutoksen sekä siihen liittyvän katusuunnitelman kutakuinkin kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti ja ehdotti, että alueelta siirrettäviksi osoitetut rakennukset sijoitetaan Itä-Pakilan Toivolaan, jossa siirron mahdollistama asemakaava on jo vireillä.

KAAVAMUUTOS TÖRMÄYSKURSSILLA ALUEEN ARVOJEN JA KAUPUNGIN OMIEN OHJEIDEN KANSSA

Koska siirtoa varten purettaviksi osoitetut rakennukset on varustettu sr-2-merkinnällä, Helsinki on siis jo tunnustanut niiden suojeluarvon voimassa olevassa asemakaavassa, eikä hyväkuntoisten talojen purkamiselle ole perusteita. Toinen huomionarvoinen seikka kaavamuutosshankkeessa on sen mahdollistama rakennuskorkeus, joka ylittää huomattavasti Helsingin kaupungin omat kaavoitusohjeet.⁹ Suojeltujen kiinteistöjen luovutus purettavaksi ja kaupungin omien ohjeiden vastainen kaavoitus on maankäyttö ja rakennuslain 54 §:n sekä hallinto-oikeuden näkökulmasta kyseenalaista. Jopa kaupunginmuseo on huomauttanut mahdollisesta lainvastaisuudesta. Helsinki ei missään ole perustellut, miksi se poikkeaa omista, aiemmin noudatetuista korkean rakentamisen ohjeistaan, vaikka periaate tasa-arvoisesta kohtelusta viranomaisen edessä edellyttäisi tätä.

Asemakaavan selostuksessa perustellaan, että ”muutos asettuu osaksi kantakaupungissa vuosikymmenten mittaan tapahtunutta kehitystä, jossa matalan puukaupungin tilalle rakentuu aiempaa tehokkaampi kivikaupunki”. Muutos, joka selostuksessa kytketään sata vuotta sitten Helsingissä tapahtuneeseen kehitykseen, tarkoittaa korkeimmillaan 13-kerroksista toimistotalorypystä, joka autohalleineen ja betonikansineen vahingoittaisi Marian alueen eteläosan lisäksi pysyvästi myös Lapinlahden ja Hieta-niemen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen



Havainnekuva osoittaa, miten radikaalia mittakaavan muutosta Marian sairaala-alueelle suunnitellaan. AOR Arkkitehdit, JKMM arkkitehdit. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.

maisemaa. Lännestä katsottuna toimistotalot muodostaisivat näkymää hallitsevan, korkean muurin suojeltujen puistojen taustalle.¹⁰ Näistä syistä Marian alueen täydentämisen lähtökohdaksi pitäisi ottaa suojeltujen rakennusten säilyttäminen ja pienempi määrä uutta rakentamista, tai kasvuyrityskampukselle pitäisi etsiä toinen paikka.

Suunnitelmaa on markkinoitu välttämättömänä Helsingin kasvuyritysten kannalta. Todellisuudessa Marian alueelle ollaan rakentamassa toimistokolossia, josta vuokrataan tiloja parhaiten maksaville tahoille – olivat ne sitten kasvuyrityksiä tai perinteisiä suuria metsäjättejä, koska kaavoitusmerkintää ”kasvuyritysten toimitiloja” ei ole olemassa.

Myös väistyvä pormestari Jan Vapaavuori nostatti henkeä Marian kaavamuutoksen puolesta valtuustolle 9.9.2020 esittämässään puheenvuorossa:

Päätettävänä on yksi koko vaalikauden tärkeimmistä kaavoista. Päättöksellä on valtava symboliarvo: se symboloi rohkeita tekoja ja suunnanmuutosta. Se kuvastaa uskoamme siihen, että startup-yrittäjyys on Helsingin menestyksen kannalta ratkaisevan tärkeää. Ennen kaikkea päätös kertoo luottamuksesta siihen, että kaupunki on lopulta koronaa vahvempi – että tulemme tästä kriisistä ulos valmiina parantamaan asemaamme kansainvälisessä kilpailussa osajista ja pääomista.

Toisessa vaakakupissa painaa se tosiasia, että yhdessä Sadan markan villojen kanssa Marian sairaala-alueen eteläosa muodostaa säilyneine puutaloineen ja puustoineen mittakaavaltaan ja tunnelmaltaan yhden Helsingin parhaiten säilyneistä 1800-luvun ympäristökokonaisuuksista. Se ei kaipaakaan massiivista toimistotalokeskittymää vaan hienovaraista täydennysrakentamista, joka tukee olemassa olevaa, arvokasta rakennuskantaa ja puistomiljöötä.



Havainnekuva muutoksesta Köydenpunojankadun katulinjasta tarkasteltuna. AOR Arkkitehdit, JKMM arkkitehdit. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.



Vuoden 2019 asemapiirustuksessa näkyvät Marian alueen eteläosan keskeiset muutokset sekä uusien rakennusten paikat ja kerroskorkeudet. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala.



VIITTEET

¹ Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2011. *Marian sairaalan alue. Rakennushistorian selostus ja inventointi*, osat 1 ja 2; Loci Maisema-arkkitehdit Oy 13.3.2012; *Marian sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys*. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto.

² Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristölautakunta, pöytäkirja 6.11.2018, Diaarinumero HEL 2018-010788; YIT Oyj Lehdistöiedote 2.11.2018: <https://news.cision.com/fi/yit-ojy/r/yit-n-ja-kevan-vetamaa-konsortiota-ehdotetaan-kasvuyrityskampuksen-laa-jennuksen-kehittajaksi-helsing.c2662811>.

³ Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristölautakunta, pöytäkirja 6.11.2018. Diaarinumero HEL 2018-010788.

⁴ Helsingin kaupunkistrategia 2017-2021. Helsingin kaupunki, kaupunginvaltuusto, päätökset 16/2017, 4.9.2017. Diaarinumero HEL 2017-009006.

⁵ Helsingin kaupunki, rakennusvalvontapalvelut, pöytäkirja 1/2020, 14.1.2020.

⁶ Sirén, Ines. Harvoin saatavilla: Keskeltä Helsinkiä aiotaan myydä 1800-luvulla rakennettuja puutaloja. Helsingin Sanomat 3.1.2020.

⁷ Lausunto Marian entistä sairaala-aluetta koskevasta asemakaavaehdotuksesta Kampissa (Marian kasvuyrityskampus). Helsingin kaupunginmuseo 13.1.2020.

⁸ Helsingin kaupunki, kaupunginhallitus, pöytäkirja 28/2020, asia 13, 31.8.2020.

⁹ Ohjeessa linjataan seuraavasti: "Alueelle ei kaavoiteta uusia merkittävästi nykyisestä korkeusmittakaavasta poik-keavia rakennuksia". *Korkea rakentaminen Helsingissä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2011:4*. Helsinki: Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 54.

¹⁰ Lapinlahden sairaala-alue. *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY*. Museovirasto 2009.