

Porin kaupungin rakennusvalvonta
rakennusvalvonta@pori.fi
sofia.hannukainen@pori.fi

Viite Lausuntopyyntö 31.12.2024

Aihe Pori, rakennuslupahakemus Yyterin virkistys hotellin saneeraukselle ja muutokselle

Porin kaupungin rakennusvalvonta on pyytänyt 31.12.2024 Satakunnan Museolta lausuntoa koskien Yyterin virkistys hotellin saneeraukseen sekä muutokseen liittyvää rakennuslupahakemusta.

Hakemuksen mukaan: *Hotellin talotekniikka uusitaan hotellihuoneiden osalta. Ravintolan keittiö peruskorjataan. Julkisivut uusitaan hotellihuoneiden sekä pysäköintialueen puolella, ikkuna-aukotus muutetaan hotellihuoneiden puolella. Matalan ravintolaosan viherkatto uusitaan ja rakennetaan kattoterassi. Rakennetaan hissi 1. kerroksen ja uuden kattoterassin välille. Rakennetaan uusi kulku- ja pelastusreitti pysäköintialueelta rannalle.*

Suunnitelmien mukaan hotellirakennuksen paikoitusalueen puoleisella koillisjulkisivulla uusitaan ulkoseinät ja uutena verhouksmateriaalina käytetään profiililtaan ja väriltään alkuperäistä vastaava profiilipeltiä. Ikkunat uusitaan alkuperäisen kokoisina, alkuperäistä vastaavilla jaotuksilla sekä väreillä. Rakennuksen kaakkoispäätyyn on suunnitelmien mukaan tarkoitus toteuttaa kiipeilyseinä. Rakennuksen alla ja vierellä olevat portaat ja osa niiden tukimuureista puretaan ja rakennetaan 4 metriä leveä asfaltoitu pelastustie isot puut kiertäen ja pääsääntöisesti olevaa maanpintaa mukaillen.

Koko rakennuksen 3-5krs ulkoseinät uusitaan, kerrosala kasvaa seinärakenteen paksuuntumisen verran rannan puolella (50 mm). Rannan puoleisella julkisivulla ikkunat muutetaan kerrosten korkuisiksi ja verhous muutetaan julkisivulaatoiksi. Uusien julkisivulaattojen sävy on tarkoitus toteuttaa vuonna 2019 valmistuneen 6-7 krs laajennusosan mukaisina. Matalan ravintolaosan viherkaton rakennetaan kattoterassi, kulkureitit ja hissi maantasokerroksesta alkaen. Katon kunta uusitaan.

Sisätiloissa ravintolaosassa toisen kerroksen keittiötilat uusitaan. Kerroksessa olevien kahden kokoushuoneen välinen seinä puretaan ja tilat yhdistetään yhdeksi

kokoushuoneeksi. Kerrokseen rakennetaan hissikuilu ravintolatilan katolle toteutettavalle terassille. Keittiötiloissa nykyiset keittiö- ja kylmäkalusteet poistetaan ja rakennetaan uudet keittiö-, kylmäsäilytys- ja varastotilat sekä siivous ja sosiaalitilat.

Hotellihuoneissa ovet uusitaan alkuperäisen kokoisina. Huoneiden tekniikka uusitaan ja kattoihin toteutetaan jäähdytys- ja lämmityspaneeleit. Hotellihuoneissa kylpyhuoneiden väliseinät sekä ovet uusitaan. Hotellihuoneiden meren puoleinen seinä rakennetaan uusiksi ja korvataan koko kerroksen korkuisilla ikkunoilla.

Vuonna 1974 valmistuneesta hotellista järjestettiin vuonna 1971 arkkitehtikilpailu, jonka perusteella suunnittelijaksi valikoitui arkkitehtitoimisto Söderlund & Valovirta (Jan Söderlund, Erkki Valovirta). Sittemmin Helsingin Teknillisen korkeakoulun rakennusopin professorina toimineen arkkitehti Jan Söderlundin muita tunnettuja töitä edustaa mm. Helsingin Sanomatalo. Söderlund ja Valovirta vastasivat myös Turun ylioppilaskylän rakennusten suunnittelusta. Ylioppilaskylä on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY2009).

Laadukasta, massoitteeltaan voimakkaan horisontaalista modernia arkkitehtuuria edustava, osittain pylväiden päällä oleva Yyterin hotelli suunniteltiin seuraamaan dyynin ja rantapuuston muotoja, jotta rakennuksen vaikutukset Yyterin rantamaisemaan jäisivät pieniksi. Hotellin alkuperäiset ominaispiirteet ovat säilyneet keskiosan vuonna 2019 toteutettua korotusta lukuun ottamatta nykypäivään saakka.

Hotelli sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle *Yyterin maisemat* (VAMA2021). Rakennus on osoitettu Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 (2019) maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi (Satakunnan rakennusperintö 2005). Satakunnan vaihemaakuntakaavassa 2 valtakunnallisesti merkittäviä maisema-alueita sekä maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä / kohteita koskee yhteinen suunnittelumääräys: *Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueen kokonaisuus, erityispiirteet ja ominaisluonne siten, että edistetään niihin liittyvien arvojen säilymistä ja kehittämistä [...]. Kaikista aluetta tai kohdetta koskevista suunnitelmista ja hankkeista, jotka oleellisesti muuttavat vallitsevia olosuhteita, tulee museoviranomaiselle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen. Kohteen ja siihen olennaisesti kuuluvan lähiympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kohteen kulttuuri-, maisema-, luonto- ja ympäristöarvot sekä huolehdittava, ettei toimenpiteillä ja hankkeilla vaaranneta tai heikennetä edellä mainittujen arvojen säilymistä.*

Satakunnan maakuntakaava 2050 on parhaillaan luonnosvaiheessa. Uutta maakuntakaavaa varten laadittiin Satakunnan rakennetun kulttuuriympäristön päivitys- ja täydennysinventointi (Niina Uusi-Seppä / Ramboll 2023), jonka yhteydessä sekä Yyterin virkistysshotelli sekä sen pohjoispuolella sijaitsevat Rosenlewin johtoportaalalle rakennetut huvilat/omakotitalot huomioitiin maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi *Yyterin hotelli ja huvilat*. Maakuntakaavan luonnosvaiheessa tätä aluetta sekä VAMA-aluetta koskeva yhteinen suunnittelumääräys oli säilynyt käytännössä ennallaan.

Alueella on parhaillaan vireillä Yyterinniemen osayleiskaavahanke. Kaavaa varten alueella toteutettiin rakennusinventointi vuonna 2019, jossa rakennus on arvotettu luokkaan A: Suojeltava rakennus, joka on rakennushistoriallisesti, rakennustaiteellisesti, maisemallisesti sekä osin säilyneisyydeltään arvokas. Arvioinnin kuvaustekstissä mainitaan: *Satakunnan maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristökohteisiin kuuluva Yyterin hotelli on 1970-luvun modernin hotelliarkkitehtuurin merkittävä edustaja, joka muodostaa harvinaisen esimerkin Porissa arkkitehtikilpailun tuloksena rakennetusta kohteesta. Sen tärkeimmät ominaispiirteet, kuten konstruktivistiset alumiinijulkisivut, ovat säilyneet pääosin muuttumattomina. Yyterin valtakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella sijaitseva hotelli on eräs 1960-luvun lopulta lähtien Suomeen rakennetuista korpihotelleista. 2010-luvun korotus ja muutokset ovat muuttaneet rakennuksen selkeän vaakasuuntaista ilmettä ja heikentäneet sen alkuperäistä arkkitehtonista asua.*

Yyterinniemen osayleiskaavan luonnoksessa (21.6.2021) hotellirakennukselle on osoitettu suojelumerkintä, johon liittyy kaavamääräys: *Suojeltu rakennus ja pihapiiri. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus ja pihapiiri, joka tulee maankäyttö- ja rakennuslain 41 §:n 2 momentin mukaan säilyttää. Suojeltavassa rakennuksessa suoritettavien toimenpiteiden ja pihapiirin uudisrakentamisen ratkaisujen tulee olla sellaisia, että rakennuksen ja pihapiirin erityiset arvot säilyvät. Merkittävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2003. Kaavassa rakennus kuuluu Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K-11), johon liittyy kaavamääräys: *Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa majoitus-, matkailu- ja vapaa-ajantiloja, joiden yhteyteen saa rakentaa toiminnan kannalta välttämättömät asunnot. Tontin saa aidata ainoastaan korttelialueen K-12 vastaiselta rajalta. Kaikissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota toimenpiteen sopeutumiseen maisemaan.*

Hanketta on esitelty 10.12.2024 Porin kaupunkikuvatoimikunnan kokouksessa. Satakunnan Museon edustaja totesi tässä yhteydessä aiotun muutoksen hyvin mittavaksi ja lisäksi rannan puoleiselle julkisivulle kohdistuvan muutoksen olevan ristiriidassa alkuperäisarkkitehtuurin kanssa. Museon edustaja myös totesi, että koska kyseessä on arvokkaalla maisema-alueella sijaitseva maakunnallisesti merkittävä, osayleiskaavan luonnoksessa suojeltavaksi osoitettu kohde, tulee rakennuksessa toteuttaa näin mittavan hankkeen lähtötiedoiksi rakennushistoriallinen selvitys. Kaupunkikuvatoimikunta yhtyi tähän näkemykseen.

Rakennushistoriallisen selvityksen toteutuksesta on vastannut Arkkitehtitoimisto Küttner Ky, joka on vastannut myös muutossuunnitelmien laatimisesta.

Rakennushistoriallisessa selvityksessä rakennus todettiin arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristön kannalta merkittäväksi. Selvityksen mukaan merkittävimmät ulkoiset muutokset katsottiin olleen 1990-luvulla ravintolasiiven yhteyteen rakennettu kylpyläosa, sekä 2019 valmistunut kaksikerroksinen korotusosa sekä jätepisteen lisääminen toisen hotellisiiven alle. Julkisivujen osalta on tehty myös muutamia pienempiä muutoksia, joita ovat olleet muun muassa ravintolasiiven markiisien poisto sekä rannan puoleisella julkisivulla sviittien ranskalaisten parvekkeiden lisääminen. Kokonaisuudessaan rakennus todettiin hyvin säilyneeksi (edustava rakennustyyppinsä yksilö, ainutlaatuinen, ei tehty muutoksia tai muutokset tukevat kokonaisuutta).

Rakennukseen vuonna 2019 valmistuneesta korotusosasta mainitaan selvityksessä: *Lisäkerrosten vaikutus rakennuksen kokonaishahmoon on ollut suhteellisen suuri. Se on kokoluokkansa vuoksi selkeästi havaittava uudistus, joka muodostaa melko voimakkaan pystysuuntaisen elementin muuten vaakasuuntaisiin linjoihin painottuneessa rakennuksessa. Korotusosan yhteydessä myös porrashuonetta on korotettu ja julkisivuun on lisätty poistumistieporras. Myös joitain ilmanvaihdon kanavia on lisätty julkisivun yläosiin. Korotus muodostaa myös osaltaan ajallisen ja tyyllillisen kerrostuman rakennukseen.*

Kohteen säilyneisyydestä mainitaan selvityksessä: *Itse julkisivupintoihin tehdyt muutokset ovat vähäisiä. Alumiinipintaiset Ikkunat ja julkisivupellitys ovat säilyneet alkuperäisinä ja vai hieman muuttuneet huolimatta meren läheisyydestä. Selkein kokonaisuutta muuttava ja kauemmas ympäristöön näkyvä muutos on rakennuksen keskiosan kaksikerroksinen korotusosa. Rakennuksen jalustan pilarien ym. puhtasvalettujen betoniosien maalaus tumman harmaaksi on muuttanut huonontanut maatasokerrosten ilmettä. Rannan puolen vapaamuotoinen ravintolaosa on säilynyt hyvin. Siihen liitetty kylpylälaajennus on vain vähän*

vaikuttanut rakennuskokonaisuuteen. Rakennus on alkuaan taitavasti sijoitettu dyynejä myötäillen, eikä ole vuosien aikana juurikaan muuttanut lähiympäristöään. Rannan tuntumaan tapahtunut pienempi rakentaminen, sekä katon korotusosa ovat muokanneet jonkin verran rantamaisemaa.

Rakennuksen asema yksittäisenä suurempana dyyniympäristöön sijoitettuna rakennuskokonaisuutena on merkittävä. Hotelli on hieno aikansa modernin konstruktivistisen arkkitehtuurin edustaja. Hotellin kokonaishahmo pilareille kohotettuine, taivutettuine kapearunkoisine hotellimassoineen on voimakas ja paikkaansa harkiten sijoitettu. Hotellin arkkitehtonista arvoa vähentää kokonaishahmoa melko voimakkaasti muokkaava korotusosa sekä betoniosien myöhempi maalaus. Hotelli syntyi osana Rantasipiketjun ns. korpihotelleja ja muodostaa näin hienona esimerkkinä tärkeän osan suomen matkailun ja hotellirakentamisen historiaa.

Satakunnan Museon kannanotto

Rakennuslupahakemus on jätetty vuoden 2024 puolella, jolloin hankkeessa sovelletaan edelleen maankäyttö- ja rakennuslakia (MRL). Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia koskevissa hankkeissa tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 117 §, jonka mukaan korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön sekä 118 §, jonka mukaan rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä ja muita toimenpiteitä suoritettaessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella.

Lähtökohtaisesti Satakunnan Museo olisi toivonut, että koska kyseessä on arvokkaalla maisema-alueella sijaitseva maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde, olisi näin mittavista suunnitelmista järjestetty etukäteen neuvottelu, jolloin muutostarpeita, niiden edellytyksiä, reunaehdoja sekä mahdollisia vaihtoehtoja olisi voitu käydä ajoissa läpi. Tämä olisi saattanut sujuvoittaa koko lupaprosessia.

Ilmeisesti hankkeelle asetetun tiukan aikataulun vuoksi hakemus on myös lähtötietojen osalta puutteellinen. Esimerkiksi suunnitelmissa esitettyä ulkoseinien kokonaan uudelleen rakentamista ei ole tarkemmin perusteltu tai toimitettu liitteenä nykyisten seinien kuntotutkimusta. Museo olisi nähnyt tarpeelliseksi hakemuksen liitteenä toimitetun kattavamman kuntoarvion tai tilannekuvauksen rakennuksen

julkisivujen ja ikkunoiden nykyisestä kunnosta. Lisäksi näin mittavassa muutoksessa värilliset havainnekuvat helpottaisivat hankkeen vaikutusten arviointia.

Aikataulu ei myöskään antanut mahdollisuutta perusteellisten selvitysten toteuttamiselle, vaan esimerkiksi hankkeen lähtötiedoiksi laadittu rakennushistoriallinen selvitys vaiheistettiin siten, että sisätiloja koskeva osuus toteutetaan myöhemmin. Lisäksi rakennushistoriallista selvitystä päästiin aloittamaan vasta vuoden 2025 puolella. Satakunnan Museo sai rakennushistoriallisen selvityksen luonnoksen nähtäväkseen 12.3.2025. Vaikka kyseessä oli luonnos, näki museo, että lausunto pystytään antamaan etenkin ulkoasuun kohdistuvista muutoksista jo sen perusteella. Sisätiloihin kohdistuvat aiotut muutokset eivät lähtökohtaisesti uhkaa sisätiloissa rannan puoleista seinää lukuun ottamatta muita säilyneitä alkuperäisarkkitehtuurille ominaisia merkittäviä rakenteita.

Julkisivut

Vaikka suunnitelmissa on esitetty koko rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden uusimista, museo pitää hyvänä, että rakennuksen keskeinen tuloreittien puolella oleva koillisjulkisivu on säilynyt suunnitelmissa alkuperäisen arkkitehtuurin ominaispiirteiltään sekä yksityiskohdiltaan hyvin.

Rakennuksen julkisivujen nykyinen vuoraus on harmaata, metallilakattua profiloitua alumiinipeltiä. Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan kohteen arvioinnin yhteydessä, että hotellin rakenteet ovat säilyneet hyvin, joskin ”julkisivut ja ikkunat ovat tulleet teknisen käyttöikänsä päähän ja ne ovat uusimisen tarpeessa”. Näitä tietoja tulee täydentää hakemukseen.

Satakunnan Museo näkee, että rannan puoleiselle julkisivulle kaavailut suunnitelmat ovat muutoksena hyvin mittavia. Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, että rannan puoleinen julkisivu erottuu rungon taitteen vuoksi ainoastaan pienempinä kokonaisuuksina ja kasvillisuuden vuoksi ainoastaan sieltä täältä. Rannalle erottuu käytännössä ainoastaan vuonna 2019 valmistunut korotusosa. Satakunnan Museo näkee, että vaikka kyseinen julkisivu on kaukomaisemassa vähemmän erottuva, se ei tee siitä rakennuksen alkuperäisarkkitehtuuria ajatellen missään nimessä vähäisempää.

Rannan puoleisen julkisivun alkuperäisen arkkitehtuurin ominaispiirteet tulisivat suunnitelmissa esitetyllä tavalla käytännössä häviämään kokonaan ja koko kookas

sivu tulisi muutoksen jälkeen edustamaan käytännössä 2020-luvun arkkitehtuuria. Yhdessä jo 2019 toteutetun muutoksen kanssa olisi alkuperäisarkkitehtuurista hävinnyt jo ratkaiseva osa. Satakunnan Museo huomauttaa, että kyseessä on maakunnallisesti merkittävä kohde, jonka arvo perustuu muun muassa sen alkuperäisarkkitehtuuriin.

Ympäristön poikkeuksellisiin arvoihin, rakennuksessa ja ympäristössä toteutettuihin selvityksiin, niiden keskeisiin tuloksiin sekä MRL 118 § vedoten, Satakunnan Museo ei voi puoltaa rakennuslupahakemuksessa esitettyä rannan puoleisen julkisivun muutosta tässä mittakaavassa.

Satakunnan Museo kuitenkin ymmärtää, että rannan puolella olevien hotellihuoneiden matala alkuperäinen puitekoko ei välttämättä vastaa hotellin nykytarpeita. Ikkunakoon *maltillinen* kasvattaminen voisi olla mahdollista siten, että alkuperäisarkkitehtuurille ominainen nauhamaisuus sekä julkisivun materiaalit, kuten profiilipelti, säilyvät rannan puoleisella julkisivulla. Esimerkiksi jo aikaisemmin sviittien yhteyteen toteutettu hieman kookkaampi ikkunakoko säilyttäisi rakennuksen alkuperäisarkkitehtuurin ilmettä samalla hieman kasvattaen ikkunapinta-alaa. Museo näkee, että rannan puoleisen julkisivun osalta suunnitelmia tulee vielä kehittää ja tarvittaessa tutkia erilaisia vaihtoehtoja, jolla ominaispiireet saadaan säilymään.

Suunnitelmassa esitetty lasiseinämainen ratkaisu on toteutettavissa lähtökohtaisesti paremmin mahdolliseen uudisrakennusosaan, jollaisen myös voimassa oleva kaava sallii hotellin kiinteistölle.

Rannan puoleisella julkisivulla kerrosten välisen julkisivulevyn väriyty on esitetty vuonna 2019 valmistuneen väriltään tummemman korotusosan mukaiseksi. Jatkosuunnittelua silmällä pitäen museo huomauttaa, että vuonna 2019 toteutettu korotus poikkeaa huomattavasti rakennuksen alkuperäisestä arkkitehtuurista ja on rikkonut alkuperäistä horisontaalista ilmettä, jonka on alun perinkin todettu sopivan hyvin Yyterin dyynimaisemaan. Lähtökohtaisesti museo pitää hyvänä, että korotusosan ja muun rakennuksen ilmettä yhtenäistetään, mutta se tulisi toteuttaa niin, että korotusosa saadaan sopimaan paremmin rakennuksen alkuperäisarkkitehtuuriin, eikä päinvastoin. Mikäli julkisivujen pintoja on tarpeen uusia, on kiinnitettävä huomiota alkuperäisen materiaalin sekä väriytyksen säilymiseen.

Satakunnan Museo näkee ravintolaosan viherkatolle toteutetun terassin toteutuksen mahdolliseksi siten, että toteutus tehdään mahdollisimman kevyeksi esimerkiksi

kaidemateriaalien suhteen. Suunnitelmissa esitetyt lasikaiteet ovat lähtökohtaisesti hyvä ratkaisu. Huomattava osa viherkatosta tulee myös säilymään.

Sisätilat

Rakennushistoriallisessa selvityksessä ei olla otettu kantaa sisätilojen säilyneisyyteen tai muutoskestävyyteen, koska aikataulusyistä selvityksessä keskityttiin rakennuksen ulkoasuun sekä maisemallisiin vaikutuksiin. Selvitystä on tarkoitus jatkaa sisätilojen osalta. Sisätiloissa on kuitenkin tapahtunut pintojen osalta merkittäviä muutoksia vuosikymmenten aikana. Sisätiloissa vaalittavia alkuperäisen arkkitehtuurin keskeisiä rakenteita edustaa esimerkiksi aulatilán portaikko, johon ei suunnitelmien mukaan ole kohdistumassa muutoksia. Sisätilojen muutoskestävyyttä pystytään arvioimaan kuitenkin paremmin rakennushistoriallisen selvityksen valmistuttua.

Museo ei näe lähtökohtaista estettä suunnitelmissa esitetylle keittiömuutokselle tai hissin toteuttamiselle. Myös hotellihuoneissa toteutettavat muutokset ovat museon näkemyksen mukaan mahdollisia rannan puoleisen seinään esitettyjä ratkaisuja lukuun ottamatta.

Satakunnan Museo

Museonjohtaja Johanna Jakomaa

Tutkija Olli Joukio

Tiedoksi

Varsinais-Suomen ELY-keskus/kirjaamo, Katariina Alaspää, Kirsti Virkki
Satakuntaliitto/kirjaamo, Susanna Roslöf, Daniel Nagy
Museovirasto/kirjaamo

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti Porin kaupungin asianhallintajärjestelmässä