

RUNEBERGINKATU 2

4. KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Arkval Taite Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty 24.5.2022
Diaarinumero HEL 2020-011503
Hankenumero 0885_15
Asemakaavakartta nro 12700

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelia 4461
sekä katualueita

tason - 1.7 yläpuolinen tila

Kaavan nimi:
Runeberginkatu 2

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.11.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §):13.12.2021–25.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 31.5.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kampin metroaseman ja kauppakeskus Kampin vieressä rajautuen Malminkatuun, Salomonkatuun ja Runeberginkatuun osoitteessa Runeberginkatu 2.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö,
Kajsa Lybeck, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Satola, tiimipäällikkö, Jussi Haiko, erityisasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Petri Neuvonen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö; Mikko Lindqvist, arkkitehti

Hakijataho

Kiinteistö Oy Keskustahotelli/ Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma

Hankesuunnittelu

Pervin Imaditdin, arkkitehti, Heikki Viiri, arkkitehti Arkval Taite Oy

Sisällysluettelo

| | |
|--|----|
| Tiivistelmä | 6 |
| Asemakaavan kuvaus | 7 |
| Tavoitteet | 7 |
| Mitoitus | 8 |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet | 8 |
| Liikenne | 13 |
| Palvelut | 14 |
| Esteettömyys | 15 |
| Ekologinen kestävyys | 15 |
| Yhdyskuntatekninen huolto | 15 |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen | 16 |
| Ympäristöhäiriöt | 17 |
| Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka | 17 |
| Vaikutukset | 19 |
| Toteutus | 21 |
| Suunnittelun lähtökohdat | 21 |
| Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet | 24 |

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Runeberginkatu 2 – Radisson Blu Royal, Ulkotilojen viitesuunnitelma
30.8.2021, LOCI maisema-arkkitehdit oy

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Alustava pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, Ramboll Finland Oy, 4.6.2021
 - Rakenteiden suunnittelun ja toteutuksen perusteet, Ramboll Finland Oy, selostus 25.10.2021, liitteet 11.6.2021
 - Meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 8.6.2021
 - Akustiset vaatimukset (sis. lausunto tärinä- ja runkomelumittauksista), Ramboll Finland Oy, 11.6.2021
 - Keskustahotelli Kamppi, Kalliotekninen rakennettavuusarvio metron päälle rakentamisesta, Ramboll Finland Oy, 10.10.2021
 - Keskustahotelli Kamppi, Runeberginkatu 2, Kalliomekaaninen mallinnus RS2 (Phase 2D) ohjelmalla, Ramboll
 - Keskustahotelli Kamppi, Alustava pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys, Ramboll Finland Oy, 4.6.2021
 - Keskustahotelli Kamppi, Laajennuksen vaikutus nykyisiin ilmanvaihto-asennuksiin, Ramboll Finland Oy, 27.9.2021
 - Radisson Blu Royal Hotel, Helsinki, Palotekninen selvitys, Ramboll Finland Oy, 25.10.2021
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee hotellin tonttia, joka sijaitsee Kampin metroaseman vieressä osoitteessa Runeberginkatu 2 ja katualueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin laajentamisen tontilla olevalle aukio-alueelle. Uudisosien väliin rakentuu kapeampi aukiotila. Naapurikiinteistöjen ilmanvaihto- ja poistumistiejärjestelyt integroidaan uudisosiin. Korttelin läpikäveltävyys säilyy. Hotellin saattoliikenne osoitetaan Runeberginkadun puolelta. Hotellin ja Sähkötalon maanalainen huolto- ja pysäköintijoyhteys Kampin joukkoliikennetunnelin kautta ja hotellin kellari-tilojen kautta Sähkötalon kortteliin 4216/1 säilyy.

Tavoitteena on parantaa hotellin toimintaedellytyksiä kongressihotellina.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan, miten uudisrakentaminen sijoittuu suhteessa tontin olemassa olevaan rakennuskantaan, Kampin kolmion asuinkortteliin, suunnitteilla olevaan keskustan terveys- ja hyvinvointikeskukseen ja Salomonkadun varren aukioiden sarjaan, Helsingin juutalaisen seurakunnan synagogan näkyvyyteen kaupunkitilassa sekä Sähkötalon.

Uutta kerrosalaa on 7 400 k-m², josta 6 400 k-m² sijaitsee maan päällä ja 1 000 k-m² maan alla. Maanpäällinen ja maanalainen kerrosala on yhteensä 21 950 (19 550 + 2 400) k-m². Tonttitehokkuus on $e_t = 5,41$. Hotellin huonemäärä kasvaa 262:sta yhteensä 405 huoneeseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että osa aukio-tilasta muuttuu rakennetuksi. Ensimmäisen kerroksen asiakaspalvelutilat elävöittävät katu-ympäristöä. Saattoliikenteen osoittaminen Runeberginkadun puolelle siirtää ajoyhteyden pois Salomonkadulta ja Malminkadulta, uusi kapeampi aukio voidaan ottaa yksinomaan oleskelu-, terassi- ja jalankulkukäyttöön.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen tontin. Kiinteistö Oy Keskustahotelli/ Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma omistaa rakennuksen ja hallinnoi tonttia. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkirakenteen muuttumiseen, julkisen aukion mnettämiseen, kaupunkikuvallisen ajatuksen hävittämiseen, historiallisten kerrostumien poistumiseen ja synagogan näkyvyyteen pitkissä näkymissä, uudisrakennuksen massiivisuuteen, suunnitellun aukion riittämättömyyteen, vesiaiheen luonteeseen, ilmastonmuutoksen ehkäisyyn, turvallisuuteen ja suunniteltuun Terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Nykyisiä suunnitelmia vastustettiin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat Sähkötalon sekä metron liikennöinnin jatkuvuuden huomioimiseen rakentamisen aikana erityisesti tärinöiden ja louhintojen osalta, viereisten katujen linja-autoliikenteen sujuvuuteen, Kampin kaupunkikuvan merkittävään tiivistymiseen ydinkeskustaan sopivalla tavalla ja alueellisen vesihuollon riittävyteen. Lisäksi kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että hotellilaajennus turmelee arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen hotellirakennuksen ominaispiirteet. Kaavaehdotuksessa OAS-vaiheen jälkeen tehdyt viitesuunnitelman muutokset eivät ole edistäneet hotellirakennuksen arkkitehtonisten arvojen tai julkisen kaupunkiaukion säilymistä, vaan ne kaavaehdotuksessa menetetään.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa hotelli kiinteistön toimintaedellytysten parantaminen kongressihotellina liikekeskustan laajentumisen vyöhykkeellä. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella Kampin metroaseman vieressä.

Tavoitteena on kasvattaa hotellin liiketoiminta kannattavalle tasolle mahdollistamalla huonemäärän lisäämisen ja parantamalla kokoustilojen tarjontaa ensimmäisessä kellarikerroksessa.

Salomonkadun ja Malminkadun luonne tonttikatuna vahvistuu, kun hotellin saattoliikenne siirretään Runeberginkadulle.

Uudisosat liitetään ilmeeltään kerrokselliseen kaupunkitilakokonaisuuuteen olemassa olevan rakennuksen räystäskorkeuksia noudatellen Kampin kolmion asuin- ja palvelutalo, Autotalo ja suunnitella oleva Terveys- ja hyvinvointikeskus sekä suojeltu Sähkötalo huomioiden. Laajennus porrastuu Salomonkadun puolella länteen päin mentäessä varmistamaan asuinkorttelin riittävä valonsaanti. Uudisosat rajataan siten, että niiden väliin rakennettavan aukion kautta mahdollistetaan Juutalaisen synagogan näkyvyyden säilyminen kehystettynä kaupunkikuvassa.

Hotellin laajennus sijoittuu kahteen 6-8-kerroksiseen uudisosaan. Uusi pääsisäänkäynti sijoittuu Runeberginkadun puolelle päärakennuksen laajennusosaan. Toisen kerroksen vastaanottotilasta on yhteys kahteen hotellisiipeen Malminkadun puolen kaksikerroksisen osuuden kautta. Ensimmäisessä kellarikerroksessa lisätään kokous- sekä hotellitoimintaa palvelevien tilojen määrää. Toisessa kellarikerroksessa olemassa olevat autopaikat ja hotellin sekä Sähkötalon huoltoajoyhteys joukkoliikennetunnelista säilyvät. Tonttiin liitetään teknisenä tarkistuksena 5 m² katualueen

osuus Kampin torin puolella, jotta olemassa oleva rakennus sijoituisi kokonaan tontin rajojen sisäpuolelle.

Uusi aukiotila rauhoitetaan oleskeluun ja kävelyyn. Aukio liitetään korttelin katuympäristöön ja Kampin aukoiden sarjaan arkadein. Ensimmäiseen kerrokseen mahdollistetaan asiakaspalvelutiloja, jotka elävöittävät katutilaa ja uutta kapeampaa rakentuvaa aukiota.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään Helsingin elinvoiman ja vetovoimaisuuden rakentamisessa. Edistetään Helsinkiä toimivana tapahtumien kehittäjänä, toimivana tapahtumien alustana sekä suosittuna kongressikohteena. Parannetaan Helsingin kilpailuasemaa kulttuurin, urheilun, kansainvälisten kongressien, messujen ja muiden suur tapahtumien isäntäkaupunkina.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4 061 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 7 400 k-m²:llä.

Asemakaavamuutoksen kerrosala on yhteensä 21 950 (19 550 + 2 400) k-m². Uudesta kerrosalasta 6 400 k-m² sijaitsee maan päällä ja 1 000 k-m² maan alla. Tonttitehokkuus on $e_t = 5,41$. Hotellin huonemäärä kasvaa 262:sta yhteensä 405 huoneeseen.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen historiaa

Suunnittelualue oli autonomian aikana osa Mannerheimintien (silloisen Henrikinkadun) ja Malminkadun välistä kaupungin ja Turun kasarmien varuskunnan toimintaan liittyvää varasto-, kasarmi- ja talousrakennusten sekä harjoituskenttien aluetta. Kampin kolmion kortteli syntyi laajentuvaan Helsinkiin Malminkadun pohjoispuolelle kahden ruutukaavaverkon saumakohtaan 1800-luvun lopulla kaupungin ottaessa alueen varasto- ja talouskäyttöön. Alueelle rakennettiin muun muassa arkkitehti Karl Lindahlin suunnittelema kaasukello vuonna 1907, ja rakenne purettiin vuonna 1967.

Juutalainen seurakunta sai lahjoituksena kaupungilta tontin Malminkadun varren eteläpuolelta ja uusi synagoga valmistui vuonna

1906. Vuoden 1906 kaavassa nimetään Salomonkatu lyhyenä liittymäkatuna Turun kasarmin pohjoispuolella. Alue jäsentyy kaavassa useammaksi valtavaksi kortteliksi, synagogan edustalle on merkitty pieni puistikko ja sen viereen Malminkadun suuntainen vuokrakasarmikortteli. Runeberginkadun silta satamaradan yli Töölön kaupunginosaan on merkitty, mutta rakentui vasta 1950-luvulla. Runeberginkatu kaartuu loivasti Malminkadun suuntaiseksi puistikon ja sen vieressä olevan korttelin kohdalla Fredrikinkadulle.

Itsenäistymisen jälkeen, Turun kasarmin tuhouduttua kansalaisso-
dassa, koko alue siirtyi kaupungin omistukseen ollen edelleen suurimmaksi osaksi armeijan käytössä. Vuoden 1932 yleiskaavassa ja tarkemmin Birger Brunilan kaavassa vuodelta 1938 Salomonkatu on esitetty puurivien reunustamana bulevardina Malminkadulle asti, peittäen osittain alleen pienen synagogan edustan puistikon. Suunnitelmissa oli tuolloin muodostaa Salomonkatu osaksi kaupungin keskustasta Länsisatamaan johtavaa pääliikenneväylää. Kaavassa määritellään paikka Kampin sähköasemalle ja korttelirakennetta muutetaan. Runeberginkadun eteläpään linjasta esitetään oikaistavaksi suoraksi, mikä toteutui vasta 1950-luvun puolessa välissä, ja hotellikiinteistön suunnittelualue hahmottuu kolmion muotoisena erillisenä osa-alueena ensimmäisen kerran. Salomonkadun pohjoispuolelle on esitetty tiivis korttelien rivistö.

Armeijan käytöstä 1930-luvun puolivälissä vapautuneen Kampin alueen suunnittelua on ohjannut kaupungin liikekeskustan kasvupaineet ja 1930- 1960-luvuilla vallalla ollut monumentaalisuuden, autoistumisen, liikenteen ja puistojen ihanne. Autoliikenteen keskittymä näkyy poikkeuksellisen voimakkaasti alueen rakennusperinnössä. Alue oli laajalti tyhjentyneet varasto-, asunto- ja talousrakennuksista ja oli linja-autoliikenteen käytössä 1950-luvulle tultaessa.



Ilmakuva Kampin yli itäkaakosta vuodelta 1966, kuva Möller, B.
Helsingin kaupunginmuseo

Eri suunnittelijoiden keskustasuunnitelmissa 1930-1980-luvuilla alueelle tutkittiin tiiviisti rakennettuja vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Alvar Aallon keskustasuunnitelma vahvisti aukoiden sarjan syntymisen alueelle. Salomonkadun pohjoispuolelle nousi 1930-1990-lukujen aikana nimekkäiden arkkitehtien suunnittelemat liikerakennukset, muun muassa Autotalo vuonna 1957 kansainvälisen pilvenpiirtäjän mallin mukaan. Sähkötalo valmistui Finlandia-talon ohella ainoana Alvar Aallon keskustasuunnitelman kohteista Kampin alueelle metroaseman sisäänkäyntirakennuksen eteläpuolelle vuonna 1973.

Kampin kolmion korttelin alueelle sijoittui Alvar Aallon keskustasuunnitelmassa 1960-luvun alussa kansitasoihin eriytetty linja-autoasema. Entiset teollisuus- ja kasarmirakennukset purettiin tontilta 1960-luvun mittaan, mutta kortteli jäi kehittämättä. Hotellin alue oli pysäköinti- ja viheraluekäytössä. 1970-luvulla kasvanut huoli keskustan asuntokannan vähentymisestä johti siihen, että suurin osa Kampin kolmion alueesta päätettiin varata asumiseen. Korttelin eteläpuolinen kolmion muotoinen alue varattiin hotellille.

Alueen suunnittelusta järjestettiin yleinen arkkitehtikilpailu vuonna 1983. Hotelli rajasi korttelin osien väliin aukion, joka päätti Kampin kentältä avautuneen itä- länsi-suuntaisen kaupunkitilojen ketjun. Kampin kolmion rakentumisen yhteydessä 1990-luvun alussa Salomonkadun akseli ulotettiin Malminkadulle asti.

Lopullisen liikekeskustan painopisteen siirtymisen alueelle vahvisti vuonna 2006 valmistunut Kampin kauppakeskus, joka siirsi aluetta hallinneen autoliikenteen ja linja-autojen päätepysäkkitoiminnan maan alle ja johon liittyi sekä asumista, liiketilaa, kauko- ja lähiliikenteen terminaalitilaa sekä julkisia tori- ja puistoalueita.

Laajan hankkeen myötä Salomonkadun kävelykatu vahvistui alueen läpi johtavaksi istutetuksi kaupunkiakseliksi, joka yhdistää alueen tasoerot ja johon Kampin eri julkiset tilat liittyvät ja avautuvat ja johon liittyy myös kolme poikittaiskatua.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella sijaitsee kolmiosainen hotellikäytössä oleva 2-8-kerroksinen rakennus ja sen edusaukio. Hotellikiinteistö sijaitsee Kampin kaupunginosassa Kampin kolmion asuin- ja palvelukorttelia vastapäätä liikekeskustan laajentumisen alueella Salomonkadun akselin varrella. Kampin metroasema, Autotalo ja suojeltu Sähkötalo sijaitsevat sen välittömässä naapurustossa. Korttelia rajaa Malminkatu, Runeberginkatu ja Salomonkatu.

Vuonna 1991 valmistunut SAS hotellin suunnitteli arkkitehti Ilmo Valjakka Kampin kolmion arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Toteutuksessa rakennusta on korotettu alkuperäisestä ehdotuksesta. Rakennukseen kuuluu kaksi erillistä pääsiipeä ja niitä yhdistävä matalampi lasiseinäinen osa. Kiinteistössä on kaksi koko tontille ulottuvaa maanalaista kellarikerrosta. Toisessa kellarikerroksessa on autopaikkoja 33 kpl. Hotellin julkisivut ovat vaaleaa klinkkerielementtiä. Päärakennuksen julkisivussa aukion puolella on puolikaaren muotoinen lasitiilijulkisivu muistutamaan viereisen korttelin puretusta kaasukellosta. Rakennus on yläosiltaan terassoitu Sähkötalon ja Malminkadun suuntiin. Hotellikiinteistön päärakennuksen torniaihe muodostaa sommitelmallisen vastaparin Kampin kolmion asuinkorttelin torniaiheelle. Kohde on korkeatasoinen esimerkki rakennusaikansa modernista hotelliarkkitehtuurista.

Kaupunkirakenteellisesti hotellikiinteistö muodostaa yhdessä Kampin kolmion asuin- ja palvelukorttelin kanssa aukiotilojen sarjan päätteen. Korttelirajoja seurannut massoittelu avaa myös kaupunkikuvallisesti harkitun näkymän Malminkadun synagogalle (Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY 2009).

Kampin metroaseman sisäänkäyntipaviljongin ja sitä ympäröivän katuaukion paikalle on suunnitella Eteläisten alueiden terveys- ja hyvinvointikeskuksen uudet tilat sekä uusi metron sisäänkäynti. Katuaukiota on tarkoitus uusida ja Salomonkadun puolen aukion osaa suunnitellaan istutuksin korkealaatuiseksi aukiotilaksi, jonka viereen saattoliikenne ohjautuu. Tämän suunnitelman toteutumisen myötä Kampin kaupunkirakenne muuttuu ja tiivistyy edelleen. Pitkissä näkymissä hotellikiinteistön asema aukioden päätetepisteenä poistuu. Tärkeämmäksi nousee Salomonkadun varteen syntyvien aukiotilojen sarja, jossa aukiot yksi kerrallaan aukeavat akselilla edetessä.

Kampin asuin- ja palvelukorttelin sisäänpäin kaarevan julkisivun osuudella Salomonkadun jalkakäytävä laajenee kapeaksi toriksi, jolla on istutettu puurivi. Katuosuuden kautta kulkee ajo- ja huoltoyhteys Malminkadulle, joka on suljettu läpiajoliikenteelle Kampin torin suuntaan. Hotellin saattoliikenne on Salomonkadun kautta hotellin edusaukiolle. Pääovi on matalan rakennusosan kohdalla, josta on kulkuyhteys korttelin läpi Malminkadulle.

Kampin metroaseman suuntaan avautuvan aukiotilan pinta-alasta kolmasosa on varattu Salomonkadulta ohjautuvalle, kaksisuuntaiselle hotellin saattoliikenteelle. Aukiolla sijaitsee Runeberginkadun suuntaan porttiaiheeksi muodostuva puolikaaren muotoinen 13,5 metriä leveä ja 3,5 metriä korkea tekninen rakennus. Yläsanteella sijaitsee pitkänomainen kaukalo rakennettu vesiaihe, joka ohjaa aukion poikki hotellin pääovelle. Runeberginkadun puolella on kesäterassialue ja vesiaiheen toisella puolella Salomonkatuun rajautuva betonisin istutuslaatikoin ja köysiaidalla rajattu oleskelualue. Runeberginkadun suuntaan aukiota rajaa noin metrin korkuinen, muutamalla aukolla varustettu kivipäälysteinen muuri. Lipputankojen kohdalla muuri nousee korkeammalle. Aukio on betoni- ja luonnonkivipäälysteinen. Kiinteistössä on naapurikiinteistöjen iv-tekniisiä järjestelyjä. Hotellin ja Sähkötalon huolto- ja pysäköintiajo on Salomonkadun maanalaisen liikennetunnelin ja korttelin kellaritilojen kautta.

Hotellirakennusten korttelialue (KH-1)

Tontti merkitään hotellirakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja kokoustoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, kahvila-, ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita. Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan yhteensä 21 950 k-m² (19 550 + 2 400). Uutta hotellitoimintaa palvelevaa kerrosalaa on 7 400 k-m², josta 6 400 k-m² sijaitsee maan päällä ja 1 000 k-m² maan alla.

Tontille on suunniteltu nykyisen hotellirakennuksen laajennus olemassa olevalle aukio-alueelle. Laajennus muodostuu kahdesta uudisrakennusosasta, jotka liitetään olemassa olevaan kahteen hotellisiipeen. Uudisosien korkeudet noudattelevat olemassa olevien rakennusmassojen räystäslinjoja. Runeberginkadun puoleiseen päärakennukseen liitettävä uudisosa on kahdeksankerroksinen, Salomonkadun puoleisen uudisosan räystäslinja laskee portaittain kahdeksasta kuuteen kerrokseen lounaaseen päin mentäessä.

Uudisosien väliin rakentuu uusi kapeampi aukio, jota avartaa kaksi kerrosta korkeat arkadiratkaisut Runeberginkadun puolella ja jonka kautta kaupunkikuvallinen näkymä Malminkadulle säilyy.

Osittain valokatteinen, kaksi kerrosta korkea tila liittyy Salomonkadun puoleisen uudisosan olemassa olevaan pienempään hotel-lisiin.

Malminkadun puolen kaksikerroksisen osuuden kautta säilyy kul-kuyhteys korttelin läpi Runeberginkadulle.

Naapurikiinteistöjen poistumistie- ja ilmanvaihtojärjestelyt integroi-daan uudisosiin. Savunpoistoluukut saa rakentaa pihakannen alu-eelle integroituna kalusteisiin. Olemassa olevan rakennuksen kaksi maanalaisista kellarikerrosta kehitetään. Hotellin saattoliikenne osoitetaan Runeberginkadun puolelta. Saattoliikennettä ei saa järjestää Malminkadun puolelta. Hotellin ja Sähkötalon huolto- ja pysäköintiajo järjestetään nykytilanteen mukaisena Salomonka-dun maanalaisen liikennetunnelin kautta korttelin kellaritilojen kautta.

Liikenne

Lähtökohdat

Suunnittelualue on osa valmista kantakaupungin kaupunkiraken-netta ja saavutettavissa nykyisiä liikenneyhteyksiä käyttäen. Ho-tellitontti rajautuu Runeberginkatuun, Malminkatuun ja Salomonkatuun. Runeberginkatu toimii katuverkossa paikallisena kokooja-katuna ja Salomonkatu sekä Malminkatu tonttikatuina.

Jalankulku

Hotellitonttia ympäröivillä kaduilla jalankulkuolosuhteet ovat hyvät. Jalkakäytävien leveydet vastaavat jalankulkijamäärien tarvetta. Tontti on hyvin saavutettavissa jalankulkijan kannalta.

Pyöräliikenne

Runeberginkadulla on pyöräliikenteen pääreitit yksisuuntaiset pyöräkaistat. Salomonkadun kävelykatuosuutta pitkin toimii pyörä-yhteys päärautatieaseman suuntaan. Malminkadulla pyöräliikenne käyttää ajorataa.

Julkinen liikenne

Lähimmät linja-autojen ja raitiovaunujen pysäkit ovat Fredrikinka-dulla ja Malminrinteessä. Kampin metroasema sijaitsee tonttia vastapäätä Runeberginkadun toisella puolella. Kampin terminaalin bussilinjat on noin 200 metrin päässä tontista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset.

Autoliikenne

Runeberginkadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä on noin

7 400. Vastaava luku Salomonkadulla on noin 3 600 ja Malminkadulla 400. Tontti on saavutettavissa hyvin myös autoliikenteellä.

Kaavaratkaisu

Tontin uusi maankäyttö ei merkittävästi muuta liikennemääriä ja katujen liikennejärjestelyt pystyvät pääosaltaan nykyisellään. Runeberginkadulle hotellin uuden pääoven eteen merkitään saatto-tila.

Hotelli-, liike-, toimisto- ja ravintolatilojen (hotelli enintään 1 ap / 500 k-m², toimistotilat enintään 1 ap / 500 k-m², liiketilat enintään 1 ap / 200 k-m² ja ravintola enintään 1 ap / 350 k-m²) autopaikat tulee sijoittaa tontin kellarikerrokseen. Ajo kellarikerrokseen tapahtuu Kampin terminaaliin johtavan joukkoliikennetunnelin kautta. Tontille sijoitettavien polkupyörä-paikkojen määrä on liike- ja toimistotilalle vähintään 1 pp / 50 k-m², hotellille vähintään 1 pp / 500 k-m² ja lisäksi muut kuin toimistot 1 pp / 3 työntekijää. Lisäksi toimistojen vierailijoille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä.

Ajoyhteys huoltotiloihin tulee järjestää Kampin joukkoliikennetunnelin kautta. Kiinteistöön ei saa tehdä huoltoajoyhteyttä katutasosta eikä tavarahuoltoon saa järjestää kadulta käsin. Kaikki huoltotilat ja -järjestelyt on sijoitettava maanalaisiin tiloihin tontille. Korttelin alueelle sijoittuu Salomonkadun alaiseen joukkoliikennetunneliin johtava kaksisuuntainen ajoväylä, jonka kautta on järjestettävä huolto- ja pysäköintiliikenneyhteydet korttelialueiden 4461, 4216 maanalaisiin huoltoliikennetiloihin. Väylä on mitoitettava ja suunniteltava, siten että sen liikenne ei aiheuta haittaa joukkoliikennetunnelin käytölle.

Tavara-, jäte- ja kiinteistöhuoltoa varten on järjestettävä riittävä määrä huoltoliikennetiloja ja lastauspaikkoja ja tiloja kuorma- ja pakettiautoille sekä jätteen käsittelylaitteille. Huoltotilat tulee suunnitella siten toimiviksi, että niiden liikenne ei aiheuta haittaa Kampin joukkoliikennetunnelin eikä naapuritonttien liikenteelle. Tilojen vapaan ajokorkeuden tulee olla riittävä huollon vaatimille ajoneuvoille.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä sekä selvitys tilojen toimivuudesta ja riittävydestä.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueella on hotelli- ja kongressirakennus.

Kaavaratkaisu

Alueelle mahdollistetaan merkittävästi lisää hotelli- ja kokouspalvelujen tilaa. Uudisrakennusosat ja parannetut maanalaiset kokoustilat antavat edellytyksen hotellitoiminnan kehittämiseksi. Maantasokerrokseen sijoitetaan uutta liiketilaa. Uusi sisäänkäynti Runeberginkadun puolelta selkeyttää hotelliin saapumista ja rauhoittaa Salomonkadun ja Malminkadun puolta saattoliikenteeltä. Uusi aukiomainen arkadein avarrettu toripiha mahdollistaa kahvila/ravintolatoimintaan liittyvien terrassien sijoittamisen aukiolle. Kulkuyhteys korttelin läpi säilyy olemassa olevan tilanteen mukaisena.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Asemakaavoituksen lähtökohtana ovat Kaupunkiympäristön toimialan Ympäristöohjelma 2019–2021, ”Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelma” sekä hankkeeseen ryhtyvän sekä rakennuksen tulevan pääkäyttäjän asettamat kestävyystavoitteet. Alueella on olemassa oleva 2-8 -kerroksinen hotellirakennus ja sen edusaukio. Pintamateriaalit läpäisevät huonosti hulevesiä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan katu- ja kunnallisverkon hyödyntämiseen sekä olemassa olevan hotellirakennuksen säilyttämiseen ja laajentamiseen. Olemassa olevan hotellin päärakennuksen pohjoista julkisivua ja aukion kansirakennetta joudutaan purkamaan. Purettavien rakennusosien käyttökelpoinen materiaali on kierrätettävä. Kaavassa on määräys pyrkiä rakentamisessa korkeaan energiatehokkuuteen tontilla. Kaavassa on sallittu aurinkopaneeleiden sijoittaminen kattopinnoille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla on tehty maanmuokkaustoimenpiteitä, kuten louhintaa, alueella jo olemassa olevien rakennuksen rakennustöiden yhteydessä. Maanpintaa on mahdollisesti nostettu kaivumailla tai täytötmateriaaleilla. Alueella on suoritettu hyvin rajallisesti pohjatutkimuksia, joiden perusteella voidaan arvioida alueen maakerrosten koostumusta ja tiiveyttä. Alueella tavataan pääimmäisenä maakerros, joka sisältää mm. hiekkaa, soraa ja lohkarkeitä. Kerroksen paksuus vaihtelee 2,0...15,0 m. Kalliopinta on varmistettu rakennusalueelta noin tasolle +0,3...+13,2. Kaavamuutosalueella kalliossa kulkee sekä laaja heikkousvyöhyke, että kallion erityinen rikkonaisuusvyöhyke.

Maanpinta on alueella tasolla +15,3...+17,3. Maanpinta on korkeimmillaan alueen koillisosassa Runeberginkadun varrella. Alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee olemassa olevia maanlaisia tiloja, joista osa on kalliotiloja ja osa betonirakenteilla katettuja rakenteita. Tontin alittaa metrotunneli sekä metron käänöraide. Tontin luoteissivulla kulkee Salomonkadun liikennetunneli.

Rakennusalueen lähistöltä on saatavilla tietoja pohjaveden tasosta, rakennusalueella ei sijaitse olemassa olevia pohjavesiputkia. Vanhojen suunnitelmien mukaan pohjavedenpinnan korko on ollut tasolla +5,8.

Kaavaratkaisu

Perustamistapaselvityksen mukaan rakennuksen runko on perustettavissa murskepatjan välityksellä tai suoraan kallion varaan tai tukipaalujen varaan. Asemakaavamuutoksen mukainen laajennus koostuu uusista rakennuksista, jotka rakennetaan vanhojen kellarikerrosten läpi. Uusien perustusrakenteiden lisäksi tulee varautua myös vanhojen perustusten vahvistamiseen. Perustamistapa tarkentuu jatkosuunnittelussa. Rakennuspaikalla tulee tehtäväksi myös louhintaa. Olemassa olevat maanalaiset tilat tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Louhintatarve ja tarve huomioida olemassa olevat maanalaiset tilat sekä metron häiriötön liikennöinti on huomioitu kaavamääräyksissä.

Kalliomekaanisen mallinnuksen perusteella on arvioitu metrotunnelin kalliokatossa tapahtuvan muodonmuutoksia. Arvioitu siirtymä sekä sen tarvitsemat lisälujitukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Jatkosuunnittelussa alueelle tulee asentaa pohjavesiputkia pohjavedenpinnan selvittämiseksi tarkemmin. Kaavamääräyksissä huomioidaan pohjaveden pinnan tason säilyttäminen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueelle kohdistuu liikenteestä melua. Runeberginkadun liikennemäärä on nykyisin noin 7000 ajoneuvoa/vrk, eikä sen arvioida oleellisesti muuttuvan tulevaisuudessa. Muiden lähikatujen liikennemäärien ei arvioida olevan alueelle kohdistuvien ympäristöhäiriöiden kannalta merkittäviä. Kaava-alueen kohdalla kulkevasta maanalaista metroliikenteestä kohdistuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka saattaa aiheuttaa rakennuksissa korvin kuultavaa runkomelua.

Alueen liikennetietojen ja HSY:n tuottaman laajan ilmanlaatuaineiston perusteella kaava-alueen ilmanlaadun arvioidaan olevan kantakaupunkimaiseksi ympäristöksi melko hyvä.

Kaavaratkaisu

Kohteesta on laadittu alustava meluselvitys (*Keskustahotelli Kamppi, Meluselvitys, 8.6.2021, Ramboll*) kaavan laatimisen yhteydessä. Nykyisellä liikennemäärällä mallinnettu päiväajan mitoitettava keskiäänitaso Runeberginkadun varressa on korttelialueen ulkopuolella suurimmillaan noin 65 dB ja julkisivuun kohdistuva melutaso on noin 2-3 dB tätä alhaisempi. Tämän perusteella julkisivuille kohdistuva äänitasoeron vähimmäisvaatimus 30 dB on kaikilla julkisivuilla riittävä melutason ohjearvojen saavuttamiseksi sisätiloissa majoitushuoneissa. Kaavan suunnitteluvaiheessa ei onnistuttu tekemään sellaisia mittausjärjestelyjä, joilla olisi voitu luotettavasti selvittää, aiheutuuko hotelliin runkomelun tai tärinän torjuntatarvetta. Jotta jatkosuunnittelussa varmistetaan rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen vaatimusten täyttyminen ulkoa kantautuvan liikennemelun ja värähtelyn osalta, on kaavassa annettu määräys: *Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.*

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueella on olemassa oleva hotellirakennus, jossa on 9 maanpäällistä ja 2 kellarikerrosta.

Nykyisellään tontin aukion keskiosassa sijaitsevaan paviljonkiin on integroitu viereisten kiinteistöjen teknisiä yhteyksiä, jotka toimivat myös hätäpoistumisreitteinä. Joukkoliikennetunnelin poistopuhallin on kanavoitu maassa ja johdettu vesikatolle.

Kaavaratkaisu

Hotellin laajennus muodostuu kahdesta 6-8 kerroksisesta uudisrakennusosasta, jotka liitetään olemassa oleviin kahteen hotellisiipeen.

Uudisrakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään muutoksia olevassa oleviin sekä omaa että viereisiä kiinteistöjä palveleviin teknisiin yhteyksiin. Viitesuunnittelun yhteydessä muutoksista on tehty alustavat suunnitelmat. Suunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Tarve huomioida nämä järjestelyt on huomioitu kaavamääräyksissä.

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee ottaa huomioon rakentamisen vaikutukset olemassa olevien tilojen ja toimistojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuihin. Ennen tontin rajat ylittävän hankkeen kokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta. Viitesuunnittelun aikana suunnitteluratkaisuja on käyty läpi pelastusviranomaisten kanssa ja kohteeseen on laadittu palotekninen selvitys (Ramboll, 25.10.2021). Uudisrakennuksesta hätäpoistuminen hoidetaan rakennusrungon sisällä olevien uloskäytävien kautta.

Ilmanvaihtohormeja ei saa sijoittaa katualueille.

Kortteliin on sijoitettava seuraavat kortteliin liittyvistä kellaritiloista ulos johtavat, toiminnaltaan nykyistä vastaavat hormit ja järjestelyt:

- tuloilmahormi, joka on poikkileikkaukseltaan vähintään 5 m²:n kokoisena johdettava 5. kerroksen korkeudelle. Hormin poikkileikkauksen alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
 - laitesuojan poistoilmahormi, joka on poikkileikkaukseltaan vähintään 3,5 m²:n kokoisena johdettava sortuman kestävän alueen kautta korttelin Runeberginkadun puoleiselle reunalle. Hormin poikkileikkauksen alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
 - laitesuojan varavoimakoneen pakoputki, joka on johdettava sortuman kestävän alueen kautta korttelin Runeberginkadun puoleiselle reunalle. Pakoputki voidaan erillisenä sijoittaa laitesuojan poistoilmahormiin. Pakoputken alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
 - laitesuojan tuloilmahormi ja varapoistumistie. Hormi on poikkileikkaukseltaan 3 m²:n kokoisena sortuman kestävän alueen kautta korttelin Runeberginkadun puoleiselle reunalle: Hormin
-

poikkileikkauksen alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- joukkoliikennetunnelista rakennuksen katolle johtava poistoilmahormi, jonka poikkileikkauksen tulee olla vähintään 1,5 m², jonka saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- Korttelin 216 väestönsuojan varapoistumistie, jonka saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavoituksen aikana hankkeeseen on laadittu useita teknisiä suunnitelmia ja selvityksiä mm. ympäristöhäiriöiden, palo- ja pelastusturvallisuuden, rakenne-, kallio- ja geotekniikan sekä naapurikiinteistöjen ilmanvaihtoratkaisuihin kohdistuvien muutosten osalta.

Ulkotilojen viitesuunnitelma osoittaa piha-aukion laatutason ja ratkaisutapaa. Määräykseen on kirjattu suunnitelmaan perustuen, että 17 % kattamattoman aukion pinta-alasta tulee olla viheraluetta, jolla on istutuksia ja vesiaiheita.

Hanke on teettänyt alustavan varjotutkielman, joka osoittaa, ettei uudisosat merkittävästi varjosta Salomonkadun puolella olevaa asuinkorttelia tai Malminkadun puolta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaupungille kertyy tuloa korttelin uuden kaavoitettavan rakennus-oikeuden myynnistä tai vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisen hotellitoiminnan laajentaminen mahdollistuu ja hotellitoiminta alueella paranee entisestään.

Suunnitelma tukee kestävien joukkoliikenteen muotojen kehitystä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tavoitteena on, että rakennettava uusi piha-aukio toteutetaan viherkantana, joka on varustettava istutuksin ja vesiaihein ja, joka lisää alueen vehreyttä ja muodostaa jatkumon suunnitellulle aukioalueelle Salomonkadun Terveys- ja Hyvinvointikeskuksen ja

Autotalon väliin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontin uusi maankäyttö ei merkittävästi muuta liikennemääriä ja katujen liikennejärjestelyt pystyvät pääosaltaan nykyisellään. Runeberginkadulle hotellin uuden pääoven eteen merkitään saatto-tila.

Korttelin alueelle sijoittuu Salomonkadun maanalaiseen joukkoliikennetunneliin johtava kaksisuuntainen ajoväylä, jonka kautta on järjestetty huolto- ja pysäköintiliikenneyhteydet korttelialueiden 4461, 4216 huoltoliikennetiloihin. Asemakaavan muutos ei vaikuta nykytilanteeseen. Kaikki huolto on hoidettava maanalaisesti.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Salomonkadun pääteaukioksi suunniteltu korttelin aukiotila muuttuu osittain rakennetuksi. Aluetta täydennetään kaksiosaisella uudisosalla, jonka väliin rakennetaan uusi kapeampi aukio, jonka kautta säilyy yhteys Malminkadulle. Uudisrakentaminen sovitetaan olemassa olevaan rakennuksen arkkitehtuuriin liittäen kortteliin uuden kerroksellisen aiheen. Täydennysrakentamisen myötä osa olemassa olevan rakennuksen julkisivusta peittyy. Lasinen kaareva julkisivuosuus säilyy uudistuvan hotellin aulatilaan kytkeytyvänä valoaukkotilana. Arkadiratkaisu avartaa aukion näkymiä Runeberginkadun puolen katutasossa ja kytkee aukiotilan paremmin Salomonkadun suuntaan, suunnitellun Terveys- ja hyvinvointikeskuksen maantasokerroksen sisäänvedettyyn rakennusratkaisuun sekä Sähkötalon arkadisommitelmaan. Suunnitelma kytkeytyy kiinteästi kaupunkikuvallisesti arvokkaan Salomonkadun akselin aukiosarjojen ympäristöön kehittyvän ja tiivistyvän, kerroksellisen kaupunkirakenteen ehdoilla.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Laajennuksen sijainti monipuolisten joukkoliikennepalvelujen solmupisteessä tukee kestävien kulkumuotojen käyttöä ja vähentää yksityisautoilun tarvetta.

Kaavassa on määräys pyrkiä rakentamisessa korkeaan energia- tehokkuuteen tontilla.

Alueella on olemassa olevaa maanalaista rakentamista, jonka varoalueita huomioidaan. Uudisrakentamisen yhteydessä hulevesiä viivytetään tontilla ja johdetaan pois alueelta rakennetun hulevesijärjestelmän kautta. Uuden aukion muodostamasta kattamattomasta pinta-alasta vähintään 17 % tulee toteuttaa viherkantena, joka on varustettava istutuksin ja vesiaihein. Laajennuksen rakennuksen katolle saa rakentaa viherkaton.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Laajennuksen rakentaminen vaikuttaa erityisesti siten, että uusi kaventunut aukio on olemassa olevaa tilannetta turvallisempi, koska alueella ei sallita ajoneuvoliikennettä vaan aukio on suunniteltu kokonaan kävelypainotteiseksi. Saattoliikenne tapahtuu Runeberginkadun puolelta. Aukio on paremmin melulta suojattu, koska se on kolmelta sivulta rakennusten ympäröimä. Iv-paviljongin ja matalan muurin poistuminen katurajalla kytkee tilallisesti piha-aukiota paremmin osaksi julkista kaupunkirakennetta, mikä parantaa alueen viihtyisyyttä ja luo sosiaalista kontrollia alueelle. Alue tarjoaa mahdollisuuden kaupunkikulttuurin kehittämiseen kävelijän ehdoilla.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Suunniteltu hotelli- ja kongressitoiminnan laajennus lisää työpaikkoja alueella. Katutasen liiketilat mahdollistavat uutta liiketoimintaa keskeiselle alueelle merkittävän joukkoliikenteen solmupisteseen.

Toteutus

Rakentamisaikataulu

Hankkeen alustavan aikataulun mukaan rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2023.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
 - luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
 - ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
 - huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
-

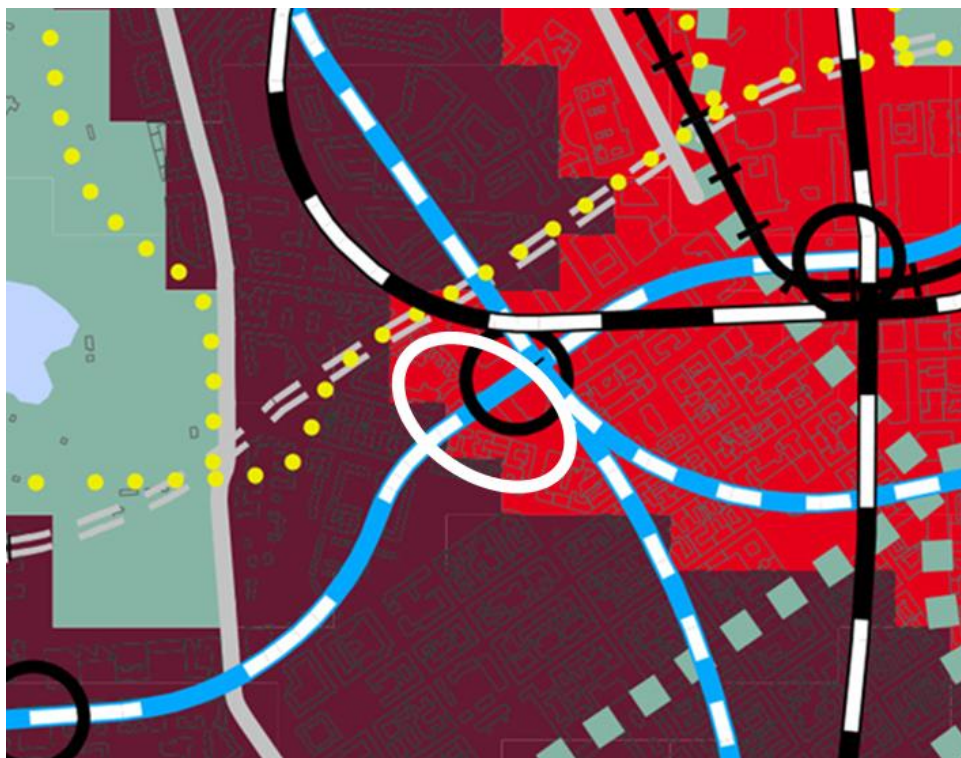
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa *Asemakaavan kuvaus*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan (C1), keskustatoimintojen aluetta. Yleiskaavan aluemerkin C1 mukaan alue on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohde- aluetta, jossa on esitetty alueelle olemassa olevat liikennetunnelit, sekä tilavaraus kääntöraiteen linjausta noudattavalle liikennetunnelille. Asemakaavamuutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta nro 11830

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9362 (tullut voimaan 25.3.1988). Kaavan mukaan alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle saa sijoittaa majoitus-, kokous- ja liiketiloja. Tontin aukio on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi korttelin osaksi ja aukion kautta on osoitettu ajoyhteys. Aukiolle on osoitettu poistumistie- ja ilmanvaihtojärjestelyjä aukion maanalaisista tiloista. Malminkadun puolella on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Korttelin autopaikat on sijoitettava kellaritiloihin. Hotellin ja Sähkötalon huollon ja pysäköinnin ajoyhteys on järjestettävä Salomonkadun ali kulkevan joukkoliikennetunnelin kautta ja edelleen Sähkötalon kortteliin hotellin kellaritilojen kautta.

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava nro 7283 (tullut voimaan 10.10.1975), jossa osoitetaan tilaa metrotunneleita varten.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Naapuriin Kampin metroaseman rakennuksen ja aukion kohdalle on suunnitteilla Terveys- ja hyvinvointikeskus.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.11.–4.12.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 9.11.2021. Hanke- ja laajennusta on laajennettu Kampin torin suuntaan Malminkadun ja Runeberginkadun kulmassa noin puoli metriä siten, että kiinteistön olemassa oleva rakennus sijoittuu kokonaan tontinrajojen sisäpuolelle. Kaavoituksen etenemistaulukkoa on päivitetty.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuriin valmistettavan Keskustan terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaavan huomioimiseen, vesihuoltoon ja lähtökohtatietojen tarkentamiseen sekä suunnitelman sovittamiseen paremmin ympäröivän kaupunkitilan ominaispiirteitä ja näkymiä sekä olevan rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin arvoja huomioiden. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että viitesuunnitelman piha-aukion tilaa on avattu ensimmäisen ja toisen kerroksen osalta Runeberginkadun puolella arkadein, joista kaupunkitilan näkymät aukion ja synagogan suuntaan avautuvat paremmin katutasoon ja aukiotila avartuu. Olemassa olevan päärakennuksen uudisosaa on kavennettu metrin verran lisäämään synagogan näkyvyyttä Autotalon suuntaan. Myös yhteys Salomonkadun suunnalta paranee arkadien kautta. Lisäksi on teetetty erillinen ulkotilojen viitesuunnitelma, joka osoittaa piha-aukion materiaalien, kalusteiden ja valaistuksen tavoitelaadun ja kytkee aukioaluetta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, Salomonkadun akseliin, aukoiden sarjaan ja suunnitellun THK-rakennuksen Salomonkadun puoleiseen rakennettavaan aukioon. Terveys- ja hyvinvointikeskuksen kaavavalmistelu on otettu huomioon. On tutkittu, että uudet suunnitelmat yhdessä muodostavat alueelle tavanomasta kaupunkitilaa keskeiset näkymät säästämällä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat siihen, että vastustetaan hotellin laajennussuunnitelmia siltä osin kun laajennus estää synagogan näkyvyyttä ja poistaa autopaikat Malminkadun osuudelta, varjostaa asuintaloja Malminkadulla ja Salomonkadun puolella, estää Malminkatu 24 näkymiä Autotalolle, rikkoo eheän postmodernistisen korttelikokonaisuuden Kampissa, aukiolle tulisi tuoda lisää vehreyttä, laajennus poistaa korttelin läpikulkuyhteyden, heijastavaa lasipintaa on liikaa, jalankulun ja hotellin saattoliikenteen turvallisuus on turvattava lisärakentamisen jälkeenkin, naapurin ja hotelikiinteistön sopimusasiat tulee säilyä olemassa olevan tilanteen mukaisina, Malminkatulaisten kotimaisema pilattaisiin kerralla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että piha-aukiota on avarrettu kahden kerroksen korkuisella arkadiratkaisulla, päärakennuksen laajennusosuutta on kavennettu metrillä,

aukion osalta on teetetty ulkotilojen viitesuunnitelma, joka määrittää laatutason ja aukion kattamattomasta alasta on määrätty, että 17% tulee rakentaa viherkantena, jolla on istutuksia ja vesiaiheita. Saattoliikenne järjestetään alueen liikennesuunnitelman mukaan Runeberginkadun puolelta, jossa myös hotellin uusi sisäänkäynti sijaitsee. Korttelin läpikäveltävyys säilyy olemassa olevan tilanteen mukaisena, naapurikiinteistön sopimusasiat on huomioitu kaavoituksessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa

Uutta Kantakaupunkia -verkkotilaisuus 6.10.2021

Kaavaehdotus oli esillä Eteläisten kaupunginosien ”Uutta Kantakaupunkia” -verkkotilaisuudessa 6.10.2021.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.12.2021–25.1.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 44 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkirakenteen muuttumiseen, julkisen aukion menettämiseen, kaupunkikuvallisen ajatuksen hävittämiseen, historiallisten kerrostumien poistumiseen ja synagogan näkyvyyteen pitkissä näkymissä, uudisrakennuksen massiivisuuteen, suunnitellun aukion riittämättömyyteen, vesiaiheen luonteeseen, ilmastomuutoksen ehkäisyyn, turvallisuuteen ja suunniteltuun Terveys- ja hyvinvointikeskukseen. Nykyisiä suunnitelmia vastustettiin.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Sähkötalon sekä metron liikennöinnin jatkuvuuden huomioimiseen rakentamisen aikana erityisesti tärinöiden ja louhintojen osalta, viereisten katujen linja-autoliikenteen sujuvuuteen, alueen saattoliikenteen sujuvuuden varmistamiseen, samanaikaisten työmaiden riskiin, Kampin kaupunkikuvan merkittävään tiivistymiseen ydinkeskustaan sopivalla tavalla ja alueellisen vesihuollon riittävyyteen. Lisäksi kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan, että hotellilaajennus turmelee arkkitehtuuriltaan korkeatasoisen hotellirakennuksen ominaispiirteet. Kaavaehdotuksessa OAS-vaiheen jälkeen tehdyt viitesuunnitelman muutokset eivät ole edistäneet hotellirakennuksen arkkitehtonisten arvojen tai julkisen kaupunkiaukion säilymistä, vaan ne kaavaehdotuksessa menetetään.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavaselistuksesta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 24.5.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12700 hyväksymistä.

Helsingissä 31.5.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Kunta | 091 Helsinki | Täyttämispvm | 13.04.2022 |
| Kaavan nimi | Runeberginkatu 2 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 16.11.2020 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 09112700 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,4061 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,4061 |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,4061 | 100,0 | 21950 | 5,41 | -0,0005 | 7400 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,4061 | 100,0 | 21950 | 5,41 | | 7400 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | -0,0005 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | 2400 | | 1000 |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 0,4061 | 100,0 | 21950 | 5,41 | -0,0005 | 7400 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 0,4061 | 100,0 | 21950 | 5,41 | | 7400 |
| KL-1 | 0,4061 | 100,0 | 21950 | 5,41 | | 7400 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | | | | | -0,0005 | |
| Kadut | | | | | -0,0005 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | 2400 | | 1000 |
| ma | | | 2400 | | 1000 |

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

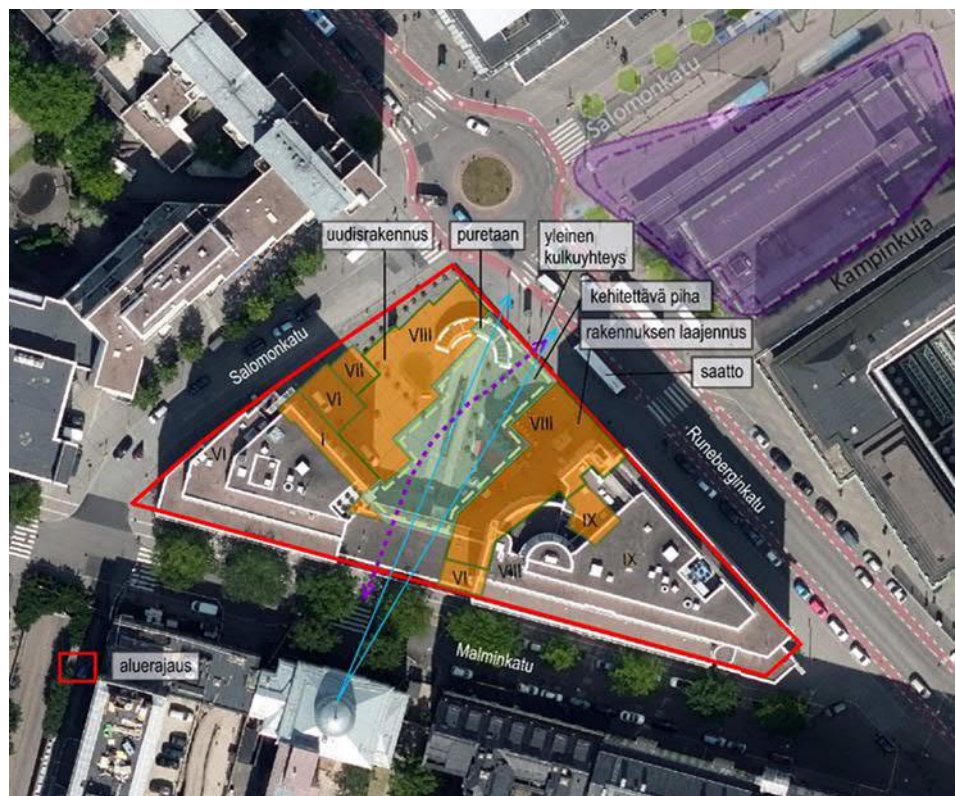
Runeberginkatu 2 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 9.11.2021

Diaarinumero HEL 2020-011503
Hankennumero 0885_15
Oas 1512-01/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 2.11.2020 päivätyn suunnitelman. Hankerajausta on laajennettu Kampin torin suuntaan Malminkadun ja Runeberginkadun kulmassa noin puoli metriä siten, että kiinteistön olemassa oleva rakennus sijoittuu kokonaan tontinrajojen sisäpuolelle. Kaavoituksen etenemistaulukkoa on päivitetty.



Kuva 1. Kuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Runeberginkatu 2 olevaa hotellia laajennetaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Runeberginkatu 2, Kampin kaupunginosassa olevaa hotellirakennuksen kiinteistöä. Tavoitteena on mahdollistaa hotellin laajentaminen tontilla olevalle aukioalueelle. Uusia hotellihuoneita tulisi 159 kpl. Tavoitteena on sovittaa uudisrakennus kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön nykyisen rakennuksen korkeuslinjat, julkisivulinjaukset ja korttelin läpikäveltävyys, Juutalaisen synagogan näkyvyys, Kampin korttelin asuintalon riittävä valonsaanti, naapurissa olevat suojellut Sähkötalo ja Autotalo sekä suunnitteilla oleva Terveys- ja hyvinvointikeskus huomioiden. Kaksiosainen, kahdeksan-kerroksinen, molemmin puolin pihaa rakennettava laajennus on Salomonkadun puolella porrastettu. Kortteli rajoittuu Salomonkadun kävelyakseliin ja on osa kehittyvää kävelykeskustan ja liikekeskustan aluetta. Kortteli sijaitsee vastapäätä rakennussuojelulla suojeltua Juutalaista synagogaa, joka on toisena maan kahdesta synagogasta merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) kohde. Aukiolla olevat poistumistie- ja ilmanvaihtojärjestelyt integroidaan rakennukseen. Aukiolla oleva pieni rakennelma puretaan. Ensimmäinen kerros varataan liike- ja ravintolatiloiksi. Hotellin saattoliikenne järjestetään Runeberginkadun puolelta. Huolto- ja pysäköintiliikenne järjestetään nykytilanteen mukaan maanalaisesti Kampin joukkoliikennetunnelin kautta. Huoltoajoyhteys Sähkötalon kiinteistöön korttelin kellaritilojen kautta säilyy.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 16.11.–4.12.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Työpajankatu 8, ala-aula). Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 4.12.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Töölö-Seura ry
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Töölön kaupunginosat - Töölö ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Visit Finland
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen tontin. Kiinteistö Oy Keskustahotelli / Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma omistaa rakennuksen ja hallinnoi tonttia. Kaavoitus on tullut vireille tontin haltijan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1988) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Alueelle saa sijoittaa majoitus-, kokous- ja liiketiloja. Tontin aukio on merkitty yleiselle jalankululle varatuksi korttelin osaksi ja aukion kautta on osoitettu ajoyhteys. Aukiolle on osoitettu poistumistie- ja ilmanvaihtojärjestelyjä aukion maanalaisista tiloista. Malminkadun puolella on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Korttelin autopaikat on sijoitettava kellaritiloihin. Hotellin ja Sähkötalon huollon ja pysäköinnin ajoyhteys on järjestettävä Salomonkadun ali kulkevan joukkoliikennetunnelin kautta ja edelleen Sähkötalon kortteliin hotellin kellaritilojen kautta.

Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava (1975), jossa osoitetaan tilaa metrotunneleita varten.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan (C1), keskustatoimintojen alueeksi.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön naapuriin. Vastapäätä oleva tontti kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Helsingin synagoga.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja rakennuskielto:

- viereen Kampin metroaseman sisäänkäynnin kohdalle suunnitellaan Terveys- ja hyvinvointikeskusta.
- alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamista varten.

Tontilla sijaitsee vuonna 1991 valmistunut kaksi–kahdeksan kerroksinen rakennus, jonka on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Ilmo Valjakka Oy. Rakennuksessa on kaksi maanalaista kerrosta. Tontin käytetty kerrosala on 14 350 k-m² ja tonttitehokkuus on $e_t = 3,54$.

Keskustahotelli on Suomen Osuuskauppojen Keskuskunnan tytäryhtiön Sokotel Oy:n käytössä. Hotellihuoneita on 262.

Tontin vapaa osa, jolle uudisrakennus on esitetty, on kaavassa merkitty yleiselle jalankululle varatuksi alueeksi. Alue toimii taksien saattoliikennetilana ja siellä on ilmanvaihtohormin ja poistumistieportaikon sisältävä pieni rakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

Kajsa Lybeck, arkkitehti, p. (09) 310 37052, kajsa.lybeck@hel.fi

Liikenne

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, p. (09) 310 37122,
pekka.nikulainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 9.11.2021

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.11.–4.12.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



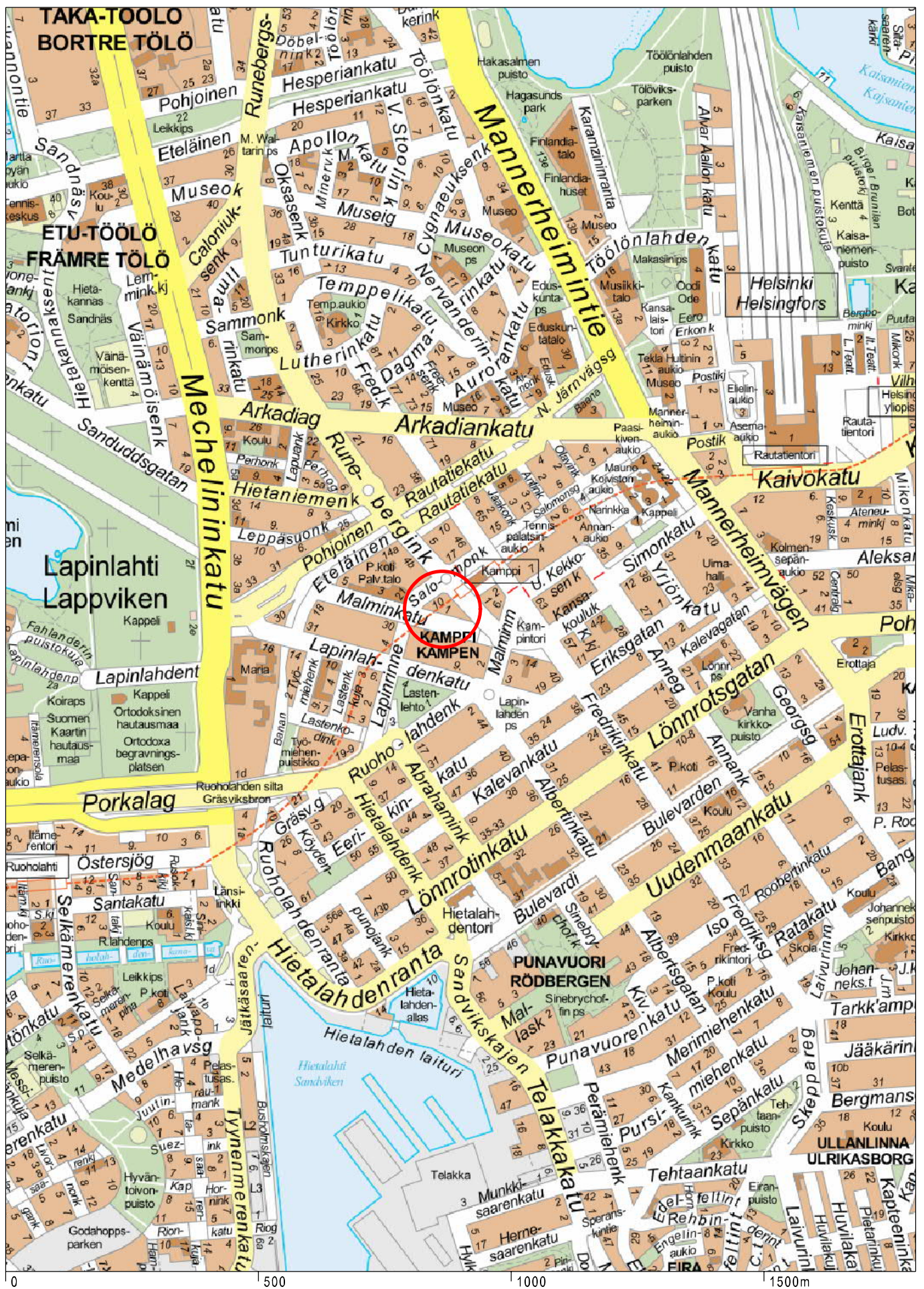
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



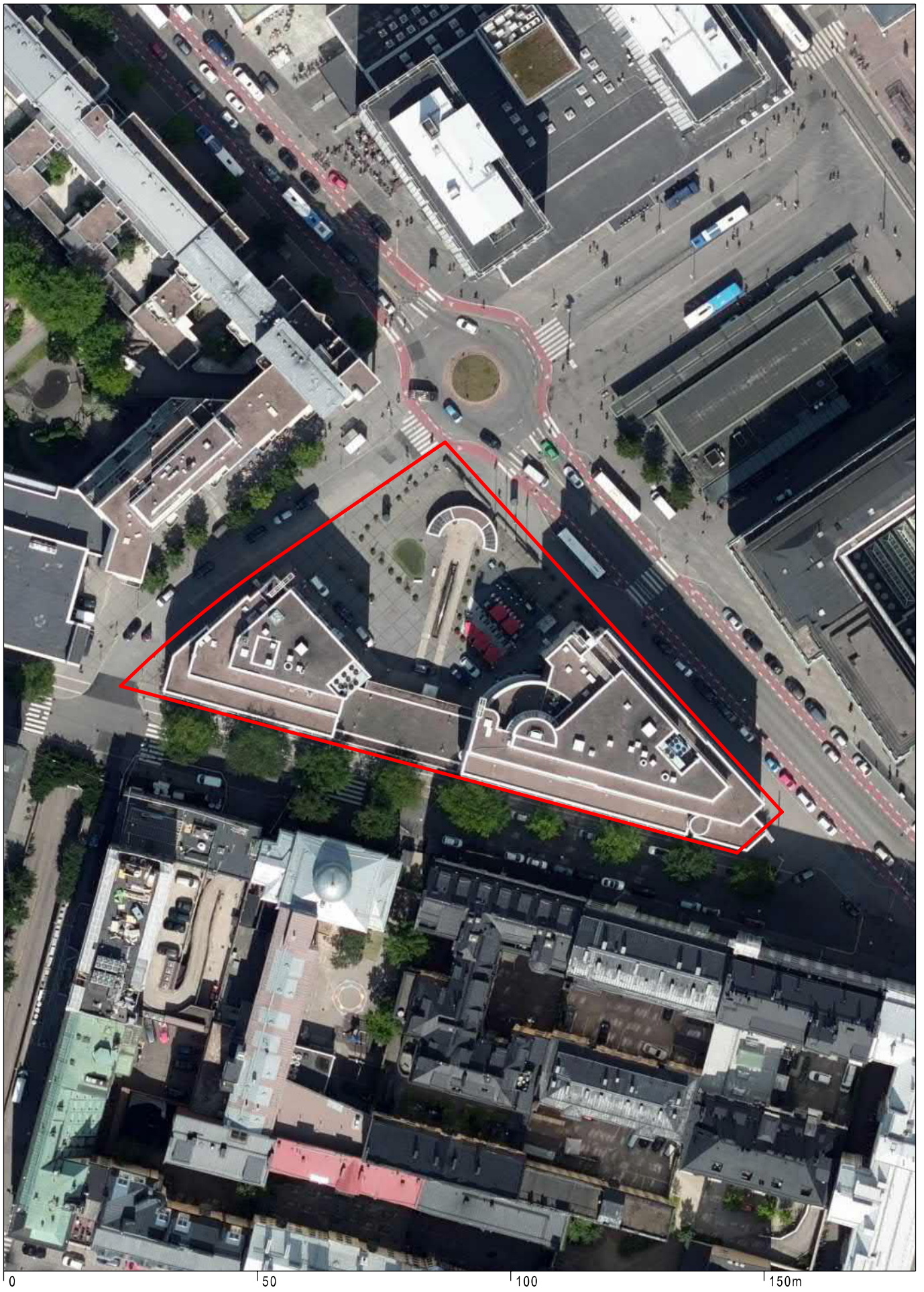
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



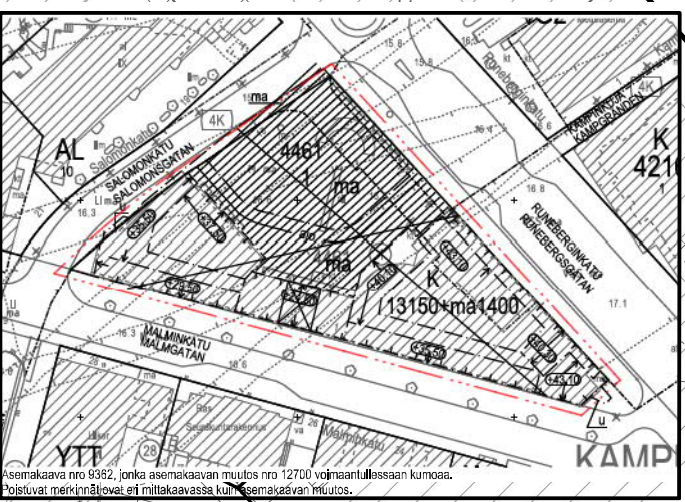
Sijaintikartta
Kamppi, Runeberginkatu 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

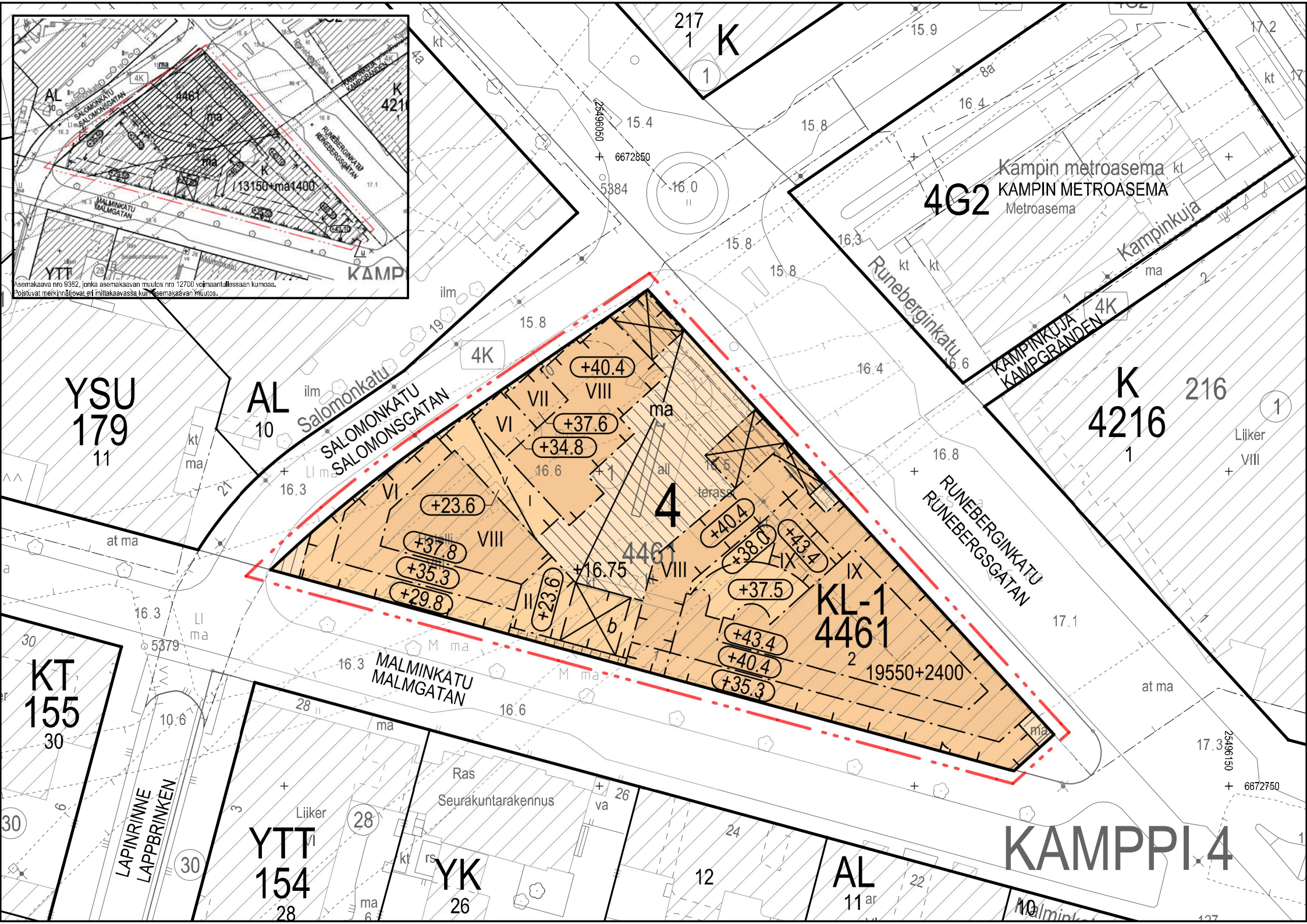


Ilmakuva
Kamppi, Runeberginkatu 2

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Asemakaava nro 9382, jonka asemakaavan muutos nro 12700 voimaantullessaan kumoaa.
Poistuvat merkinnät ovat eri millitakaavassa kuin asemakaavan muutos.



YSU
179
11

AL
10

KT
155
30

YTT
154
28

YK
26

AL
11

KAMPPI 4

4G2

Kampin metroasema
KAMPIN METROASEMA
Metroasema

K
4216
1

KL-1
4461

4

MALMINKATU
MALMGATAN

Runeberginkatu
KAMPINKUJA
KAMPGRANDEN

SALOMONKATU
SALOMONGATAN

LAPINRINNE
LAPPBRINKEN

Ras
Seurakuntarakennus

Lijker
VIII

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL-1

Hotellirakennusten korttelialue.
Rakennusten ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, kahvila-, ravintola- ja muiksi asiakas- palvelutiloiksi. Maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

4
4461

2

19550+2400

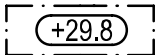
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa korttelin käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Edellinen luku osoittaa kokonaan tai osittain maanpäällisen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku maanalaisen käyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Tontille saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

VII

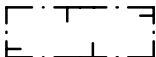
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+16.75

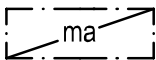
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeus- asema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus- asema.



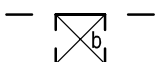
Rakennusala.



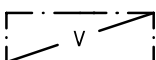
Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia, osaksi tai yksinomaan keinovalolla valaistavia tiloja ja kokoustiloja sekä niihin liittyviä toimistotiloja.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla kaksi kerrosta. Pilarirakenteet tulee sijoittaa kiinni rakennusalan rajaan.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen. Kulkuaukko saadaan varustaa lasiovin, joiden väliin jäävää tilaa ei lasketa tontin kerrosalaan.



Valokatteisen tilan rakennusala. Valokatteen pinta- ala tulee olla vähintään 30 % katteen pinta-alasta. Valokatteisen tilan julkisivut tulee olla lasia. Tilassa olevat valoikkunat tulee säilyttää. Tilaan saa rakentaa valoikkunoita.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantasokerroksen myymälä-, kahvila-, ravintola- ja muissa asiakaspalvelutiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta ja piha-aukion tasolta. Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

IV-konehuoneet, tekniset tilat, laitteet ja hormit tulee sijoittaa rakennusrunkoon vesikaton sisäpuolelle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Pihakanteen saa rakentaa savunpoistoluukut sekä mahdolliset kattoikkunat.

Kortteliin on sijoitettava seuraavat kortteliin liittyvistä kellaritiloista ulos johtavat, toiminnaltaan nykyistä vastaavat hormit ja järjestelyt:

- tuloilmahormi, joka on poikkileikkaukseltaan vähintään 5 m²:n kokoisena johdettava 5. kerroksen korkeudelle. Hormin poikkileikkauksen alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- laitesuojan poistoilmahormi, joka on poikkileikkaukseltaan vähintään 3,5 m²:n kokoisena johdettava sortuman kestävän alueen kautta korttelin Runeberginkadun puoleiselle reunalle. Hormin poikkileikkauksen alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- laitesuojan varavoimakoneen pakoputki, joka on johdettava sortuman kestävän alueen kautta rakennuksen kattotasolle. Pakoputki voidaan erillisenä sijoittaa laitesuojan poistoilmahormiin. Pakoputken alan saa rakentaa kaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- laitesuojan tuloilmahormi ja varapoistumistie. Hormi on poikkileikkaukseltaan 3 m²:n kokoisena johdettava sortuman kestävän alueen kautta korttelin Runeberginkadun puoleiselle reunalle. Hormin poikkileikkauksen alan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- joukkoliikennetunnelista rakennuksen katolle johtava poistoilmahormi, jonka poikkileikkauksen tulee olla vähintään 1,5 m², jonka saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- Korttelin 4216 väestönsuojan varapoistumistie, jonka saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtohormeja tai muita teknisiä yhteyksiä ei saa sijoittaa katualueille.

Ajoyhteys huoltotiloihin tulee järjestää Kampin joukkoliikennetunnelin kautta. Kiinteistöön ei saa tehdä huoltoajoyhteyttä katutasosta eikä tavarahuoltoon saa järjestää kadulta käsin.

Korttelin 4461 alueelle sijoittuvan Salomonkadun alaiseen joukkoliikennetunneliin johtavan kaksisuuntaisen ajoväylän kautta on järjestettävä huolto-

ja pysäköintiliikenneyhteydet korttelialueiden 4461, 4216 maanalaisiin huoltoliikennetiloihin. Väylän liikenne ei saa aiheuttaa haittaa joukkoliikennetunnelin käyttöille eivätkä huoltoajoneuvot saa peruuttaa joukkoliikennetunneliin.

Tavara-, jäte- ja kiinteistöhuoltoa varten on järjestettävä riittävä määrä huoltoliikennetiloihin ja lastauspaikkoja ja tiloja kuorma- ja pakettiautoille sekä jätteen käsittelylaitteille. Huoltotilat tulee suunnitella ja mitoittaa siten toimiviksi, että niiden liikenne ei aiheuta haittaa Kampin joukkoliikennetunnelin eikä naapuritonttien liikenteelle. Tilojen vapaan ajokorkeuden tulee olla riittävä huollon vaatimille ajoneuvoille.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä sekä selvitys tilojen toimivuudesta ja riittävydestä.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMINEN JA ULKOALUEET

Uudisrakennuksia koskevat määräykset

Uudisrakentamisen julkisivuarkkitehtuuri, massoitelu ja kaikki kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on sovittava tontin olemassa olevaan rakennukseen sen räystäslinjoja noudattaen, ympäröivien korttelien ja Salomonkadun kävelyakselin kerrokselliseen kaupunkitilakokonaisuuteen sekä ympäröivien korttelien näkyviin.

Näkymäakseli Runeberginkadun ja Salomonkadun kulmalta Autotalon edestä Malminkadun seurakuntarakennuksen suuntaan tulee säilyä avoimena. Pihakansialueen rakenteet eivät saa nousta katutason maan pinnan yli porrastetusti. Pihakannen korkeusasemaa ei saa korottaa likimääräisestä tasosta +16.75. Ainoastaan istutusaltaiden yläreunat saavat nousta kalusteiksi yli määrätyn tason.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan katutasosta ja pihakannen alueelta. Laajennusosien julkisivujen tulee olla luonnonkivipintaisia ja sävyllään vaaleita. Mahdollisten kaiteiden tulee olla kevytrakenteiset, läpinäkyvät ja sisäänvedetyt päämassan julkisivulinjasta.

Korttelialueen piha-aukion kansialueella pintamateriaaleina on käytettävä luonnonkiveä siten, että pihakansi ja katualueet liittyvät luontevasti ja saumattomasti toisiinsa ja sopivat laatutasoltaan keskeiseen julkiseen kaupunkitilaan. Tontin katutiloihin rajautuvia rajoja ei saa aidata ja ne tulee sovittaa viereiseen katuun kiveyksin.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut sekä mahdolliset kattoikkunat tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennusten arkkitehtuuria.

Korttelin pihakannen kautta on järjestettävä korttelin läpi kulkeva Runeberginkadun ja Malminkadun välinen yleinen jalankulkuyhteys.

Kansirakenteinen piha-aukio on rakennettava ja istutettava kulku- ja oleskelualueeksi. Alueelle saa sijoittaa terassialueita ottaen huomioon yleinen jalankulkuyhteys. Terassialueita ei saa rajata kiinteillä rakenteilla tai katoksilla.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja ympäristöön soveltuvina.

Aukiomaisen pihakannen muodostamasta kattamattomasta pinta-alasta vähintään 17 % tulee toteuttaa viherkantena, joka on varustettava istutuksin ja vesiaihein. Istutusaltaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

Teknisiä tiloja, laitteita tai hormoneja ei saa sijoittaa pihakannelle maanpinnan yläpuolelle.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

Korttelikokonaisuudelle (rakennuksen julkisivuille ja ulkoalueille) tulee laatia valaistuksen yleissuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä. Valaistuksessa käytettävän valon värieroisto on oltava laadukas. Laadittava valaistuksen yleissuunnitelma tulee sovittaa ympäröivän kaupunkitilan valaistus-suunnitelmiin.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja värinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja luji-tettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron läheisyydessä louhittaessa on noudatettava erityistä varovaisuutta.

Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten rakentamisen aikaisista seuranta-mittauksista.

Ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunniteltava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksyttävä kyseisen tilan omistajalla ja haltijalla.

ILMASTONMUUTOS –HILLINTÄ JA SOPUTUMINEN

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla 20 % tiukempi kuin voimassa olevissa asetuksissa oleva vähimmäistaso.

Tontilla tulee välttää läpäisemättömiä pintamateriaaleja. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja jottaa pois alueelta rakennetun hulevesijärjestelmän kautta.

Katot saa rakentaa viherkattoina.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Hotellin saattoliikenne tulee järjestää Runeberginkadun puolelta. Saattoliikennettä ei saa järjestää Malminkadun puolelta.

Kiinteistön tavara- ja jätehuolto tulee sijoittaa korttelin maanalaisiin tiloihin. Kiinteistön huoltoliikennettä ei saa järjestää katutasosta tai piha-aukion kautta.

Autopaikkojen määrät:
hotelli, enintään 1 ap / 500 k-m².
toimistotilat enintään 1 ap / 500 k-m².
liiketilat, enintään 1 ap / 200 k-m².
ravintola, enintään 1 ap / 350 k-m².

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liike- ja toimistotilat, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- hotelli 1 pp / 500 k-m²
- lisäksi muut kuin toimistot 1 pp / 3 työntekijää

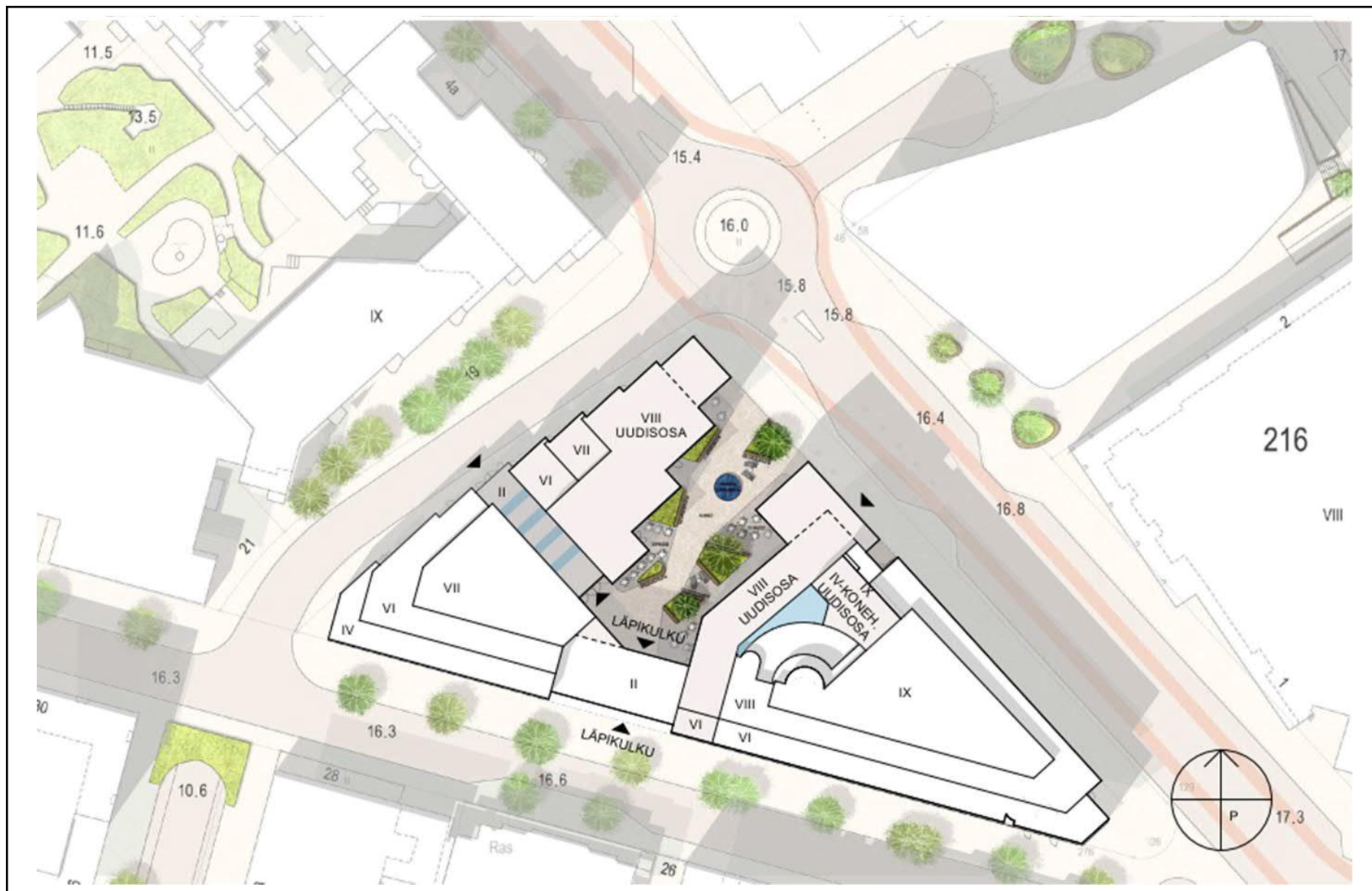
Toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m² ulko-ovien läheisyydestä.

Liike- ja toimistotilojen pyöräpaikoista (19 pp) vähintään 50% (10 pp) tulee sijaita katetussa tilassa.

Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

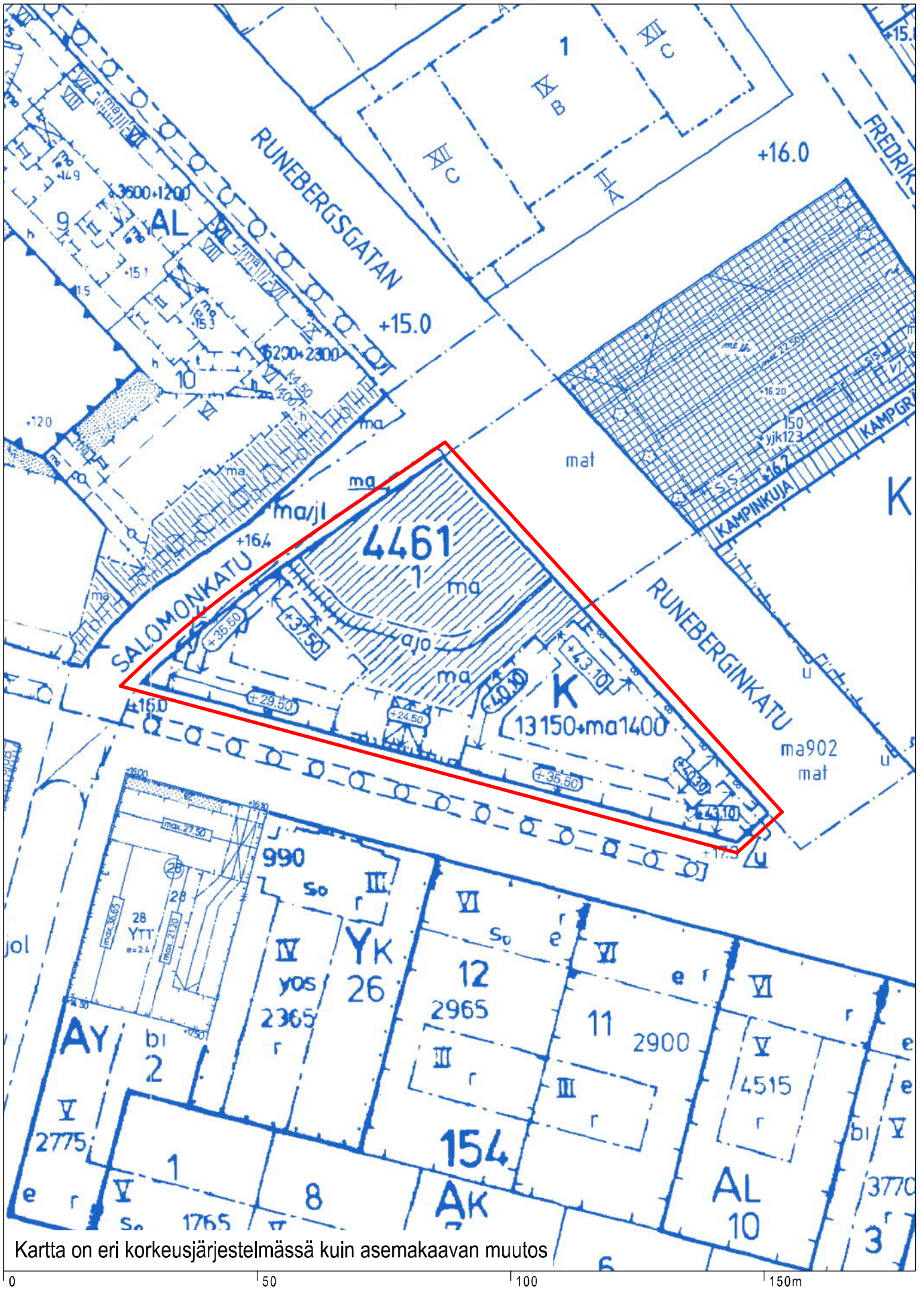
TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
 Runeberginkatu 2
 Kuva LOCI Maisema-arkkitehdit Oy ja Arkval Taite Oy

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen yksikkö



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

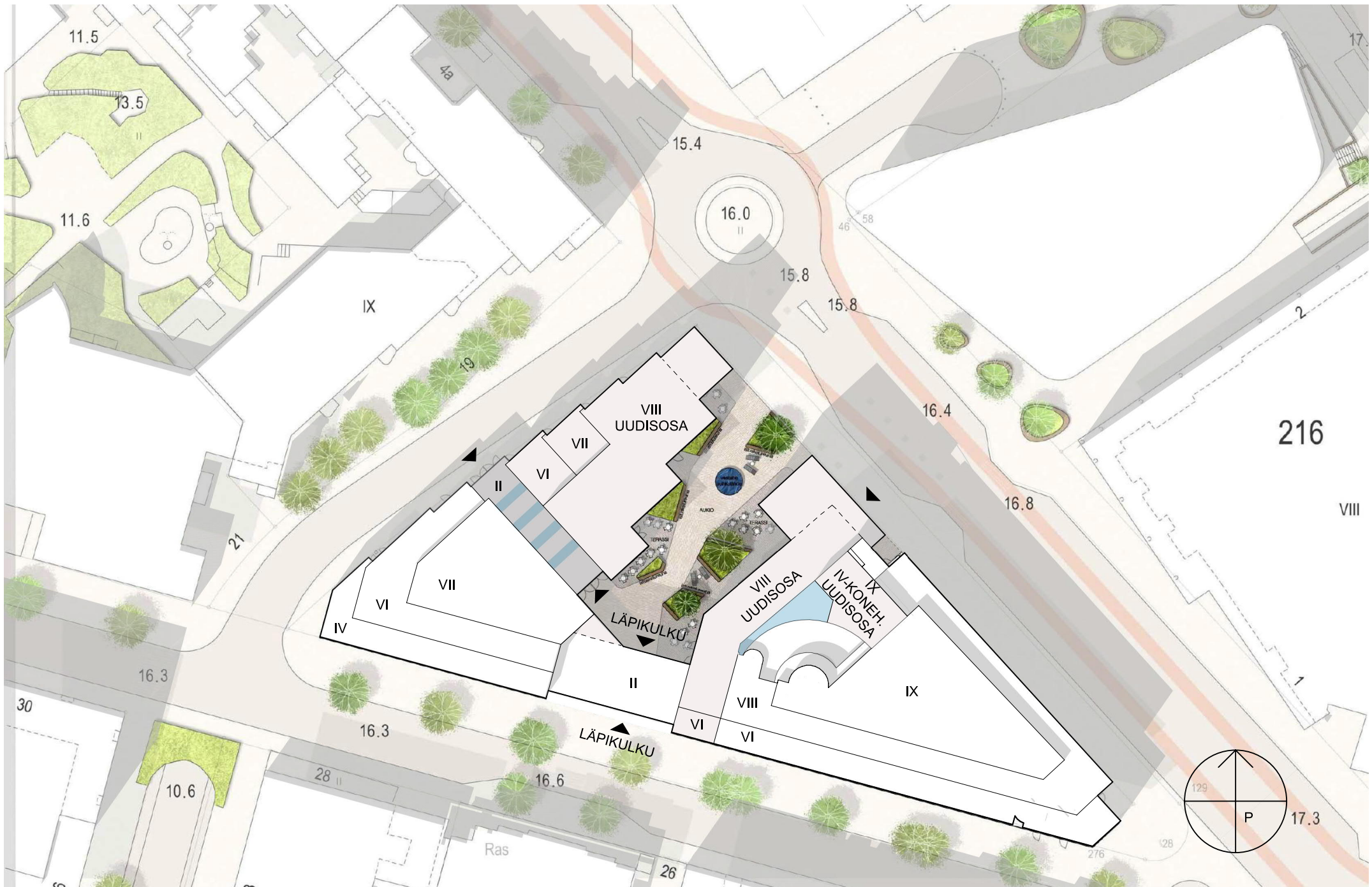
Ote ajantasa-asetusta
Liite selostukseen nro 12700

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



RUNEBERGINKATU 2 - RADISSON BLUE ROYAL-HOTELLIN LAAJENNUKSEN VIITESUUNNITELMA
ARKVAL TAITE OY 1.12.2021



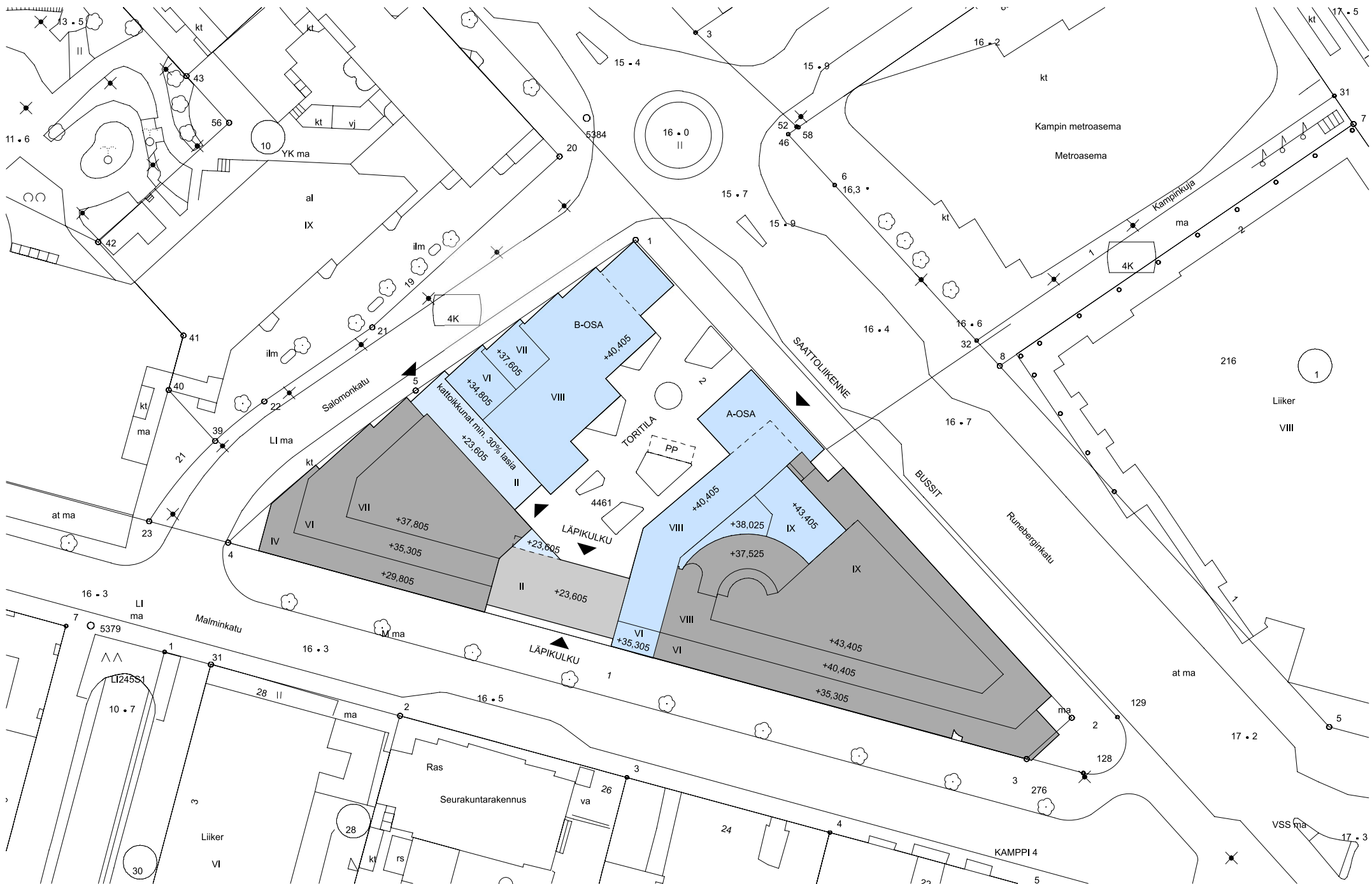


HAVAINNEKUVA 1:500

RUNEBERGINKATU 2 LAAJENNUS
VIITESUUNNITELMA

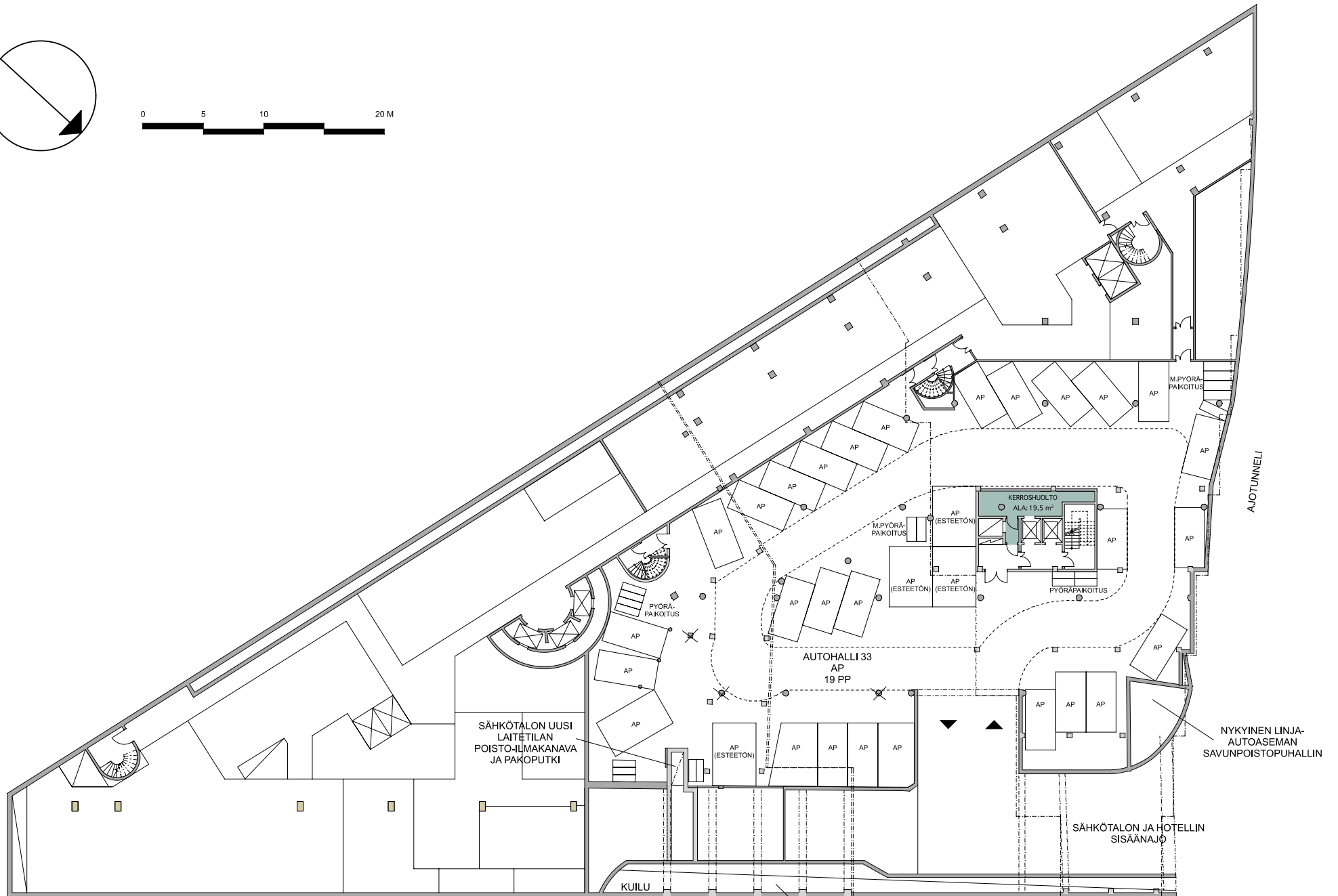
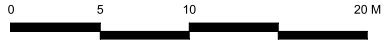
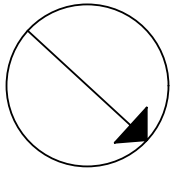
LOCI MAISEMA-ARKKITEHDIT OY JA ARKVAL TAITE OY

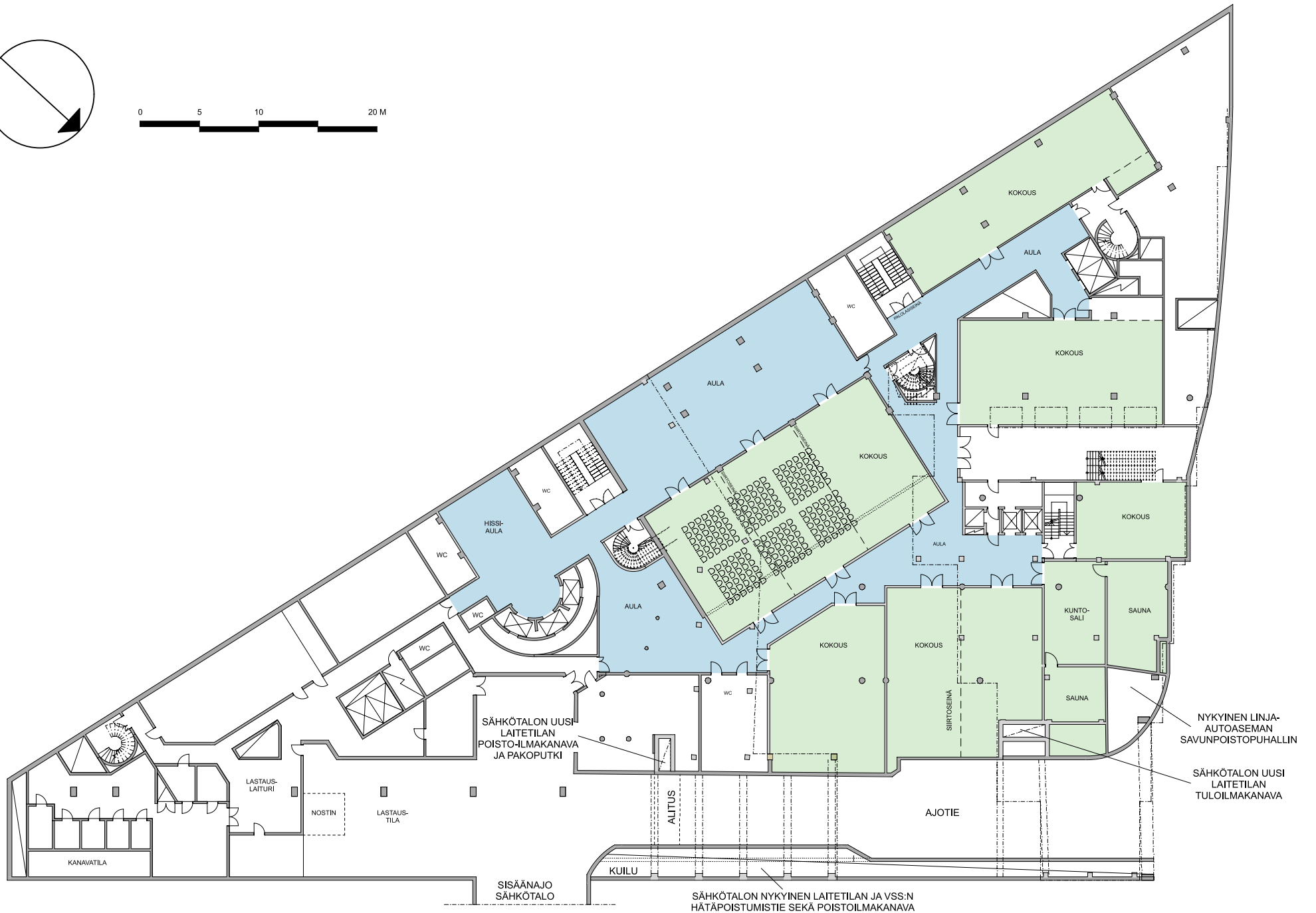
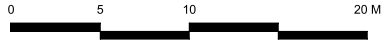
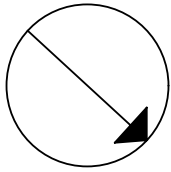
**ARKVAL
TAITE** ARKVAL TAITE OY
1.12.2021

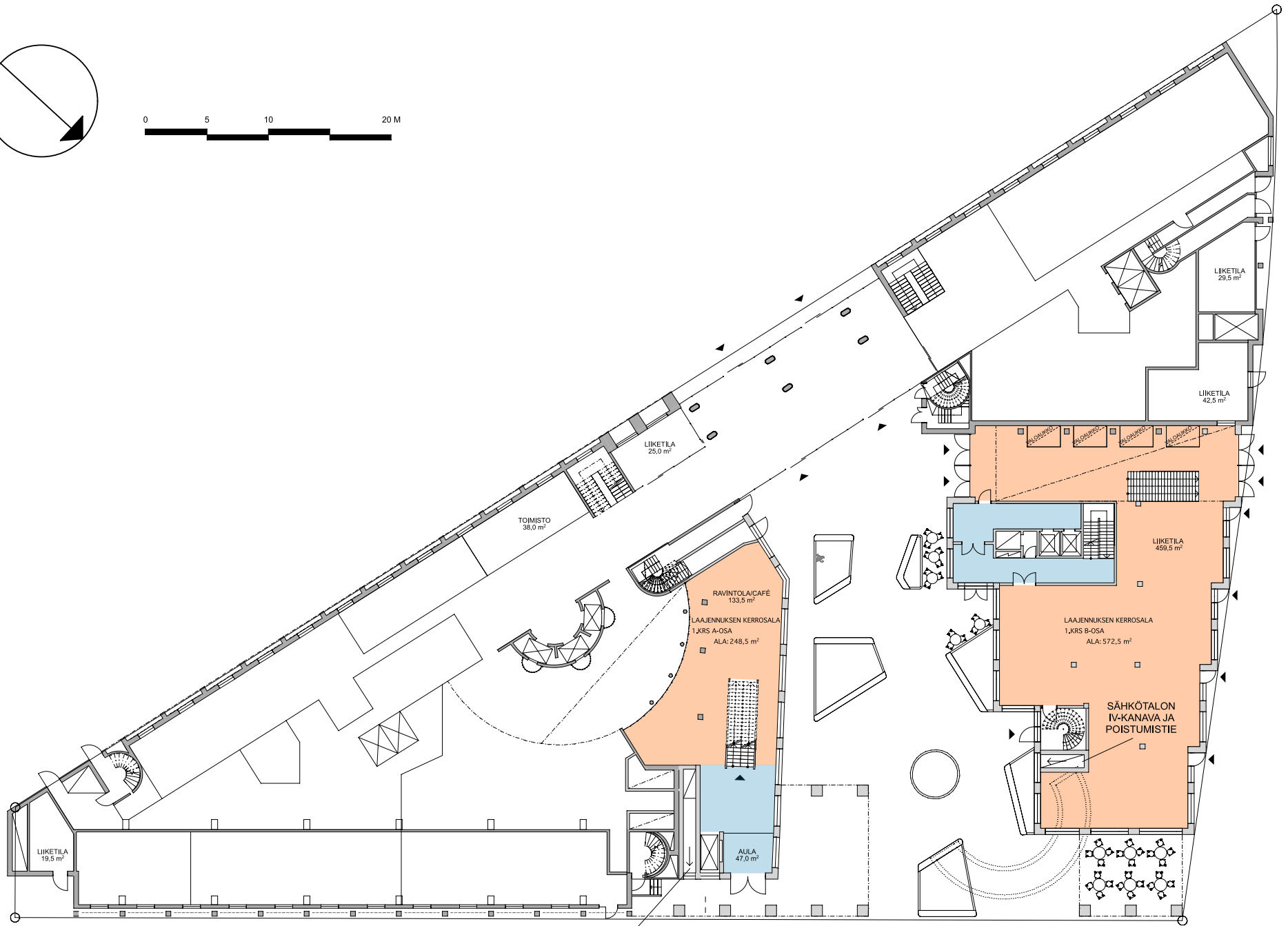
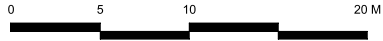
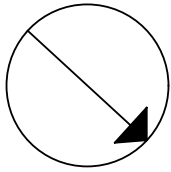


ASEMAPIIRROS 1:500

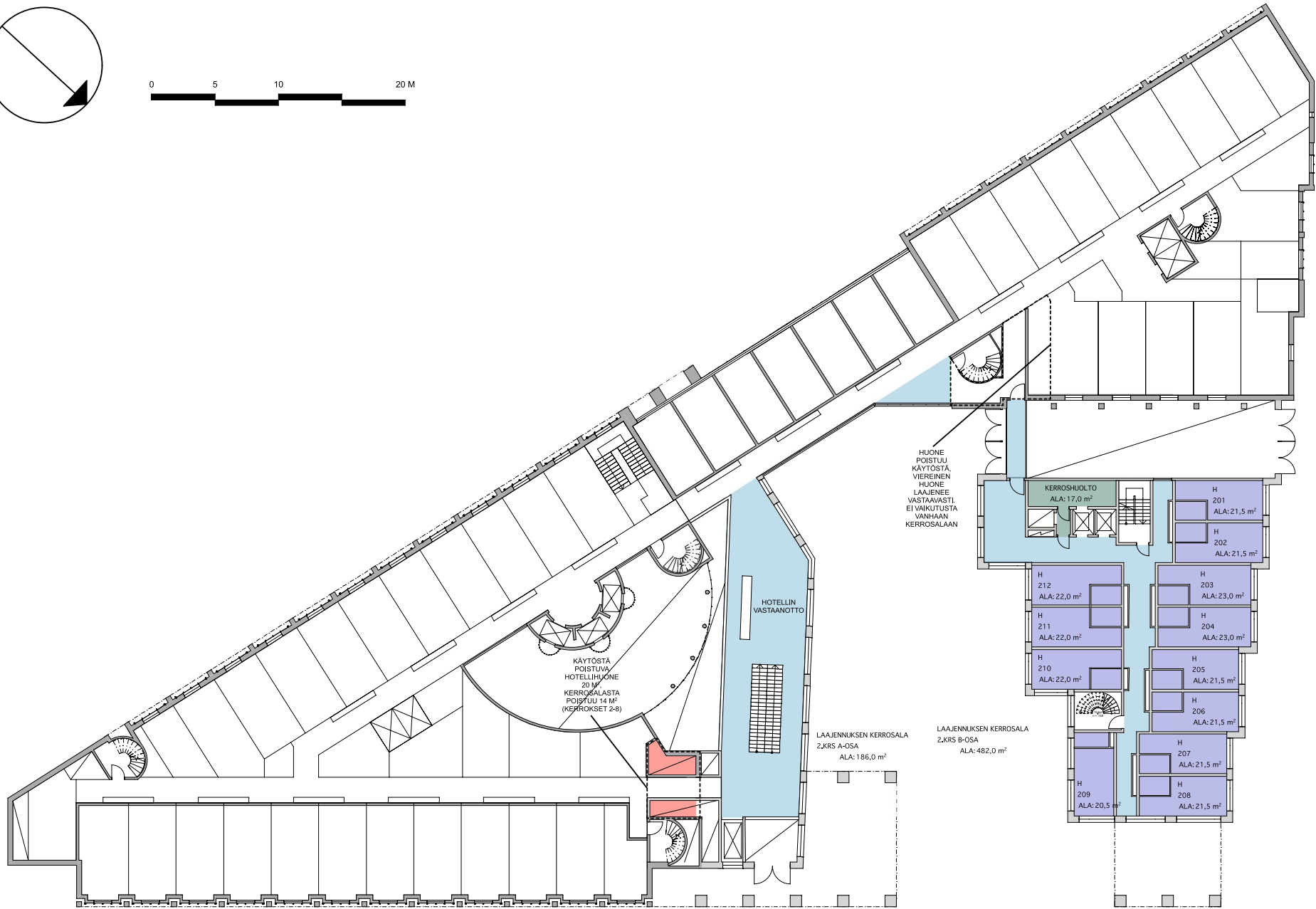
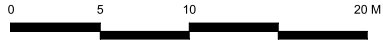
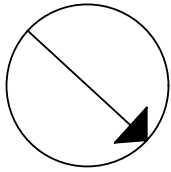
RUNEBERGINKATU 2 LAAJENNUS
VIITESUUNNITELMA

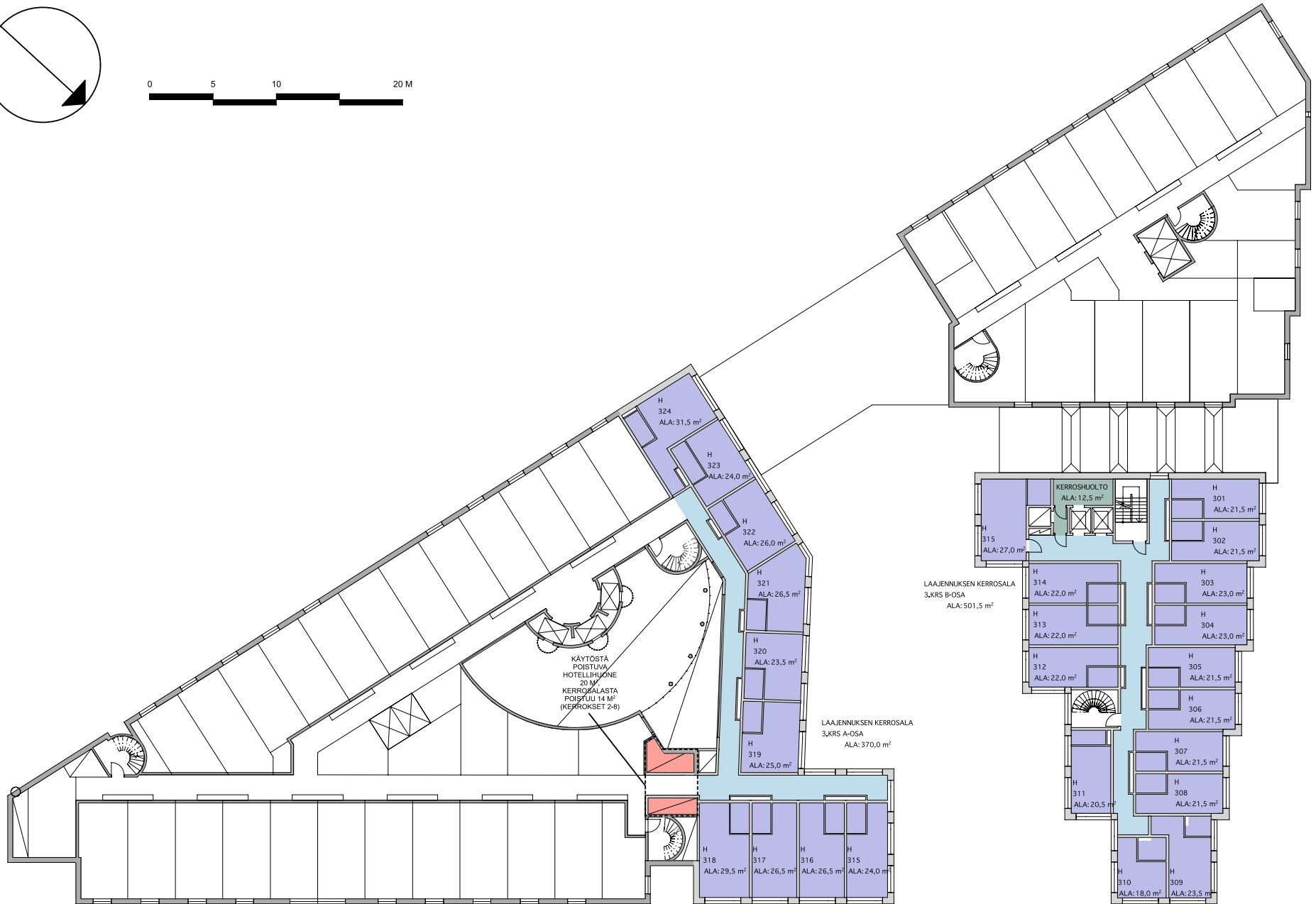
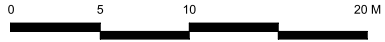
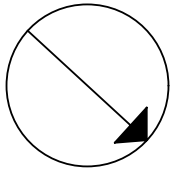


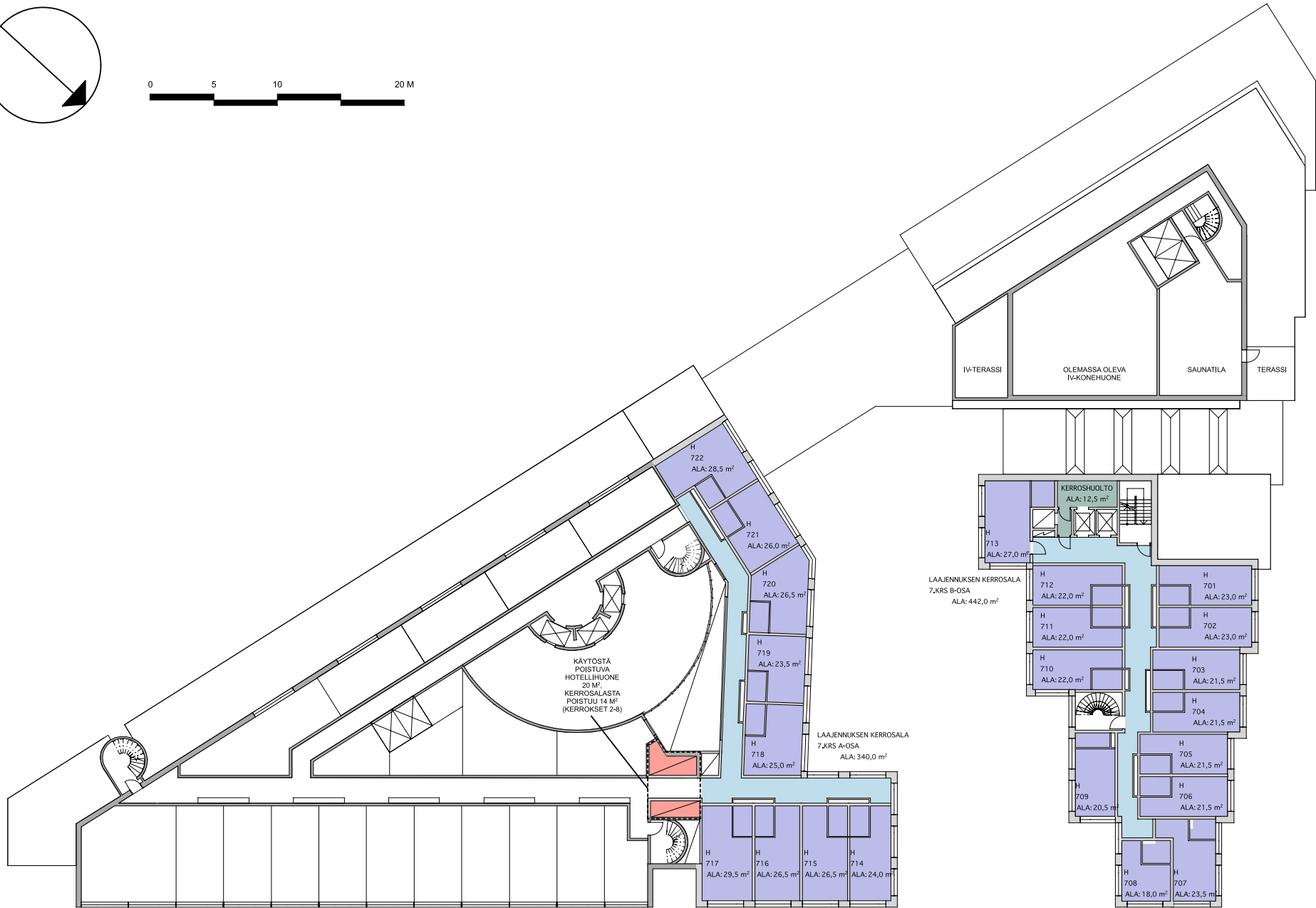
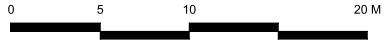
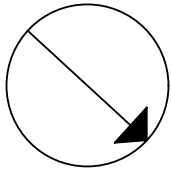


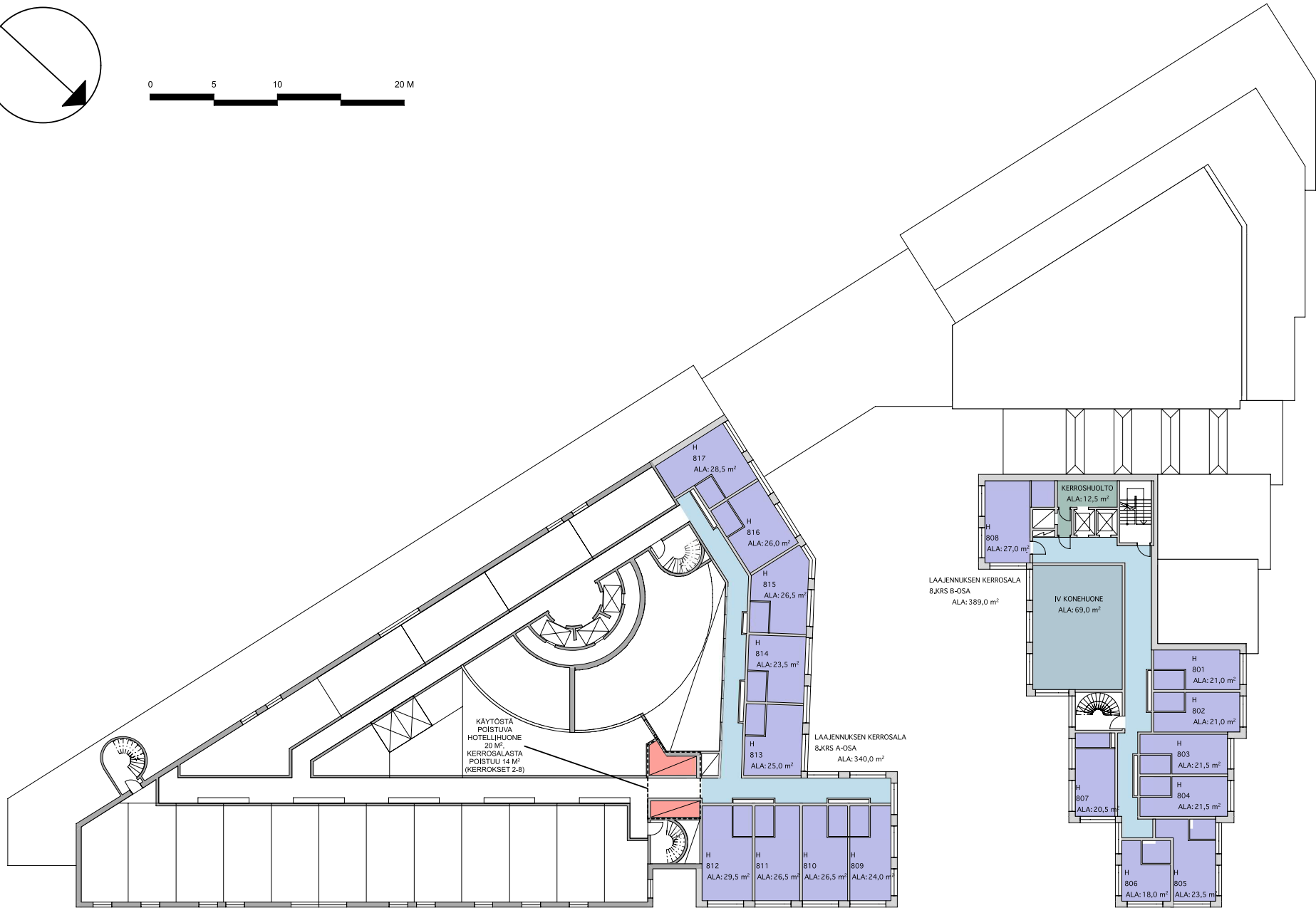
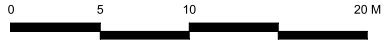
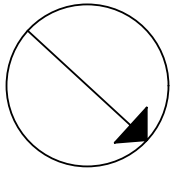


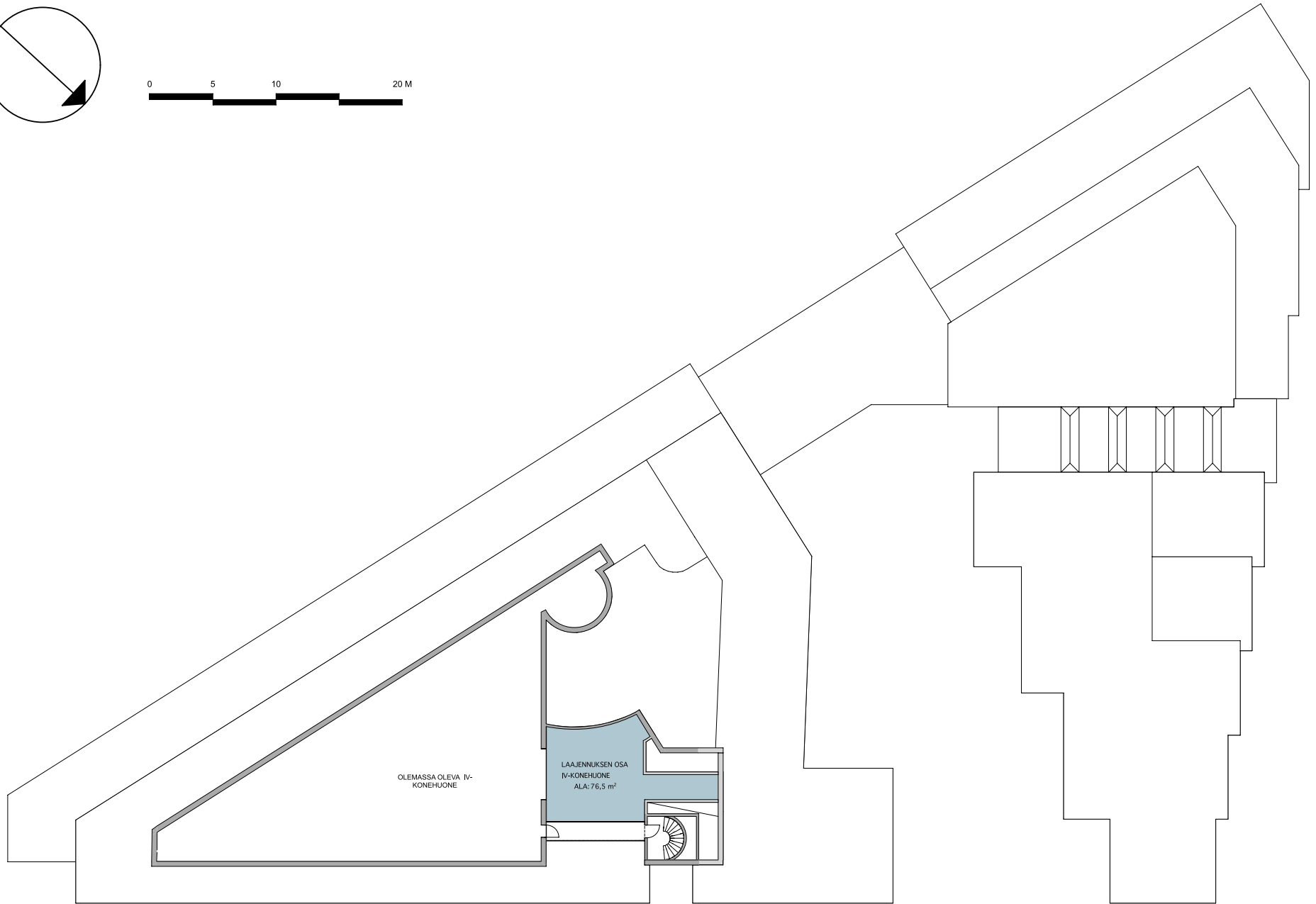
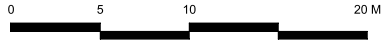
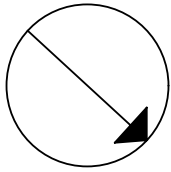
SÄHKÖTALON
IV-KANAVA,
POISTUMISTIE
JA PAKOPUTKI









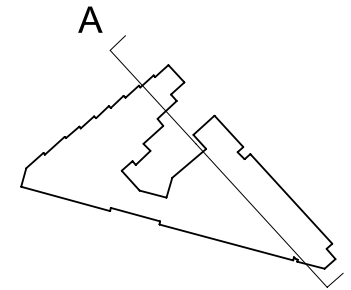
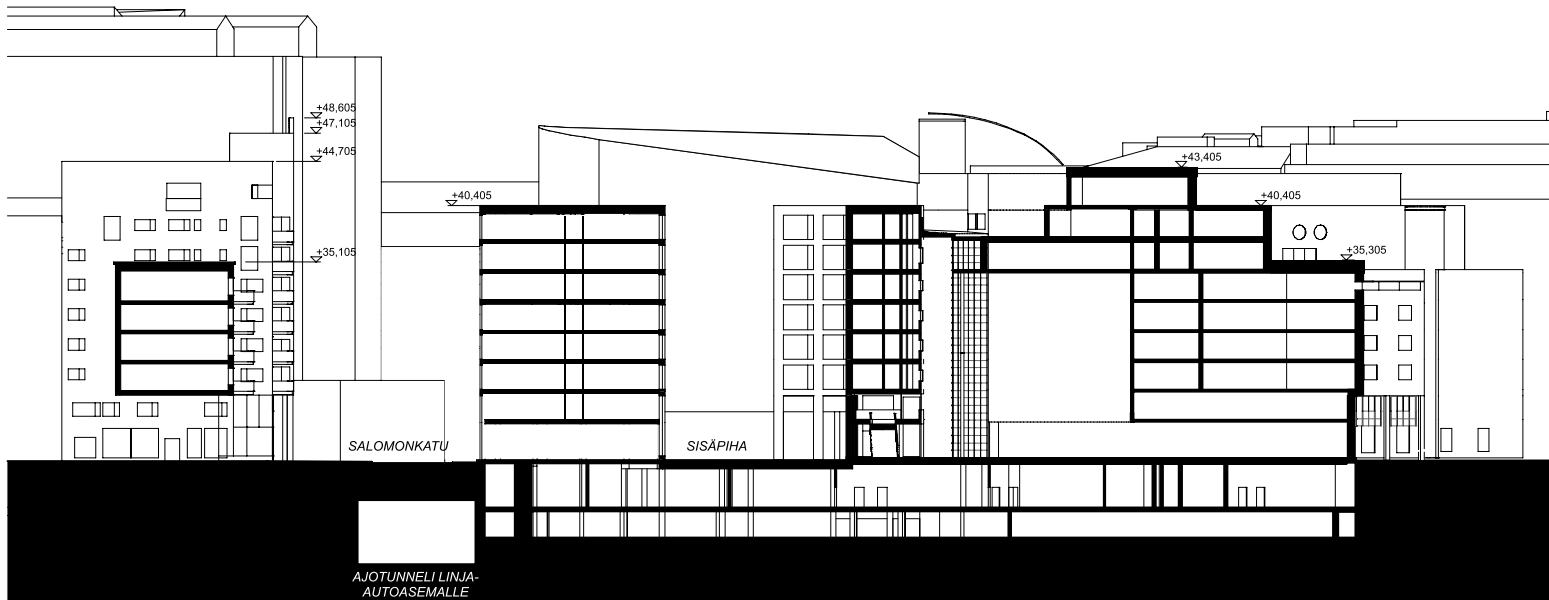


9. KERROS 1:300

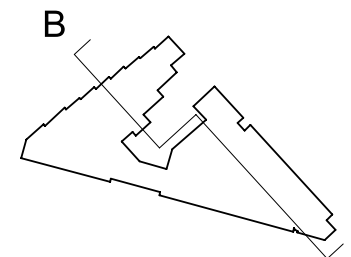
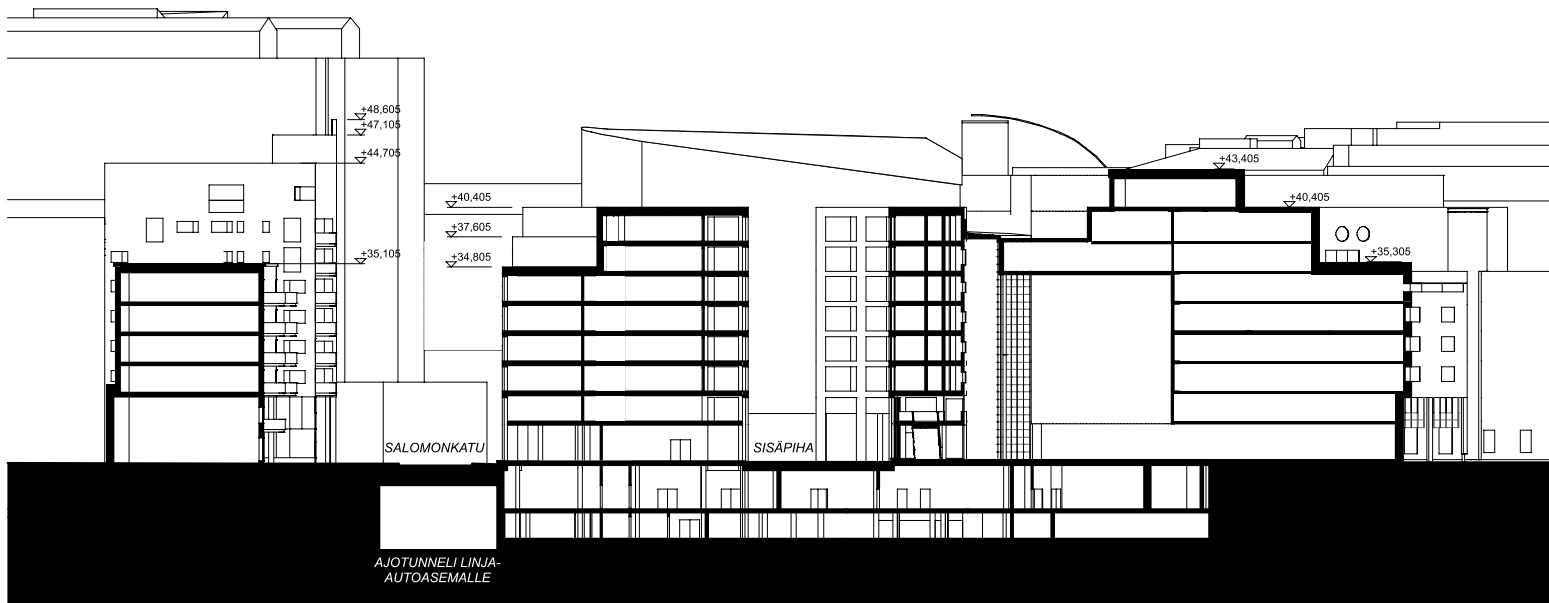


JULKISIVU SALOMONINKADULLE 1.1 1:500

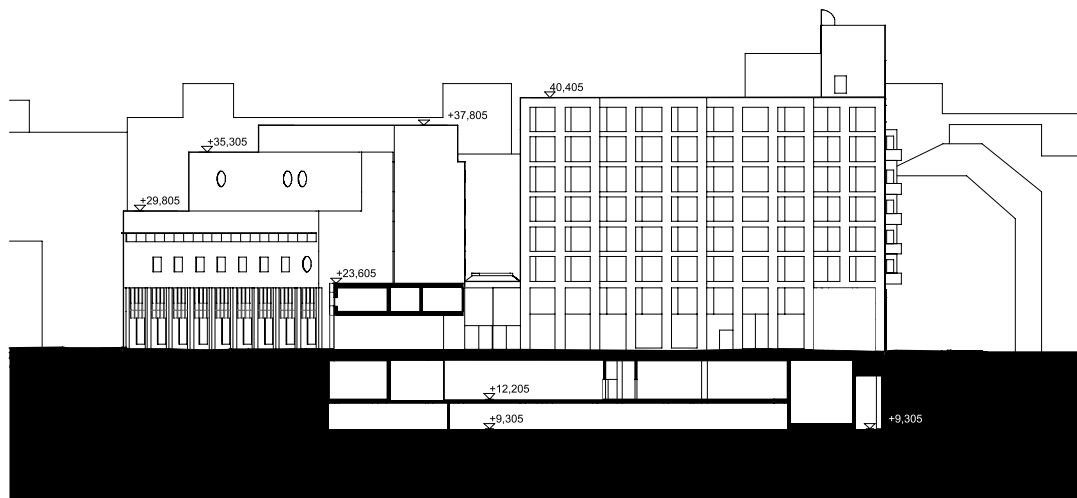




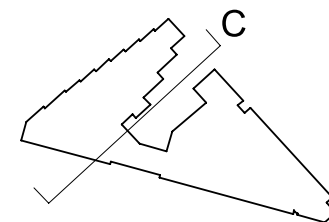
LEIKKAUS A 1:500

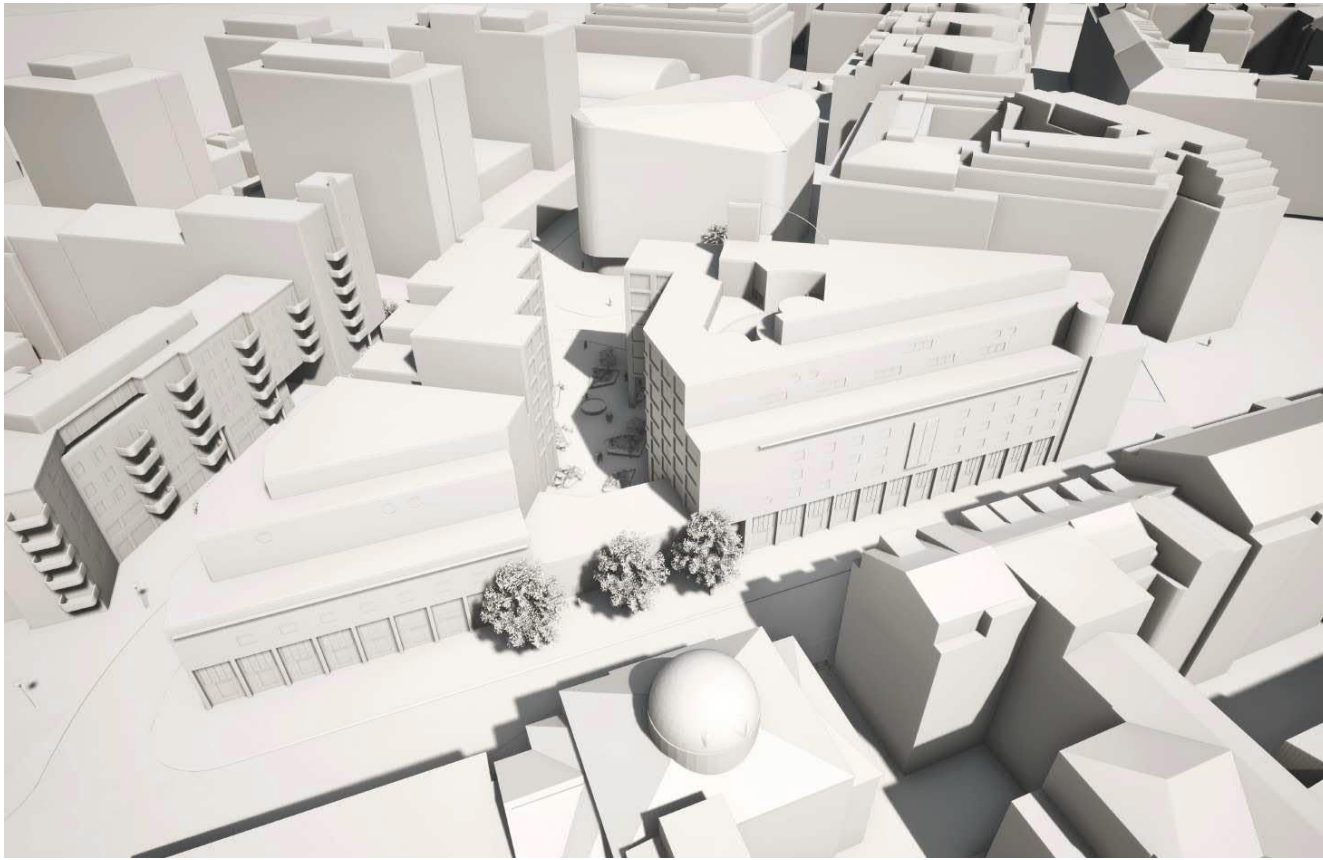


LEIKKAUS B 1:500



LEIKKAUS C 1:500





HANKEKuvaus RUNEBERGINKATU 2, 00100 HELSINKI

Hanke käsittää osoitteessa Runeberginkatu 2, 00100 Helsinki olevan Radisson Blu Royal-hotellin laajennuksen.

Hotellin laajennus muodostuu kahdesta uudisrakennusosasta, jotka liitetään olemassa oleviin kahteen hotellisiipeen. Uudisosien korkeudet noudattelevat olemassa olevien rakennusmassojen räystäslinjoja. Runeberginkadun puoleinen hotellisiipi on kadulle päin 8-kerroksinen, Salomonkadun puoleisen hotellisiiven räystäslinja laskee portaittain kahdeksasta kuuteen kerrokseen lounaaseen päin mentäessä.

Uudisrakennusosien väliin rakennetaan pihatila, minkä kautta on yleinen kulkuyhteys Runeberginkadulta Malminkadulle olemassa olevan kaksikerroksisen rakennusmassan alta.

Hotelli laajenee nykyisestä 262 huoneen hotellista 405 huonetta käsittäväksi hotellikokonaisuudeksi.

| | | |
|---|--|-------------------------------|
| Käytetty kerrosala tontilla tällä hetkellä on | 13 132 k-m ² + 1 215 k-m ² (ma) = | 14 347 k-m ² |
| Lisärakentamisen aiheuttama muutos olemassa olevaan - 98 k-m ² | 13 034 k-m ² + 1 215 k-m ² (ma) = | 14 249 k-m ² |
| Lisärakentamisen kerrosala tontilla on | n. 6 485 k-m ² + 1 110 k-m ² (ma) = | n. 7 595 k-m ² |
| Kerrosala tontilla yhteensä | 19 519 k-m² + 2 325 k-m² (ma) = | 21 844 k-m² |

KERROSALALASKELMAT

| | | |
|--------------------|---------------|------------------------|
| KERROSALA | | |
| NYKYINEN RAKENNUS | 14 249 | K/M ² |
| HOTELLIN LAAJENNUS | 7 595 | K/M ² |
| YHTEENSÄ | 21 844 | K-M² |

LAAJENNUKSEN KERROSKOHTAISET KERROSALAT

| | | |
|---------------------------|--------------|------------------------|
| 1. KELLARI | 1 110 | K/M ² |
| 1. KRS | 820 | K-M ² |
| 2. KRS | 670 | K-M ² |
| 3. KRS | 871 | K-M ² |
| 4. KRS | 871 | K-M ² |
| 5. KRS | 871 | K-M ² |
| 6. KRS | 871 | K-M ² |
| 7. KRS | 781 | K-M ² |
| 8. KRS | 730 | K-M ² |
| LAAJENNUS YHTEENSÄ | 7 595 | K-M² |

KERROSALAT KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAAN

| | | |
|-----------------|--------|------------------|
| HOTELLITOIMINTA | 21 097 | K-M ² |
| LIIKETILA | 709 | K-M ² |
| TOIMISTO | 38 | K-M ² |

| | | |
|------------------------------------|----------------------|------------------|
| PYÖRÄPAIKAT | MIN. VAATIMUS | TOTEUTUVA |
| HOTELLITOIMINTA | TAPAUSKOHT. | 12 |
| LIIKETILA (1/40 K-M ²) | 18 | 18 |
| TOIMISTO (1/50 K-M ²) | 1 | 1 |
| YHTEENSÄ | | 31 |

| | | |
|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| AUTOPAIKAT | MAX. RAJOITUS | TOTEUTUVA |
| HOTELLITOIMINTA (1/500) | 42 | 28 |
| LIIKETILA (1/200 K-M ²) | 3 | 3 |
| TOIMISTO (1/50 K-M ²) | 1 | 1 |
| YHTEENSÄ | 46 | 32 |

HOTELLIHUONEIDEN MÄÄRÄT

NYKYISEN HOTELLIN HUONEMÄÄRÄ 262 HUONETTA

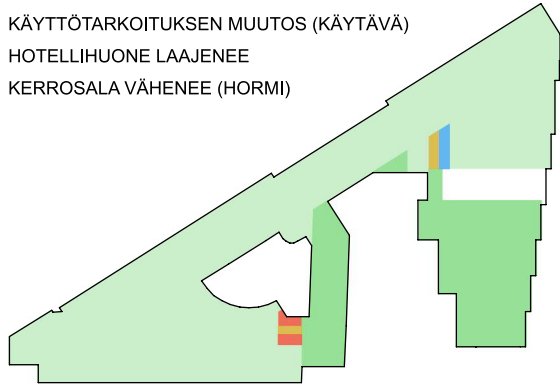
| | |
|--|----------------------------|
| NYKYISEEN RAKENNUKSEEN JÄÄ LISÄRAKENTAMINEN VÄHENTÄÄ | 254 HUONETTA 8 HUONETTA |
|--|----------------------------|

LAAJENNUKSEN HUONEMÄÄRÄ

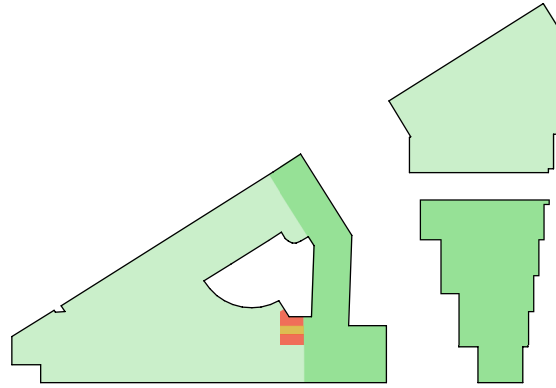
| | |
|-----------------|---------------------|
| A-OSA | 58 HUONETTA |
| B-OSA | 93 HUONETTA |
| YHTEENSÄ | 151 HUONETTA |

HOTELLIHUONEITA YHTEENSÄ 405 HUONETTA

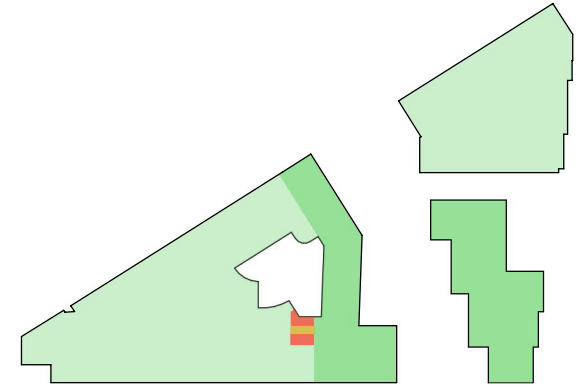
- OLEMASSA OLEVA KERROSALA
- UUSI KERROSALA
- KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS (KÄYTÄVÄ)
- HOTELLIHUONE LAAJENEES
- KERROSALA VÄHENEES (HORMI)



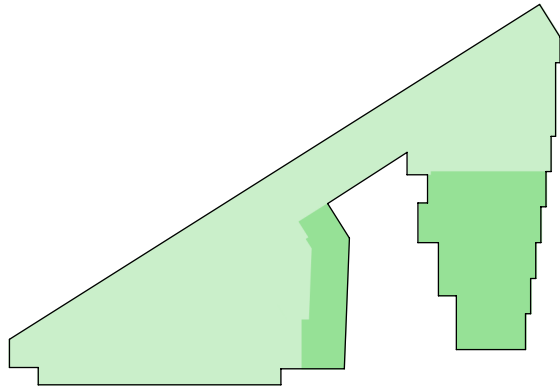
2. KERROS



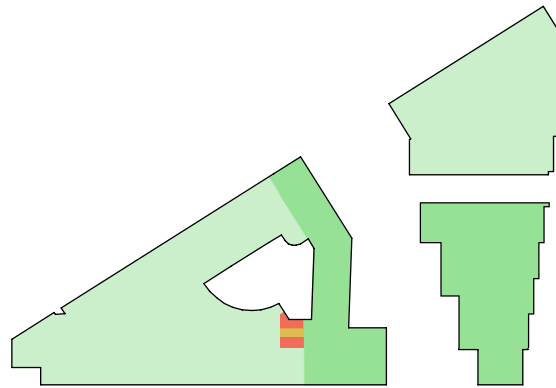
5. KERROS



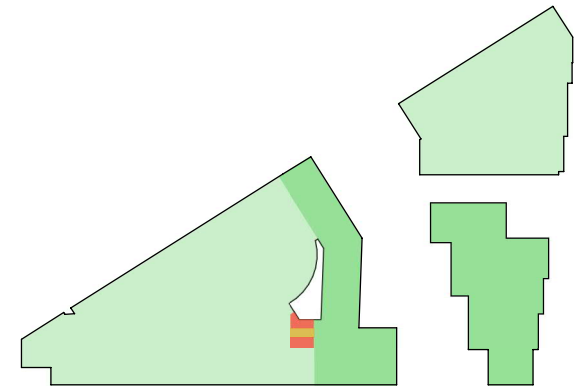
8. KERROS



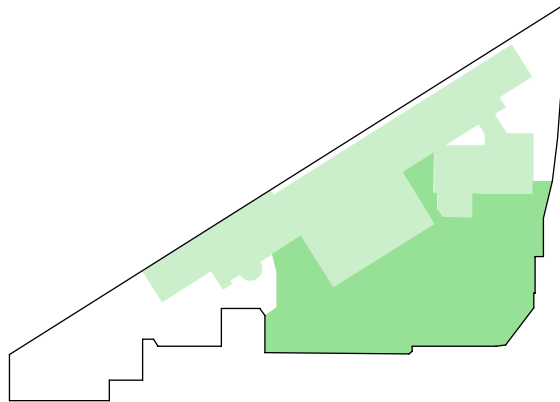
1. KERROS



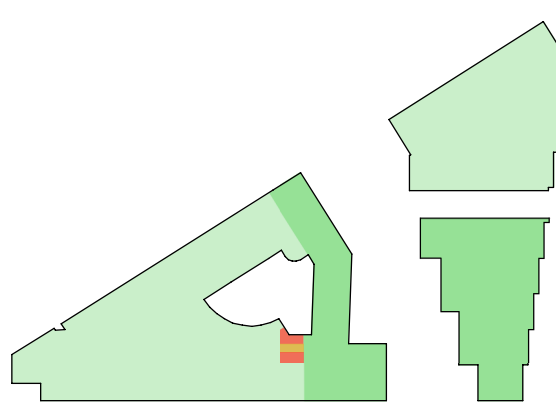
4. KERROS



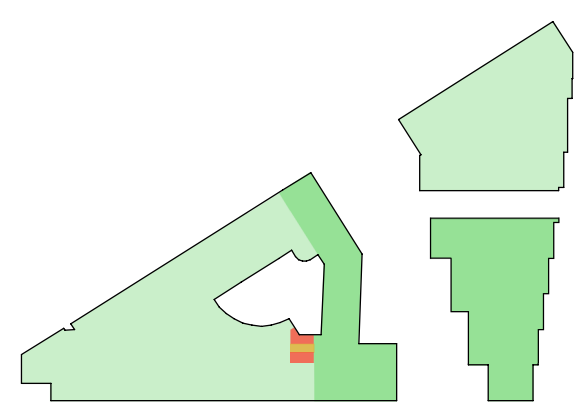
7. KERROS



1. KELLARIKERROS



3. KERROS



6. KERROS

















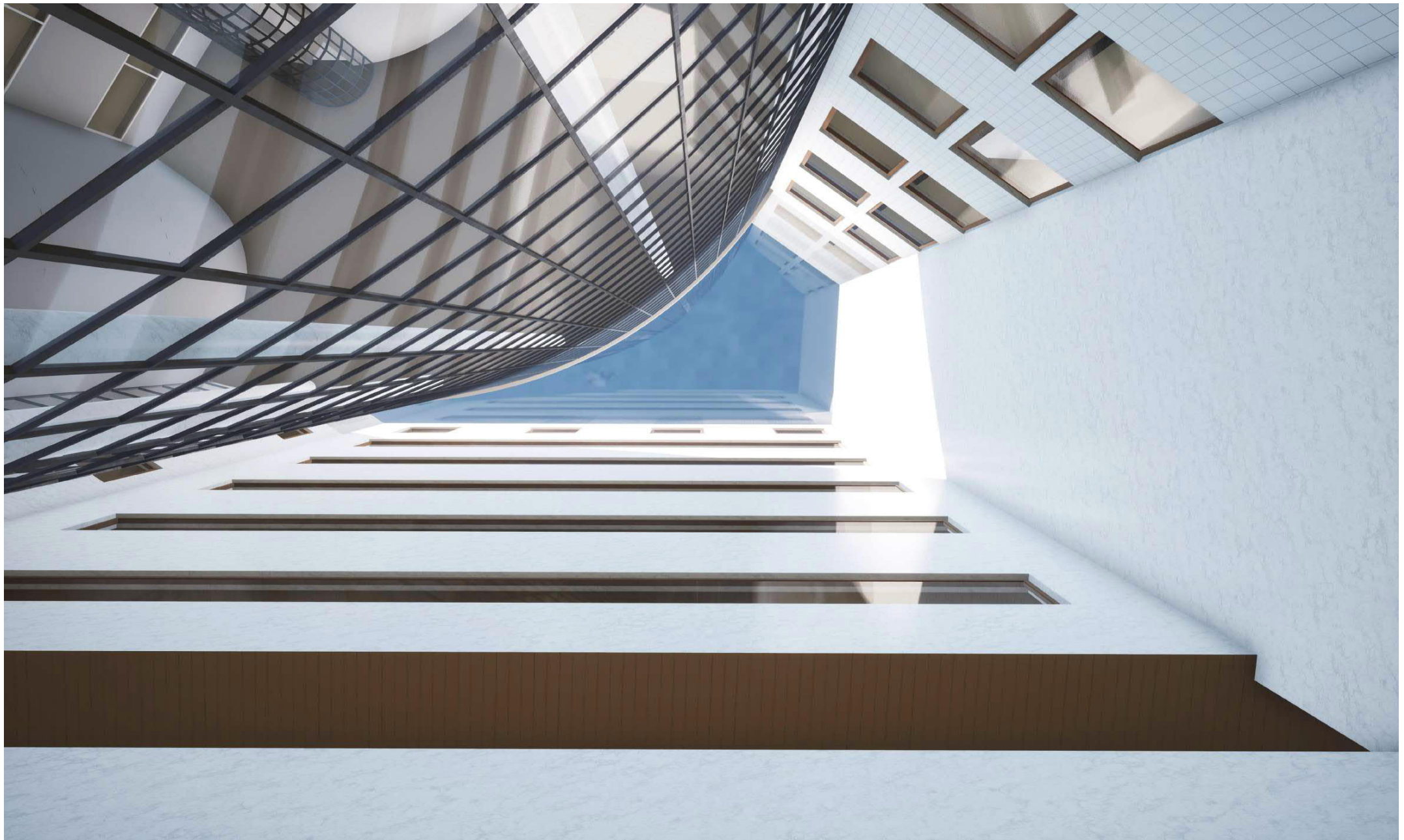












KELLO 9

KELLO 12

KELLO 15

KESÄ



KEVÄT



TALVI



KELLO 6

KELLO 7

KELLO 8

KESÄ





RUNEBERGINKATU 2 – RADISSON BLU ROYAL
ULKOTILOJEN VIITESUUNNITELMA



30.8.2021

HELSINGIN KAUPUNKI

2021

Tekijät:

© LOCI maisema-arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto: LOCI maisema-arkkitehdit Oy.

Kartat, suunnitelmakuvat ja valokuvat: LOCI maisema-arkkitehdit Oy, ellei toisin mainita.

Näkymäkuvat: LOCI maisema-arkkitehdit Oy

Sisältö

| | |
|---|----|
| 1. Johdanto | 3 |
| 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet | 4 |
| Suunnittelualue | 4 |
| Ympäröivät kaupunkitilat | 4 |
| Suunnittelutavoitteet | 5 |
| Kaavatilanne | 5 |
| 3. Kaupunkikuvallinen tarkastelu | 6 |
| Kaupunkitilan muutos | 6 |
| Salomonkadun akseli | 7 |
| Valo-olosuhteet | 7 |
| 4. Yleissuunnitelma | 8 |
| Maisema-arkkitehtuurin elementit | 10 |
| Valaistus | 12 |
| Asemapiirrokset | 14 |
| Leikkaukset | 16 |

Runeberginkatu 2 - Radisson Blu Royal, ulkotilojen viitesuunnitelma on Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman tilaama työ, joka on laadittu asemakaavoituksen tarpeisiin.

Työn tehtävänä on ollut hotellin laajennukseen liittyvien ulkotilojen periaatetasoisen suunnitelman laatiminen asemakaavamuutoksen pohjaksi.

Työ perustuu Arkval Taite Oy:n laatimaan hotellin laajennuksen viitesuunnitelmaan (3.11.2020). Tämä työ täydentää suunnitelmia ulkotilojen osalta. Myös hotellin suunnitelmat ovat tarkentuneet tämän työn tekemisen kanssa samaan aikaan, ja tarkentuneet suunnitelmat on huomioitu ulkotilojen viitesuunnitelmassa.

Työssä on tarkasteltu suunnittelualueetta osana laajempaa Salomonkatuun likinttyvien julkisten ulkotilojen kokonaisuutta, johon kuuluu mm. Tennispalatsin aukio ja muut Kampin keskuksen ympäristön jalankulkuvyöhykkeen ulkotilat.

Tilajan edustajana hankkeessa on toiminut Tommi Metsälä Varmalta, sekä työn ohjauksesta ovat vastanneet Kajsa Lybeck asemakaavoituksesta ja Anu Lamminpää kaupunkitila- ja maisemasuunnittelusta. Ohjausryhmä on kokoontunut kaksi kertaa tokokuussa ja kesäkuussa 2021. Ohjausryhmään ovat osallistuneet myös Arkval Taite Oy:n edustajat.

Ohjausryhmän kokoonpano:

- Kajsa Lybeck KYMP / ASKA
- Anu Lamminpää KYMP / KAMU
- Pekka Nikulainen KYMP / LIKE
- Tommi Metsälä Varma
- Pervin Imaditdin Arkval Taite Oy
- Heikki Viiri Arkval Taite Oy
- Marjut Kauppinen Arkval Taite Oy

Tämän työn on laatinut LOCI maisema-arkkitehdit Oy; Milla Hakari, Pia Kuusiniemi, Niilo Tenkanen, Anni Viro-lainen, Ahti Launis ja Felix Bourgeau.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Helsingin ydinkeskussa Runeberginkadun ja Salomonkadun kulmassa. Pääosa suunnitelluista ulkotiloista sijaitsee Radisson Blu Royal -hotellin laajennuksen sisäpihalla.

Suunniteltavat ulkotilat sijaitsevat pääosin nykyisten ja tulevien kansirakenteiden päällä. Kansirakenteen alle on suunniteltu hotellin kokoustiloja ja ajoyhteys huoltotunnelista pysäköintiin.

Ympäröivät kaupunkitilat

Suunnittelualue on osa Salomonkadun akselin aukioiden sarjaa ja se sijoittuu aukiosarjan länsipäättyyn. Alueella nykyisin sijaitseva aukiomainen hotellin etupiha jatkaa tilallisesti osa viereistä Kampin metroaseman lippuhallirakennuksen ja Autotalon väliin jäävää aukiomaista tilaa. Tämä kaupunkitila on nykyiseltään kaupunkikikuvallisesti ja visuaalisesti rikkonainen.

Kampin metroaseman lippuhallin tilalle suunniteltu Helsingin keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus sulkee näkyviä Salomonkadulta suunnittelualueelle. Suunniteltu hotellin laajennus rajaa suunnittelualueen Salomonkadusta erilliseksi aukioksi.

Alueen lähistöllä on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät Autotalo ja Sähkötalo. Lisäksi Salomonkadun akselin varrelle sijoittuu muun muassa Tennispalatsi, Lasipalatsi, Graniittitalo, Kampin keskus ja Helsingin vanha linja-autoasema.



Suunnittelutavoitteet

Työn tavoitteena on ollut luoda kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ulkotilojen viitesuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi. Koska ulkotiloihin liittyvät kivijalkakerroksen toiminnot eivät vielä tässä suunnitteluvaiheessa tarkasti määriteltyjä, suunnitelman tavoitteena on ollut joustavuus ja muunneltavuus jatkosuunnittelun kannalta.

Erityisiä kaupunkikuvallisia tavoitteita on näkymän säilyttäminen Runeberginkadulta ja Salomonkadulta Helsingin synagogalle ja vehreyden lisääminen kaupunkitiilaan.

Työn lähtökohtana on ollut luontevien ja sujuvien jalankulkureittien jatkaminen suunnittelualan läpi Runeberginkadulta Malminkadulle sekä uuden oleskelualueen suunnittelu viihtyisäksi, vehreäksi ja turvalliseksi.

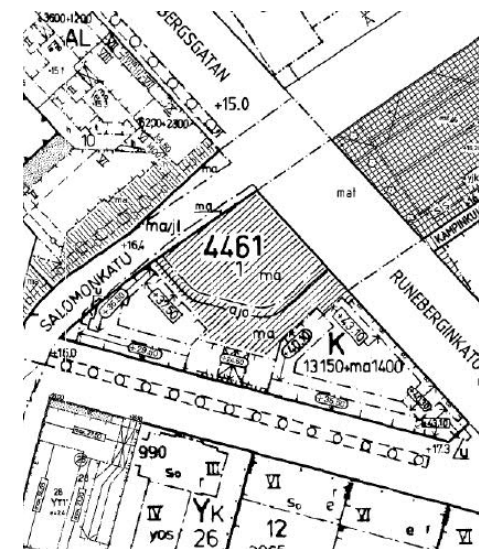
Runeberginkatu 2. Hotellin laajennus. Viitesuunnitelma 2020.
Havainnekuva. ARKVAL TAITE OY



Kaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 9362 ja maanalainen asemakaava 7283, joka koskee alueen alitettavaa metroa. Tässä työssä suunniteltu alueen osa on määritelty voimassa olevassa asemakaavassa yleiseksi jalankululle varatuksi korttelin osaksi, jonka alle saa rakentaa maanalaisia tiloja sekä ajoyhteyden yjk-alueen läpi. Tämän työn pohjalta on tarkoitus tehdä asemakaavamuutos, jossa osalle tästä alueesta sallitaan rakentamista.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa vuodelta 2016 suunnittelualue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan C1 keskustatoimintojen alueeksi.



Keskustan Terveys- ja Hyvinvointikeskus. Viitesuunnitelma 2019.
Havainnekuva. PES Arkkitehdit Oy



3. Kaupunkikuvallinen tarkastelu

Kaupunkitilan muutos

Uudisrakennushankkeet (THK ja Runeberginkatu 2) muuttavat kaupunkikuvaa merkittävästi: tilallisesti avoin kaupunkitila pienenee ja varjoisuus lisääntyy. Rakennusten massoitelussa on kuitenkin huomioitu tärkeimmät kävely- ja näkymäakselit, kuten Salomonkadun suuntainen akseli ja synagogan näkyminen ympäröivään kaupunkiin.

Jäljelle jäävän kaupunkitilan laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, ja varattava alueet mahdollisimman laajasti kävely-ympäristöksi. Vaikka hotellin uusien siipien väliin jäävä aukio on kooltaan suhteellisen pieni, on siitä potentiaalia kehittää laadukas kaupunkiaukio.



Kampin aukiot nykyään (2021)
1:2000



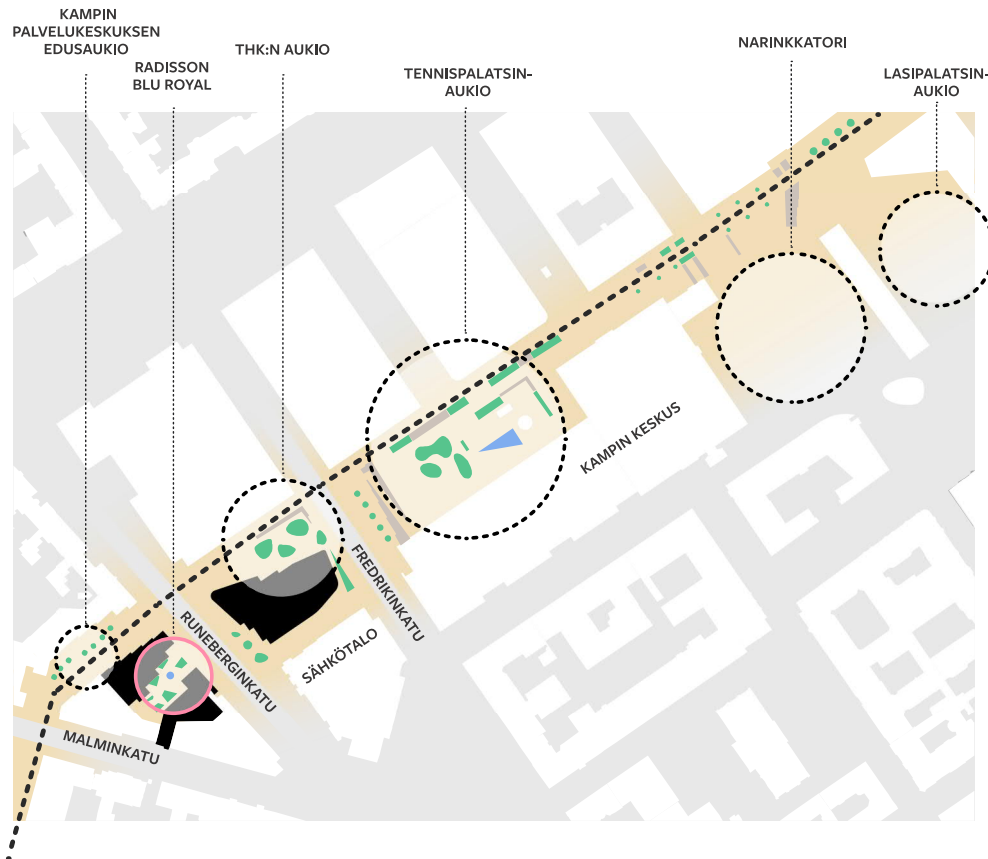
Kampin aukiot, kun Runeberginkatu 2:n hotellilaaennus ja Helsingin keskustan terveys- ja hyvinvointikeskus on rakennettu.
1:2000

Salomonkadun akseli

Runeberginkatu 2:n aukiomainen sisäpiha asettuu osaksi Salomonkadun akselin monipuolista jalankulkuvyöhykettä, mikä liittyy sen Helsingin kävelykeskustaan.

Akselin länsipääty Fredrikinkadun ja Malminkadun välillä on kaupunkikuvallisesti jäsentymätön. Uudisrakentamisen yhteydessä julkisen ulkotilan laatua on mahdollista kehittää.

Tavoitteena on jatkaa pienemmässä mittakaavassa akselin teemoja - istuskelukorkuisia istutusaltaita, vesiaiheita ja luonnonkiveyksiä. Tavoitteena on löytää niille oma uniikki luonne sillä mittakaavallisesti Runeberginkatu 2:n ulkotilat eroavat Salomonkadun muista aukiosta.



Valo-olosuhteet

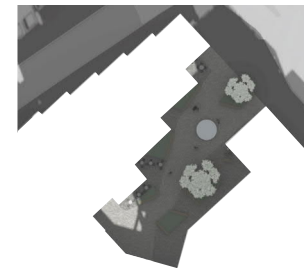
Hotellin sisäpihalle jäävän aukion itä- ja länsipuolilla on rakennusmassat, jotka varjostavat aukiota. Aukion eteläpuolella oleva rakennusmassa on kuitenkin niin matala, että keskipäivällä aukio saa suoraa auringonvaloa noin klo 12 – 15.

Valoisaan vuodenaikaan ja kasvukauden aikana (n. huhtikuu-syyskuu) valo-olosuhteet muuttuvat vain vähän, sillä läpi tämän kauden aurinko paistaa eteläisen matalan rakennusmassan yli keskipäivällä, mutta keskikesäläkään aurinko ei aamulla tai illalla paista aukiolle sitä reunustavien rakennusten yli.

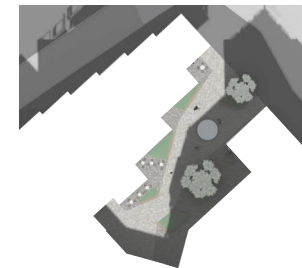
Aukiolla viihtyvät puolivarjoisen paikan kasvit. Aurinkoisien paikan kasveille suoraa auringonvaloa tulee liian vähän ja joillekin varjoisen paikan kasveille suoraa auringonvaloa tulee liikaa.

1. kesäkuuta

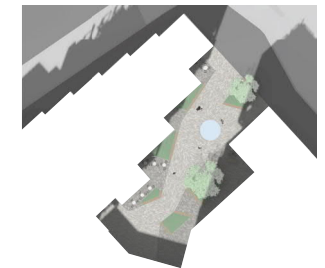
Klo 11 - 16 joku osa aukiosta saa suoraa auringonvaloa. Muina aikoina aukio on varjossa.



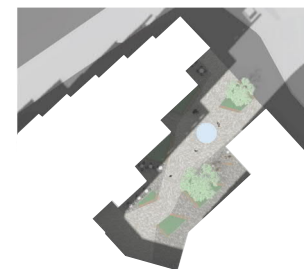
klo 11



klo 12



klo 13



klo 14



klo 15



klo 16

4. Yleissuunnitelma



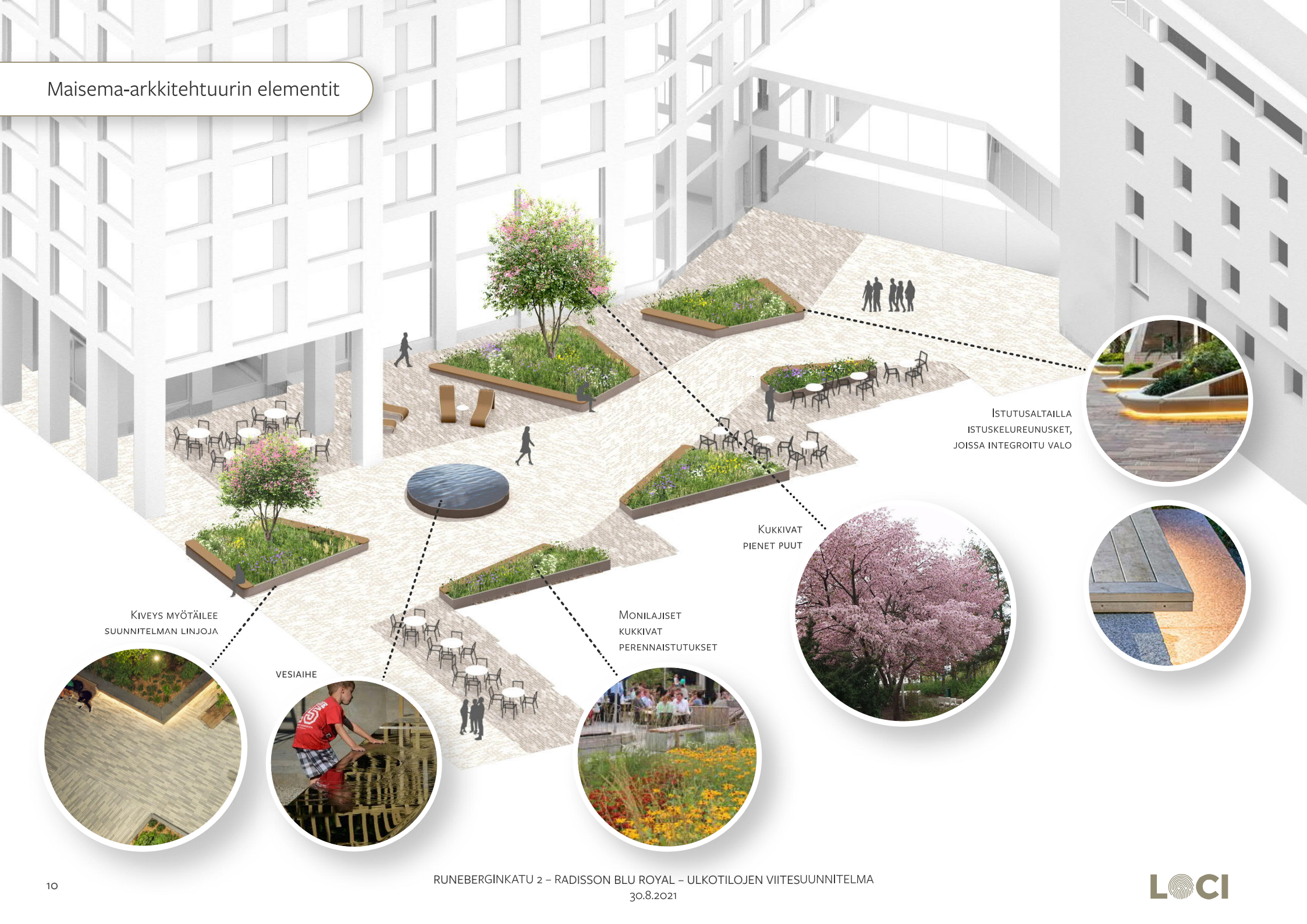
Suunnittelualue käsittää Runeberginkatu 2:n hotellin laajennuksen ulkotilat, jotka jäävät pääasiassa uusien hotellin siipien väliin aukioksi, joka avautuu Runeberginkadulle. Alueen pinta-ala on n. 820 m², sen leveys on 12 – 20 m ja pituus n. 40 m.

Aukiolle luodaan pienimittakaavainen ja vehreä kaupunkitila, jossa on tilaa vapaamuotoiseen oleskeluun ja tilaa aukiota reunustavien kahviloiden ja ravintoloiden terasseille. Laadukkailla luonnonmateriaaleilla päällystetyn aukion sydämessä on vesiaihe.

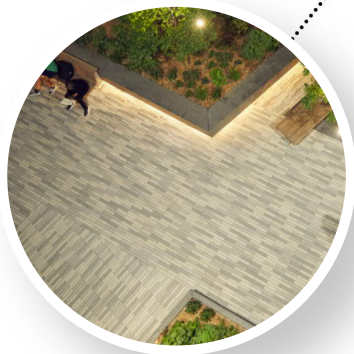
Kasvillisuus on pääasiassa monilajista, läpi kesän kukkivaa maanpeitekasvillisuutta. Myös pieniä puita tai suuri kokoisia pensaita istutetaan muutama. Koska aukio sijaitsee kannella, istutukset toteutetaan istuskelukorkuisiin istutusaltaisiin. Niiden muoto ja sijainti tarkentuu, kun kivijalkakerroksen toiminnot selviävät



Maisema-arkkitehtuurin elementit



KIVEYS MYÖTÄILEE
SUUNNITELMAN LINJOJA



VESIAIHE



MONILAJISET
KUKKIVAT
PERENNAISTUTUKSET



KUKKIVAT
PIENET PUUT



ISTUTUSALTAILLA
ISTUSKELUREUNUKSET,
JOISSA INTEGROITU VALO



Runeberinkatu 2:n hotellin sisäpihan aukio muodostaa vehreää pienimittakaavaista julkista ulkotilaa. Aukio ja kaantuu kahteen vyöhykkeeseen: keskellä on liikkumisen ja läpikulun vyöhyke ja reunoilla pysähtymisen ja oleskelun vyöhykkeet. Aukion sydämessä on vesiaihe.

Vehreät istutusaarekkeet

Aukion vyöhykkeitä jäsentävät vehreät istutusaltaat ovat istuskelukorkuisia ja niiden laidoilla olevat puiset oleskelutasot luovat uutta vapaata istuinpintaa. Istutusaltaiden muoto ja sijainti tarkentuu, kun kivijalkakerroksen toiminnot selviävät. Suunnitelmassa olevat istutusaltaat ovat esimerkinomaisia.

Altaiden kasvillisuus on matalaa, monilajista ja kukkivaa. Muutamassa altaassa on pieni kukkiva hedelmäpuu tai suuri pensas – esimerkiksi rusokirsikka.

Vesiaihe

Aukion keskellä on pyöreä soliseva vesiaihe. Syksyllä ja talvella, jolloin altaassa ei voi pitää vettä, vesiaihe muuttuu valaistusaiheeksi. Altaan korkeus on suurin piirtein sama kuin ympäröivillä istutusaltailla.

Pintamateriaali ja portaat

Aukiolle tehdään yhtenäinen kivetty pinta luonnonkivestä, kuten graniittilaatasta. Pinnan sävyeroilla ja suunnalla korostetaan aukion rytmiiä ja korostetaan liikkumisen ja oleskelun vyöhykkeiden rajaa.

Valaistus

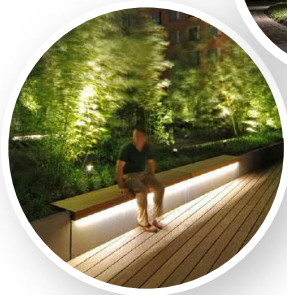
Erikoisvalaistuksella luodaan aukiolle intiimi ja laadukas ilme ympäri vuoden ja vuorokauden. Valaistus tuo turvallisuuden tunnetta ja piristävää ilmettä pimeään aikaan. Erikoisvalaistus integroidaan puupintaisten istuinreunojen alle. Kasvillisuutta nostetaan esiin valon keinoin, ja vesiaiheeseen suunnitellaan erikoisvalaistus. Aukion valaistus suunnitellaan yhdessä julkisivuvalaistuksen kanssa.



Valaistus



ISTUSKELUTASOIHIN
INTEGROIDUT LED-NAUHAT



VALAISTUKSEN PIENI
MITTAKAAVA, INTIMIYYS

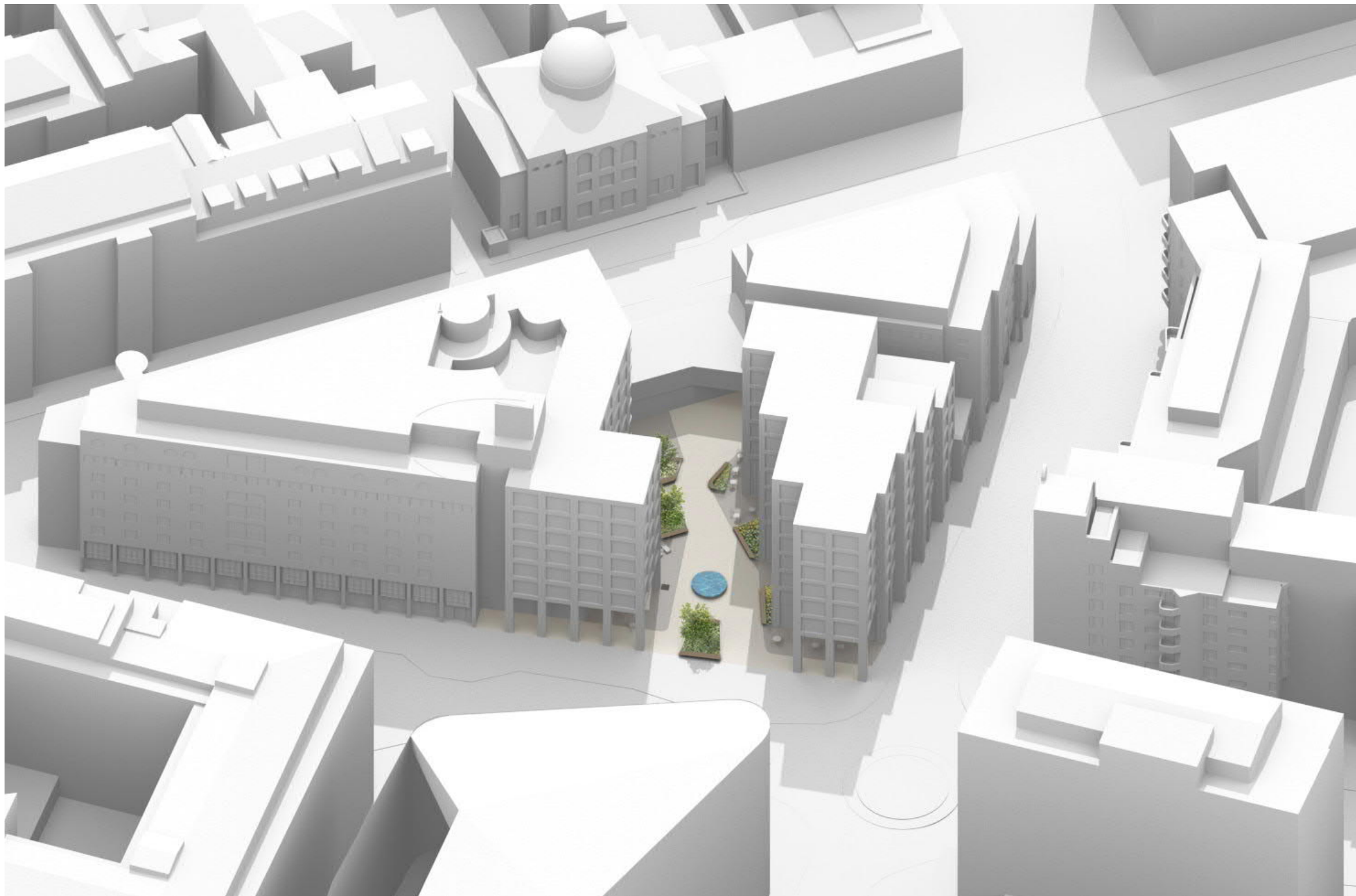


PUIDEN
KOHDEVALAISTUS



VESIAIHEEN
VALAISTUS



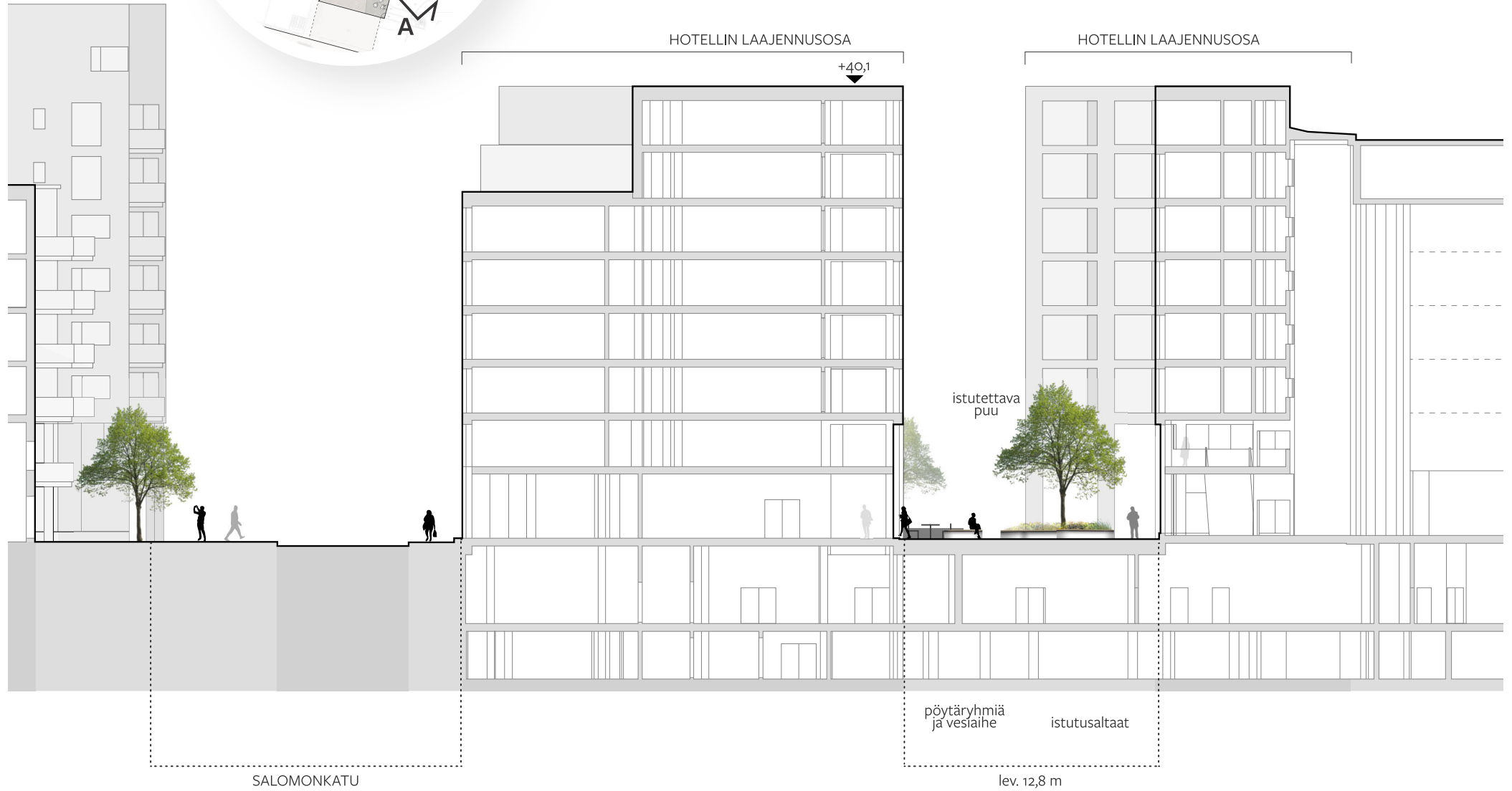
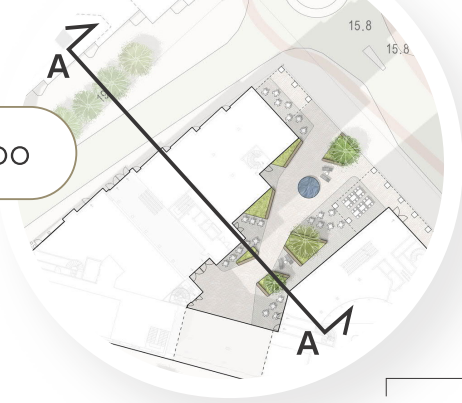


Asemapiirros 1:500





Leikkaus A-A 1:200





Leikkaus C-C 1:200

