

MANNERHEIMINTIE 6

4. KAMPPI KORTTELI 62 TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 17.9.2024
Diaarinumero HEL 2023-008993
Hankenumero 3221_16
Asemakaavakartta nro 12923

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 62 tonttia 1

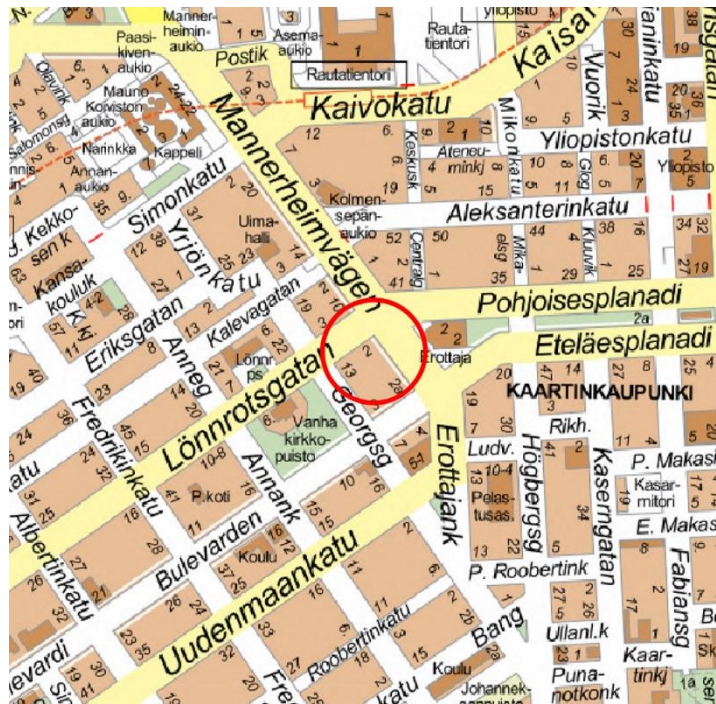
Kaavan nimi:
Mannerheimintie 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.6.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.6.–29.7.2024
Kaupunkiympäristölautakunta: 17.9.2024
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 17.9.2024
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Mannerheimintieellä Ruotsalaista Teatteria vastapäätä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Salla Hoppu, tiimipäällikkö, Tytti Wiinikka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja, Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, Anu Haahla, erityisasiantuntija, Marianna Häkkinen, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Atte Kiianen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti, Jaana Perttilä, korjausrakentamisen asiantuntija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6

Hankesuunnittelu

JKMM arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	11
Ekologinen kestävyys	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus	14
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	15
Toteutus	16
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Mannerheimintie 6, Historian ja rakennusvaiheiden selvitys, (Trium Ark-kitehdit Oy, 2016)
 - Paloturvallisuussuunnitelma (Jensen Hughes, 21.3.2024)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) Riikinkukon korttelin 62 tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen korottamisen yhdellä kerroksella. Katolla oleva ilmanvaihtokonehuone puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi ravintolatoimintaa palveleva kerros. Tiloiltaan sekä toiminnoiltaan epätarkoituksenmukaiseksi käynyt rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suoje-luarvot huomioon ottaen. Rakennuksen 1880-luvulla rakennetut julkisivunosat sekä pääporrashuone säilytetään ja asemakaavan suojelumerkinnyt ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisu on tehty kiinteistön nykyistä tarkoituksenmukai-semman ja tehokkaamman käytön mahdollistamiseksi.

Tavoitteena on rakennuksen muokkaaminen nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suoje-luarvot huomioon ottaen. Tavoitteena on myös kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että ra-kennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokkaat ominais-piirteet otetaan huomioon rakennuksen uudisosan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Uutta toimitilakerrosalaa on noin 800 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että ra-kennus saadaan nykyaikaisen liike- ja toimitilakäyttöön ydinkes-kustan elinvoimaa vahvistaen. Kaupunkikuvallinen muutos on luonteeltaan maltillinen.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuk-sen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdis-tuivat rakennuksen suoje-luun ja uudisosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityis-kohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on rakennuksen muokkaaminen nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suojeluarvot huomioon ottaen. Suojellut julkisivunosat sekä pääporrashuone säilytetään ja rakennuksen muiden tilojen laatua ja muuntojoustavuutta parannetaan. Tavoitteena on myös kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että keskusta-alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta parannetaan.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 983 m².

Rakennuksen nykyinen liikekerrosala on 4 795 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 800 k-m²:llä ja kaavan mukainen kerrosala on 5 600 k-m². Tehokkuus on $e = 5,7$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus.

Rakennuksen maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toimitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjillään epätarkoituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentuneiden tilojen takia. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Historia



Kuva: Vastavalmistunut Aleksanterin kimnaasi 1880-luvulla Heikinkadulla (nyk. Mannerheimintie). (HKM)

Pitkän historiansa aikana Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6 rakennuksesta on muotoutunut eri aikakausien rakennustyylien ja -materiaalien tilkkutäkki. Alkuperäisestä asusta muistuttavat katujulkisivun pääkerrokset sekä vanhemman porrashuoneen sisäpihan puoleinen osa. Aina käyttötarkoituksen muuttuessa rakennusta on muokattu, rankallakin kädellä, mutta useimmiten silti pyrkien laadukkaaseen rakentamiseen ja kunkin aikakauden ihanteita noudattaen. Heti alkuperäisen käytön loputtua 1910-luvun lopulla tehtiin useita huomattavia muutoksia, mutta radikaalein yksittäinen rakennuksen ulkoasuun vaikuttanut tapahtuma oli vuoden 1976 tulipalo, joka tuhosi suuren osan ylimpien kerrosten sisätiloista. Palon jälkeen koko sisäpihan siipi rakennettiin käytännössä uudelleen, ja katujulkisivu sai nykyisen ilmeensä teräs-lasirakenteisine kattokerroksineen.

Arkkitehti F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus valmistui vuonna 1884 alun perin Aleksanterin kimnaasin käyttöön. Kimnaasi siirsi toimintansa Töölöön vuonna 1913 ja vapautuneisiin tiloihin Läntisellä Heikinkadulla avattiin taidegalleria joulukuussa 1919. ”Taidepalatsin” näyttelytilat olivat ylimmässä kerroksessa - alakerta muutettiin elokuvateatteriksi ja kolmas kerros ravintolatilaksi. Samana vuonna rakennuksen keskellä ensimmäisessä kerroksessa ollut porttikäytävä otettiin osaksi sisätilaa ja pääporrashuoneeseen puhkaistiin käynti kadun puolelta. Vuonna 1929 katu-tason kerroksesta tehtiin myymälää ja julkisivun alaosa avattiin moderneilla, suurilla näyteikkunoilla.

Uusi Suomi -lehden pääkonttori otti ravintolakerrosta lukuun ottamatta käyttöönsä koko rakennuksen 1930-luvun puolivälissä. Vuonna 1936 ”Uuden Suomen taloa” korotettiin kerroksella ja entiset myymälätilat katutasossa uudistettiin näyttäväksi sisäänkäyntihalliksi, jossa vastaanotettiin lehtitilaukset ja ilmoitukset. Lehtitalo pysyi rakennuksessa vuoteen 1976, jolloin tulipalo tuhosi suuren osan toimistotiloista.

Palon jälkeisen peruskorjauksen suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. Saman toimiston käsiä ovat myös vuoden 1980 laajennussuunnitelmat. Tuolloin korvattiin tuhoutunut viides kerros uudella ja rakennusta korotettiin vielä kerroksella. Myös sisäpihan siipi rakennettiin uudelleen entistä laajempaan. Rakennuksen alimmat kerrokset palautettiin myymälätiloiksi ja kolmannessa kerroksessa jatkui ravintolatoiminta. Neljännessä kerroksessa aloitti uusi elokuvateatteri, viides ja kuudes kerros rakennettiin toimistokäyttöön.

Elokuvateatteritoiminnan loputtua vuonna 1999 rakennus muutettiin kokonaisuudessaan liike- ja toimistotilaksi. Sitten rakennuksen sisätiloissa on tehty useita tilojen käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia ja korjauksia.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen merkintänä on liike- ja toimistorakennus. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia. Rakennuksen Mannerheimintielle avautuvaan katutasoon tulee sijoittaa kahvila-, ravintola-, liike-, palvelu- tai näyttelytilaa. Rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa toiminnallinen mahdollisuus ravintolalle, jonka kattoterassi aukeaa etelään, kohti Esplanadin puistoa. Kellariin saa sijoittaa enimmillään 300 k-m² pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, jotka saavat ulottua maanalaisen tilan alueelle.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueelle. Rakennusosa korkotasoon +27,80 on suojeltu sr-1-merkinnällä. Merkinnän sisältö on kuvattu kohdassa Suojelukohteet. Julkisivu Mannerheimintien suuntaan rakennuksen korkotasosta +27,80 korkotasoon +33,70 tulee olla sävyltään vaalea ja se tulee sovittaa yhteen suojeltavan rakennuksen aukotukseen ja väriytykseen. Määräyksellä ohjataan siihen, että suojeltava rakennus ja uudisosa muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa suojellun rakennuksen erityispiirteitä korostetaan ja rakennus hahmottuu katujulkisivussa ja suurmaisemassa yhtä korkeana kuin viereiset rakennukset eikä jää alisteiseksi muille rakennuksille. Uudisosan ikkunat tulee sisentää julkisivun pinnasta. Tällä tavoitellaan sitä, että aukotukseen tulee kolmiulotteinen rytmi. Julkisivu Yrjönkadun suuntaan on oltava vaaleaa rappausta. Kaikkien julkisivumateri-

aalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä ja näin pyrkiä elin-
kaarikestävyyteen. Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yh-
teen naapurirakennusten kanssa. Tontin rajaseinään voidaan to-
teuttaa ikkunoita ja muita aukkoja naapurikiinteistön suostumuk-
sella.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoi-
tus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä va-
laistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmää-
minen lasiin minimoidaan. Määräys koskee myös kattoterassin la-
sikaidetta, joka tulee tämän lisäksi sisentää räystäslinjasta.

Rakennuksessa on oltava tasakatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja
muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa si-
joittaa katolle erillisiin rakennusosiin ja katolle sekä julkisivuun si-
joitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on
oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti rajautuu Mannerheimintiehen, joka on alueellinen kokooja-
katu. Mannerheimintiellä kulkee raitiotie, 2+2 autokaistaa, erotellut
yksisuuntaiset pyörätiet/-kaistat ja leveät jalkakäytävät kadun mo-
lemmin puolin. Tontin edustalla on kuormauspaikka, mutta ei ka-
dunvarsipysäköintiä.

Alueen jalankulkuyhteydet ovat hyvät ja sijainti ydinkeskustassa
mahdollistaa jalankulun pääsääntöisenä liikkumismuotona. Tontti
liittyy Mannerheimintien pyörätien kautta pyöräliikenteen pääverk-
koon. Alueen joukkoliikennepalvelu nojautuu monipuoliseen raitio-
liikennetarjontaan. Tontin välittömässä läheisyydessä on pysäkit
linjoille 1, 3, 4, 6, 7 ja 10. Helsingin päärautatieasema, Kampin ja
Rautatientorin metroasemat, Kampin kaukoliikenteen bussitermi-
naali ja Elielin sekä Rautatientorin bussiterminaalit ovat kävely-
etäisyydellä. Mannerheimintien autoliikennemäärä tontin kohdalla
on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja kadun nopeusrajoit-
tus on 30 km/h.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta Mannerheimintie jalankulun, pyörä- ja
autoliikenteen eikä julkisen liikenteen ratkaisuihin.

Kohteessa ei edellytetä autopaikkoja vaan autopaikoille on mää-
rätty enimmäismäärät. Autopaikkojen määrät ovat toimistoille
enintään 1 autopaikka / 500 kerrosneliötä, liiketiloille enintään 1
autopaikka / 200 kerrosneliötä ja hotellille enintään 1 autopaikka /
500 kerrosneliötä. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Pyöräpaikkoja edellytetään kaavassa toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pyöräpaikka 100 kerrosneliötä kohden. Kaavassa on poikettu Helsingin yleisestä pyöräpysäköintiä ohjaavasta normista, koska normin edellyttämää pyörämäärää ei voida sijoittaa suojellun rakennuksen kellaritiloihin eikä suojelumääräys mahdollista muutoksia rakennuksen suojeltuihin osiin.

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää. Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa ja kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue kuuluu Helsingin ydinkeskustaan, jossa on runsaasti monipuolisia palveluita kävelyetäisyydellä. Helsingin päärautatieasemalle on n. 400 m. Tontilla sijaitsee liike- ja toimitilarakennus, jonka maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toimitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjiällä epätarkoituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentuneiden tilojen takia.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontilla on edelleen mahdollista sijoittaa liike- ja toimistorakennus. Mannerheimintien varressa maantasokerros on varattava liiketiloiksi. Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueelle.

Kaava mahdollistaa yhden kerroksen korotuksen, joka lisää uusien palvelujen sijoittamisen ylimpään kerrokseen. Kaavassa on edellytetty, että maantasokerroksen kadunvarteen sijoittuvat liiketilat sekä rakennuksen ylimmän kerroksen tila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, mikä mahdollistaa ravintolapalvelujen sijoittamisen näihin tiloihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja tiivistä kaupunkirakennetta. Tontti on täyteen rakennettu.

Kaavaratkaisu

Elinkaaren kokonaiskestävyyttä ja pitkäikäistä rakentamista ylläpidossa painotetaan säilyttämällä olemassa oleva rakennus ja merkitemällä rakennus suojeltavaksi. Tavoitteena on myös kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen. Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavuttamista, koska tontin koko ei mahdollista viheralueen lisäämistä eikä suojeltuun rakennusosaan saa tehdä muutoksia. Uudisosan katolle on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian laitteita, jotka tulee sovittaa arkkitehtuuriin.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus. Arkkitehti F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus valmistui vuonna 1884 alun perin Aleksanterin kimnaasin käyttöön. Rakennusta korotettiin ensimmäisen kerran 1930-luvulla sen toimiessa Uusi Suomi -lehden pääkonttorina. Vuonna 1976 tulipalo tuhosi suuren osa toimistotiloista ja rakennus sai nykyisen muotonsa 1970-luvun lopulla. Peruskorjauksen, ylimpien kerrosten teräs-lasirakenteisen laajennuksen sekä sisäpihan siiven uudisrakentamisen suunnitteli arkkitehti Kalle Vartola.

Voimassa olevassa asemakaavassa on merkintä ark, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia, korkeuden +27,75 alapuolella olevaa rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia rakennus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisen julkisivun ja pääporrashuoneen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset katu-, puisto- ja korttelialueet kuuluvat Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteluun Esplanadi-Bulevardi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa suojelumerkintä on päivitetty vastaamaan nykyisiä suojelumerkintöjä. Merkintä ark on vaihdettu merkintään sr-1. Lisäksi suojeltujen rakennusosien korkotaso on tarkistettu ja nostettu korkoon +27,80. Määräyksessä todetaan, että rakennusosa korkotasoon +27,80 on rakennustaiteellisesti, historialli-

sesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Lisäksi määräyksessä tarkennetaan, että rakennuksessa tehtävät korjaus- ja purkutyöt sekä lisärakentaminen ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Määräys edellyttää, että suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Määräyksestä on neuvoteltu Helsingin kaupungin museon asiantuntijan ja kiinteistön omistajan kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamista tai oleellisia muutoksia olemassa oleviin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Rakennus on perustettu teräsbetonisilla paalu- ja nauha-antureilla. Rakennus on salaojitettu.

Alueen pohjana on 1–3 m paksuinen maanpintaan tai sen läheisyyteen ulottuva täytemaakerros. Täytekerroksen alla on siltti-hiekkakerros, jonka paksuus on yli 3 m.

Asemakaavamuutosalueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 11300. Asemakaavassa on varattu tila maanalaisista korttelikohtaista huoltoliikenne- ja lastaustilaa varten. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu ohjeellisesti varaus maanalaiselle raideliikenteen tunnelille.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä merkittäviä maanrakennustoimenpiteitä. Kaavamuutosalueella sijaitsevista maanalaisista tilavarauksista johtuen ei geotermisen energian hyödyntäminen tontilla ole mahdollista. Kaavaratkaisun valmistelussa on huomioitu maanalaisien tilojen varaukset. Huoltotunneliin liittyminen ei tässä vaiheessa ole tarkoituksenmukaista, koska rakennushankkeessa ei ole tarkoitus tehdä merkittäviä muutoksia rakennuksen perustusjärjestelyihin. Huoltotunneliin liittyminen edellyttää jatkossa tarkempaa suunnittelua ja sopimuksia naapurikiinteistöjen kanssa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu melua etenkin Mannerheimintien ja lähi-
katujen liikenteestä. Katuun rajautuvaan julkisivuun kohdistuu
Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan noin 70 dB
keskiäänitaso päiväaikaan.

Raitioliikenteen vaikutus alueen kokonaismelutasoon on melko
vähäinen, mutta raitiovaunuliikenteestä aiheutuu maa- ja kalliope-
rään värähtelyä, joka voi aiheuttaa rakennuksissa korvin kuulta-
vaa runkomelua tai havaittavaa tärinää.

Liikenteen päästöt heikentävät alueen ilmanlaatua. Mannerhei-
mintie 5 kohdalla sijaitsee HSY:n ilmanlaadun mittausasema. Il-
manlaadun raja- ja ohjearvoarvot eivät ylitä Mannerheimintiellä
mutta etenkin hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat ajoittain
korkeita.

Kaavaratkaisu

Liikennemäärien ei arvioida muuttuvan tulevaisuudessa siten, että
sillä oli merkittävää vaikutusta liikenteen haittoihin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voidaan soveltaa
liike- ja toimistotilojen melutason ohjearvoa ($L_{Aeq\ 7-22}$) 45 dB, jonka
voidaan arvioida toteutuvan normaalein ulkovaipparakentein. Eri
toimintojen vaatima ääniympäristö ja niihin soveltuva taustamelu-
taso voivat kuitenkin vaihdella tilakohtaisen käyttötarkoituksen
mukaan. Myös tärinän ja runkomelun tavoitearvot riippuvat tilatyy-
pistä ja vaimennusmahdollisuudet ovat rajallisia olemassa ole-
vassa rakennuksessa. Näin ollen kaavassa on määrätty liikenteen
melu- ja värähtelyhaittojen huomioon ottamisesta joustavasti: Ra-
kennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saa-
vutetaan melutason ohjearvot ja melun, runkomelun ja tärinän
osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Liikenneperäisille ilman epäpuhtauksille altistumisen vähentä-
miseksi kaavassa on annettu määräys ohjaamaan ilmanottokoh-
dan sijoittamista. Se tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna
mahdollisimman etäältä ja korkealta Mannerheimintien katualuee-
seen nähden.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Alue on tiiviisti rakennettua olemassa olevaa ympäristöä. Palo-
kunnan hyökkäysreitti tontille kulkee rakennuksen sisäpihalta kel-

larikerrosten uloskäytävänä toimivaan portaaseen. Käynti sisäpihalle on Lönnrotinkadun puolelta Mannerheimintie 8:n ali kulkevasta porttikongista.

Kaavaratkaisu

Hankkeeseen on kaavoitusvaiheessa laadittu alustava palotekninen suunnitelma (Paloturvallisuussuunnitelma). Asia on esitelty pelastusviranomaisille. Olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää. Jatkosuunnittelussa, suunnitelmien tarkentuessa tulee paloturvallisuuteen liittyvät seikat ratkaista viimeistään rakennuslupamenettelyn aikana.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Rakennushistoriallinen selvitys (Trium Arkkitehdit Oy, 2016) tutki rakennuksen historiaa ja esittää alkuperäisen arkkitehti F.A. Sjöströmin suunnitteleman rakennuksen merkittävimmät rakennus- ja muutosvaiheet.

Palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvistä asioista on tehty selvitys (Paloturvallisuussuunnitelma), joka esittää suunnitelmien perusratkaisut.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäytökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä erillisissä neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava mahdollistaa rakennuksen korottamisen korkoon +38,30 ja julkisivun uudisosan rakentamisen korkotasosta +27,80 korkotasoon +33,70. Uudisosasta on annettu kaavamääräyksissä kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä, jotka on avattu kohdassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Julkisivumääräyksissä on otettu huomioon suojeltavan rakennuksen arkkitehtuuri sekä Mannerheimintien rakennusten massoittelu, näkymä hotelli St. Georgen suunnasta ja kävelijän näkökulma.

Kaavaratkaisu vaikuttaa kulttuuriperintöön siten, että kaava suojelee 1880-luvulla rakennetun rakennuksen julkisivut ja pääporrashuoneen. Rakennuksen muiden tilojen laatua ja muuntojoustavuutta parannetaan, mikä mahdollistaa rakennuksen tehokkaamman käytön.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava parantaa elinkeinomahdollisuuksia alueella siten, että korttelin katolle mahdollistetaan uuden ravintolan sijoittaminen. Tämä mahdollistaa monipuolisemman työpaikkatarjonnan syntymisen. Lisäksi tilojen laatua ja muuntojoustavuutta parannetaan, jolloin tyhjillään olevat tilat saadaan liike- ja toimistotiloiksi, ja alueen työpaikkamäärä nousee. Maantasokerroksen määrääminen liiketilakäyttöön edesauttaa keskustan katutilan elävöittämisessä.

Toteutus

Viitesuunnitelma

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava viitesuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Suunnittelun lähtökohdat

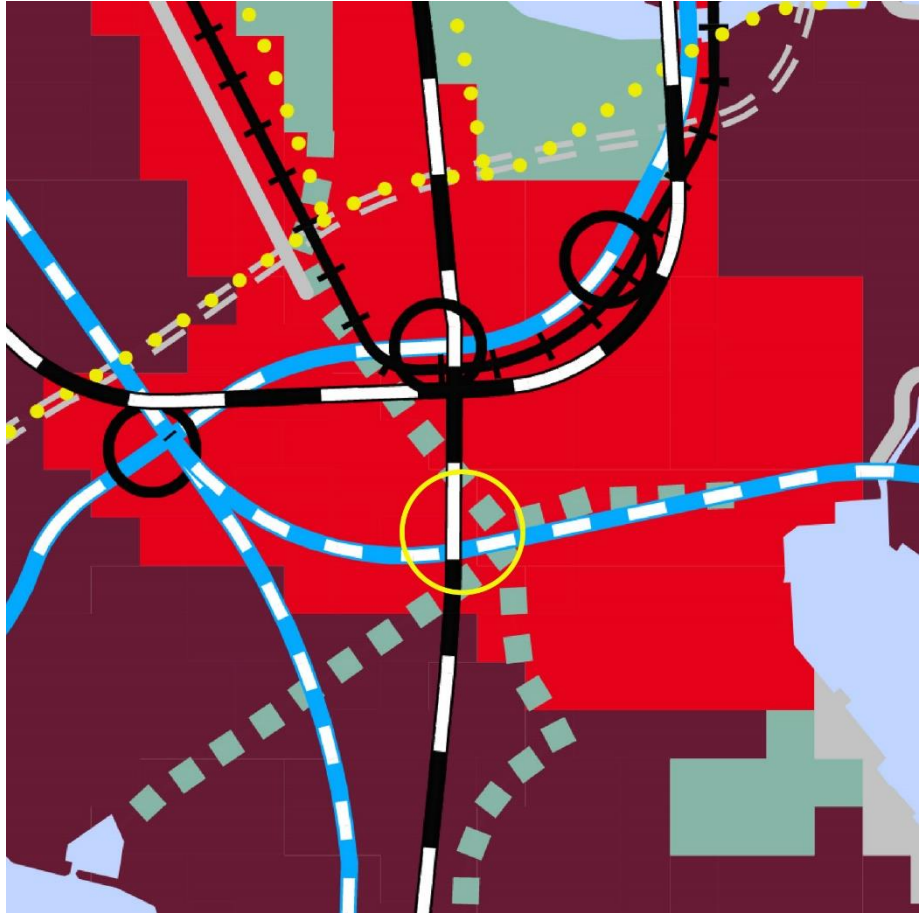
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



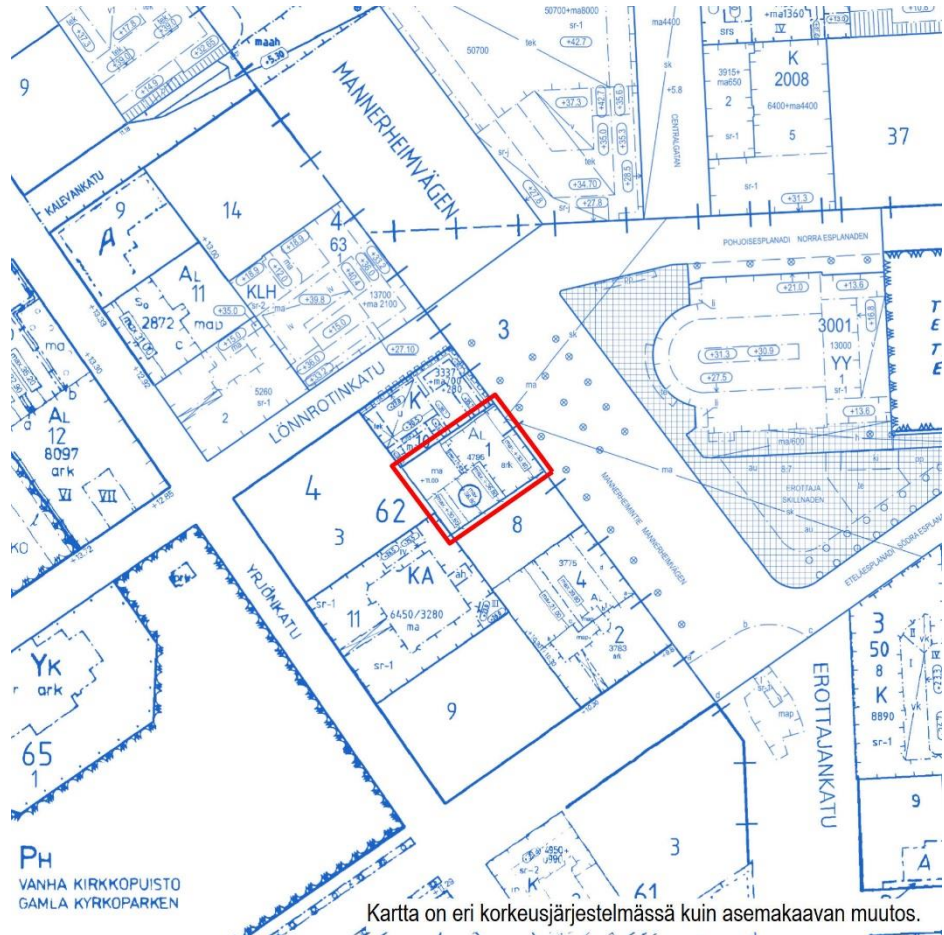
Kuva: Helsingin yleiskaava 2016

Helsingin yleiskaava 2016:n mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1 -aluetta. 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 monipuolisempänä. 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. Lisäksi alueella on merkintä Tallinnaan suuntautuvasta rautatietunelista, joka on sijainniltaan ohjeellinen. Alueen eteläpuolella on merkintä raideliikenteen runkoyhteydestä, joka toteutetaan metrona tai pikaraitiotienä. Sijainti on ohjeellinen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen

kohtealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus ohjeellisille suunnitelluille liikennetunneleille Keskustatunneli sekä Helsinki - Tallinna-tunneli. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva: Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7783 (vahvistettu 27.2.1978). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja sille on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tontin suurin sallittu kerrosala on 4 795 m². Lisäksi tontille on osoitettu maanalainen tila, johon saa sijoittaa enintään 245 m² osittain päivänvalolla valaistuja liiketiloja. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen rakennusala korkotasoon +27,75 on määriteltä merkinnällä ark. Tämän yläpuolelle kaava mahdollistaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 11300 (saanut lainvoiman 28.1.2025). Asemakaavassa on varattu tila maanalaista korttelikohtaista huoltoliikenne- ja lastaustilaa varten. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maanalaisen asemakaavan kanssa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto nro 12812, joka kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

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 2023 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
 - Museovirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos.
-

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 27.11.–18.12.2023 seuraavissa paikoissa:

- Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen sekä uudisosan arkkitehtuurin sopeuttamiseen nykyiseen kaupunkikuvaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan julkisivuja ja porrashuonetta koskeva suojelumerkintä säilytetään ja päivitetään vastaamaan nykyisiä suojelumerkintöjä.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui lintujen turvallisuuteen, valosaasteeseen ja pesintämahdollisuuksiin. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa määrätään ottamaan lintujen turvallisuus huomioon lasipintojen, parvekkeiden ja valaistuksen osalta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.6.–29.7.2024

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 41 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen suojeluun ja uudisosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antamisesta vastaa kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta:

- sr-1-määräykseen on lisätty tarkentava lause suojeltavista sisätiloista ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- rakennusoikeuden määrä on jaettu määräyksissä koskemaan maanalaista osaa ja maanpäällistä osaa
- kellarin pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen sijoittamista tarkennettu määräyksissä
- Mannerheimintie suuntaan olevan julkisivun määräystä tarkennettu
- tontin rajaseinään sijoitettavien ikkunoiden sijoittamista koskevan määräyksen sanamuotoa muutettu
- pyöräpysäköinnin vähimmäismäärä muutettu.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty kaupunginmuseon lausunnon johdosta
- kaavaselistusta päivitetty määräysten tarkennusten osalta
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavaselistuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 17.9.2024 hyväksyä Mannerheimintie 6:n asemakaavan muutoksen 17.9.2024 päivätyn piirustuksen numero 12923 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 17.9.2024

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	25.6.2024
Kaavan nimi	Mannerheimintie 6		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112923
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0983	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0167	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0983

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	0,0983	100,00	5600	5,70	0,0000	805
A yhteensä					-0,0983	-4795
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0983	5600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,0167	16,99	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	5600	0	805

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0983	100,00	5600	5,70	0,0000	805
A yhteensä					-0,0983	-4795
AL					-0,0983	-4795
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0983	5600
K	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0983	5600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,0167	16,99	0	0,0000	0
ma	0,0167	100,0			

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	5600	0	805
Asemakaava	1	5600	0	805

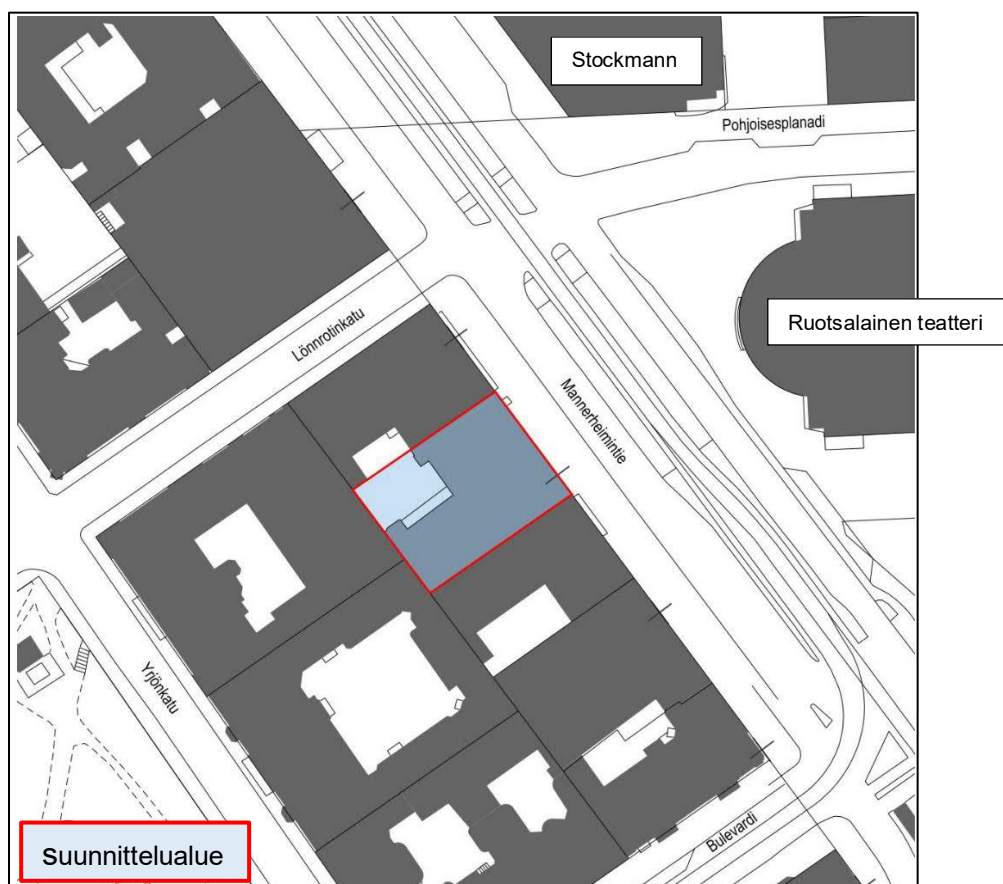
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mannerheimintie 6, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 13.11.2023

Diaarinumero HEL 2023-008993
Hankenumero 3221_16
Oas 1683-00/23

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>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kampin kaupunginosan Riikinkukon korttelin tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 6.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Katolla oleva ilmanvaihtokonehuone puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi kerros. Tavoitteena on, että laajan peruskorjauksen tarpeessa oleva ja tiloiltaan sekä toiminnoiltaan epätarkoituksenmukaiseksi käynyt rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suojeluarvot huomioiden ottaen. Rakennuksen 1880-luvulla rakennetut julkisivunosat sekä pääporrashuone säilytetään ja asemakaavan suojelumerkinnät ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisu vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, viitesuunnitelma ja rakennushistoriallinen selvitys) voi tutustua 27.11.–18.12.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.12.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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, ym.
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun pyöräilijät ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Rakennustaiteen Seura ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1978) tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu merkintä ark, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia, korkeuden +27,75 alapuolella olevaa rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia rakennus- ja muutostöitä, jotka tarvitsevat kadunpuoleisen julkisivun ja pääporrashuoneen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asunon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. 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. Lisäksi alueella on merkintä Tallinnaan suuntautuvasta rautatietunnelista sekä raideliikenteen runkoyhteydestä, joiden sijainti on ohjeellinen.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset katu-, puisto- ja korttelialueet kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Esplanadi-Bulevardi.

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- Mannerheimintie 6, Historian ja rakennusvaiheiden selvitys, (Trium Arkkitehdit Oy, 2016)
- alueella on voimassa rakennuskielto nro 12812.

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus. Arkkitehti F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus valmistui vuonna 1884 alun perin Aleksanterin kimnaasin käyttöön. Rakennusta korotettiin ensimmäisen kerran 1930-luvulla sen toimiessa Uusi Suomi -lehden pääkonttorina. Vuonna 1976 tulipalo tuhosi suuren osa toimistotiloista ja rakennus sai nykyisen muotonsa 1970-luvun lopulla. Peruskorjauksen, ylimpien kerrosten teräs-lasirakenteisen laajennusosan sekä sisäpihan siiven uudisrakentamisen suunnitteli arkkitehti Kalle Vartola.

Rakennuksen maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toimitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjillään epätarkoituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentuneiden tilojen takia. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Salla Hoppu, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37240,
salla.hoppu(a)hel.fi

Liikenne

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, p. (09) 310 76765,
taneli.nissinen(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

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

Rakennussuojelu

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



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

Helsingissä 13.11.2023

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 27.11.–18.12.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://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



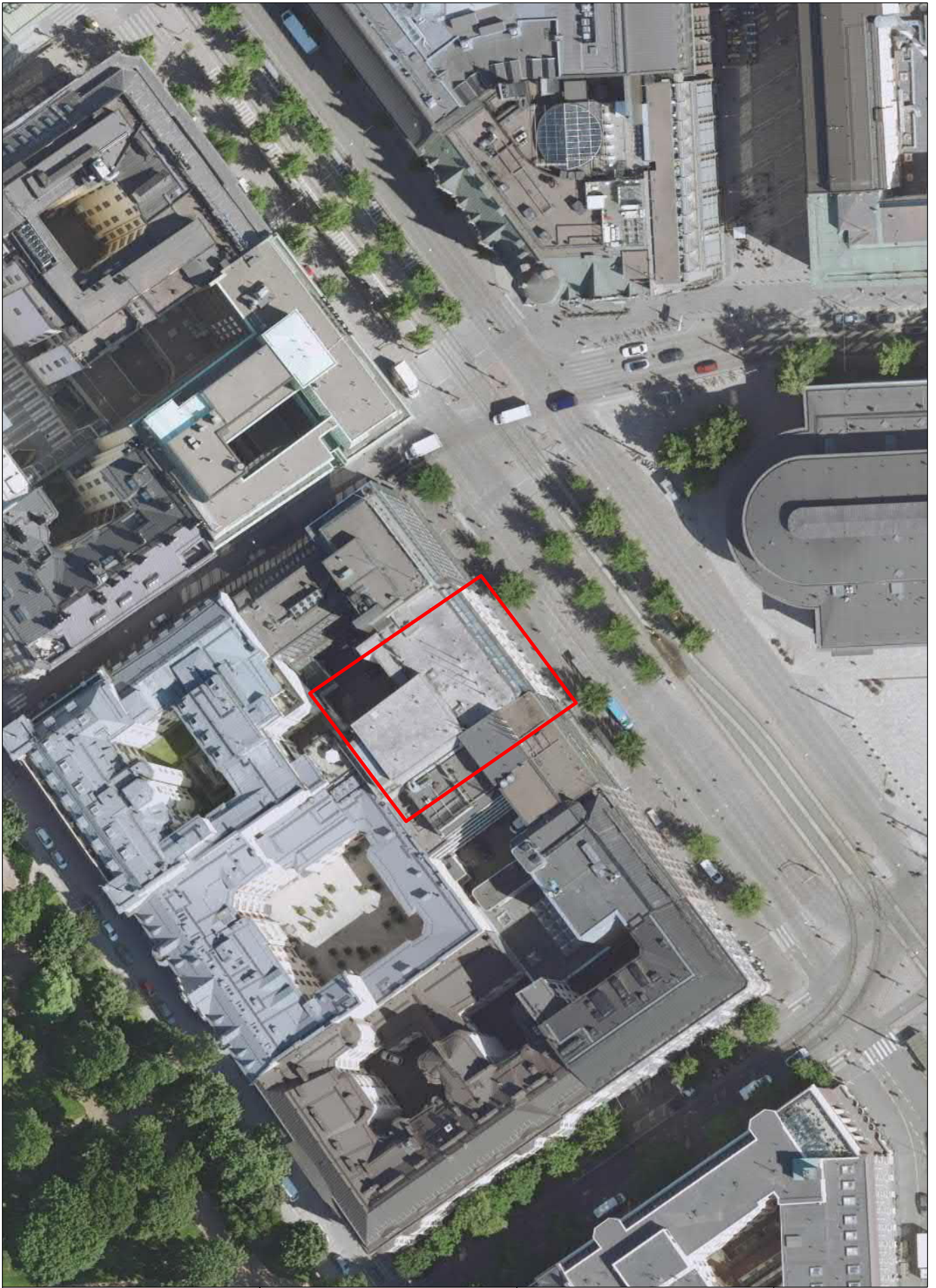
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



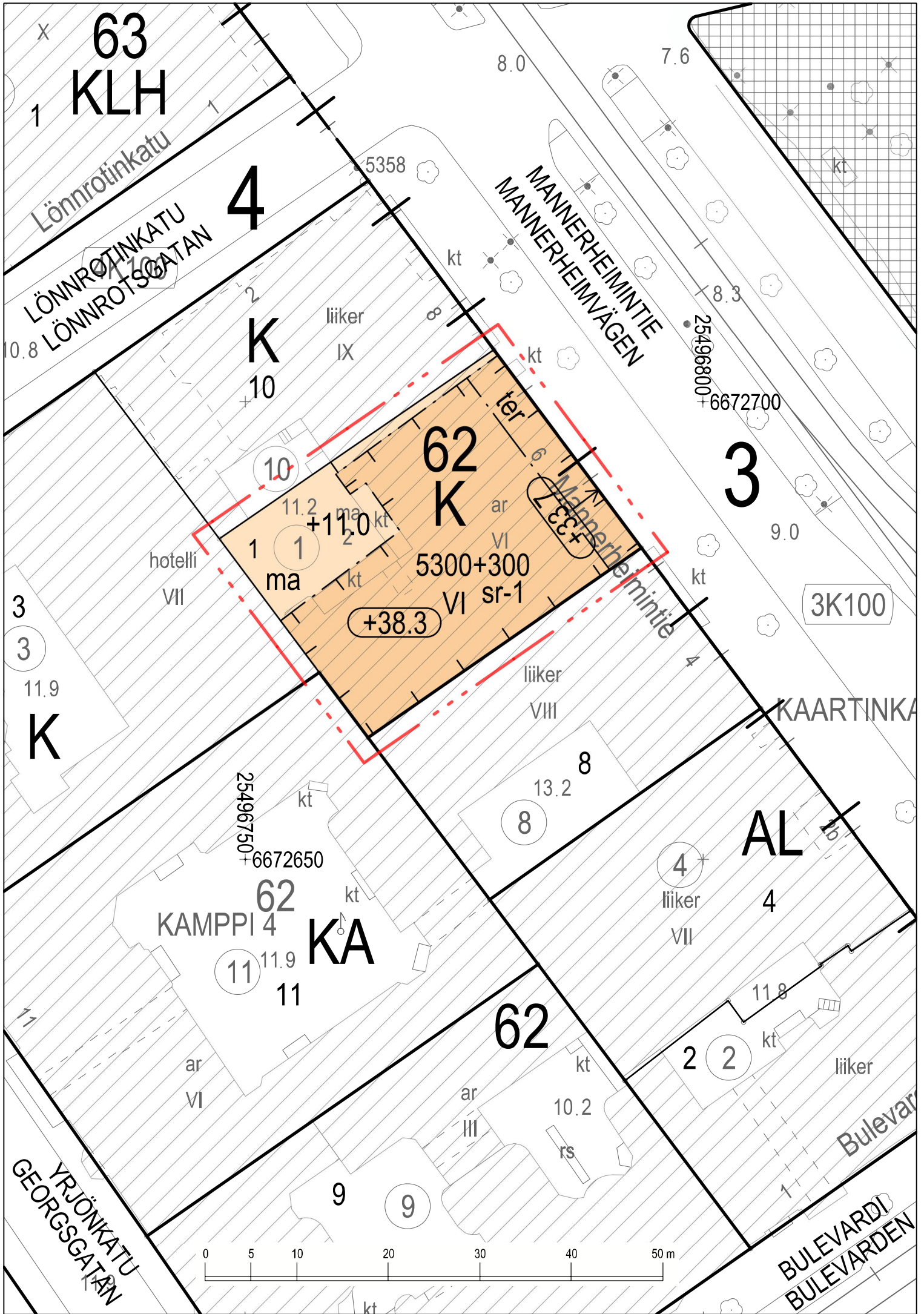
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta vuonna 2024
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- 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.



Ilmakuva
Kamppi, Mannerheimintie 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



63
KLH

Lönnrotinkatu
LÖNNROTINKATU
LÖNNROTSGATAN

4

K

+10

62
K

5300+300
VI sr-1

+38.3

MANNERHEIMINTIE
MANNERHEIMVÄGEN

3

3K100

3
3
K

hotelli
VII

ma

1

1

11.2

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

11.0

5300+300
VI sr-1

+38.3

liiker
VIII

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

8

62
KAMPPI 4

KA

11

11

11

11

11

11

11

11

11

AL

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

4

62

2

2

2

2

2

2

2

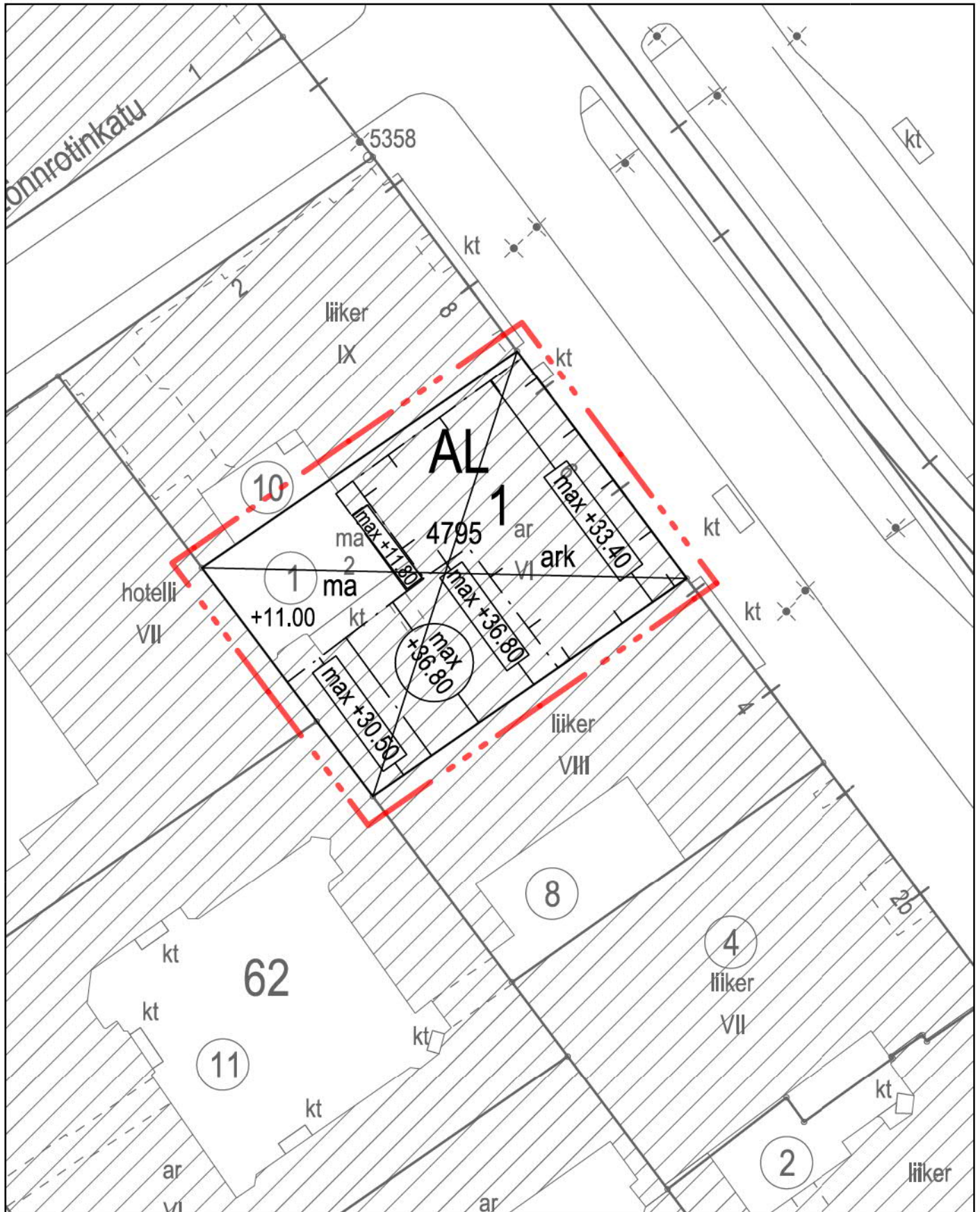
2

2

YRJÖNKATU
GEORGSGATAN

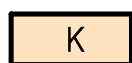
Bulevardi
BULEVARDEN





Asemakaavan nro 7783 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12923 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 7783 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12923 träder i kraft.
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.



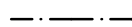
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



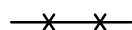
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

62

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

5300+300

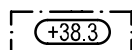
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisen enimmäis-
kerrosalan ja jälkimmäinen luku kellarikerrokseen
sijoitettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilo-
jen enimmäiskerrosalan.

VI

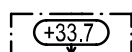
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen kerros-
luvun.

+11.0

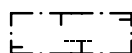
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



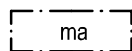
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



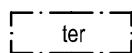
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaus-
kohdan ylin sallittu korkeusasema.



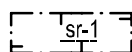
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Terassin rakennusala. Terassin kaide tulee sisentää
räystääslinjasta.



Rakennusosa korkotasoon +27.80 on rakennustai-
teellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti eri-
tyisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee
rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia raken-
teita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Raken-
nuksessa tehtävät korjaus- ja purkutyöt sekä lisära-
kentaminen ja muutokset eivät saa heikentää sen
arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta
ei saa purkaa. sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuk-
sen arvokkaita sisätiloja ovat pääporrashuone ja
-tasanteet.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Mannerheimintien varressa maantasokerros on va-
rattava liikeiloiksi.

Rakennuksen maantasokerroksen kadunvarteen si-
joittuvat liiketilat sekä rakennuksen ylimmän kerrok-
sen tila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja ka-
ton ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastoin-
tihormilla.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellari-
kerrosta. Kellariin sijoitettavat tilat saavat ulottua
maanalaisen tilan alueelle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista
vaikutelmaa.

Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua
katualueelle.

Julkisivu Mannerheimintien suuntaan rakennuksen
korkotasosta +27.80 korkotasoon +33.70 tulee olla
sävyltään vaalea ja se tulee sovittaa yhteen suojel-
tan rakennuksen aukotukseen ja värikyseen. Ikku-
nat tulee sisentää julkisivun pinnasta. Uuden julkisi-
vun tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus suo-
jeltavan osan kanssa.

Julkisivu Yrjönkadun suuntaan on oltava vaaleaa
rappausta.

Kaikkien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita
ja aikaa kestäviä.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen
naapurirakennusten kanssa.

Tontin rajaseinään voidaan toteuttaa ikkunoita ja
muuta aukkoja naapurikiinteistön suostumuksella.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaitei-
den, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet
ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja
toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin
minimoidaan.

Rakennuksessa on oltava tasakatto.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee
integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa ka-
tolle erillisiin rakennusosiin.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että sisätiloissa saavu-
tetaan melutason ohjearvot sekä melun, runkomelun ja
täriinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olo-
suhteet.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suoda-
tettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Mannerheimin-
tien katualueeseen nähden.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavuttamista.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- toimistot enintään 1 ap/500 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap/200 k-m²
- hotelli enintään 1 ap/500 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- toimistot vähintään 1 pp/100 k-m²
- liiketilat vähintään 1 pp/100 k-m²
- työntekijöiden pysäköinti (pl. toimistot) 1 pp/3 työntekijää

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Mannerheimintie 6

Asemakaavan viitesuunnitelma



Sisällysluettelo

1	TYÖRYHMÄ JA OHJAUSRYHMÄ.....	1
2	SIJAINTI JA PERUSTIEDOT	2
3	KAUPUNKIKUVA.....	3
4	RAKENNUSHISTORIA.....	4
5	NYKYINEN ASEMAKAAVA.....	5
6	ASEMPIIRUSTUS.....	6
7	SUUNNITELMA	7
8	POHJAPIIRROKSET.....	9
9	LEIKKAUKSET.....	15
10	JULKISIVUT.....	18
11	HAVAINNEKUVAT.....	21
12	VARJOSTUSKAAVIO.....	25
13	PINTA-ALAT.....	26

1. Työryhmä ja ohjausryhmä

RAKENNUTTAJA

Sponda Oyj:
Sampo Ahlsten

ARKKITEHTI- JA KAUPUNKISUUNNITTELU

JKMM Arkkitehdit Oy:
Asmo Jaaksi
Arvi Mäkitalo
Niklas Turunen
Jenni Malskis
Salla Oikkonen
Marko Pulli

OHJAUSRYHMÄ

Janne Prokkola
Yksikön Päällikkö, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Salla Hoppu
Johtava arkkitehti, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Tytti Wiinikka
Arkkitehti, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Mikko Juvonen
Projektipäällikkö, Helsingin kaupunki, Teknistaloudellinen suunnittelu

Marianna Häkkinen
Projektipäällikkö, Helsingin kaupunki, Teknistaloudellinen suunnittelu

Mikko Lindqvist
Arkkitehti, Helsingin Kaupunginmuseo

2. Sijainti ja perustiedot

Kohde	Kiinteistöosakeyhtiö Mannerheimintie 6
Osoite	Mannerheimintie 6, 00100 Helsinki
Kaupunginosa / kortteli / tontti	Kamppi 04 / Riikinkukko 62 / 1
Asemakaava	7783, vahvistettu, 27.2.1978
Suojelumerkintä	Suojeltu asemakaavassa merkinnällä ark. Erityisesti mainittu kadunpuoleinen julkisivu ja pääporrasuone
Merkittävimmät käyttötarkoitukset	1884- koulu, Aleksanterin kimnaasi 1919- taidegalleria 1921- elokuvateatteri 1936- pääkonttori, rakennuksen korottaminen 1980- elokuvateatteri 1999- liike- ja toimistotila
Merkittävimmät vaiheet ja suunnittelijat:	1883 F.A. Sjöström 1936 Jalmari Peltonen 1976 Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola



3. Kaupunkikuva

Rakennus valmistui alun perin osaksi boulevardimaisen Heikinkadun (nyk. Mannerheimintie) länsireunan yhtenäistä katujulkisivua, joka säilyi tyyllisesti jotakuinkin ehjänä aina 1960-luvun alkuun saakka. Kimnaasirakennus erottui aluksi naapuritaloja korkeampana, vaikka kerrosluku oli sama. Rakennus oli aluksi vain yhden käyttötarkoituksen talo. Tyyppillisesti keskustan uusrenessanssitalojen katukerroksessa oli myymälätilaa, niiden yläpuolella toimistoja ja ylimmissä kerroksissa edustavia asuntoja. Sisäpihoilla saattoi olla käsityöläisten pajoja tai vuokra-asuntoja. Toimintojen sekoittuneisuus oli ominaista vuosisadan vaihteen kortteleille. 1

Katujulkisivun tyyllinen yhtenäisyys alkoi hajota Riikinkukon korttelissa tapahtuneiden muutosten myötä pari vuosikymmentä myöhemmin. Ortodoksisen seurakunnan omistama kulmatalo Lönnrotinkadun ja Mannerheimintien risteyksessä purettiin huonokuntoisena vuonna 1958, ja kaksi vuotta myöhemmin sen tilalle valmistui arkkitehti Pauli Salomaan suunnittelema kahdeksankerroksinen toimistorakennus. Hufvuds-tadsbladetin talona aikoinaan tunnettu naapurikiinteistö Mannerheimintie neljässä jäi sekin modernismin jalkoihin 1960-luvun puolivälissä, jolloin tontille kohosi kahdeksankerroksinen, vähäeleinen toimistorakennus Kurt Simbergin suunnittelemana. 1

Mannerheimintie 6:n julkisivu muuttui jälleen merkittävästi, kun tulipalo tuhosi ylimmät kerrokset vuonna 1976. Palanut julkisivun osa korvattiin kahden kerroksen korkuisella teräs-lasirakenteisella fasadilla, joka osaltaan yhdenmukaisti katunäkymää sitomalla rakennuksen moderneihin naapureihinsa visuaalisesti. 1

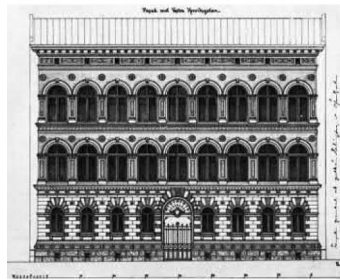
1 Rakennushistoriaselvitys, Trium Arkkitehdit, 2016



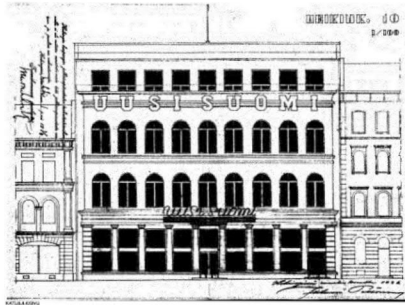
4. Rakennushistoria

Historiansa aikana Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6 rakennuksesta on, toimintojen vaihtumisen myötä, muotoutunut eri aikakausien rakennustyylien ja –materiaalien tiilkkutäkki. Alkuperäisestä asusta muistuttavat katujulkisivun pääkerrokset sekä vanhemman porrashuoneen sisäpihan puoleinen osa. Heti alkuperäisen käytön loputtua 1910-luvun lopulla tehtiin useita huomattavia muutoksia, mutta radikaalein yksittäinen rakennuksen ulkoasuun vaikuttanut tapahtuma oli vuoden 1976 tulipalo, joka tuhosi suuren osan ylimpien kerrosten sisätiloista. Palon jälkeen koko sisäpihan siipi rakennettiin käytännössä uudelleen, ja katujulkisivu sai nykyisen ilmeensä teräs-lasirakenteisine kattokerroksineen. 1

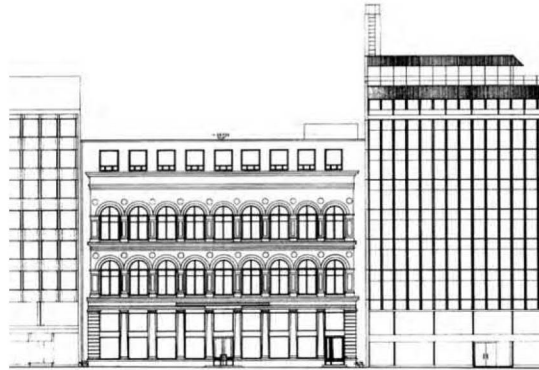
Alkujaan kouluksi vuonna 1884 valmistuneen rakennuksen ensimmäinen käyttäjä, Aleksanterin Kimnaasi, siirsi toimintansa Töölöön vuonna 1913. Vapautuneisiin tiloihin Läntisellä Heikinkadulla avattiin taidegalleria joulukuussa 1919. "Taidepalatsin" näyttelytilat olivat ylimmässä kerroksessa - alakerta muutettiin elokuvateateriksi ja kolmas kerros ravintolatilaksi. Samana vuonna rakennuksen keskellä ensimmäisessä kerroksessa ollut porttikäytävä otettiin osaksi sisätilaa ja pääporrashuoneeseen puhkaistiin käynti kadun puolelta. Vuonna 1929 katutason kerroksesta tehtiin myymälää ja julkisivun alaosa avattiin moderneilla, suurilla näyteikkunoilla. Stenmanin palatsi oli lopettanut toimintansa kaksi vuotta aikaisemmin. 1



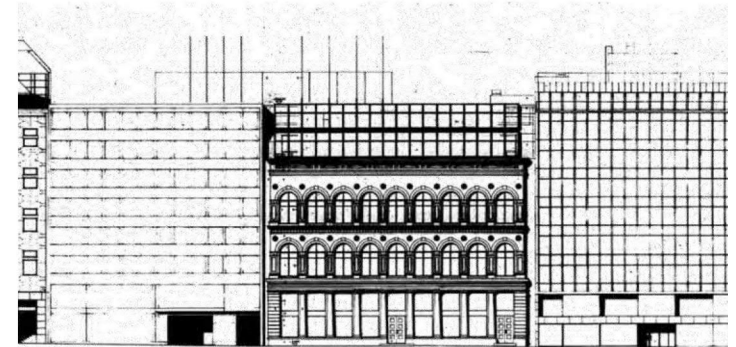
Julkisivu 1883



Korttelijulkisivu 1936



Korttelijulkisivu 1976 ennen tulipaloa



Korttelijulkisivu 1978

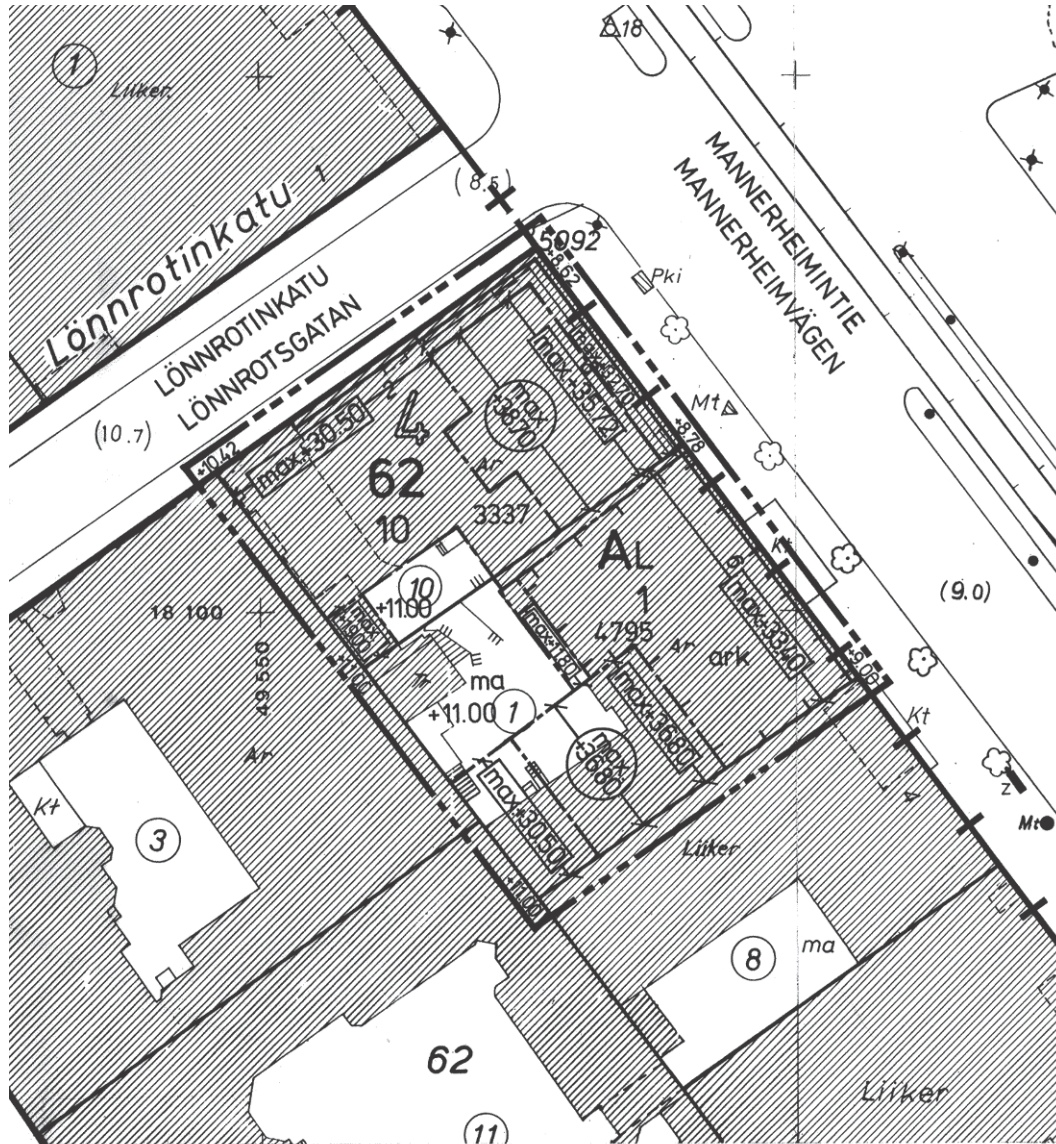
Uusi Suomi -lehden pääkonttori otti ravintolakerrosta lukuun ottamatta käyttöön -sä koko rakennuksen 1930-luvun puolivälissä. Vuonna 1936 "Uuden Suomen taloa" korotettiin kerroksella ja entiset myymälätilat katutasossa uudistettiin näyttäväksi sisäänkäyntihalliksi, jossa vastaanotettiin lehtitilaukset ja ilmoitukset. Lehtitalo pysyi rakennuksessa vuoteen 1976, jolloin tulipalo tuhosi suuren osan toimistotiloista. 1

Palon jälkeisen peruskorjauksen suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. Saman toimiston käsialaa ovat myös vuoden 1980 laajennussuunnitelmat. Tuolloin korvattiin tuhoutunut viides kerros uudella ja rakennusta korotettiin vielä kerroksella. Myös sisäpihan siipi rakennettiin uudelleen entistä laajempaan. Rakennuksen alimmat kerrokset palautettiin myymälätiloiksi ja kolmannessa kerroksessa jatkui ravintolatoiminta. Neljännessä kerroksessa aloitti uusi elokuvateatteri, viides ja kuudes kerros rakennettiin toimistokäyttöön. 1

Elokuvateatteritoiminnan loputtua vuonna 1999 rakennus muutettiin kokonaisuudessaan liike- ja toimistotilaksi. Sittenmin rakennuksen sisätiloissa on tehty useita tilojen käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia ja korjauksia. 1

1 Rakennushistoriaselvitys, Trium Arkkitehdit, 2016

5. Nykyinen asemakaava



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningssavdelning

kartoitus: Pohjakartta täyttää asetuksen no 91/1960 vaatimukset
kartläggning: Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen no 91/1960

6.1977 14.7.1977
0 kaupunkingeod. vs.

SPONDA

Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- 2 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Eri asemakaavamääritysten alaisten alueen osien välinen raja
- Kaupunginosan raja
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- Tontin raja
- Kaupunginosan numero
- Korttelin numero
- Tontin numero
- Kadun nimi
- Likimääräinen korkeusasema
- Luku, joka osoittaa tontin suurimman sallitun kerrosalan m²:stä
- Rakennusala
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus
- Liikerakennusten korttelialue
- Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia, korkeuden +27,75 alapuolella olevaa rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia rakennus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisen julkisivun ja pääparashuoneen rakennustaiteellista arvoa tai tyylää. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun
- Maanalainen tila. Tilan saadaan sijoittaa likimääräiseen tasoon +6,00 enintään 245 m² osittain päivänvalolla valaistuja liiketiloja
- Tontin rajan osa, jonka yli ajo ei ole sallittu.
- Ajo tontille 1 on sallittu tontin 10 kautta

Autopaikkavollisuusudet:

- Tontti 1:
vähintään 6 autopaikkaa
enintään 16 autopaikkaa
- Tontti 10:
vähintään 10 autopaikkaa
enintään 12 autopaikkaa

Olemassa olevassa, ennen 11.10.1961 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan

STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Linje 2 m utanför det stadsplaneområde fastställesen avser
- Gräns mellan delar av område för vilka olika stadsplanebestämmelser är gällande
- Stadsdelsgräns
- Gräns för kvarter, del av kvarter och område
- Gräns för tomt
- Stadsdelsnummer
- Kvarternsnummer
- Tomtnummer
- Namn på gata
- Approximativt höjdläge
- Tal, som anger tomtens största tillåtna våningsyta i m²
- Byggnadsyta
- Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadsfasaderna och yttertak
- Högsta tillåtna höjd för högsta delen av byggnads yttertak
- Kvarterns område för affärsbyggnader
- Byggnadsyta för arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. På denna del av tomt för den del av byggnad som ligger under höjden +27,75 ej rivas, ej heller för sådana tillbyggnads- eller förändringsarbeten utföras, som förändrar gatafasadens eller huvudtrapphusets arkitektoniska värde och stil. Över höjden +27,75 får byggas två våningar, vars fasad bör behandlas så, att den arkitektoniskt anpassas till den arkitektoniskt värdefulla fasaden
- Underjordiskt utrymme. I utrymnet på approximativt höjdläge +6,00 får placeras högst 245 m² affärsutrymmen som delvis är upplysta med dagsljus
- Del av tomtgräns över vilken körtrafik ej är tillåten.
- Tillfart till tomt 1 tillåtes via tomt 10
- Bilplatsplikt:
- Tomt 1:
minst 6 bilplatser
högst 16 bilplatser
- Tomt 10:
minst 10 bilplatser
högst 12 bilplatser
- I befintlig byggnad eller del därav, för vilken byggnadslov givits före 11.10.1961, får utföras med nybyggnad jämförbar reparation oaktat vad som i det föregående bestämts angående tomtens största tillåtna våningsyta, där den befintliga byggnadens våningsyta överstrider den våningsyta, som får byggas på tomtens



6. Asemapiirustus



Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

7. Suunnitelma

Koy Mannerheimintie 6 on tällä hetkellä pääosin liiketilakäytössä. Rakennuksessa ovat toimineet ravintola/klubi, tanssistudio, juhlatiloja sekä muita pienempiä toimijoita. Kiinteistö on nyt kuitenkin suurelta osin tyhjillään, ja sekä 1884 valmistunut uusrenessanssiosa, että 1980 valmistuneet laajennus- ja korotusosat ovat tiloiltaan ja toiminnoiltaan vanhentuneita. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Suunnitelmassa rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön. Määrävinä suunnitteluperiaatteina on rakennuksen suojeltujen julkisivuosien sekä pääporrashuoneen säilyttäminen, pääportaan palauttaminen laajempaan käyttöön, muiden tilojen laadun ja muuntojoustavuuden parantaminen, sekä rakennuksen sisäisten kulkujärjestelyjen selkiyttäminen. Kiinteistön energiatehokkuutta tullaan parantamaan, ja sen saavutettavuutta työmatkapyöräilyn näkökulmasta kehitetään.

Merkitävin rakennukseen kohdistuva muutos on sen korottaminen yhdellä kerroksella. Katolla sijaitseva ilmanvaihtokonehuone puretaan, ja sen tilalle rakennetaan uusi, katujulkisivusta sisäänvedetty kerros, jonka eteen muodostuu kohti Esplanadin puistoa avautuva kattoterassi. IV-konehuoneelle on haettu uusi paikka rakennuksen kellarista.

Korkeudesta huolimatta rakennus sopeutuu korttelin räystääslinjoihin. Sopuuhainen ilme saavutetaan korotuskerroksen sisäänvedolla, ja sen mahdollistaa rakennuksen hieman naapureitaan matalampi korkomaailma. Mannerheimintietä katutasolta tarkasteltuna muutos on minimaalinen, ja kauempaa tarkasteltuna korotuskerros istuu saumattomasti korttelikokonaisuuteen.

Laajennustyön yhteydessä rakennuksen 1970-luvun julkisivut uusitaan kokonaisuudessaan. Näkyvin muutos koskee Mannerheimintien puoleista julkisivua: uusrenessanssijulkisivun yläpuolelle toteutetaan uudisosa, joka rytmiltään ja syvyydeltään kytkeytyy historialliseen julkisivuun, mutta muodonannoltaan ja materiaaleiltaan luo selkeän, uuden kerrostuman sen yläpuolelle. Syvät julkisivuelementit auttavat uudisosaa erottumaan naapuritalojen tunnusomaisen kaksiolotteisista järjestelmäjulkisivuista.



7. Suunnitelma

Rakennuskokonaisuudessa on tavoitteena hyödyntää uusiutuvaa energiaa uudiskerroksen vesikatolle asennettavilla aurinkokeräimillä. Vihreyttä lisätään kattoterassille sijoitettavien istutuslaatikoiden ja kasvien avulla.

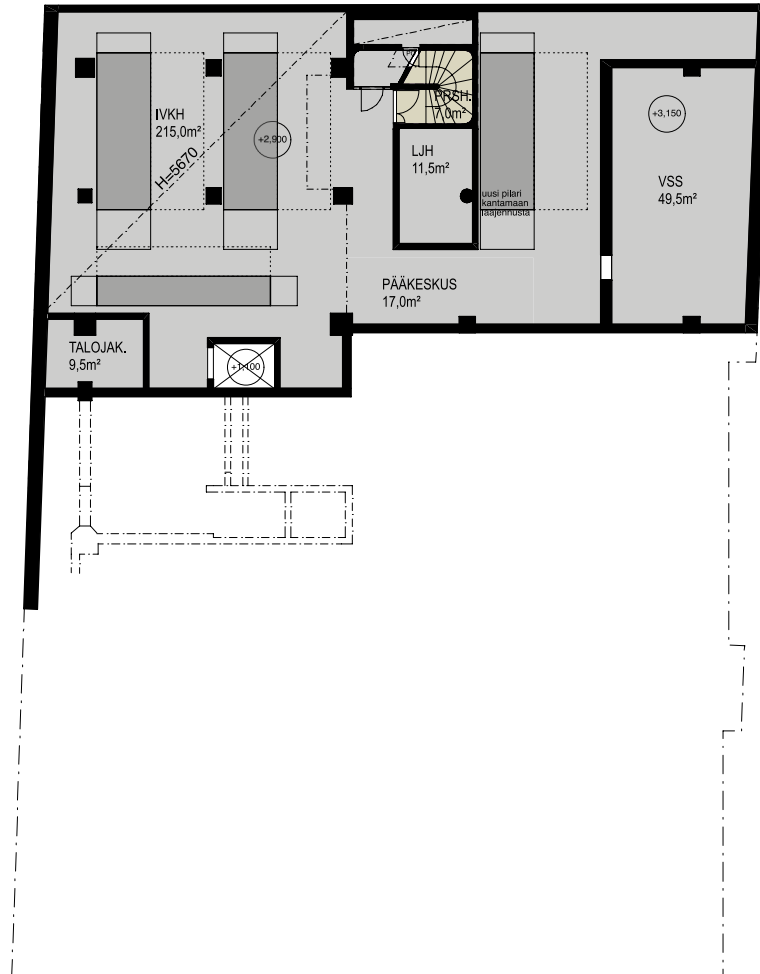
Rakennuksen huoltoyhteydet säilyvät pääosin muuttumattomina. Huolto järjestetään sisäpihalta, jonne ajetaan Lönnrotinkadulta naapurikiinteistö Mannerheimintie 8:n läpi. Samaa reittiä saavutaan sisäpihan säilyville pysäköintipaikoille sekä uuteen, kellariin toteutettavaan polkupyöräparkkiin.

Palotekniset ratkaisut suunnitellaan ajankohtaisten palo- ja pelastusmääräysten sekä viranomaisvaatimusten mukaisesti. Rakennuskokonaisuuden paloluokka on P1.

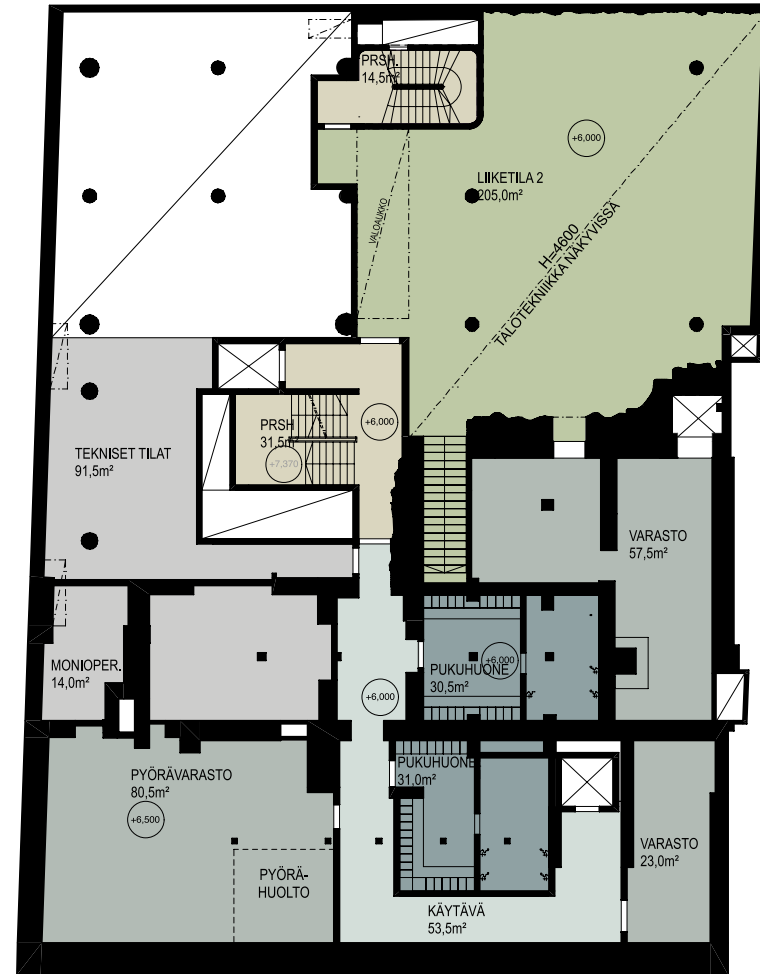


8. Pohjapiirustukset

K2 kellari



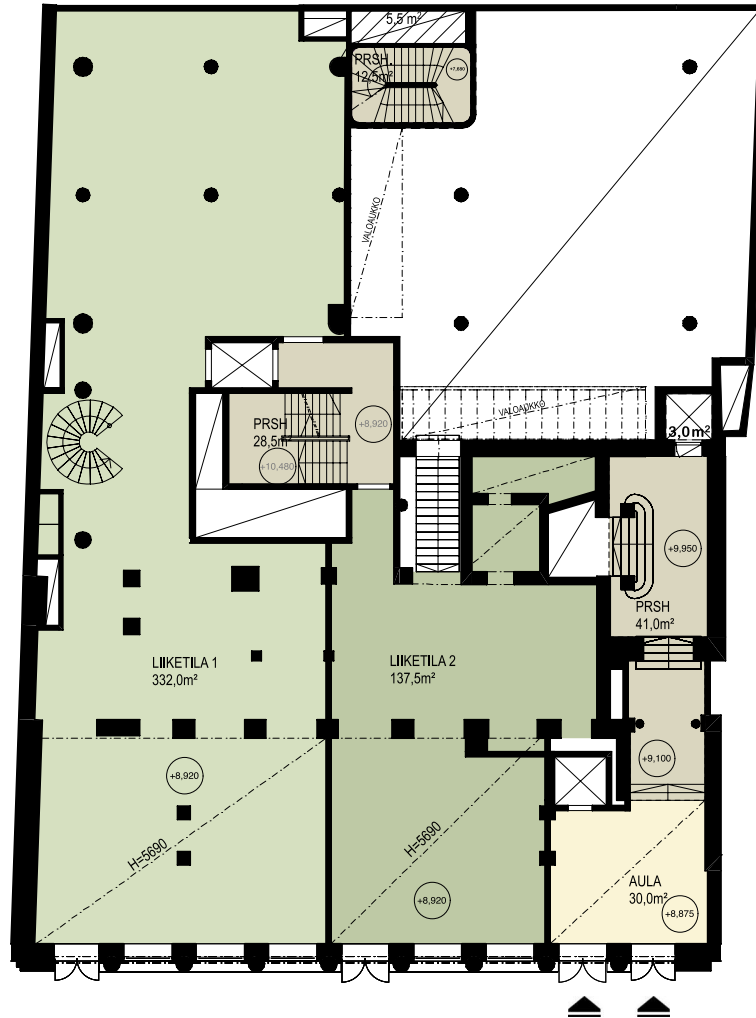
K1 kellari



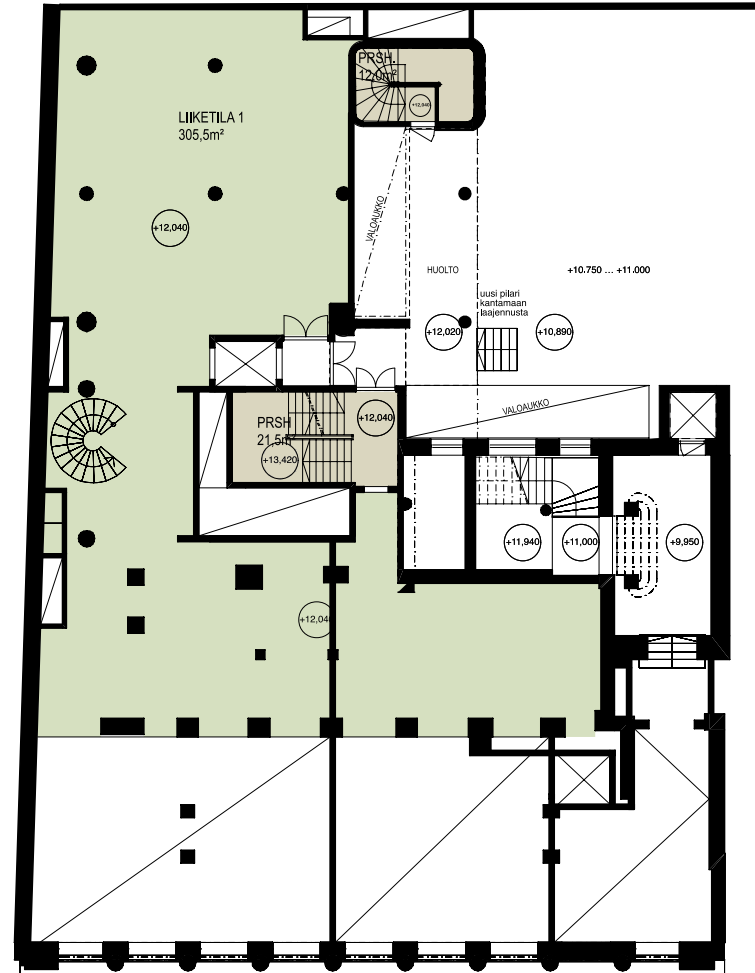
- TOIMISTO
- AULA
- LIIKETILA 2
- LIIKETILA 1
- SOSIAALITILAT
- VARASTOT
- TEKNISET TILAT
- PORRASHUONE

8. Pohjapiirustukset

1. kerros



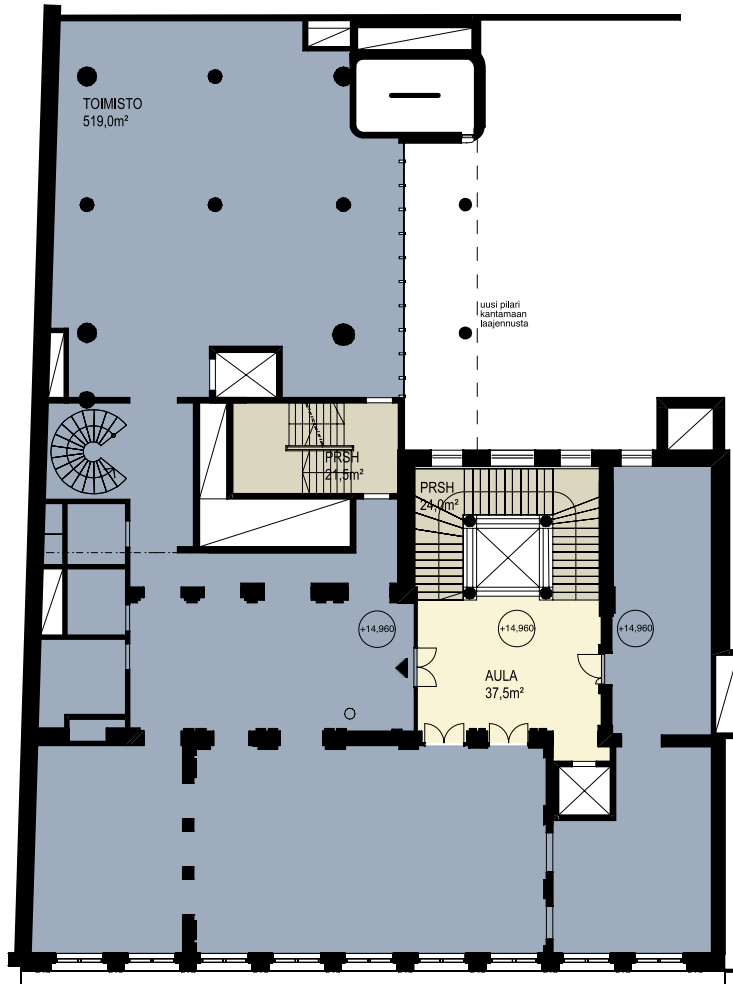
1 1/2. kerros



- | | | | |
|--|---|---|--|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA | LIIKETILA 1 | VARASTOT | PORRASHUONE |

8. Pohjapiirustukset

2. kerros

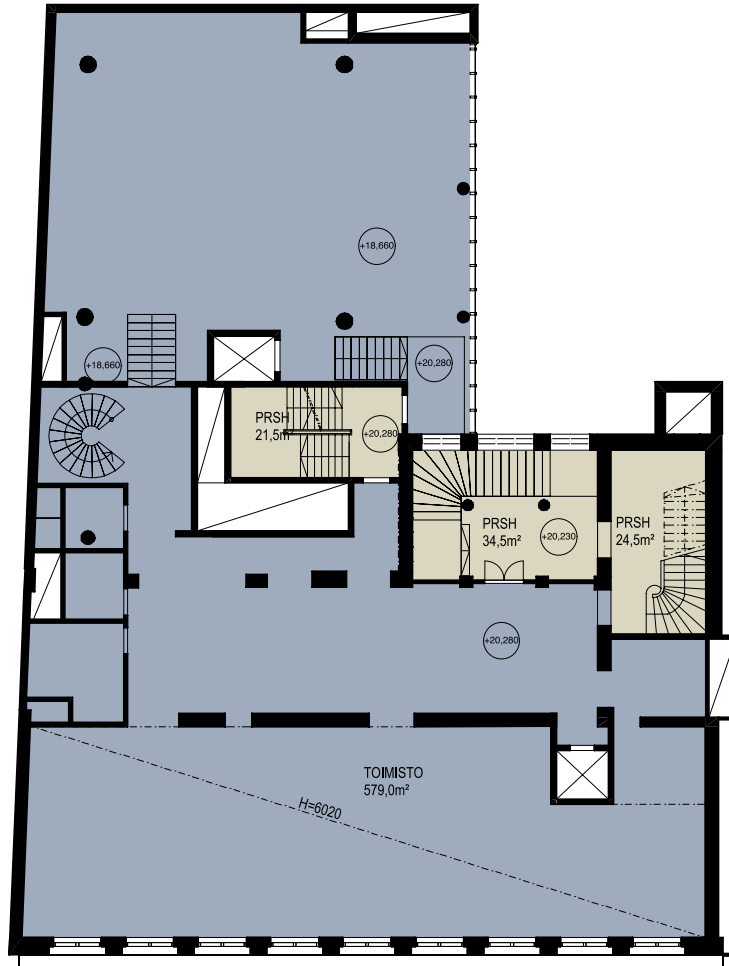


- | | | | |
|----------|-------------|---------------|----------------|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA | LIIKETILA 1 | VARASTOT | PORRASHUONE |

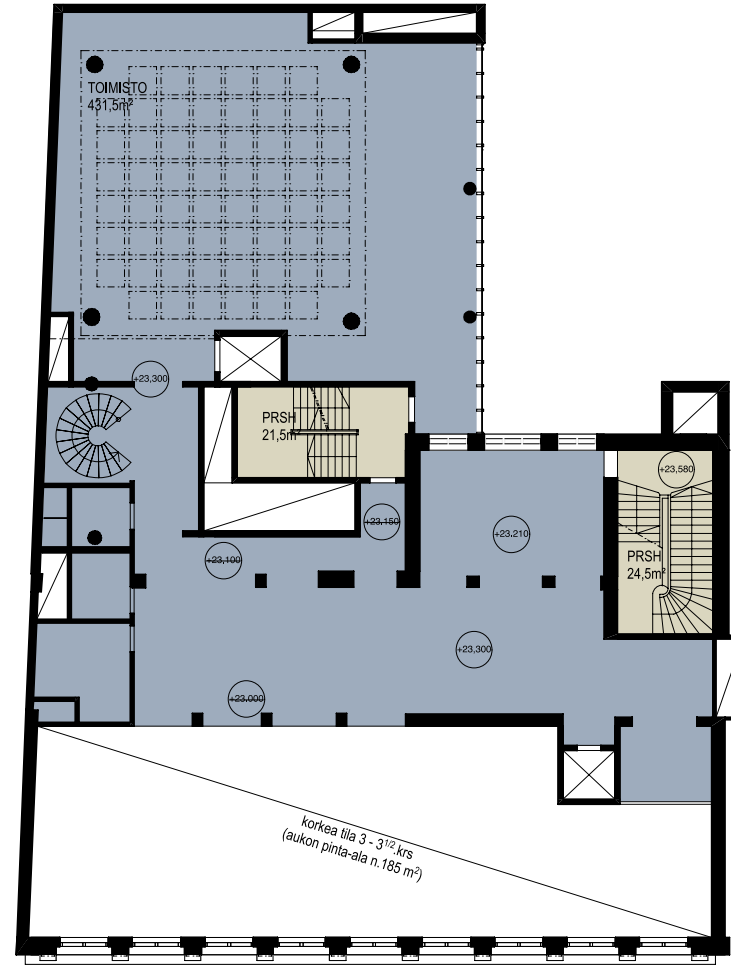
Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

8. Pohjapiirustukset

3. kerros



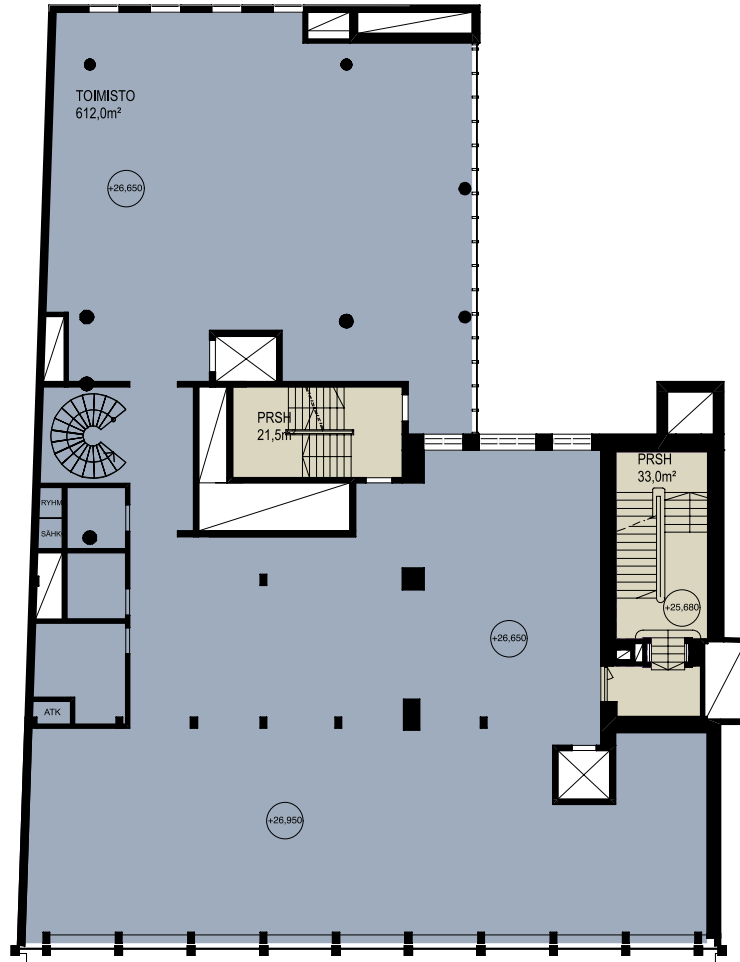
3 1/2. kerros



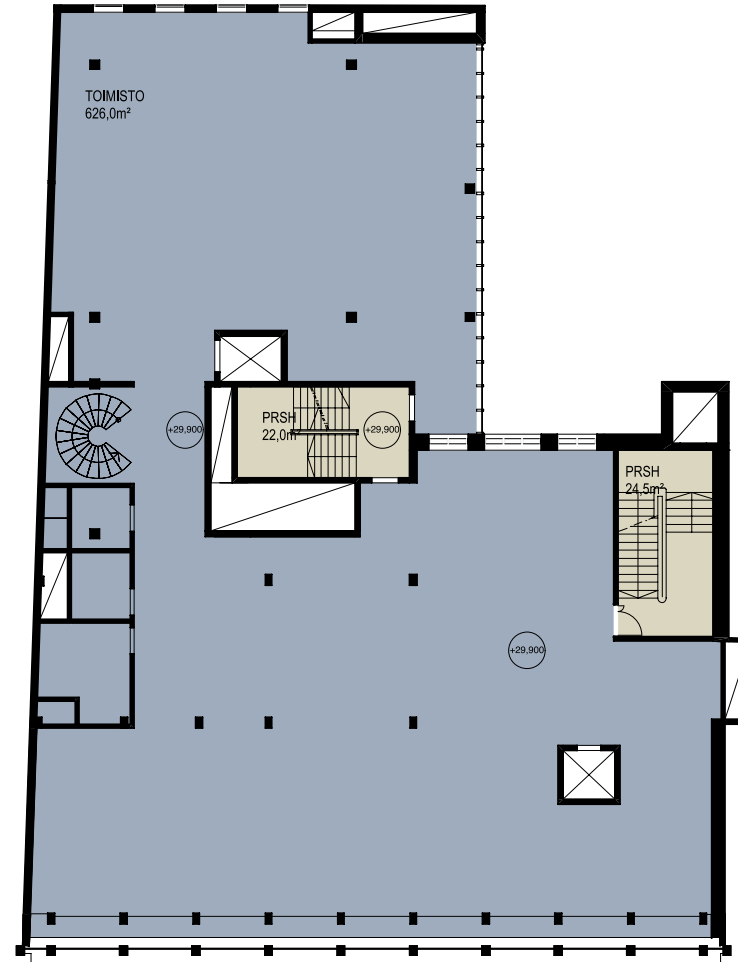
- | | | | |
|--|---|---|--|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA | LIIKETILA 1 | VARASTOT | PORRASHUONE |

8. Pohjapiirustukset

4. kerros



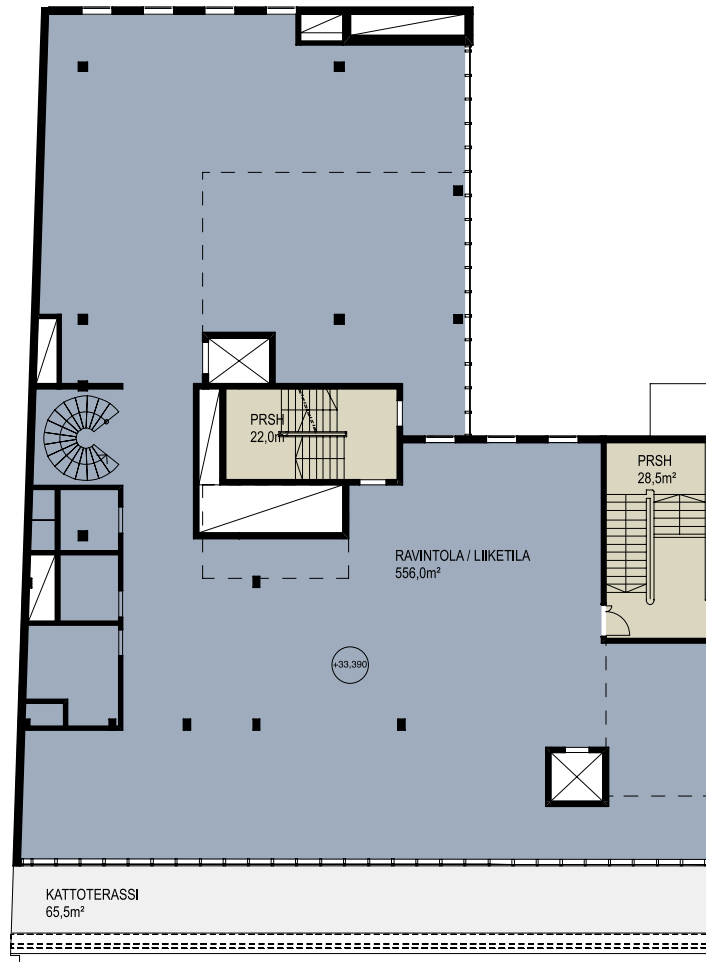
5. kerros



- | | | | |
|----------|-------------|---------------|----------------|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA | LIIKETILA 1 | VARASTOT | PORRASHUONE |

8. Pohjapiirustukset

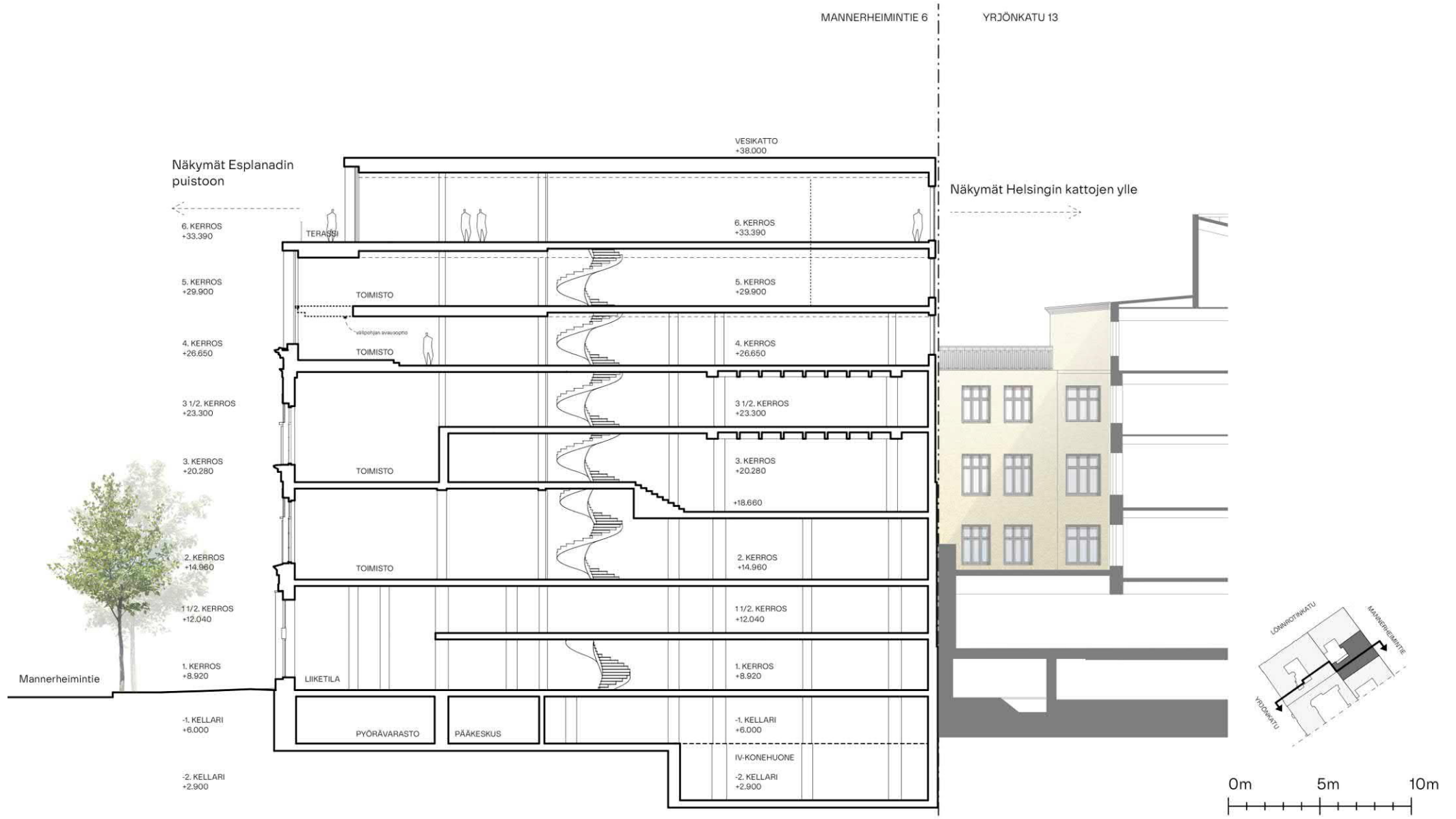
6. kerros



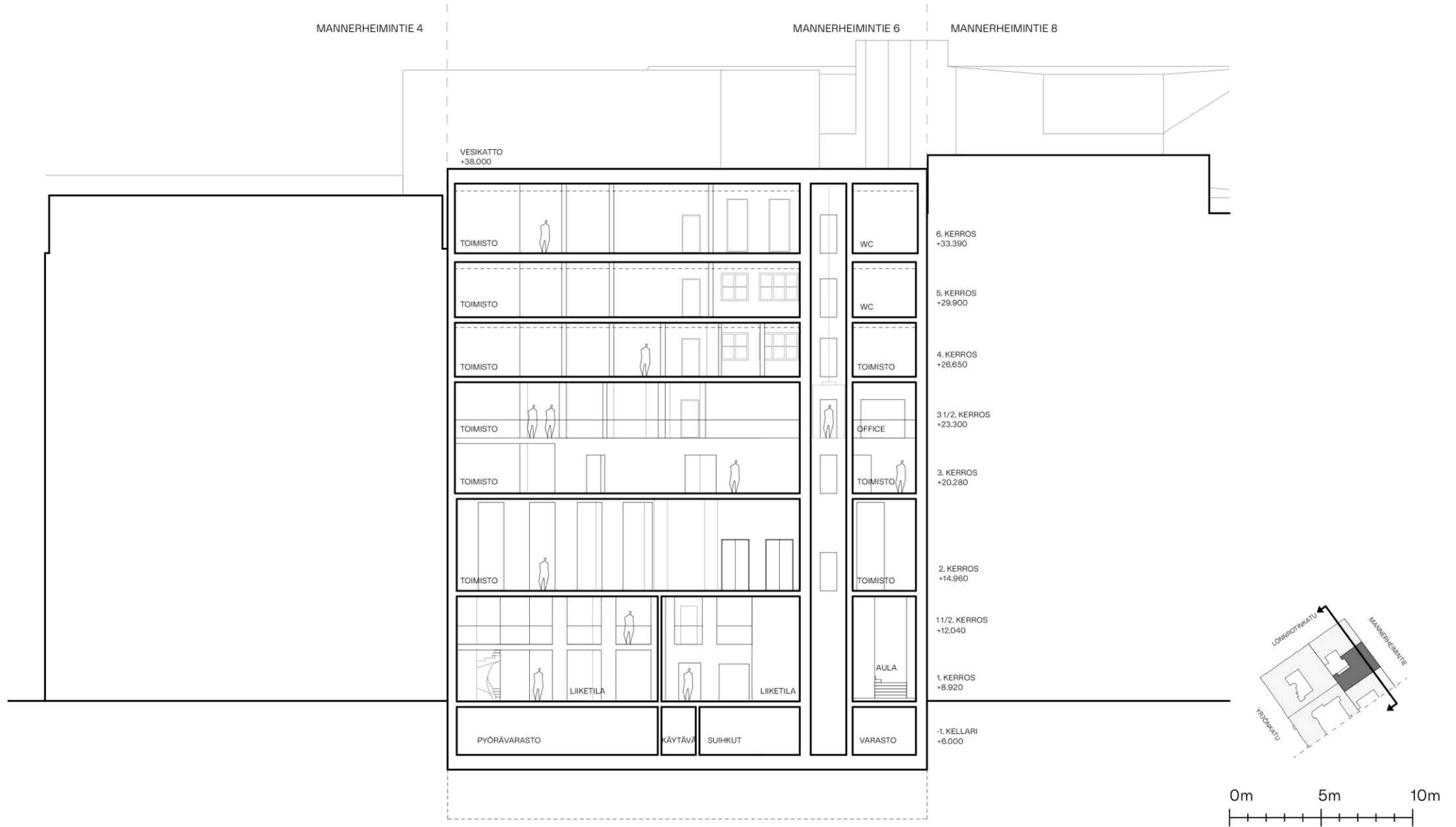
- | | | | |
|----------|-------------|---------------|----------------|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA | LIIKETILA 1 | VARASTOT | PORRASHUONE |

Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

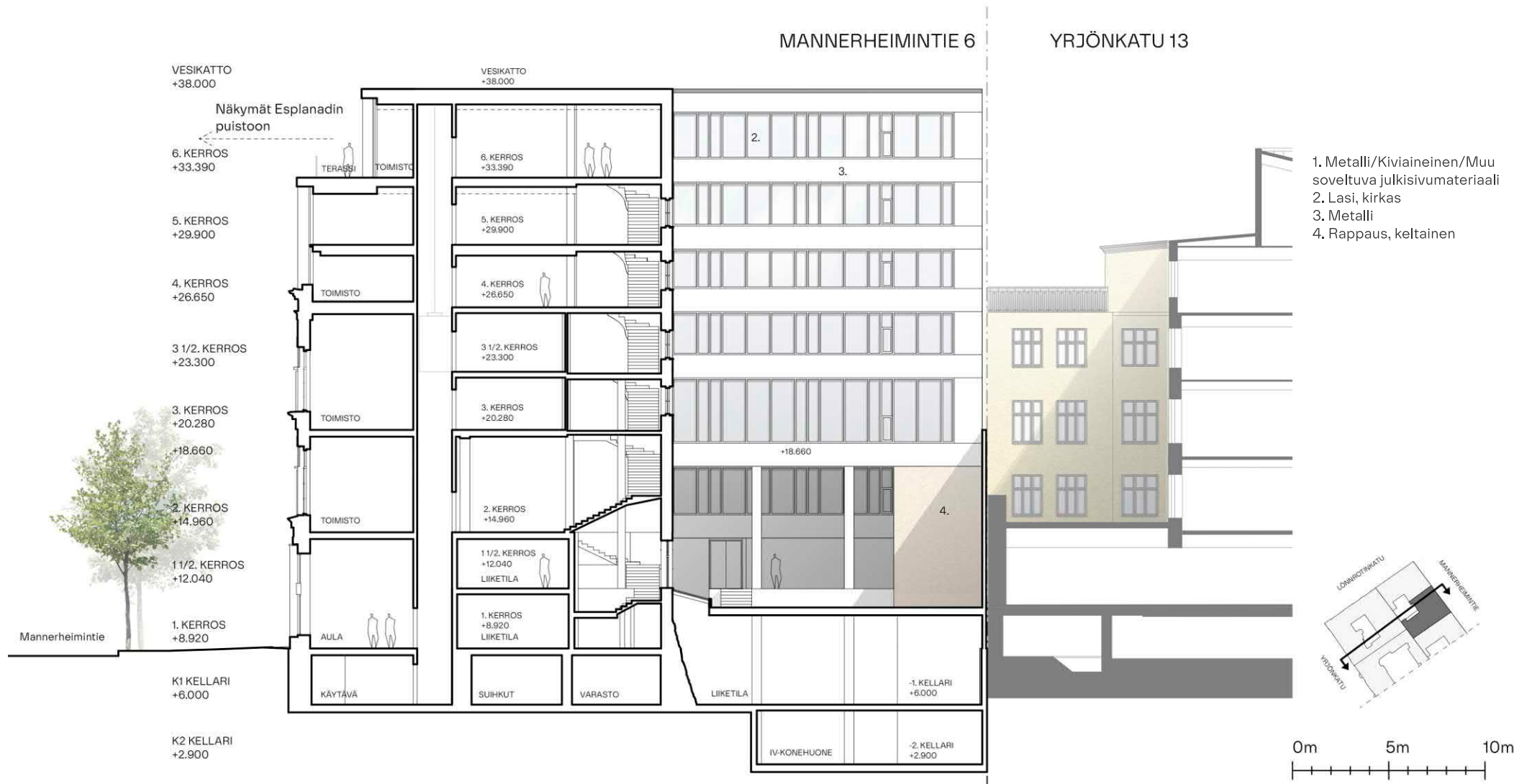
9. Leikkaus A, 1:200



9. Leikkaus B, 1:200



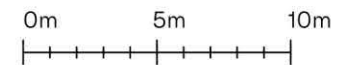
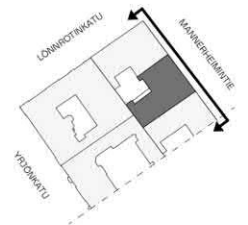
9. Leikkaus C, 1:200



10. Julkisivu koilliseen, 1:200



1. Metalli/Kiviaineinen/Muu soveltuva julkisivumateriaali
2. Lasi, kirkas
3. Metalli
4. Rappaus, keltainen

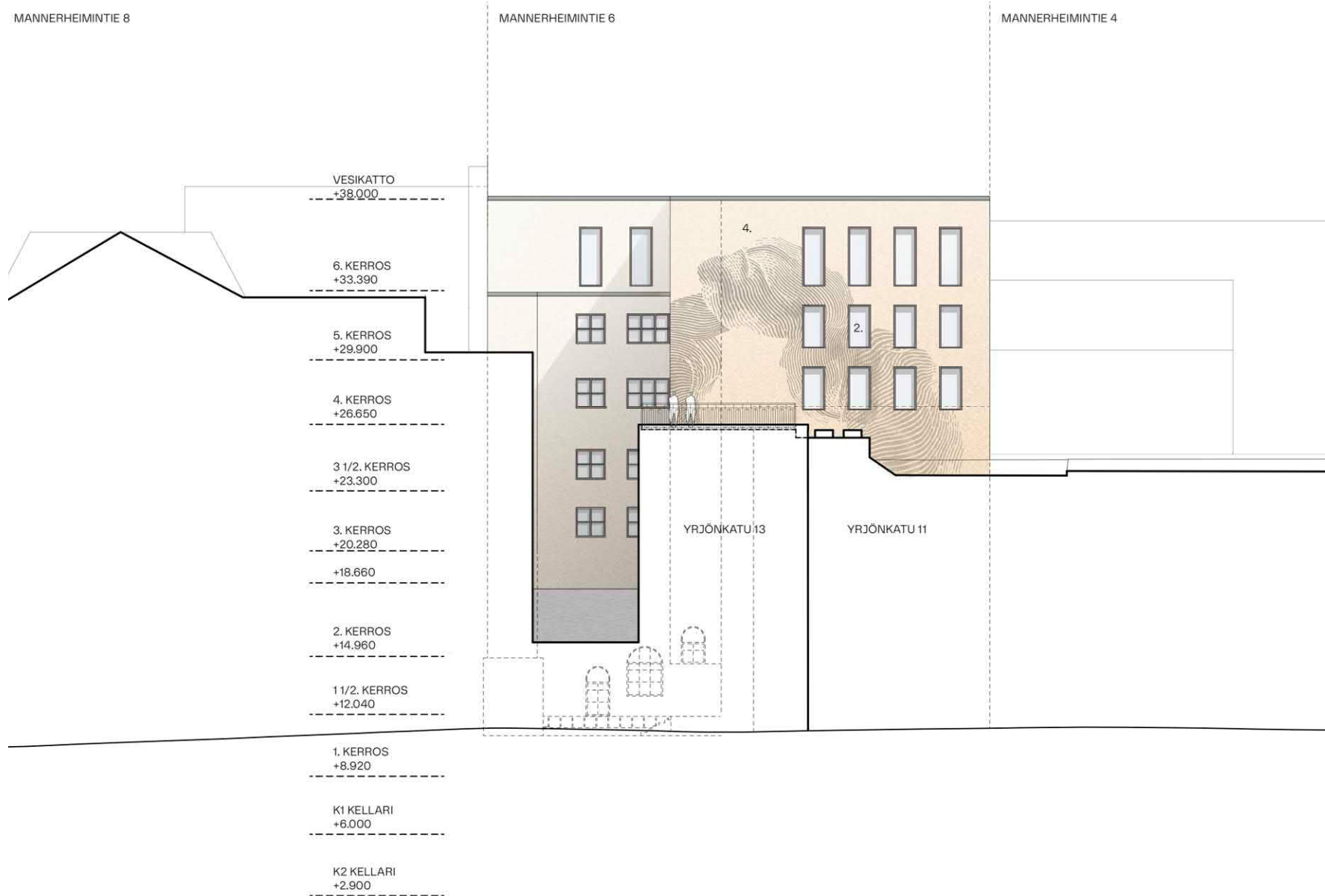


10. Julkisivu lounaaseen, 1:200

MANNERHEIMINTIE 8

MANNERHEIMINTIE 6

MANNERHEIMINTIE 4



VESIKATTO
+38.000

6. KERROS
+33.390

5. KERROS
+29.900

4. KERROS
+26.650

3 1/2. KERROS
+23.300

3. KERROS
+20.280

+18.660

2. KERROS
+14.960

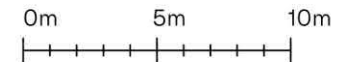
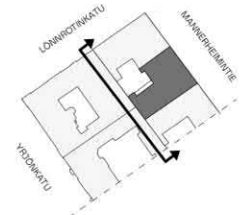
1 1/2. KERROS
+12.040

1. KERROS
+8.920

K1 KELLARI
+6.000

K2 KELLARI
+2.900

1. Metalli/Kiviaineinen/Muu soveltuva julkisivumateriaali
2. Lasi, kirkas
3. Metalli
4. Rappaus, keltainen



10. Korttelijulkisivu, 1:1000



11. Näkymä idästä



11. Havainnekuva Esplanadin yltä



11. Ilmakuva idästä



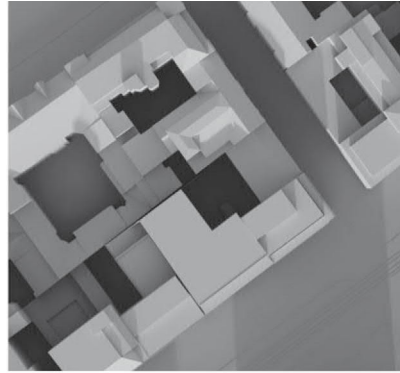
11. Näkymä pohjoisesta



12. Varjostuskaavio



Talvipäivänseisaus klo 9.00



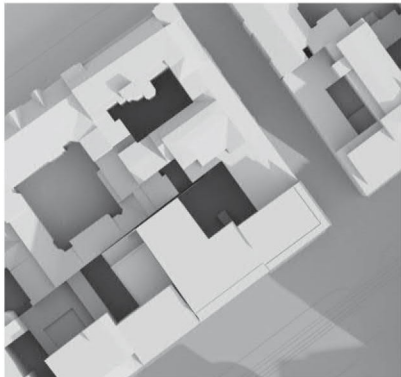
Talvipäivänseisaus klo 12.00



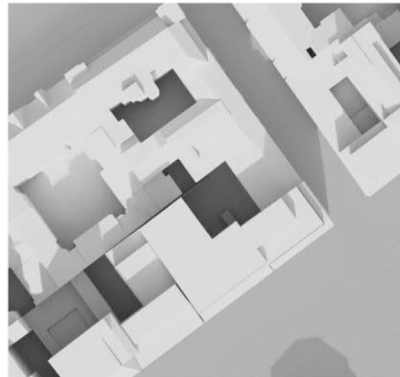
Talvipäivänseisaus klo 15.00



Talvipäivänseisaus klo 18.00



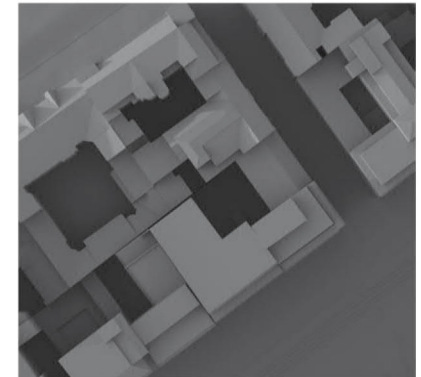
Kevätpäiväntasaus klo 9.00



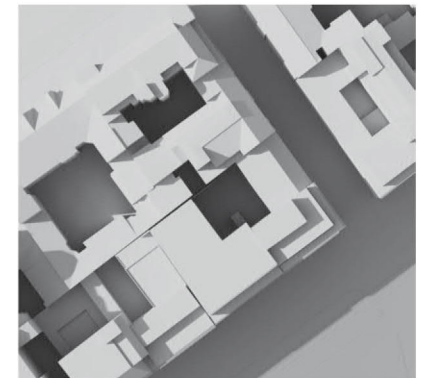
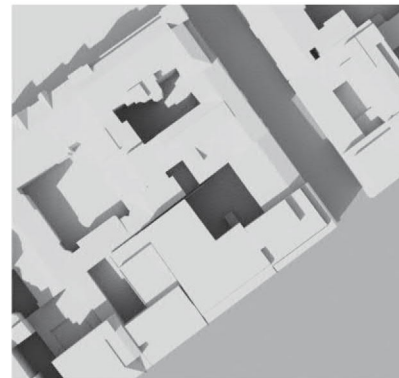
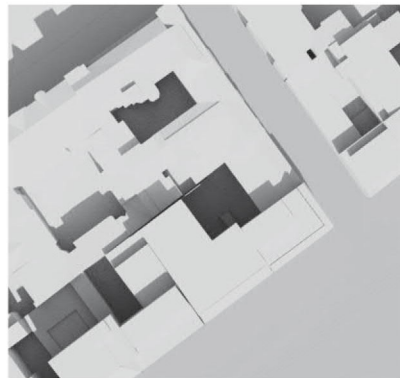
Kevätpäiväntasaus klo 12.00



Kevätpäiväntasaus klo 15.00



Kevätpäiväntasaus klo 18.00



13. Pinta-alat

Bruttoala brm ²		Ro-kerrosala k-m ²	
K2 kellari	360,5	K2 kellari	0,0
K1 kellari	839,0	K1 kellari	289,5
1 kerros	745,5	1 kerros	684,0
1 1/2 kerros	520,0	1 1/2 kerros	424,5
2 kerros	758,0	2 kerros	694,5
3 kerros	781,0	3 kerros	731,0
3 1/2 kerros	597,0	3 1/2 kerros	546,0
4 kerros	777,5	4 kerros	740,5
5 kerros	777,5	5 kerros	731,5
6 kerros	680,5	6 kerros	659,0
yhteensä	6836,5	yhteensä	5500,5

Ilmoitetut alat ovat luonnosvaiheen alustavia pinta-aloja, arkkitehtisuunnitelmista mitattuina.
Rakennusoikeudellinen kerrosala: ulkoseinät laskettu mukaan pois lukien 250mm rakennevahvuuden ylittävä osuus.

K1 kellaritilat vähennetty kerrosalasta.