

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	ASEMAPIIRUSTUS.....	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 Päälikkö, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Salla Hoppu
Johtava arkkitehti, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Tytti Wiinikka
Arkkitehti, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Mikko Juvonen
Projektipäälikkö, Helsingin kaupunki, Teknistoloudellinen suunnittelu

Marianna Häkkinen
Projektipäälikkö, Helsingin kaupunki, Teknistoloudellinen 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 pääporrashuone
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 bulevardimaisen 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. Tyypillisesti 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 Riihkukun 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 tilkkutäkki. 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

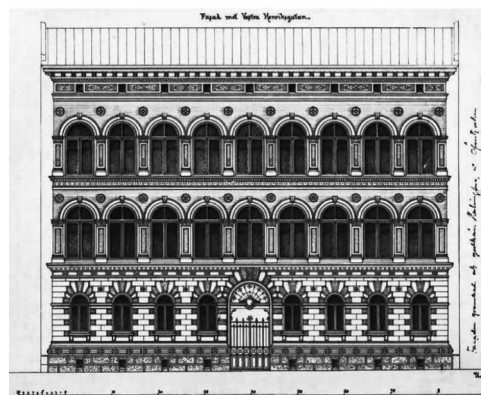
Alkujaan kouluksi vuonna 1884 valmistuneen rakennuksen ensimmäinen käyttäjä, Aleksanterin Kimnaasi, siirsi toimintansa Töölöön vuonna 1913. Vapautuneisiin tiloihin Läntisellä Heikinkadulla avattiin taidegalleria joulukuussa 1919. "Taidepalatsin" näyttelytilat olivat ylimmässä kerroksessa - alakerta muutettiin elokuvateatteriksi 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

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. 1

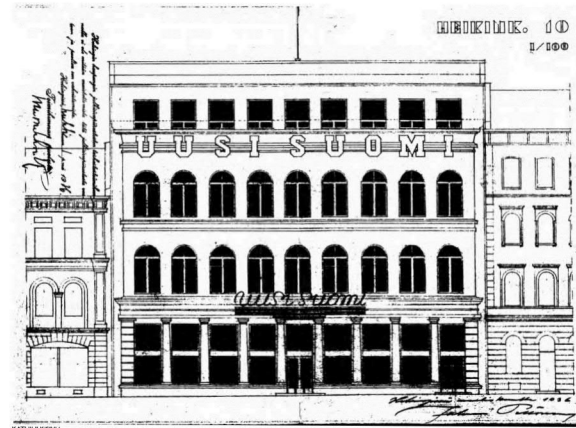
Palon jälkeisen peruskorjauksen suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. Saman toimiston käsialaa ovat myös vuoden 1980 laajennussuunnitelmat. Tuolloin korvattiin tuhoutunut viides kerros uudella ja rakennusta korotettiin vielä kerroksella. Myös sisäpihan siipi rakennettiin uudelleen entistä 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. Sitten rakennuksen sisätiloissa on tehty useita tilojen käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia ja korjauksia. 1

1 Rakennushistoriaselvitys, Trium Arkkitehdit, 2016



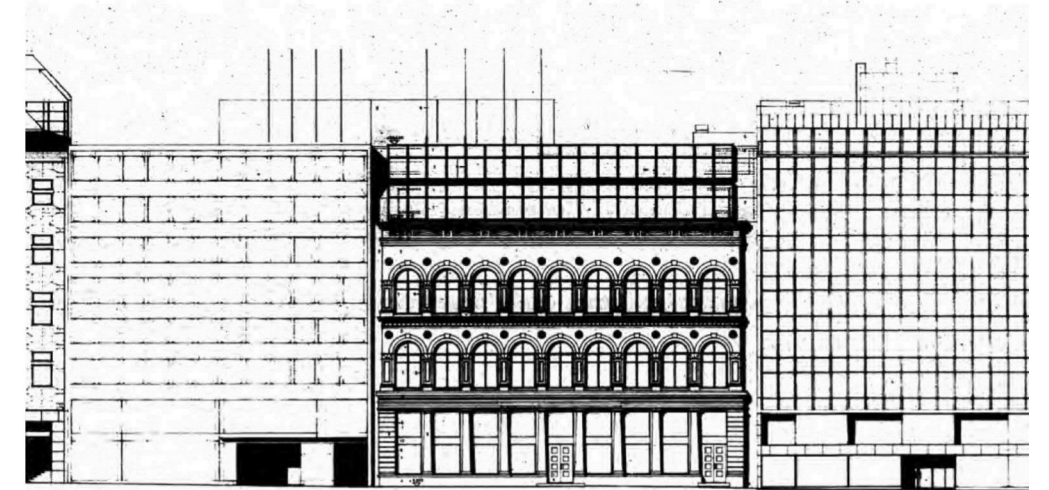
Julkisivu 1883



Korttelijulkisivu 1936

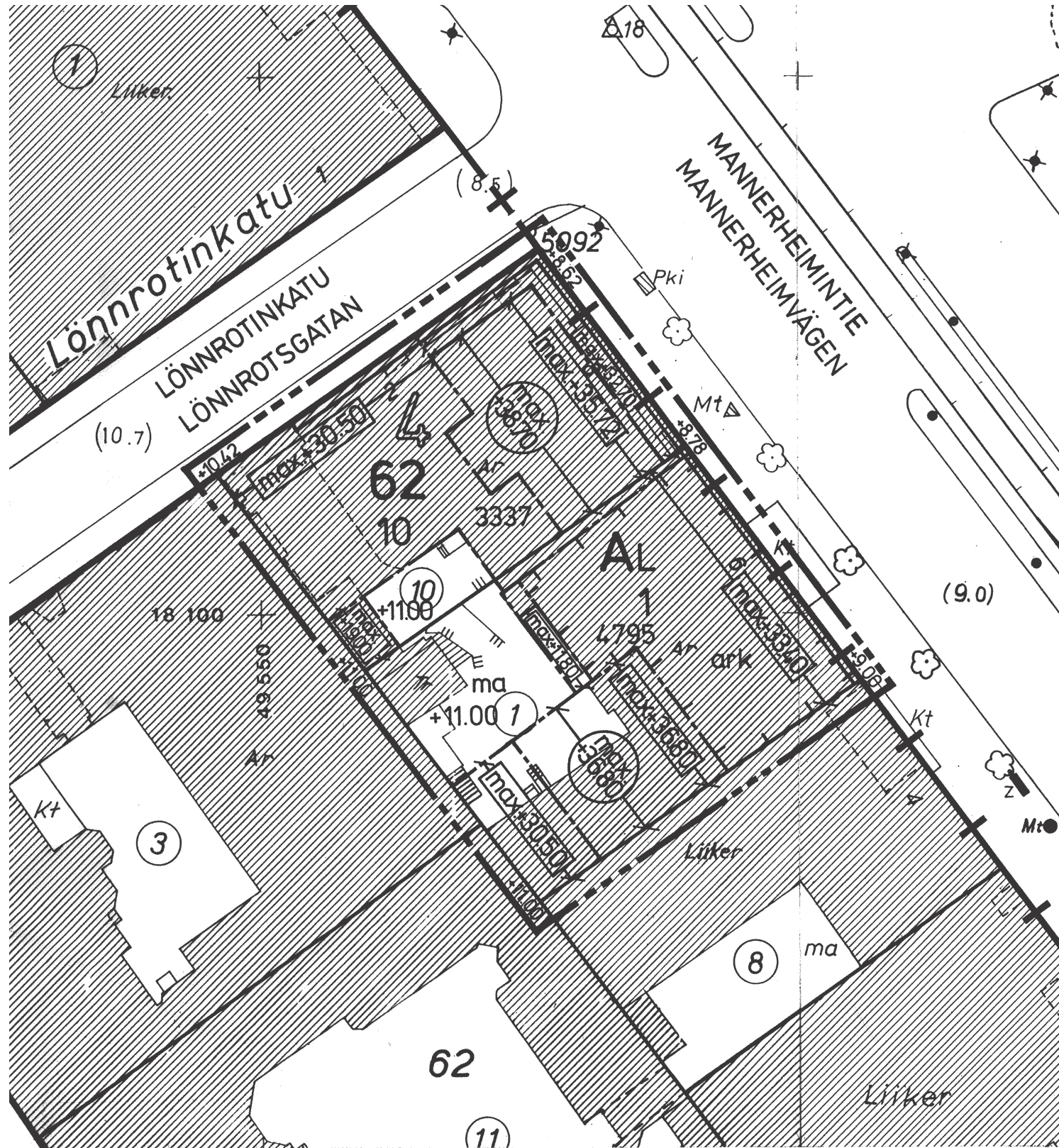


Korttelijulkisivu 1976 ennen tulipaloa



Korttelijulkisivu 1978

5. Nykyinen asemakaava



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

kartoitus: Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 91/1960 vaatimukset
kartläggning: Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:o 91/1960

6.1977 14.7.1977 *Lamminen*
0 kaupungeod. vs.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- 2 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Eri asemakaavamäärittelyiden alaisten alueen osien välinen raja
- Kaupunginosan raja
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- Tontin raja
- Kaupunginosan numero
- Korttelin numero
- Tontin numero
- LÖNNROT Kadun nimi
- +11.00 Likimääräinen korkeusasma
- 4795 Luku, joka osoittaa tontin suurimman sallitun kerrosalan m²:ssä
- 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 aiheuttavat kadunpuoleisen julkisivun ja pääporrasruohon rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun
- Maalainen tila. Tilan saadaan sijoittaa likimääräiseen tasoon +6,00 enintään 245 m² osittain päivänvalolla valaistuja liitketiloja
- Tontin rajan osa, jonka yli ajo ei ole sallittu.
- Ajo tontille 1 on sallittu tontin 10 kautta
- Autopaikkavelvollisuudet:
- Tontti 1:
vähintään 6 autopaikka
enintään 16 autopaikka
- Tontti 10:
vähintään 10 autopaikka
enintään 12 autopaikka
- 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

STADSPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Linje 2 m utanför det stadsplaneområde fastställelsen 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
- Kvartersnummer
- 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
- Kvartersområde för affärsbyggnader
- Byggnadsyta för arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. På denna del av tomt får den del av byggnad som ligger under höjden +27,75 ej rivas, ej heller får sådana tillbyggnads- eller förändringsarbeten utföras, som förändrar gatu- 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 utrymmet 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 tomten

6. Asemapiirustus



Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

7. Suunnitelma

Koy Mannerheimintie 6 on tällä hetkellä pääosin liiketiläkäytössä. Rakennuksessa ovat toimineet ravintola/klubi, tanssistudio, juhlatiloja sekä muita pienempiä toimijoita. Kiinteistö on nyt kuitenkin suurelta osin tyhjiällä, 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 toimitiläkäyttöön. Määrävinä suunnitteluperiaatteina on rakennuksen suojeltujen julkisivuosien sekä pääporashuoneen 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.

Merkittävin 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.

Korkeudestaan huolimatta rakennus sopeutuu korttelin räystäslinjoihin. Sopuhtainen ilme saavutetaan korotuskerroksen sisäänvedolla, ja sen mahdollistaa rakennuksen hieman naapureitaan matalampi korkomaailma. Mannerheimintieltä 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 kaksiulotteisista järjestelmäjulkisivuista.



7. Suunnitelma

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

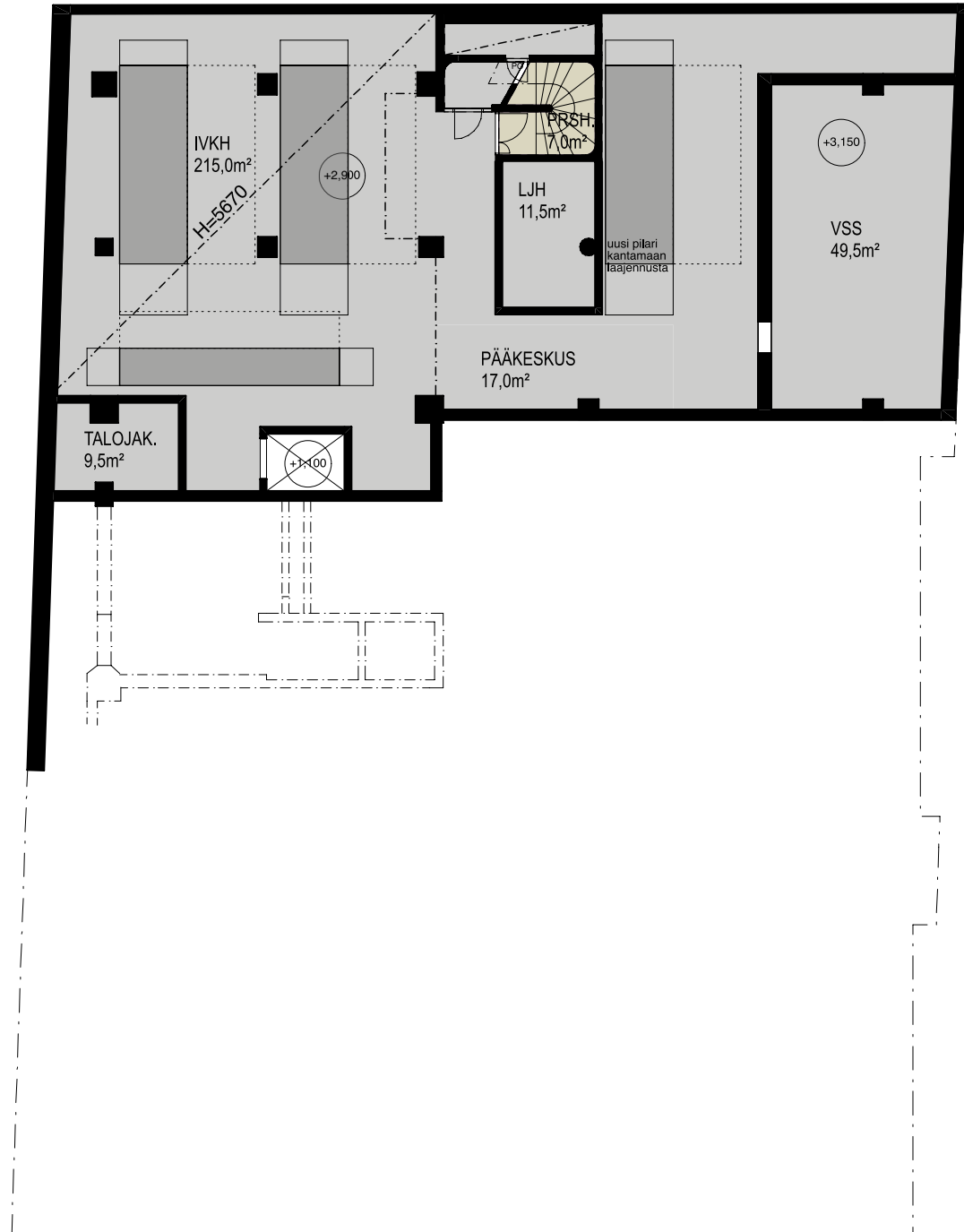
Rakennuksen huoltoyhteydet säilyvät pääosin muuttumattomina. Huolto järjestetään sisäpihalta, jonne ajetaan Lönnrotinkadulta naapurikiinteistö Mannerheimintie 8:n läpi. Samaa reittiä saavutaan sisäpihan säilyville pysäköintipaikoille sekä uuteen, kellarin toteutettavaan polkupyöräparkkiin.

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

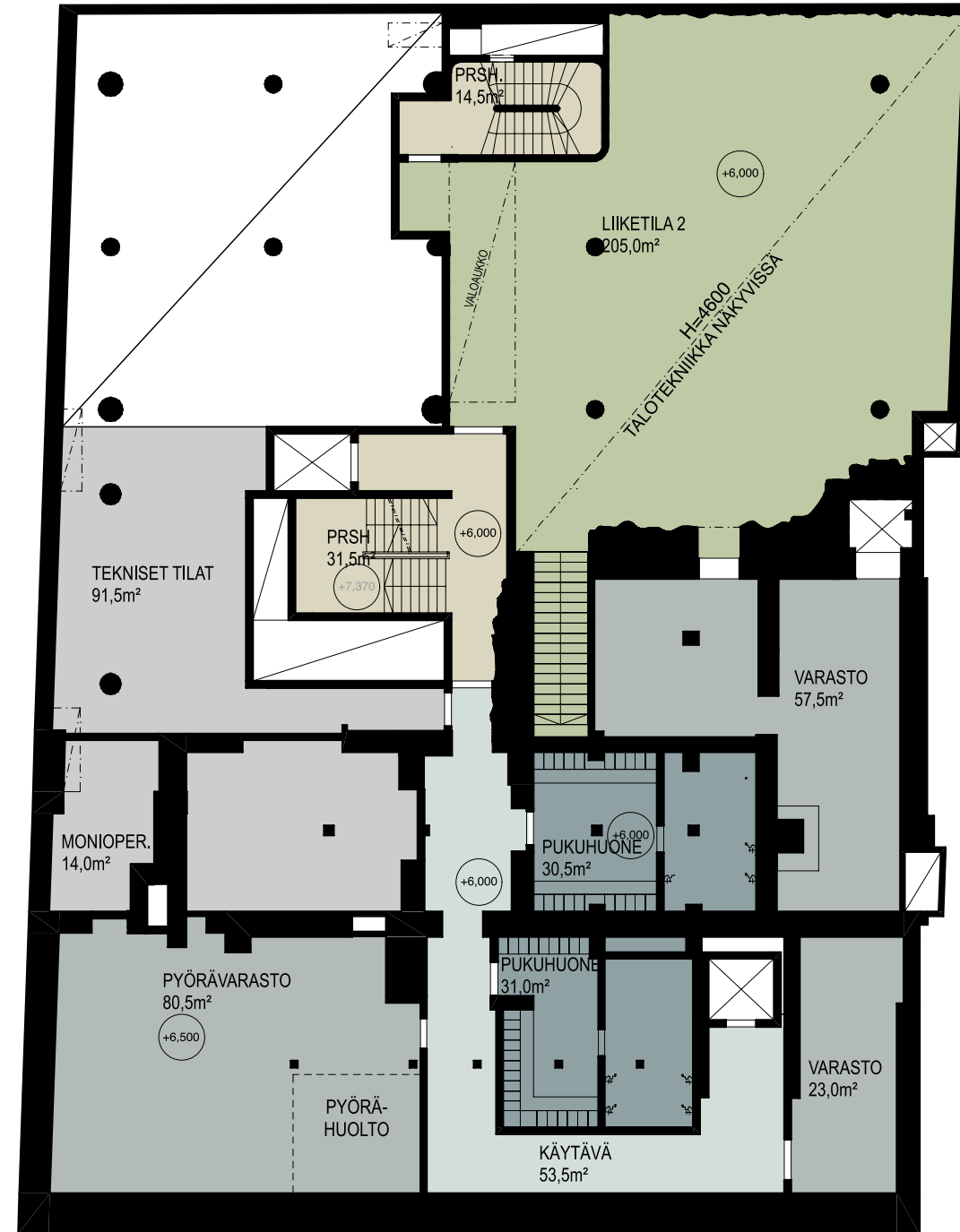


8. Pohjapiirustukset

K2 kellari



K1 kellari



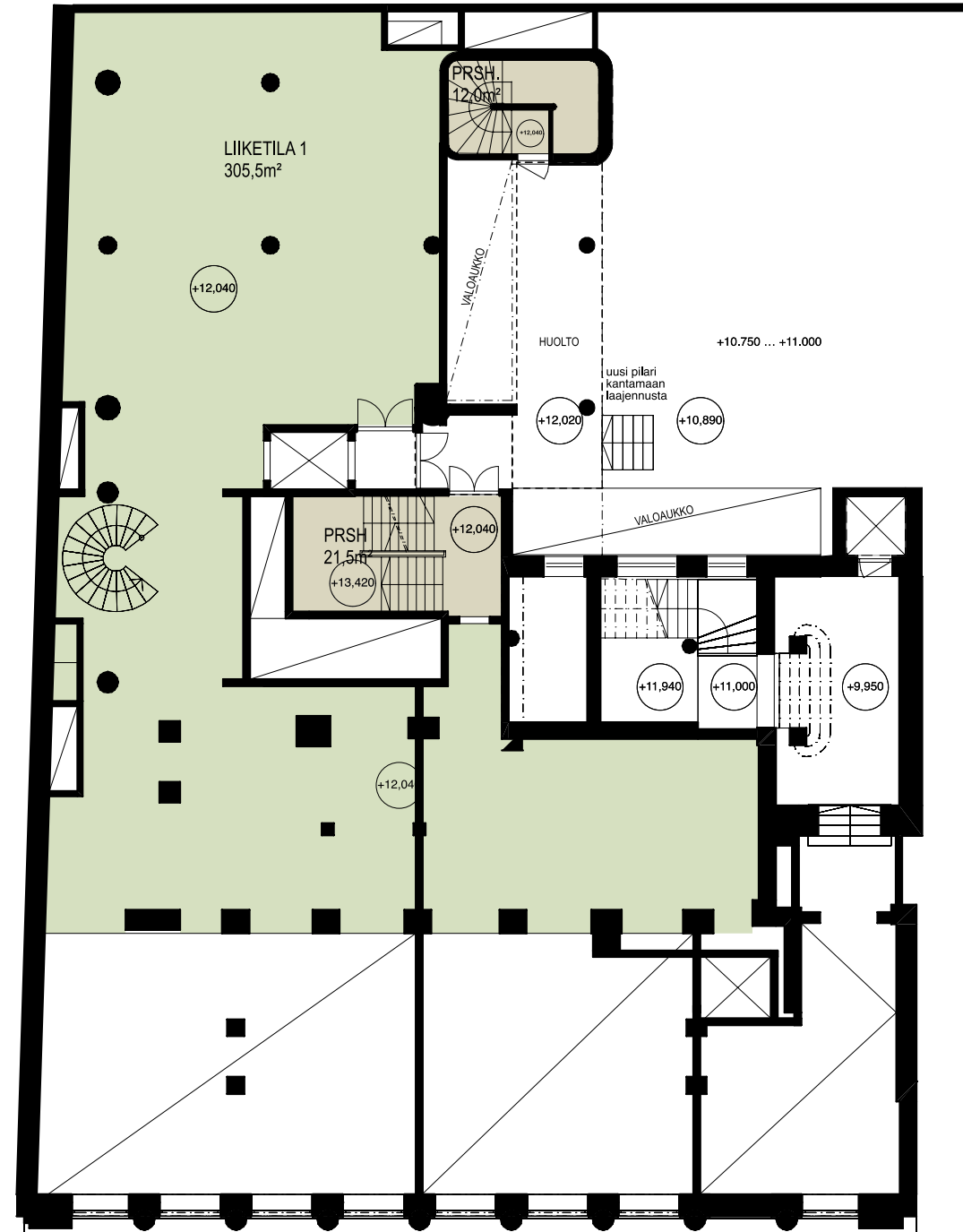
- TOIMISTO
- AULA
- LIIKETILA 2
- LIIKETILA 1
- SOSIAALITILAT
- VARASTOT
- TEKNISET TILAT
- PORRASHUONE


8. Pohjapiirustukset

1. kerros



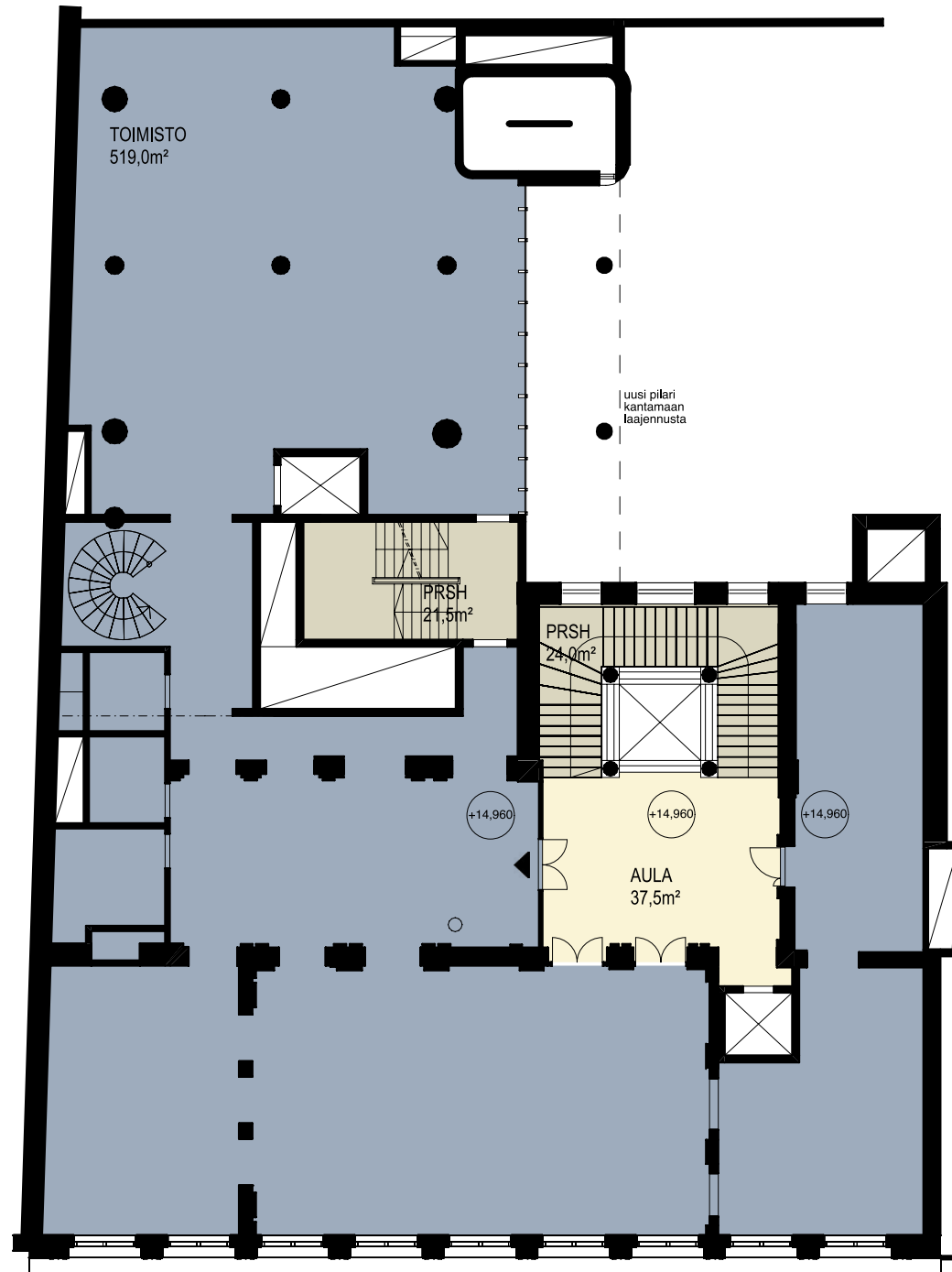
1 1/2. kerros



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

8. Pohjapiirustukset

2. kerros



TOIMISTO
AULA

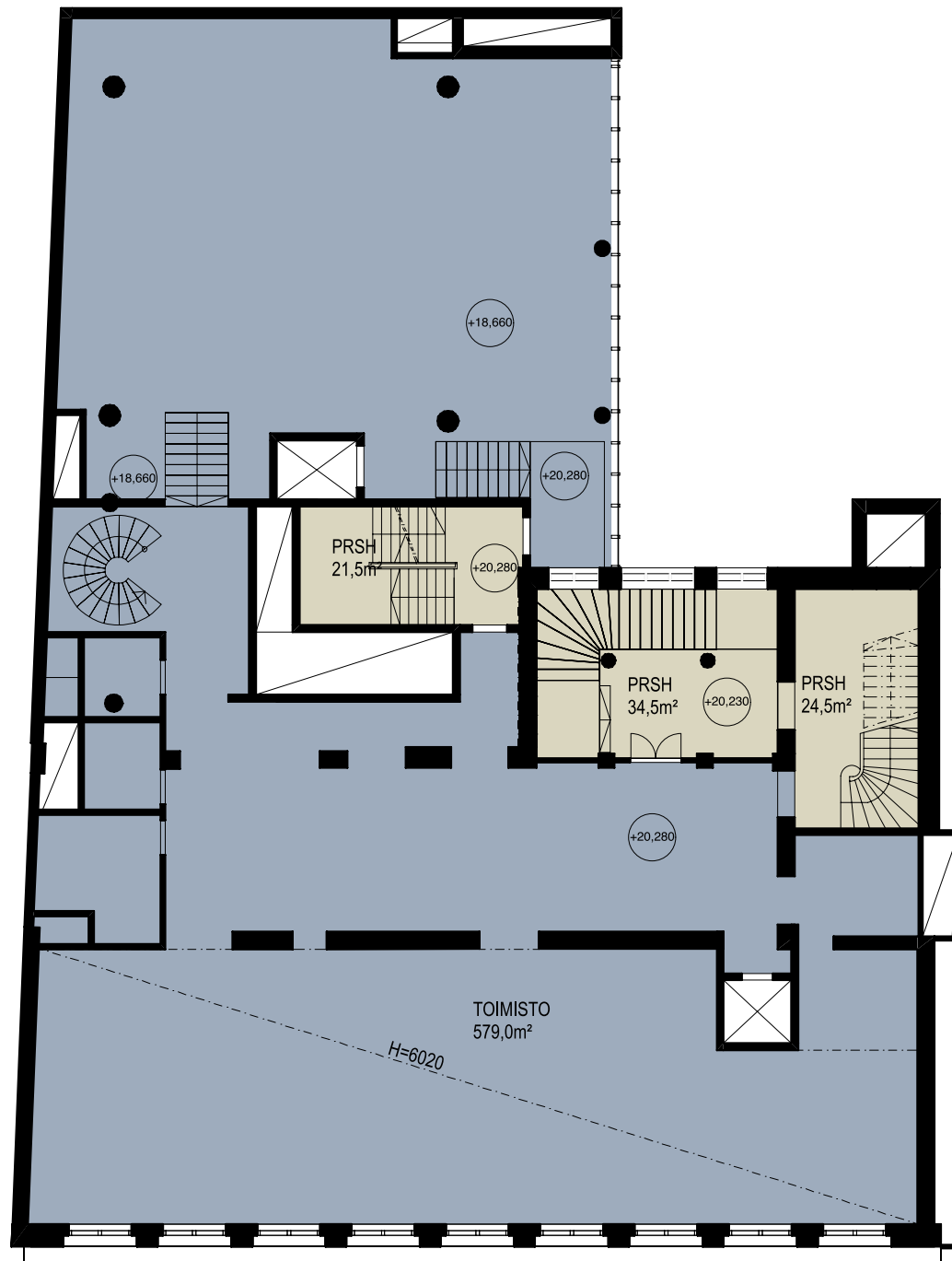
LIIKETILA 2
LIIKETILA 1

SOSIAALITILAT
VARASTOT

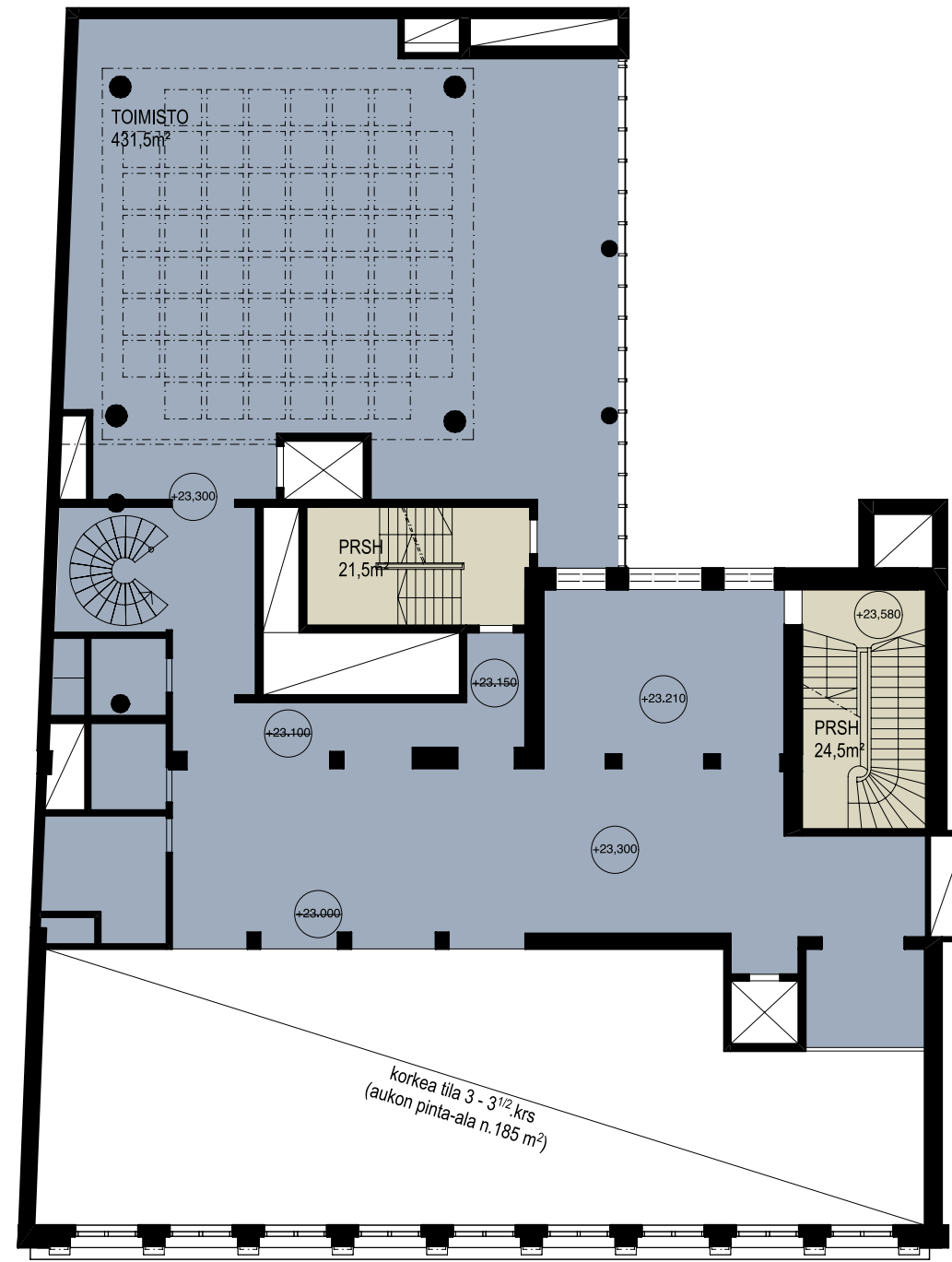
TEKNISET TILAT
PORRASHUONE

8. Pohjapiirustukset

3. kerros



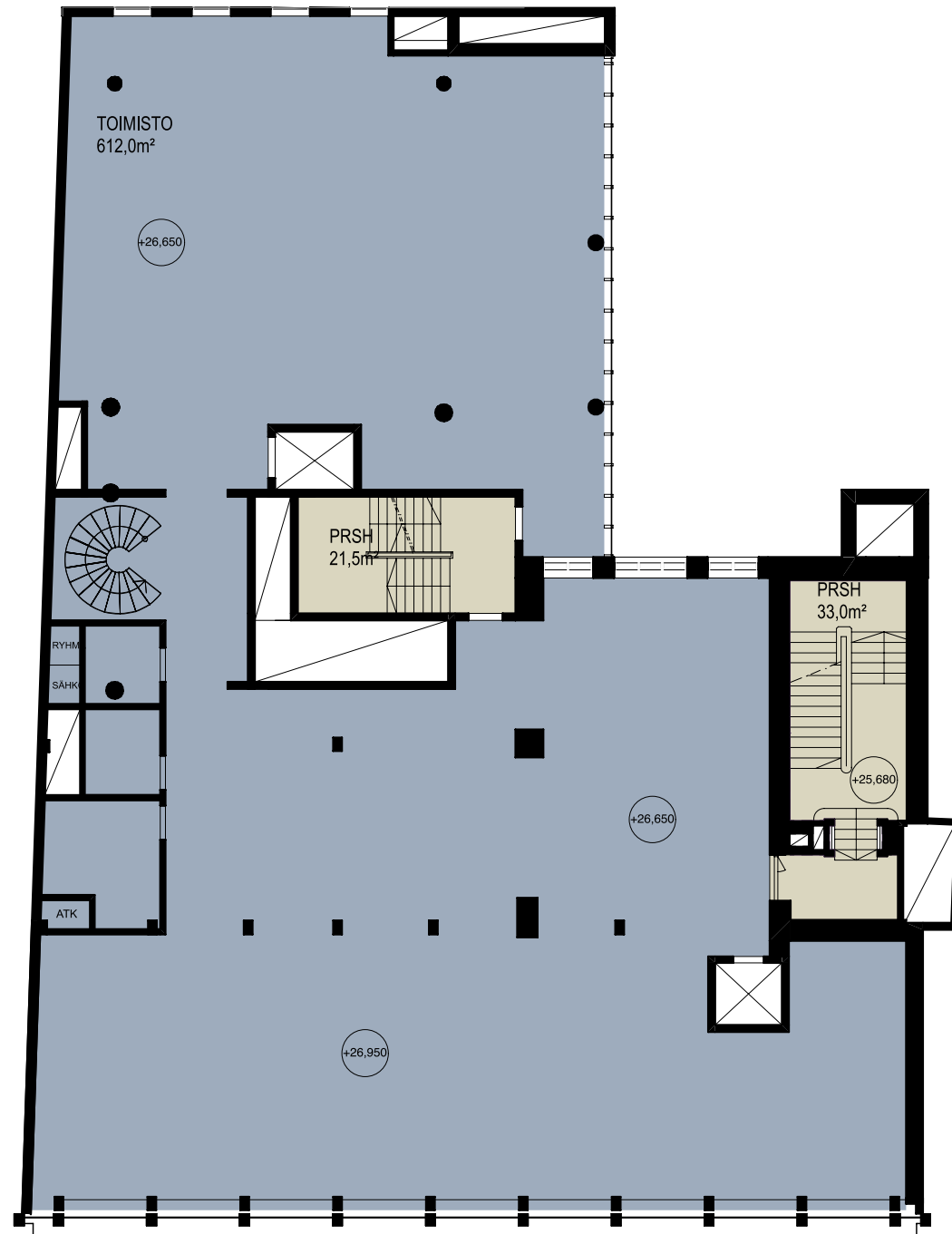
3 1/2. kerros



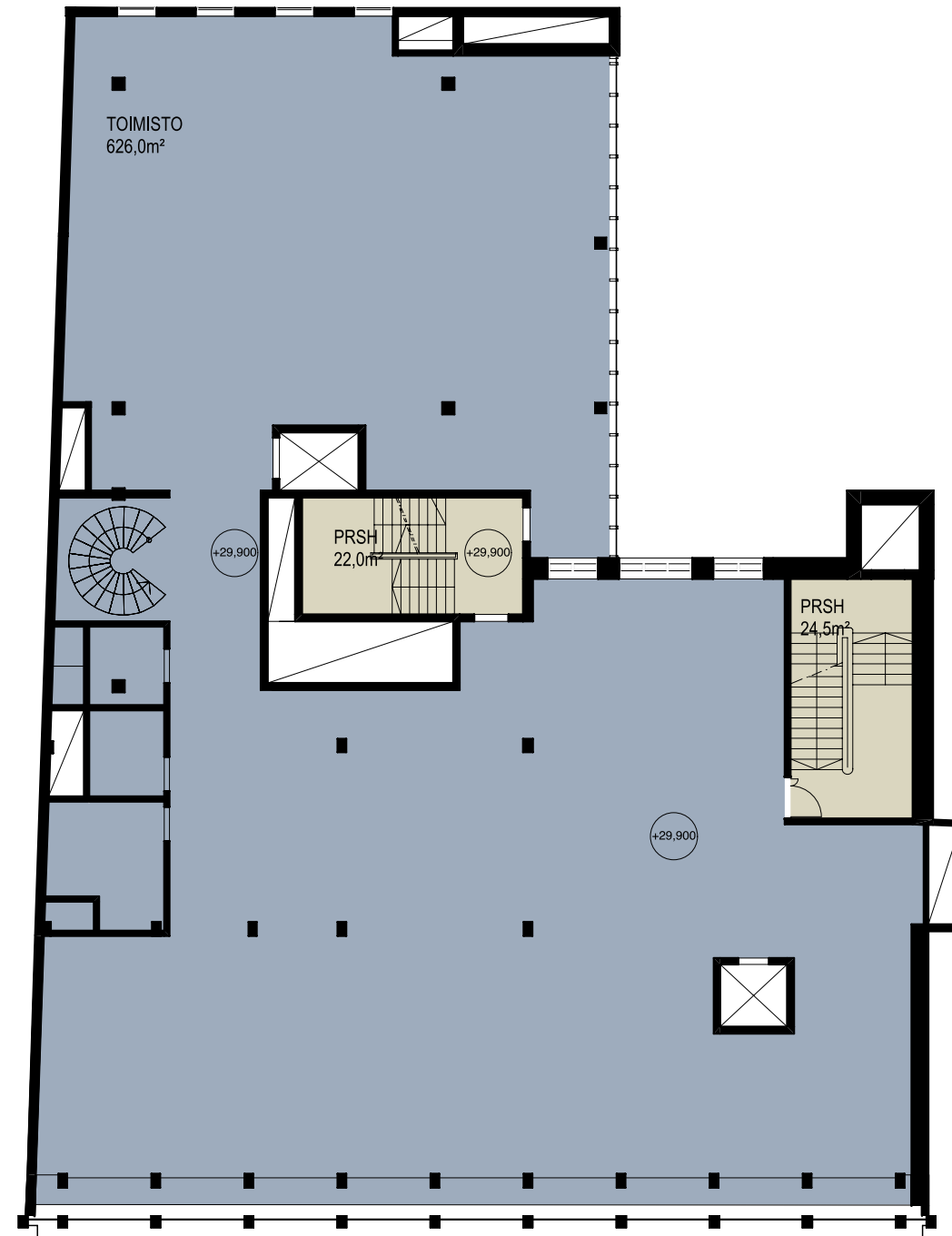
- | | | | |
|---|--|--|---|
| ■ TOIMISTO | ■ LIIKETILA 2 | ■ SOSIAALITILAT | ■ TEKNISET TILAT |
| ■ AULA | ■ LIIKETILA 1 | ■ VARASTOT | ■ PORRASHUONE |


8. Pohjapiirustukset

4. kerros



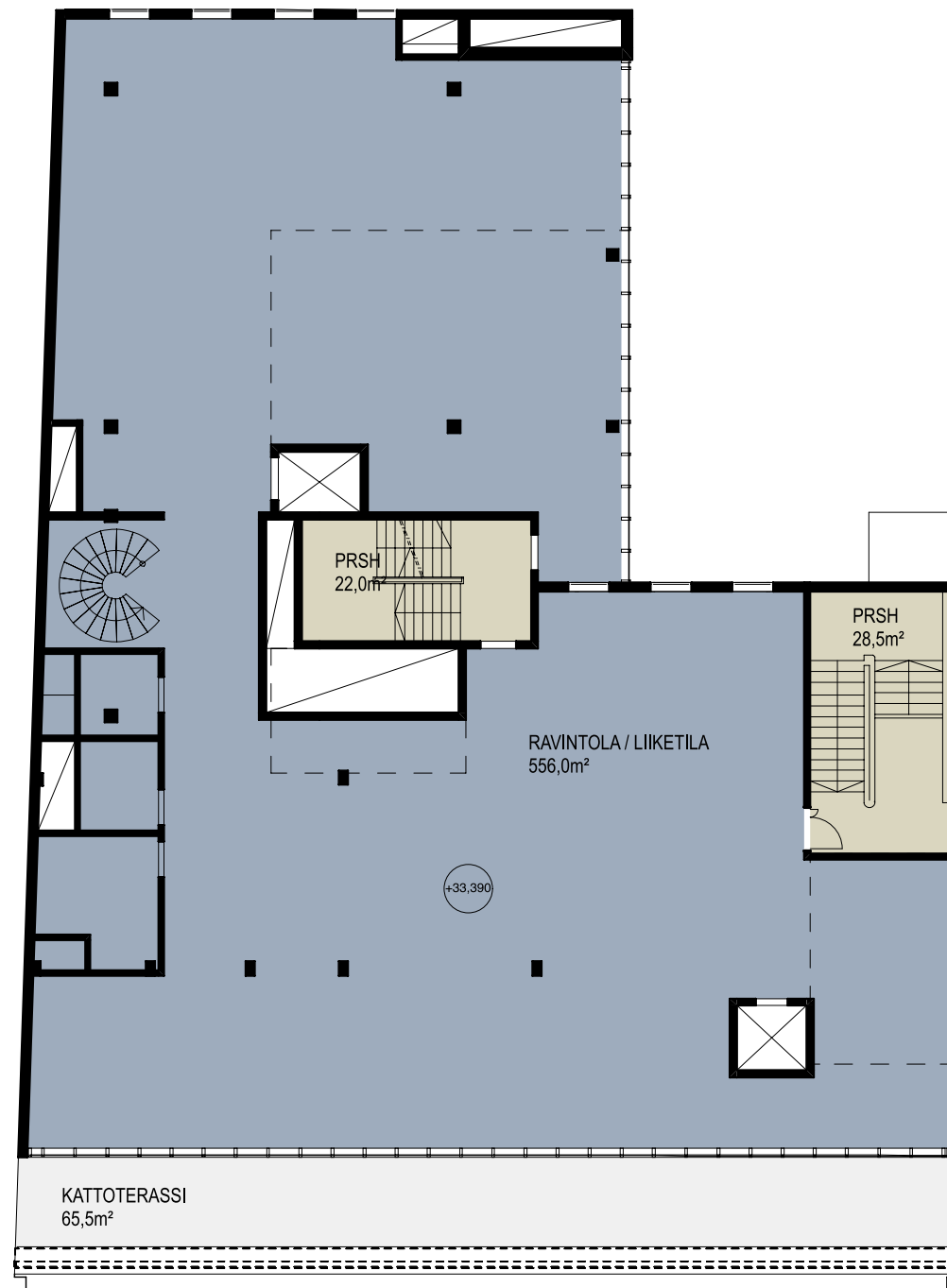
5. kerros



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

8. Pohjapiirustukset

6. kerros

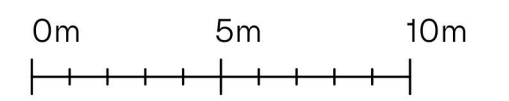
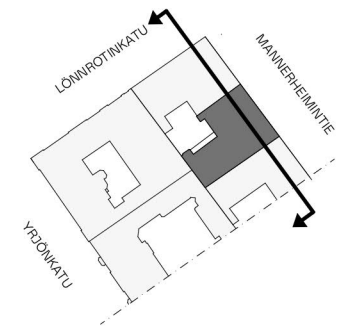
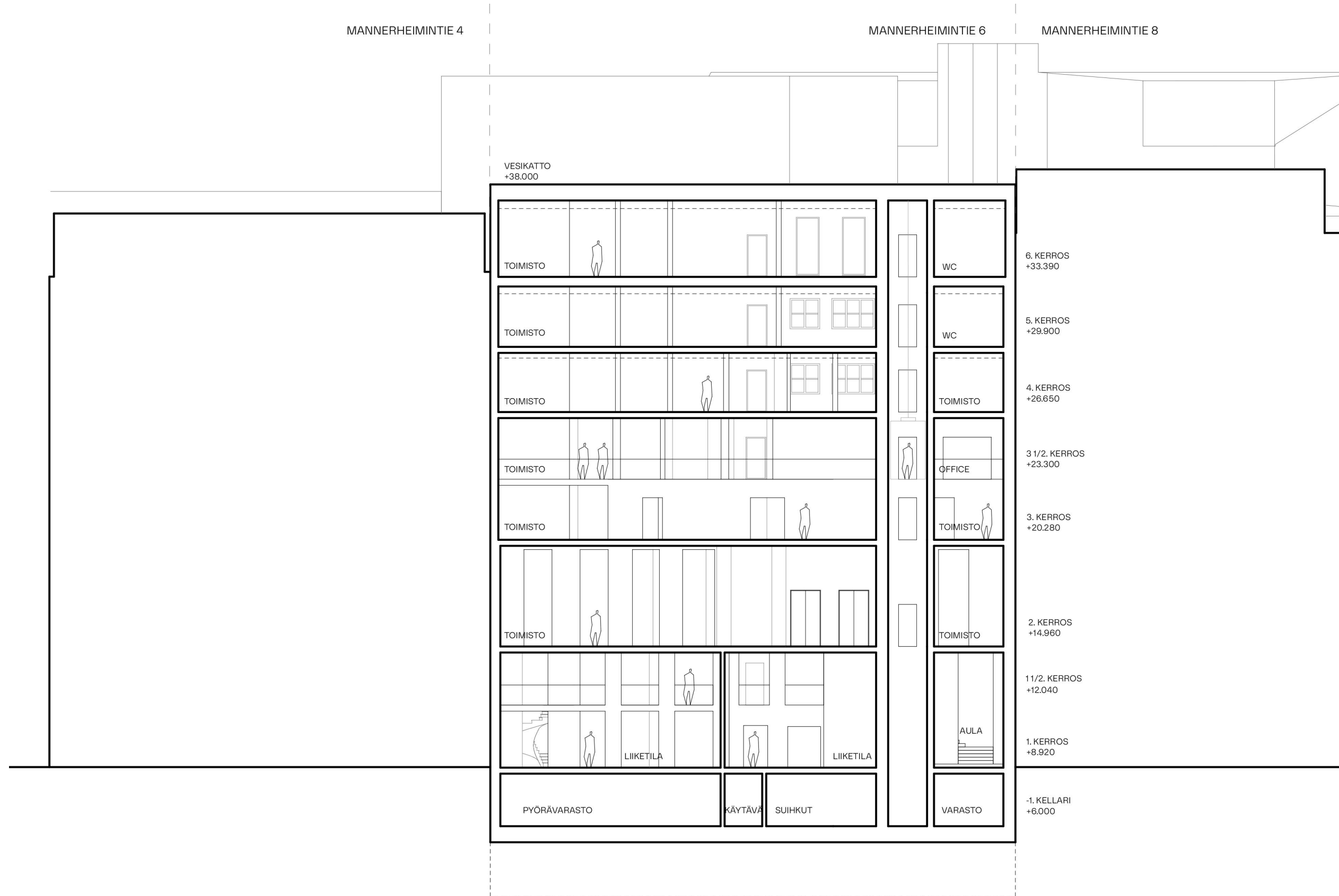


9. Leikkaus B, 1:200

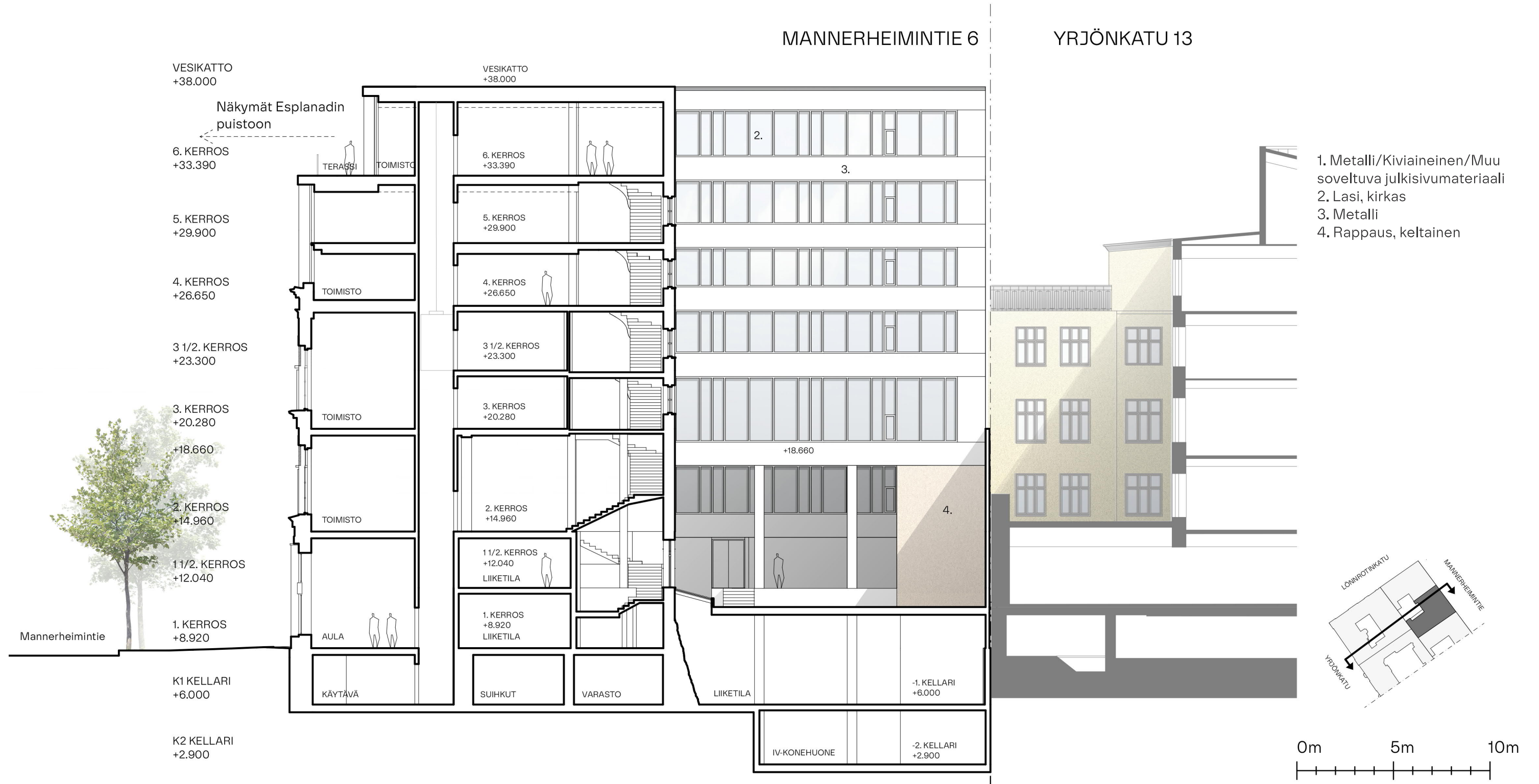
MANNERHEIMINTIE 4

MANNERHEIMINTIE 6

MANNERHEIMINTIE 8



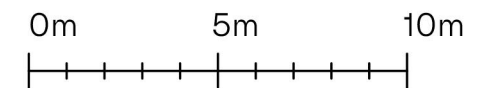
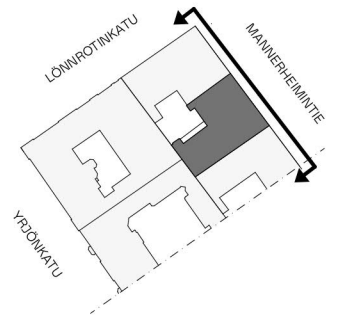
9. Leikkaus C, 1:200



10. Julkisivu koilliseen, 1:200



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

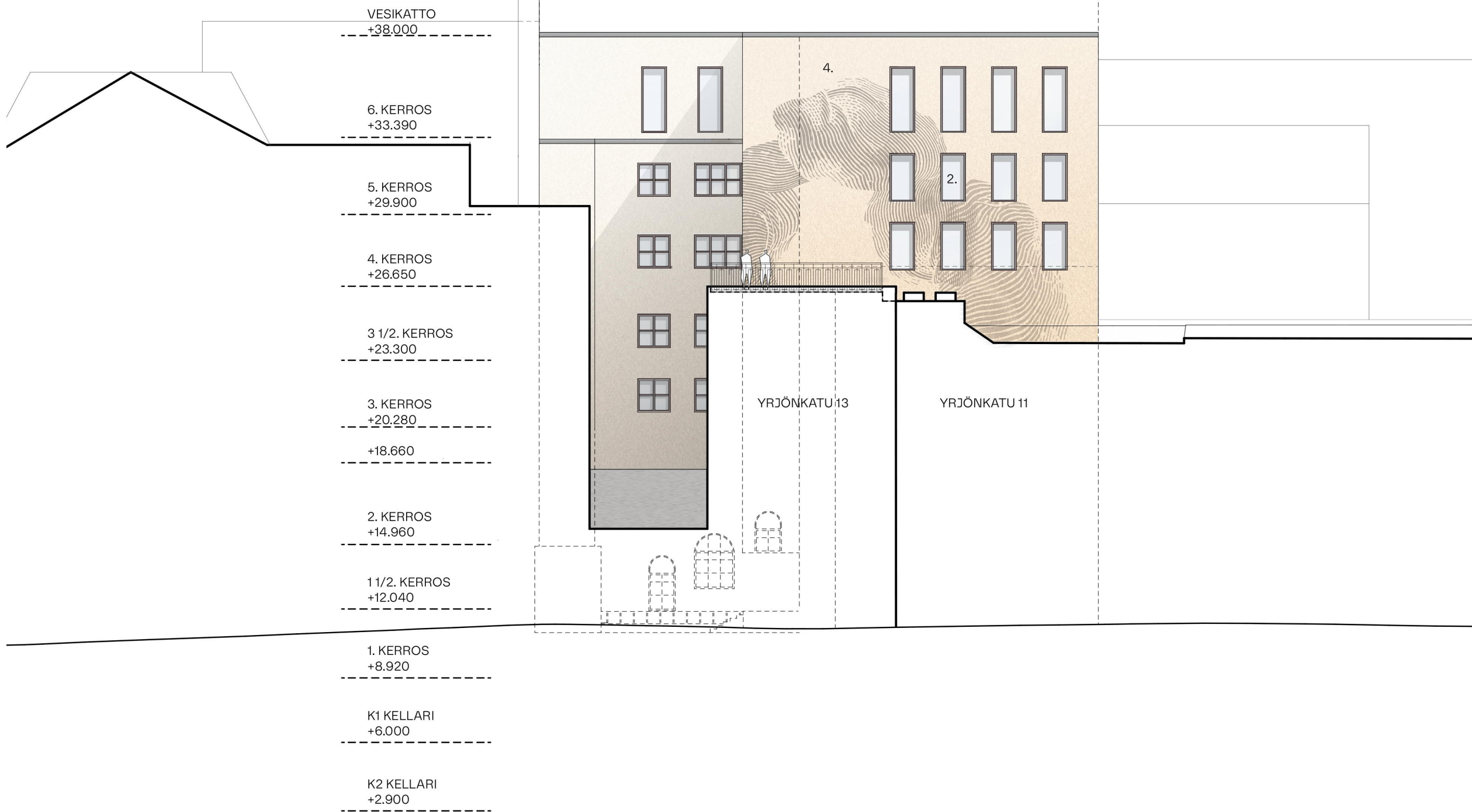


10. Julkisivu lounaaseen, 1:200

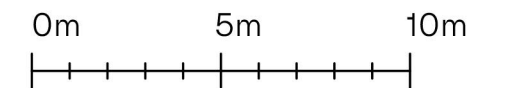
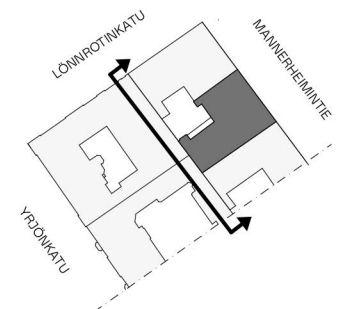
MANNERHEIMINTIE 8

MANNERHEIMINTIE 6

MANNERHEIMINTIE 4



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



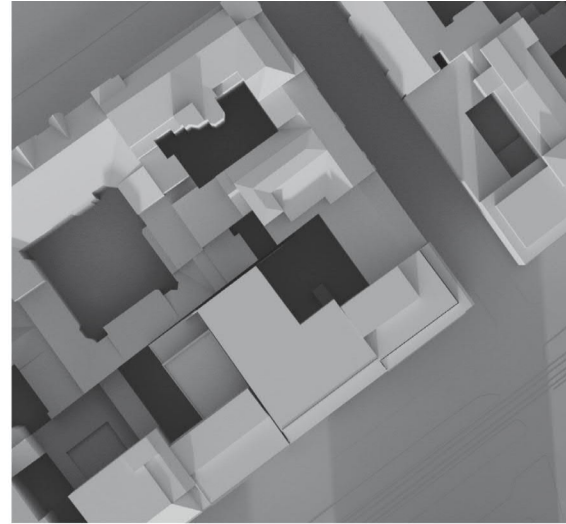
11. Näkymä pohjoisesta



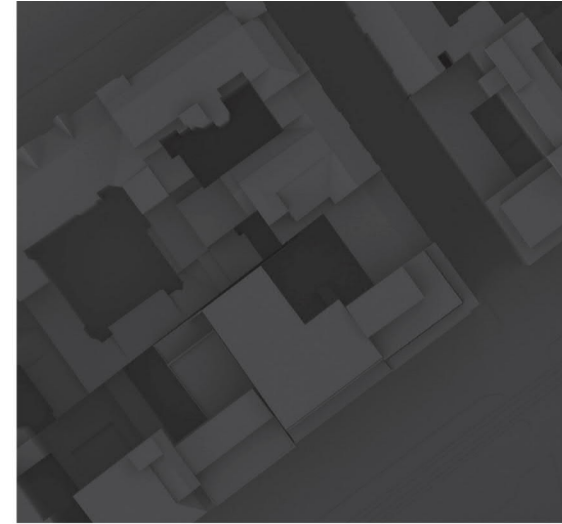
12. Varjostuskaavio



Talvipäivänseisaus klo 9.00



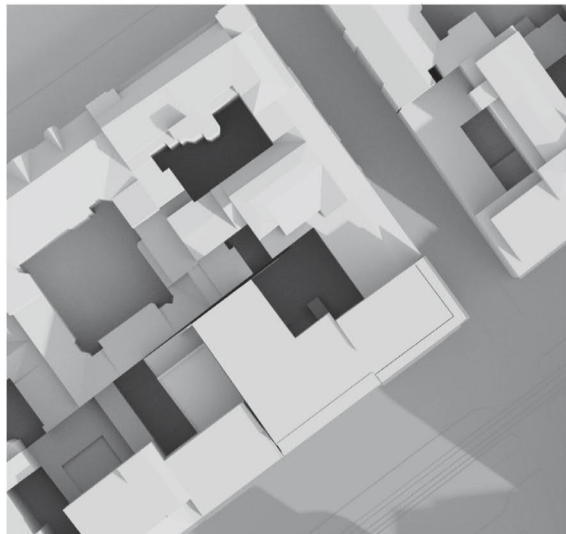
Talvipäivänseisaus klo 12.00



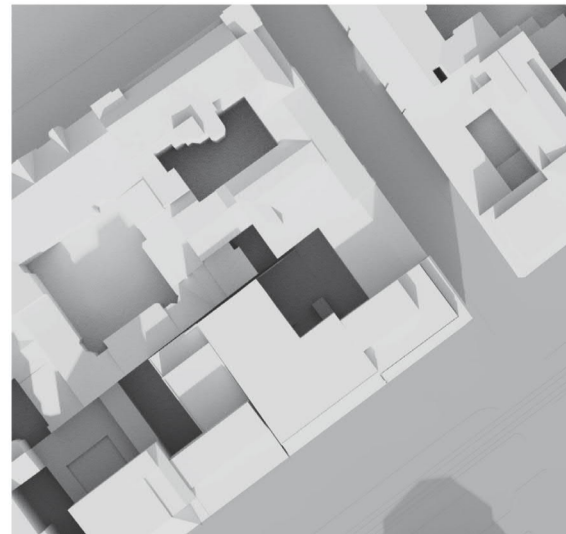
Talvipäivänseisaus klo 15.00



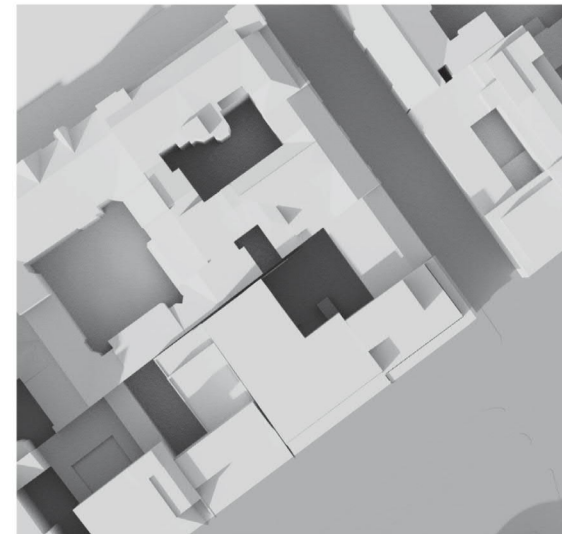
Talvipäivänseisaus klo 18.00



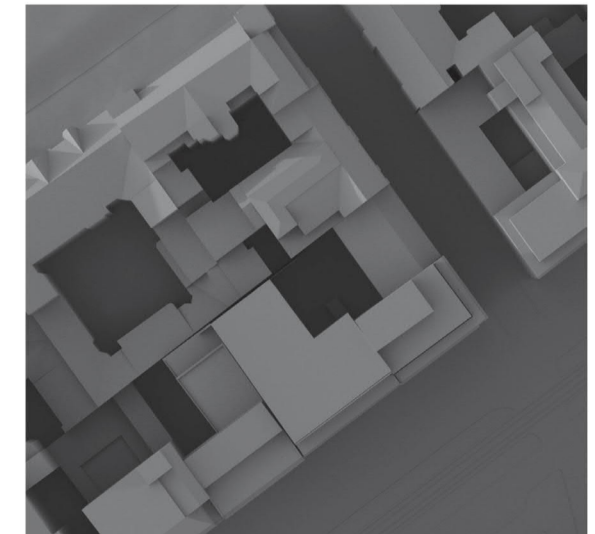
Kevätpäiväntasaus klo 9.00



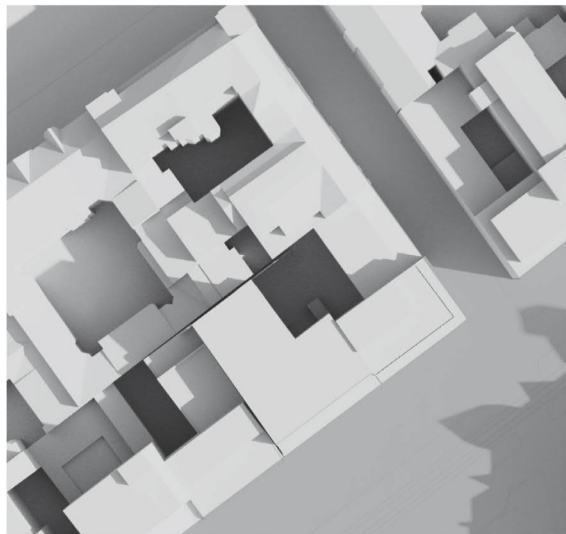
Kevätpäiväntasaus klo 12.00



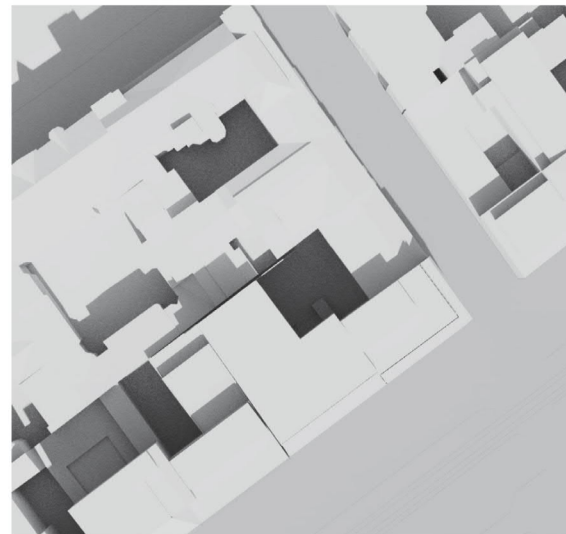
Kevätpäiväntasaus klo 15.00



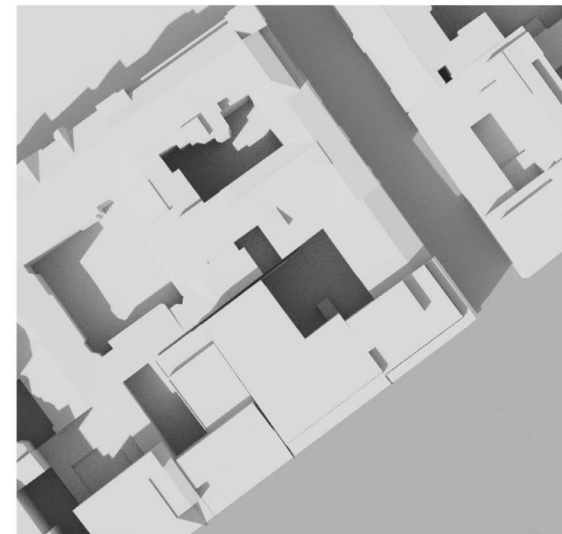
Kevätpäiväntasaus klo 18.00



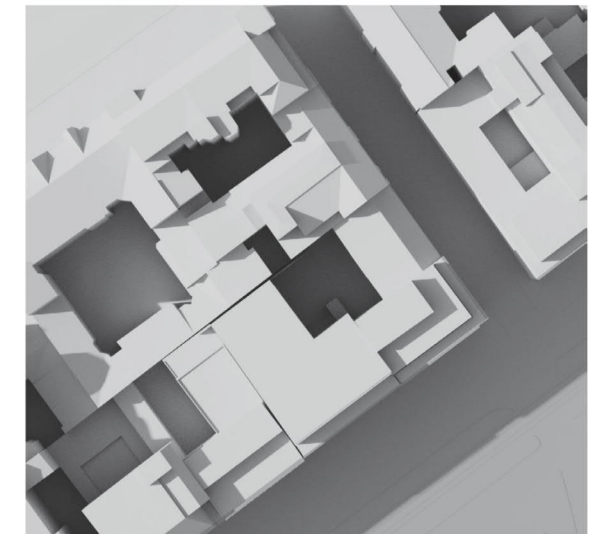
Kevätpäiväntasaus klo 9.00



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 poislukien 250mm rakennevahvuuden ylittävä osuus.

K1 kellaritilat vähennetty kerrosalasta.