

Mariankatu 23 asemakaavamuutos

1.kaupunginosa (Kruununhaka), kortteli 18 tontti 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12559
PÄIVÄTTY 12.11.2019

Asemakaavan muutos koskee:

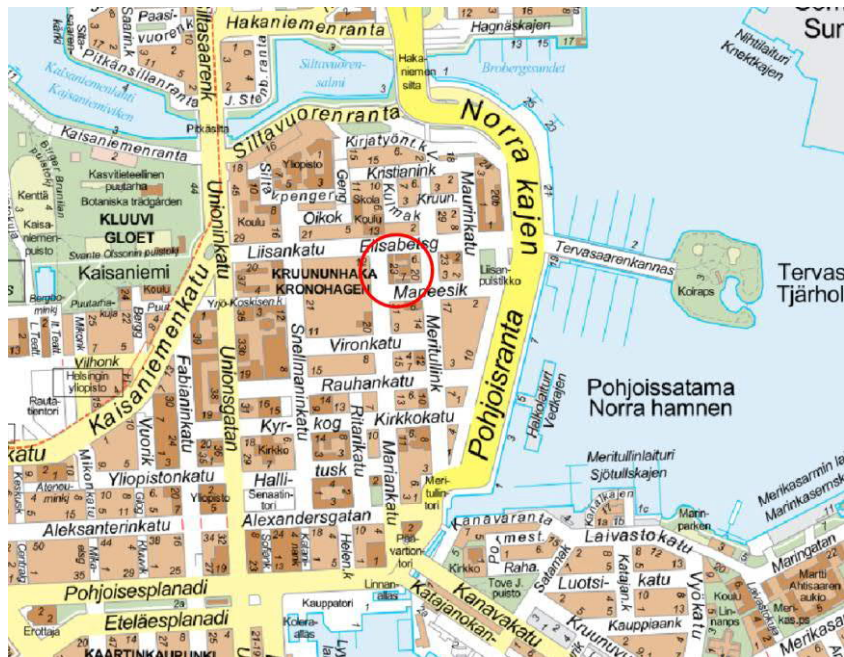
Helsingin kaupungin
1. kaupunginosan (Kruununhaka),
korttelin 18 tonttia 3

Kaavan nimi:
Mariankatu 23

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.5.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.4.–2.5.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.11.2019
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 12.11.2019
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kruununhaan kaupunginosassa, osoitteessa Mari-
ankatu 23.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Eveliina Harsia, arkkitehti

Janne Prokkola, yksikönpäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juuso Helander, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Karri Kylläinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tom Qvisen, projektipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut:

Hannu Havas, arkkitehti

Pelastuslaitos:

Juha Rintala

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Maarit Mannila, Elisa El Harouny

Senaatti-kiinteistöt: Marjaana Berger

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt

Hankesuunnittelu

Aaro Virkkunen, arkkitehti (Avarc arkkitehdit Oy)

Marko Salo, arkkitehti (Avarc arkkitehdit Oy)

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	14
Palo- ja pelastusturvallisuus	14
Vaikutukset	15
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	23

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma, Avarc Arkkitehdit Oy, 2019

- Pihasuunnitelma-luonnos, MA-arkkitehdit, 2018

5 Selvitykset

- GEO-tekkinen selvitys/Pohjarakenneluonnos, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2018
- Mariankatu 23 liikennemeluselvitys, Ramboll, 2018
- Selvitys liikenteestä, huollosta ja aputiloista, Avarc Arkkitehdit Oy, 2019
- Selvitys pysäköinnistä, Avarc Arkkitehdit Oy, 2019
- Selvitys uusista rakennelmista, Avarc Arkkitehdit Oy, 2019
- Palo- ja pelastustekkinen suunnitelma (Alustava), Paloässät Oy, 2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Mariankatu 23:n, Liisankatu 8 A:n ja G:n sekä Maneesikatu 7:n rakennuksia sekä niiden yhteistä tonttia, joka sijaitsee Kruununhaan pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen hallinto- ja viristorakennuksista liike-, hotelli- ja toimitilakäyttöön sekä Liisankatu 8 A:n ja G:n osalta myös asumiseen.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan rakennusten sekä niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittämiseksi sekä rakennusten kunnostamiselle uuteen käyttöön. Kaavalla turvataan toimitilan määrä.

Asemakaavan muutoksen hakijan Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on myydä kaavoituksen kohteena oleva kiinteistö kiinteistökehitysyhtiölle, joka edistää hanketta. Hankkeen tavoitteena on sijoittaa hotelli ja ravintola Mariankatu 23:n rakennukseen ja hotellihuoneita Maneesikatu 7:n rakennuksiin sekä asumista Liisankatu 8 A:n ja G:n rakennuksiin.

Uutta asuin-, liike- ja toimistokerrosalaa on 12 604 k-m², mistä vähintään puolet on osoitettava liike-, hotelli- tai toimitilaksi. Asukasmäärän lisäys on maksimissaan n. 100 asukasta.

Korttelialue on valtion omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen 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. Yksi lausunnoista kohdistui Liisankatu 8A:n ensimmäisen kerroksen huoneiden suojeluun, muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee tonttia, jolla sijaitsee neljä rakennusta osoitteissa Mariankatu 23, Maneesikatu 7 sekä Liisankatu 8 A ja G. Kaavan tavoitteena on turvata korttelin kaupunkirakenteen säilyminen, liike- ja toimitilojen riittävä määrä ja tarkoituksenmukainen sijoittuminen sekä rakennusten ja niiden lähiympäristön suojeluarvojen säilyminen ja palauttaminen.

Kaavalla mahdollistetaan rakennusten käyttötarkoituksen muutokset sekä käyttöä palvelevien toimintojen kuten pysäköinnin, liiketoiminnan ja huollon vaatimien piharakenteiden rakentaminen. Kaavalla varmistetaan kiinteistön huollon toimivuus.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se toteutuessaan lisää kaupunginosan elävyyttä tuomalla sinne lisää asukkaita, uusia palveluita sekä uusien palveluiden, kuten hotellin asiakkaita. Toteutuessaan hotelli avaa kaupunginosaa ulospäin ja tuo muun muassa lisää matkailijoita alueelle.

Kaava turvaa kaupunginosan omaleimaisuudelle tärkeiden historiallisten rakennusten suojeluarvot ja mahdollistaa muutokset rakennusten arvoihin soveltuvalla tavalla. Kaava edistää rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista mahdollistamalla kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden kunnostamisen uuteen käyttöön sekä edellyttämällä arvojen säilyttämistä ja palauttamista kunnostuksen yhteydessä.

Kaava mahdollistaa monipuoliset sijaintipaikat yrityksille ja monipuolistaa kaupunginosan toimitilamahdollisuuksia erityisesti hotelitoiminnan osalta. Mariankatu 23 on toteutuessaan Kruununhaan ensimmäinen hotelli. Kaava mahdollistaa alueen palveluiden monipuolistumisen, lisää palveluiden saatavuutta ja lähistön palveluiden kysynnän kasvua.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4 916 m².

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on 9 150 k-m². Muutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta 12 604 k-m². Tontin tehokkuudeksi muodostuu 2,56. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 3 454 k-m².

Pääosa rakennusoikeudesta määräytyy neljän olemassa olevan suojellun rakennuksen kerrosalojen mukaan. Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Suojeltujen rakennusten ulkopuolisille rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 119 k-m². Maan alle saa tontilla rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Korttelin suuri virastotalokokonaisuus on alun perin rakennettu vuonna 1885 Uudenmaan Tarkk'ampujapataljoonan päällystön asunnoiksi sekä juhla- ja aputiloiksi arkkitehti Evert Lagerspetzin suunnitelmien mukaan. Mariankatu 23:n rakennus (ns. Upseerikasarmi) suunniteltiin sommitelman päärakennukseksi ja Liisankadun ja Maneesikadun rakennukset sen sivuflyygeleiksi.

Päärakennuksessa oli alun perin upseerien asuntoja, Liisankadulla upseerikerho ja kanslia, Maneesikadulla aliupseerien asuntoja ja verstastiloja.

1920-luvulta lähtien rakennukset ovat toimineet pääasiassa valtion virastojen toimistokäytössä. Rakennuksiin on tehty vuosikymmenten aikana kunkin aikakauden ja käyttötarpeen mukaisia muutoksia. Liisankadun rakennusta pidennettiin kiinni naapurirakennukseen 1930 (arkkitehti Armas Siitonen) ja rakennusta korotettiin 1945 neljällä kerroksella (arkkitehti Antero Pernaja). Piharakennus Liisankatu 8 G rakennettiin kasarmien tallien paikalle valtion laboratoriorakennukseksi 1931 (arkkitehti Armas Siitonen). Viimeisin virastokäyttö rakennuksilla on ollut niiden toimiminen maa- ja metsätalousministeriönä. Nykyisin rakennukset ovat osittain tyhjiillään ja osittain yritysten toimitilakäytössä.

Rakennusten arkkitehtuuri, julkisivut ja porraskäytävät sekä monet yksityiskohdat ovat säilyneet suhteellisen hyvin tilojen ja käyttötarkoitusten muutoksissa. Kohteesta on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2016).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. (AL/s)

Voimassa olevan kaavan mukaan kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Kaavamuutoksessa tontti muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kaavassa edellytetään, että vähintään 50 % kerrosalasta tulee osoittaa liike-, hotelli- tai toimitilaksi.

Mariankatu 23:een (3 225 k-m²), sen kellariin (1 095 k-m²) ja ullakolle (1 075 k-m²) sekä Maneesikatu 7:ään (1 000 k-m²), sen kellariin (250 k-m²) ja ullakolle (255 k-m²) tulee sijoittaa toimi-, hotelli- tai liiketilaa. Rakennusten ulkopuolelle saa rakentaa Mariankatu 23:n aulaan liittyvän, hotellitoimintaa tukevan lasiterassin (70 k-m²), huoltohissin sisäänkäynnin (4 k-m²) sekä rakennukset yhdistävän yhteyssillan (15 k-m²). Kaava mahdollistaa pääkäyttötarkoituksenmukaisen tilan sijoittamisen Liisankatu 8 A:han (2 970 k-

m²) ja sen ullakolle (350 k-m²) sekä Liisankatu 8 G:hen (1 895 k-m²) ja sen ullakolle (275 k-m²).

Liisankatu 8 G:n rakennuksessa on pieni sisäpiha, jonka maanpinta on rakennuksen kellarin tasolla. Kaava mahdollistaa pihan kattamisen kellarikerrokseen liittyvällä viher- ja lasikatteella ja siten pihan muuttamisen uudeksi rakennusalaksi. Katteen alle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja 90 k-m².

Kaava mahdollistaa maanalaisen, tontille sijoittuvan pysäköintiratkaisun. Pihalle saa rakentaa pysäköintiratkaisun sisäänkäyntirakennuksen (35 k-m²).

Tontille saa rakentaa maanalaisia autonsäilytystiloja sekä varasto- ja huoltotiloja, joita ei tarvitse laskea asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.

Uudet rakennelmat on suunniteltava ja toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina ja ympäristöön soveltuvina. Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Piha tulee säilyttää yhteisenä eikä tonttien välistä rajaa saa aidata.

Kaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako ja kaavassa esittää tontin ohjeellinen jako kahteen uuteen tonttiin.

Liikenne

Lähtökohdat

Liisankatu on katuluokaltaan paikallinen kokoojkatu ja Mariankatu sekä Maneesikatu ovat asuinkatuja. Liisankadun liikennemäärä on länteen noin 5 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja itään noin 4 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mariankadun liikennemäärä on noin 2 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Maneesikadun liikennemäärä noin 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mariankatu 23 edessä on taksiasema ja linja-autopysäkki.

Tontin pysäköinti on järjestetty pihalle maantasopysäköintinä.

Huoltoliikenne hoidetaan nykyisin Liisankadun puoleiselta kadulta. Jäteautot pysähtyvät Liisankadulle astioiden tyhjennystä varten. Tontille ajon kohdalla on kadulla pysäköintikieltoalue, joka palvelee niin pelastuslaitoksen nostopaikkana kuin jäteauton pysähtymistilana.

Kaavaratkaisu

Kaavan autopaikkavaatimus on yksi autopaikka 150 asuinkerrosneliömetriä kohden. Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä

lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan. Muiden toimintojen kuin asumisen osalta autopaikkoja ei ole edellytetty vaan on esitetty sallittuina enimmäismäärinä. Pihalle maan päälle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Pysäköinnille varataan kaavassa tila pihakannen alle rakennettavaan pysäköintihalliin. Tilavaraukset perustuvat parkkirobottijärjestelmään, joka voidaan sijoittaa Liisankatu 8 A:n ja G:n (vaihtoehto 1) tai Maneesikatu 7:n ja Liisankatu 8 G:n (vaihtoehto 2) rakennusten väliin. Vaihtoehtoista on laadittu GEO-tekniinen selvitys (Insinööritoimisto Pohja-tekniikka Oy, 2018) sekä pysäköintiselvitys (Avarc Oy, 2019). Kaava mahdollistaa molemmat ratkaisut. Asukkaiden ajoreittinä toimii joko Liisankadun tai Maneesikadun puoleinen portti toteutettavasta vaihtoehdosta riippuen. Pysäköintilaitoksen parkkihissin sisäänajorakennuksen saa rakentaa pihalle ja sen tulee sijoittua mahdollisimman lähelle tonttiliittymää.

Kaavassa annetaan määräykset pyöräpysäköinnin määrälle ja toteutukselle.

Palvelut

Lähtökohdat

Kruununhaassa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut, joista useat sijoittuvat kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Lisäksi kantakaupungin liikekeskustan palvelut ovat noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Matkaa Helsingin yliopiston metroasemalle on noin 750 metriä. Liisankadun ja Mariankadun varrella on kaupallisia palveluita, joista suuri osa sijoittuu rakennusten kivijalkoihin.

Kaava-alueen rakennukset toimivat osittain pienyritysten väliaikaisina toimitiloina. Mariankatu 23 rakennuksessa toimii myös ravintola.

Kantakaupungin alueella pyritään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti rajoittamaan kadunvarsien ja rakennusten ensimmäisten kerrosten liike-, myymälä- ja toimitilojen muuttumisesta asunnoiksi.

Kaavaratkaisu

Kaava mahdollistaa palveluiden kuten ravintola- ja hotellitoiminnan sekä liike- ja toimitilojen sijoittumisen kaava-alueelle. Kaavassa edellytetään, että vähintään puolet pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta tulee osoittaa liike-, hotelli- tai toimitilakäyttöön.

Kaava velvoittaa sijoittamaan liike-, hotelli- tai toimitilaa Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n rakennuksiin, mutta ei velvoita liiketilan sijoittamista Liisankatu 8 A:n ja G:n rakennuksiin. Kaavaratkaisuun päädyttiin rakennusten suojelu- ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamisen sekä hankkeen toteutettavuuden perusteella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Mariankatu 23:n rakennuksen etelä- ja pohjoispäädyissä on pienet puistikot, joissa on joitakin kookkaita lehtipuita.

Kaavaratkaisu

Mariankatu 23:n etelä- ja pohjoispään puistikoiden puut merkitään kaavassa säilytettäväksi. Tontin avoimet kulmat tulee säilyttää osin istutettuina alueina.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella on neljä asemakaavassa suojeltua rakennusta. Liisankatu 8 A ja 8 G ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaina (so), Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7 rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina (ark).

ark

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla

so

Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla

Kuva: Ote voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

Mariankatu 23 on suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65) nojalla. Kun asetuksella suojeltu rakennus luovutetaan valtiolta, on siitä käynnistettävä rakennusperintölain

(laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010) mukainen suojeluharkinta. Myyntiä valmistelevan Senaatti-kiinteistöjen pyynnöstä Uudenmaan ELY-keskus on laittanut vireille (ilmoitus vireille tulosta 12.6.2018) harkinnan Mariankatu 23:n sekä lisäksi tonttikokonaisuuteen kuuluvien kolmen muun rakennuksen suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten nojalla.

Museovirasto on esittänyt kaavan suojelutavoitteiksi lausunnossaan ELY-keskukselle 2.1.2019:

1. Rakennuksia lähiympäristöineen hoidetaan ja käytetään niin, että niiden kulttuurihistoriallinen arvo ei heikenny. Korjaus- ja muutostyöt perustuvat kohteen historian, alkuperäistoteutuksen, muutosvaiheiden ja säilyneisyyden hyvään tuntemukseen.
2. Rakennusten ulkoasu ja rakennusrunko säilytetään.
3. Keskeiset sisätilat ja kiinteä sisustus säilytetään.
4. Lähtökohtana on suojeltujen rakenteiden, rakennusosien, materiaalien ja pintojen säilyminen. Elinkaarensa päässä olevia rakennusosia voidaan kuitenkin uusien siten, että rakenteet, materiaalit ja työtavat vastaavat alkuperäistä toteutusta.
5. Rakennuksissa voidaan tehdä välttämättömiä rakennus- ja taloteknisiä sekä käyttötarkoituksen edellyttämiä kohtuullisia muutoksia, kun ne soveltuvat arkkitehtuuriin ja ovat restaurointiperiaatteiden kannalta mahdollisia.

Museovirasto on ollut mukana kaavan valmistelussa ja kaavamääräyksien sisältöä on laadittu yhdessä Museoviraston kanssa.

Kaavaratkaisu

Rakennuksille on laadittu uudet suojelumääräykset, jotta rakennusten rakennustaiteelliset, kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvaliset arvot voidaan turvata käyttötarkoituksenmuutoksen ja kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen myötä. Suojelumääräykset koskevat rakennusten rakennusrunkoa, ulkoasua, keskeisiä sisätiloja sekä alkuperäistä kiinteää sisutusta. Lisäksi kaavassa annetaan tontin muodostamaa lähiympäristöä koskevia määräyksiä.

Kokonaisuuden arvokkaimpien rakennusten Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n arvojen on katsottu säilyvän parhaiten niiden ollessa liike-, toimitila- tai hotellikäytössä. Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös.

Liisankatu 8 A ja G on mahdollista muuttaa asumiseen ja niissä sallitaan enemmän muutoksia.

Rakennusten alkuperäisten rakenteiden ja rakennusosien, keskeisten sisätilojen kuten tilasarjojen sekä alkuperäisen kiinteän sisustuksen säilyminen on asemakaavan suojelumääräysten lähtökohta. Suojelumääräyksissä edellytetään, että rakennusten korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana tulee olla arvojen säilyttäminen ja palauttaminen. Rakennusosien uusimisen sekä rakennus- ja taloteknisten muutosten tulee kuitenkin olla mahdollisia, jotta käytölle asetetut muut tavoitteet esimerkiksi terveellisyyden ja turvallisuuden osalta voivat täytyä.

Mariankatu 23:ssa ja Maneesikatu 7:ssä vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja väriyty on esitetty suojeltavaksi. Liisankatu 8 A:ssa ja G:ssä vesikattoon sallitaan aukkojen avaaminen kattoterassien upottamiseksi, mikäli katon kokonaishahmo ja siluetti edelleen säilyvät. Pihanpuoleiseen vesikattoon sallitaan kaikissa rakennuksissa tarvittavien läpivientien tekeminen siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuolen vesikattoon sallitaan läpivientien tekeminen olemassa olevien hormiryhmien kohdalle.

Parvekkeet sallitaan Liisankatu 8 A:ssa ja G:ssä pihan puolelle. Katujulkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita. Mariankatu 23:ssa ja Maneesikatu 7:ssä ei sallita parvekkeita lainkaan. Parvekkeiden sijoittumisesta on laadittu tarkempi tutkielma osaksi kaavaehdotusmateriaalia.

Kaavassa edellytetään, että maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvoille. Pihakannen alaisen pysäköinnin toteutusta ja vaikutuksia on selvitetty kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Pihaa tulee kehittää perusratkaisultaan kivipihana. Tontin kulmissa olevat puistikot puineen tulee säilyttää. Liisankadun puoleiseen puistikoon saa rakentaa kevytrakenteisen terassin. Puistikoita rajaavat, kivimuurilla seisovat rauta-aidat sekä niihin liittyvät portit suojellaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Liisankatu 8 A:n rakennuksessa sijaitsee Helen Sähköverkon jakelumuuntamo. Muuntamo palvelee kaava-alueen ohella myös ulko-

puolista sähkönjakelua. Mariankadun ja Liisankadun kulmassa jalakäytävällä on katuvalokaappi ja muita teknisen huollon verkoston kaappeja.

Kaavaratkaisu

Kaavoitettava alue liitetään olemassa olevan yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

On annettu kaavamääräys, että Liisankatu 8 A rakennuksessa tulee sijaita verkohaltijan ohjeen mukainen pysyvä muuntamo. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon Mariankadun ja Liisankadun kulman kaapit.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperä alueella vaihtelee välillä +11...+12 (N2000). Maaperä on kitkamaata pinnassa olevien täyttökerrosten alapuolella. Tontin eteläosassa kallion pinta on lähellä maanpintaa ja maakerros on pääosin täyttömaata. Maanpeite paksunee pohjoiseen päin ja korttelin pohjoisosassa kallion pinta on 7...9 metrin syvyydessä. Täyttökerroksen alapuolella on tiivistä moreenia kallion pintaan. Rakennuksen kellarissa tehdyn tutkimuspisteen yläosassa on kaksi metriä löyhää silttistä hiekkaa, joka todennäköisesti on tiivistämättä jäänyttä lattian alustäyttöä.

Vesipinta on havaittu 0,8 metrin syvyydestä lattiataason alapuolella noin tasolla +8,6 (N2000).

Rakennusten perustukset on tehty kiviladoksina korttelin eteläosassa kallion varaisesti ja pohjoisosassa tiiviin moreenin varaan. Kaikissa rakennuksissa on yksi kellarikerros. Kellarit eivät ulotu rakennusten koko alalle. Kellareita on syvennetty ja laajennettu käytön aikana.

Alueen käyttöhistorian perustella ei ole tiedossa toimintaa, josta olisi syytä epäillä aiheutuneen laajamittaista maaperän pilaantumista. Koska alue on ollut käytössä pitkään, on kuitenkin mahdollista, että alueen maaperässä voi esiintyä pilaantuneisuutta tai täyttömaata, jossa on jätteeksi luokiteltavia jakeita.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen sisäpihalle on suunniteltu robottipysäköintiä. Pihaluokelle suunnitellun robottipysäköinnin sijainnille on esitetty kaksi vaihtoehtoa: Vaihtoehto 1 sijaitsee pohjoisen sisäpihan alueella ja vaihtoehto 2 eteläisen pihan alueella.

Uudet rakenteet ulottuvat pohjavesipinnan alapuolelle ja rakenteen tulee olla vesitiivis. Laitoksen alapohja tehdään maanvaraisena ja alustatila kuivatetaan salaojilla.

Kaavamateriaalin liitteenä on aiheesta laadittu pohjarakennussuunnitelma luonnos (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2018).

Alueelta ei ole tiedossa maaperää pilaavaa toimintaa. Pilaantuneisuuden esiintymismahdollisuuteen on kuitenkin syytä varautua. Mikäli alueelta todetaan rakentamisen yhteydessä pilaantuneisuuden tai jätteen esiintymiseen viittaavaa, on viipymättä otettava yhteyttä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluun maaperän pilaantuneisuudesta vastaavaan yksikköön.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Liisankadun ja Mariankadun liikenteestä aiheutuu kaavamuutosalueelle melua. Nykytilanteessa ulkomelun ohjearvot ylittyvät katujen lähiympäristössä.

Kaavaratkaisu

Kaavan viitesuunnitelman perusteella alueelta on laadittu liikennemeluselvitys (Ramboll, 2018). Liikennemäärien ei arvioida kasvavan nykyisestä, joten melutilanne ei tule muuttumaan.

Meluselvityksen mukaan Liisankadun varrella julkisivuun kohdistuu suurimmillaan 67 dB päiväajan keskiäänitaso, mikä edellyttää 32 dB äänitasovaatimusta sisämelun ohjearvojen saavuttamiseksi. Tästä on kaavassa annettu määräys.

Selvityksen perusteella leikki- ja oleskelualueet voidaan sijoittaa rakennusten suojaan siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Oleskeluparvekkeita sijoitetaan vain sisäpihan suuntaan, eikä niihin kohdistu meluntorjuntatarvetta.

Palo- ja pelastusturvallisuus

Kaavamateriaalin liitteenä on palo- ja pelastustekninen suunnitelma (Paloässät Oy, 2019), joka on laadittu oletuksella, että Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n rakennuksiin sijoittuu hotelli sekä Liisankatu 8 A ja G rakennuksiin asuntoja. Suunnitelma on käytetty pelastuslaitoksella kommentoitavana. Suunnitelmassa on käsitelty myös robottipysäköintiä.

Liisankadun puolella on pelastuslaitoksen nostopaikka. Pelastuskaluston nostopaikan saa tulevaisuudessakin järjestää Liisankadun puolelle. Nostopaikka tulee sijoittaa siten, että tilavarauksessa huomioidaan kadunvarsipaikoitus. Ratkaisu ei saa edellyttää kadunvarsipysäköinnin uudelleenjärjestelyä tai autopaikkojen poistamista. Maneesikadulle tai Mariankadulle ei saa osoittaa pelastuskaluston nostopaikkoja.

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä. Kaikista tiloista, joissa oleskelee muutoin kuin tilapäisesti ihmisiä, on mahdollista järjestää poistuminen kahdesta suunnasta. Hotellissa on kaksi uloskäytävää ja asunnoissa on yksi uloskäytävä ja varatie. Asuntojen varatiet on hoidettavissa ikkunoista ja parvekkeilta Pelastuslaitoksen toimenpitein. Liisankatu 8 G:n varateina on suunniteltu toimivan parvekkeet, joiden kaiteen yläreuna on korkeintaan 10 m korkeudessa ja joihin Pelastuslaitos yltää vetotikkailla.

Rakennukset ovat alle 8 metrin päässä toisistaan. Tilanne on ole-massa oleva, eikä rakennuksia tai niiden ikkunoita ole osastoitu. Osastointitarve on neuvoteltava viranomaisten kanssa käyttötarkoituksen mukaan.

Kaava mahdollistaa tontin jakamisen kahdeksi tontiksi. Maanalaiset tilat voivat ulottua molemmille tonteille. Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseiniä. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan vaikutusten arvioimiseksi on laadittu seuraavat selvitykset:

GEO-tekniinen selvitys/Pohjarakenneluonnos (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 18.10.2018) laadittiin, jotta voitiin arvioida pysäköintiratkaisun toteutettavuutta ja vaikutusta ympäröivien rakennusten rakenteisiin. Selvityksen myötä päädyttiin kaavassa mahdollistamaan molemmat tutkitut sijainnit pysäköintiratkaisulle.

Mariankatu 23:n liikennemeluserveys (Ramboll, 25.10.2018) laadittiin, jotta saatiin selvitettyä liikennemelun vaikutukset kaavaratkaisun toteutettavuuteen. Selvityksen myötä Liisankatu 8A rakennukseen lisättiin kaavaan lisävaatimus julkisivun ääneneristävyydestä, jotta rakennus täyttää asumiselle asetetut raja-arvot.

Selvitys liikenteestä, huollosta ja aputiloista (Avarc Arkkitehdit Oy, 11.1.2019) laadittiin asukas-, pelastus- ja huoltoliikenteen toimivuuden, suunnitteluratkaisuiden ja vaikutusten arvioimiseksi.

Selvitys pysäköinnistä (Avarc Arkkitehdit Oy, 11.1.2019) laadittiin robottiparkin eri vaihtoehtojen arvioimiseksi. Kaavan maanpäälliset ja -alaiset tilavaraukset pysäköintiratkaisulle perustuvat selviytykseen.

Selvitys uusista rakennelmista (Avarc Arkkitehdit Oy, 11.1.2019) laadittiin, jotta voidaan arvioida uusien rakennelmien kuten katto-terassien, parvekkeiden ja pysäköintijärjestelmän sisäänajorakennelman vaikutuksia miljööseen ja rakennuksiin sekä antaa uusia rakennelmia koskevat määräykset.

Palo- ja pelastusteknisellä suunnitelmalla (Paloässä Oy, 2019) voidaan arvioida suunnitelman toteutettavuutta ja toimivuutta paloturvallisuuskulmasta sekä arvioida vaikutuksia mm. turvallisuuteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön tai lähialueen asukkaiden asumisoloihin.

Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7 soveltuvat rakennuksina hyvin liike-, hotelli- tai toimitilakäyttöön. Liisankatu 8 A ja G rakennusten tilat soveltuvat muutettavaksi myös asumiseen. Kulttuurisesti rakennukset palautuvat lähemmäksi alkuperäisiä käyttötarkoituksiinsa majoitustiloina, mikäli rakennukset muutetaan hotelli- ja asuinkäyttöön.

Kruununhaka on kantakaupungin toiminnallisesti sekoittunutta kaupunkirakennetta ja kaavaratkaisu sopii hyvin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen salliessaan erilaiset toiminnot.

Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n rakennuksiin sijoittuva hotelli on toteutuessaan Kruununhaan ensimmäinen hotelli. Hotellin sijoittuminen monipuolistaa alueen palveluita ja yhdyskuntarakennetta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei vaikuta ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyihin. Liisankatu 8 A:n pelastustoiminnan edellyttämät nostopaikat Liisankadulle on toteutettavissa niin, että kadunvarsipysäköinti voidaan säilyttää ennallaan.

Hotelli- ja asumistoimintojen huoltoliikenne on suunniteltu järjestettäväksi ensisijaisesti tontin sisällä tai, mikäli huoltoajoneuvo ei mahdu portista, Liisankadun puolelta kadulta nykytilanteen mukaisesti eikä vaikutusta nykytilaan verrattuna ole. Jäte- ja pelastusajoneuvojen tontille ajo edellyttäisi suojeltujen rautaporttien levenämistä.

Tulevan hotellin pääsisäänkäynnin edustalla on nykyisellään taksiasema ja linja-autopysäkki. Hotellille saapuva taksiliikenne pysyy pysähtymään Mariankadun varressa aiheuttamatta oleellista häiriötä muulle liikenteelle.

Kaava mahdollistaa autopaikkojen rakentamisen tontille. Asukaspysäköinti veloitetaan hoitamaan tontilla maanalaisena ratkaisuna eikä se kuormita alueen kadunvarsipysäköintiä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Valtion rakennusperinnön ja sotilasarkkitehtuurin kannalta rakennukset muodostavat merkittävän kohteen. Viime vuodet rakennukset ovat kuitenkin toimineet valtion virastokäytössä ja ovat nyt osin tyhjiillään. Käyttötarkoituksenmuutos asumiseen ja hotellitoimintaan ei heikennä kohteen kulttuurihistoriallisia arvoja, vaan itse asiassa toiminta on muutoksen jälkeen lähempänä kohteen alkuperäistä käyttöä.

Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, koska kaavamuutos kohdistuu käyttötarkoituksen muuttamiseen sekä vähäiseltä osin pihan järjestelyihin. Kaavalliset muutokset eivät kohdistu rakennusten katujulkisivuihin eikä korttelirakenteeseen.

Kaava edellyttää suojeltujen rakennusten kunnostamisen ja muutostöiden toteuttamisen niiden arvoja vastaavalla tavalla sekä aikaisemmissa muutostöissä menetettyjen arvojen palauttamista.

Liisankatu 8 A:ssa on Museoviraston keskeiseksi luokittelemia sisätiloja, joiden suojelun ei katsota kaavalla olevan mahdollista, koska näiden tilojen muuttaminen asuintiloiksi mahdollistetaan

kaavassa. Nämä Museoviraston keskeiseksi luokittelemat sisätilat ovat Liisankatu 8 A:n ensimmäisen kerroksen viisi entisöityä huonetta kadun puolella sekä toisen kerroksen keskeisesti sijaitseva kokoustila katujulkisivun puolella.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa yritystoiminnan ja palveluiden kehittämisen alueella ja siten lisää alueen elävyyttä aikaisempaan virastokäyttöön verrattuna. Liisankatu ja Mariankatu ovat jo nyt kivijalkapalveluidensa ansiosta Kruununhaan aktiivista asiointiympäristöä. Liike- ja hotellitoiminta täydentäisi erityisen hyvin alueen palvelutarjontaa sekä toisi lisää asiakkaita myös laajemmin alueiden liikkeisiin ja ravintoloihin. Asemakaavamuutos ei tuo muutoksia naapuritonttien asumisolosuhteisiin.

Käyttötarkoituksen muutos avaa hotellin ja erityisesti siihen liittyvän ravintolan ja terassialueiden osalta korttelia ja rakennuksia alueen asukkaille. Piha muuttuu pysäköintialueesta pääasiassa oleskelukäyttöön ja näin lisää tontin viihtyisyyttä.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Nykyiset vajaakäytöllä olevat tilat tai nykyisen kaavan mukainen hallintorakennus ei käyttötarkoituksena juuri elävöitä ympäristöään. Tontin kehittäminen liike-, hotelli- ja toimitilaksi sekä uudet asukkaat kasvattavat asiakaspohjaa myös muille alueen yrityksille ja näin parantaa alueen elinvoimaisuutta.

Väliaikaistoimijoina olevat pienyritykset joutuvat siirtymään pois rakennuksista muutoksen myötä. Toisaalta kaavamuutos luo edellytyksiä uusille yrityksille tontilla, mutta myös muiden palveluiden kysynnän kasvun kautta lähiympäristössään. Näin kaavamuutos parantaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Helsingin pääkeskuksessa sijaitseva valtakunnankeskus ja valtakunnallisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alue niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Alue voi sisältää myös asumista.

Keskustatoimintojen alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen ympäristökuvaan, viihtyisyyteen, omaleimaisuuteen sekä toimivuuteen kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Aluetta suunniteltaessa on vauduttava riittävään palvelutilatarjontaan.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen ja valtakunnan keskus -aluetta. Lisäksi suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Kaavaratkaisu on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.

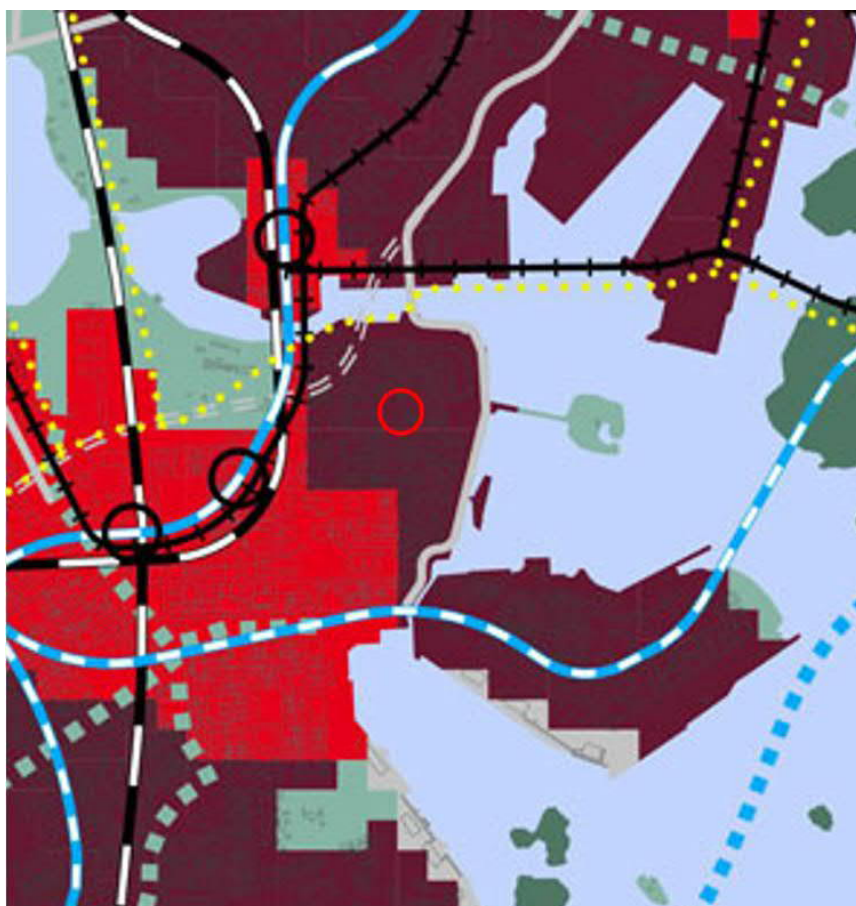
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2016:n (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Kantakaupunki (C2) -aluetta:

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla Kaupunki-

bulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Helsingin yleiskaavan (2016) Kulttuuriympäristöt-teemakartalla alue on merkitty Maakuntainventoinnin kohteeksi (Uudenmaan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012) sekä Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Yleiskaavan mukaan suunnittelussa tulee ottaa huomioon maakunnallisesti ja paikallisesti merkittävät maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt ja niiden ominaispiirteet sekä muinaismuistolain nojalla suojellut kohteet. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan 2016 toteutusohjelman aluekokonaisuuteen ”täydenysrakentaminen, kantakaupunki”.

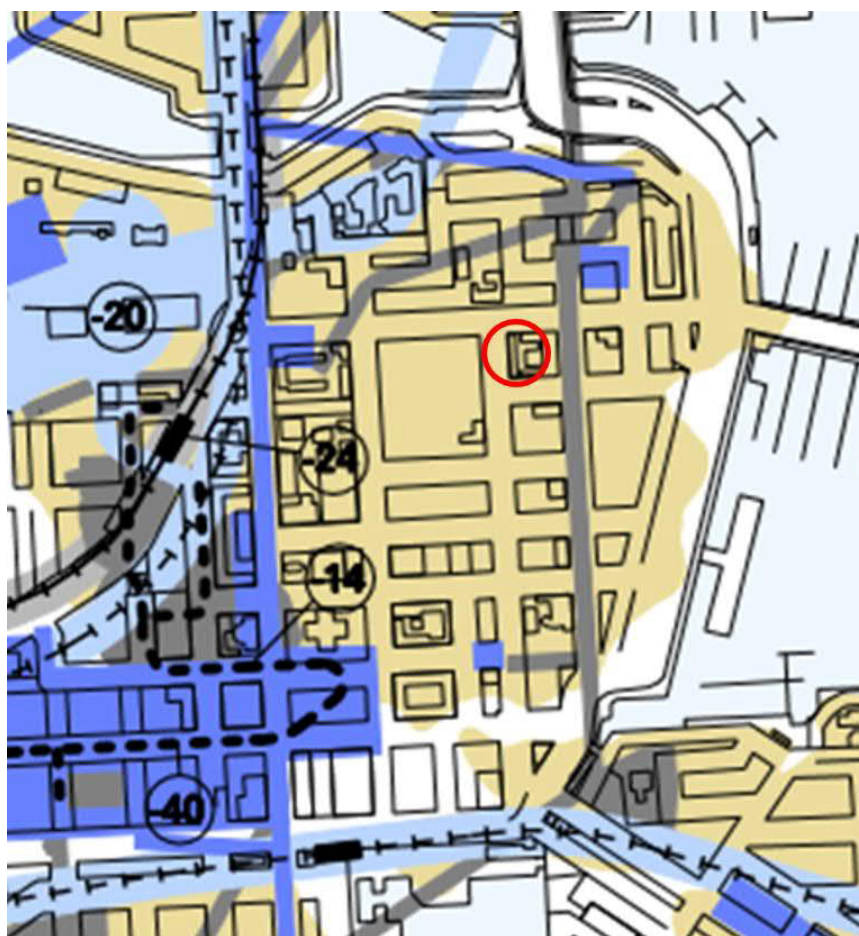


Kuva: Ote voimassa olevasta Helsingin yleiskaavasta (2016)

Kaava mahdollistaa kahdessa asumiseen muutettavassa rakennuksessa myös kahden ensimmäisen kerroksen tilat muutettavaksi asumiseen. Toinen näistä rakennuksista sijaitsee kadun varressa eikä siinä ole kadulle avautuvia tiloja. Toinen rakennus sijaitsee sisäpihalla. Kaava-alueen kaksi muuta rakennusta on osoitettu liike- tai muuksi toimitilaksi. Kahden rakennuksen ensimmäisten kerrosten muuttaminen asuinkäyttöön on katsottu tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdolliseksi, koska suojeltavat rakennukset eivät rakenteeltaan suosi kadulle avautuvan liiketilan

sijoittamista kivijalkaan ja koska kaava edellyttää, että puolet kaava-alueen kerrosalasta on oltava liike-, hotelli- tai toimistotilaa, jolloin voidaan katsoa, että alueelle ominainen sekoittunut rakenne säilyy. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Kallion pinta on syvyydellä 0–10 m. Pintakallion arvioitu esiintyminen on 0–10 m maanpinnasta. Kallioalueen soveltuvuus manalaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitus tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

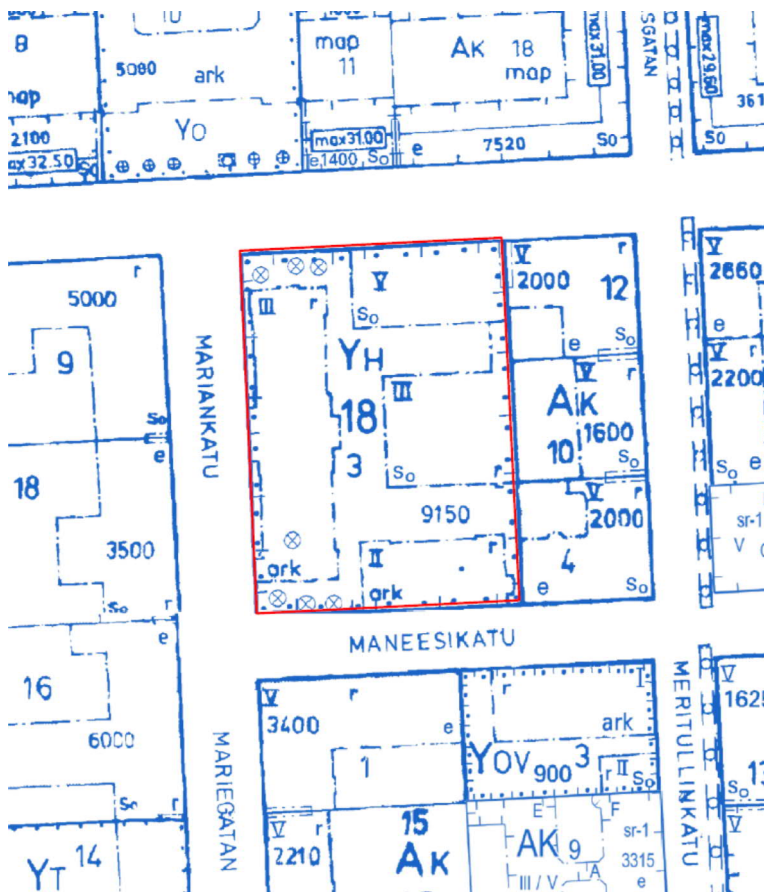


Kuva: Ote voimassa olevasta maanalaisesta yleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7949 (vahvistettu 26.3.1980). Kaavan mukaan kaavamutoksen kohteena oleva tontti on hallinto- ja viristorakennusten korttelialuetta. Kaikki tontin rakennukset on kaavassa suojeltuja. Mariankatu 23:a ja Maaneesikatu 7:ää koskee merkintä ark – rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Lii-

sankatu 8 A ja G on merkinnällä so – kaupunkikuvallisesti arvokaiden rakennusten rakennusala. Kaavaan on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas puusto, joka on säilytettävä. Kaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus on pienempi kuin olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu todellinen kerrosala.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimista ja muuttamista varten (voimassa 11.12.2020 saakka).

Muut suunnitelmat ja päätökset

Hakija on teettänyt tontille viitesuunnitelman ja siihen liittyviä selvityksiä ja suunnitelmia asemakaavoituksen pohjaksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat 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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa järjestettiin 23.5.2017 ennen kaavan vireille tuloa. Neuvotteluissa käsiteltiin kohteen suojelukysymyksiä ja hakijan alustavia tutkielmia mahdollisten käyttötarkoitusten osalta. Erityisesti esillä oli sisäpihan rakennuksen suojelukysymykset. Neuvotteluissa todettiin, että oikeudellisia edellytyksiä kyseisen rakennuksen purkamiselle ei ole. Sisäpihan rakennuksen suojeluarvojen osalta neuvotteluissa todettiin asumisen olevan hotellikäyttöä säilyttävämpi vaihtoehto. Koska piharakennuksessa sisäpinnat eivät vastaa alkuperäisiä, tärkeimpiä säilytettäviä asioiksi todettiin tilaratkaisut, sivukäytävä ja porrashuone.

Neuvotteluissa käsiteltiin myös pihaa koskevia suojelutavoitteita. Pihaa voidaan kehittää viihtyisämmäksi, mutta perusratkaisua ja julkisluonteisuutta ei tule muuttaa. Tontin kulmat on jätetty rakentamiselta vapaaksi, eikä tätä perusratkaisua tule muuttaa.

Lisäksi keskusteltiin alueen pysäköintipaikkatarpeesta ja mahdollisuudesta poiketa laskentaohjeen mukaisista autopaikoista suojelussa kohteessa.

Viitesuunnittelun ohjaamista jatkettiin viranomaisneuvotteluiden tulosten mukaisesti. Museovirasto osallistui viitesuunnittelun ohjaamiseen.

Lisäksi 12.6.2017 järjestettiin tapaaminen ELY-keskuksen ja Museoviraston kanssa koskien Mariankatu 23:n muuttamista hotellikäyttöön ja suojeluvaatimuksia.

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 Meri Helsinki lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 4.6.–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus (kaavapäivystys) pidettiin 13.6.2018 kaupungin museon aulassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 19.2.2019 lisämällä kuvaus rakennussuojeluprosessin kulusta sekä yleiskaava-, rakennuskielto- ja aikataulutietojen osalta.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotoissa ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta lukuun ottamatta Museoviraston ja kaupungin museon lausuntoja.

Museovirasto otti lausunnossaan esiin Uudenmaan ELY-keskuksen Senaatin pyynnöstä vireille laittaman rakennusperintölain mukaisen suojeluharkinnan. Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös. Museovirasto kehotti lausunnossaan selostamaan suojeluprosessin kulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Riippuen uuden rakennussuojelupäätöksen aikataulusta ja sisällöstä, voi Museoviraston mukaan olla tarpeen ottaa asia huomioon myös kaavamääräyksissä. Lausunnossa todettiin, että kaavassa toteutuvan suojelun riittävyttä

tullaan arvioimaan rakennusperintölain nojalla tehtävän rakennus-suojelupäätöksen valmistelussa ja näiden prosessien on tarkoituksenmukaista kulkea rinnakkain.

Museovirasto lausui nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta, että käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen, hotelliin ja ravintolaan on hyväksyttävissä, mikäli samalla pystytään turvaamaan rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen. Ja viittasi aiempaan kommentointiin viitesuunnitelman valmistelun aikana. Museovirasto on esittänyt huomioon otettavia suojelutavoitteita viranomaisneuvotteluiden yhteydessä sekä sähköpostitse aikaisemmissa vaiheissa. Lausunnossa viitatussa sähköpostissa otettiin yksityiskohtaisesti kantaa viitesuunnitelman sisältöön.

Kaupunginmuseo käsitteli lausunnossaan vain arkeologisia arvoja. Alueella ei lausunnon mukaan todennäköisesti ole sellaisia arkeologisia arvoja, jotka vaatisivat lisäselvittämistä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kuvaus suojeluprosessista lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaan merkitään kohteen suojeluarvojen turvaamiseksi vaadittavat kaavalliset suojelumääräykset käyttötarkoituksenmuutos huomioon ottaen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, alueen asukkaille aiheutuviin haittoihin (mm. meluun ja liikenteeseen), Kruununhaan alueen ominaispiirteisiin, kohteen myynti- ja kehittämisprosessiin sekä vaikutusten arviointiin. Mielipiteet jakautuivat tasaisesti hanketta kannattaviin ja vastustaviin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojeluarvot turvataan kaavassa käyttötarkoituksen muutos huomioon ottaen ja kaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaavan vaikutusten arviointi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.4.-2.5.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Museoviraston lausunnossa esitettiin huomautus koskien Liisankatu 8A:n ensimmäisen kerroksen entisöityjä huoneiden jäämistä suojelun ulkopuolelle, mutta todetaan myös, että ratkaisu on ymmärrettävä käyttötarkoitus huomioon ottaen. Museoviraston mukaan asemakaavaratkaisu turvaa riittävästi kohteen rakennusperinnön keskeisten arvojen säilymistä. HSY halusi tuoda esiin lausunnossaan, ettei asemakaavan muutosehdotus edellytä vesijohtojen tai viemäreiden siirtämistä. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta ja tarkennettu yleiskaavan osalta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.11.2019 hyväksyä Mariankatu 23 asemakaavan muutoksen 12.11.2019 päivätyn piirustuksen numero 12559 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 12.11.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	14.03.2019
Kaavan nimi	Mariankatu 23 asemakaavamuuotos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.05.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112559
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4916	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1210	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4916

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	0,4916	100,0	12604	2,56	0,0000	3454
A yhteensä	0,4916	100,0	12604	2,56	0,4916	12604
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4916	-9150
C yhteensä						
K yhteensä						
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	0,1210	24,6	0	0,1210	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	12390	0	1592

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4916	100,0	12604	2,56	0,0000	3454
A yhteensä	0,4916	100,0	12604	2,56	0,4916	12604
AL/s	0,4916	100,0	12604	2,56	0,4916	12604
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4916	-9150
YH	0,0000		0		-0,4916	-9150
C yhteensä						
K yhteensä						
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	0,1210	24,6	0	0,1210	0
ma	0,1210	100,0	0	0,1210	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	12390	0	1592
Asemakaava	4	12390	0	1592

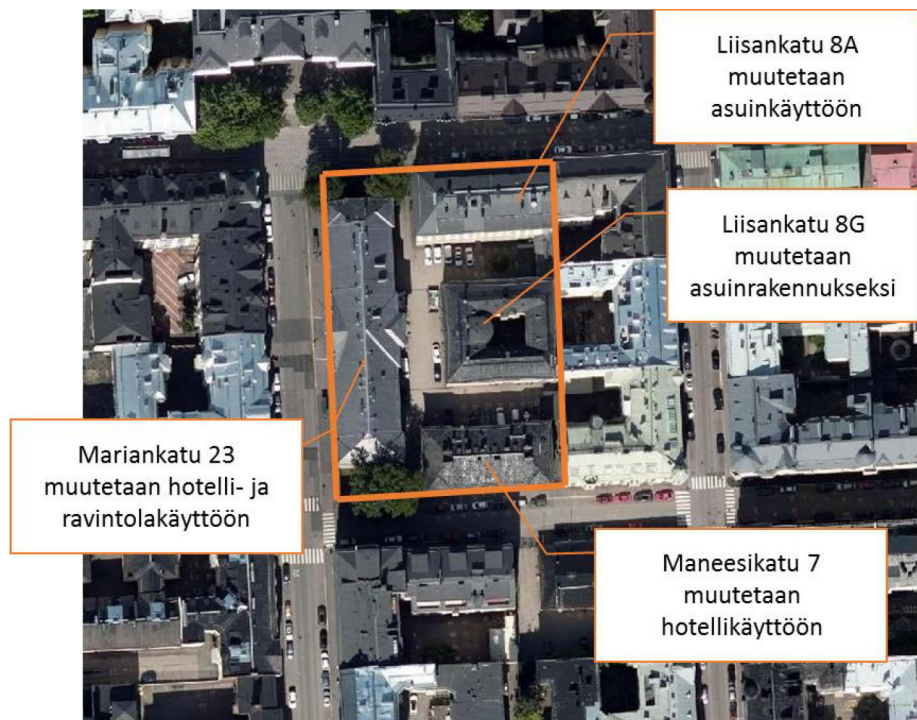
MARIANKATU 23 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 21.5.2018 päivätyn suunnitelman. Suunnitelmaa on päivitetty lisäämällä kuvaus rakennussuojeluprosessin kulusta sekä päivittämällä yleiskaava- ja rakennuskieltoilanne. Myös arviota kaavan hyväksymisaikataulusta on päivitetty.

Kruununhaan kaupunginosaan, kortteliin 18, tontille 3 laaditaan asemakaavan muutosta. Asemakaavamutoksen tarkoituksena on tontin rakennusten käyttötarkoituksen muuttaminen. Kaavan valmisteluaineistoksi on laadittu viitesuunnitelma, joka on nähtävillä samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Kaavan nähtävilläoloaikana järjestetään kaavapäivystys kaupunginmuuseon aulassa 13.6.2018.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee tonttia, jolla sijaitsee neljä rakennusta osoitteissa Mariankatu 23, Maneesikatu 7 sekä Liisankatu 8A ja 8G. Tavoitteena on mahdollistaa rakennusten käyttötarkoituksen muutokset

sekä käyttöä palvelevien toimintojen kuten pysäköinnin, liiketoiminnan ja huollon vaatimat piharakenteet.

Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7 käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa hotelliksi sekä Liisankatu 8A ja Liisankatu 8G asumiseen.

Kaavan tavoitteena on turvata korttelin kaupunkirakenteen säilyminen, liike- ja toimitilojen riittävä määrä ja tarkoituksenmukainen sijoittuminen sekä rakennussuojeluarvojen säilyminen.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan nähtävilläoloaikana järjestetään kaavapäivystys 13.6. Kaavoittaja on tällöin tavattavissa klo 15–19 välisenä aikana kaupunginmuseon aulassa, osoitteessa Aleksanterinkatu 16.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 4.–29.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 29.6.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Kruununhaan Asukasyhdistys r.y.
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Senaatti-kiinteistöt
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on valtion omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan edustajan Senaatti-kiinteistöjen hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Kantakaupunki (C2) alueeksi.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia, selvityksiä ja rakennuskielto:

- Rakennushistoriaselvitys, (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016)
- Viitesuunnitelma, (Avarc Arkkitehdit Oy, 2018)
- Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi (piirustus numero 12561, voimassa 11.12.2020 saakka).

Tontilla sijaitsee nykyisin neljä toimitilakäytössä olevaa, rakennushistoriallisesti arvokasta rakennusta. Kaikki rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja ja Mariankatu 23 lisäksi asetuksella suojeltu.

Kun asetuksella suojeltu rakennus luovutetaan valtiolta, on siitä käynnistettävä rakennusperintölain (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010) mukainen suojeluharkinta. Kohteen myyntiä valmistelevan Senaatti-kiinteistöjen pyynnöstä on Uudenmaan ELY-keskus laittanut vireille harkinnan Mariankatu 23:n sekä lisäksi tonttikokonaisuuteen kuuluvien kolmen muun rakennuksen suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten nojalla. Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Eveliina Harsia, arkkitehti, p. (09) 310 20534, eveliina.harsia@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37347,
karri.kyllastinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, p. (09) 310 39857, jere.saarikko@hel.fi

Rakennussuojelu

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

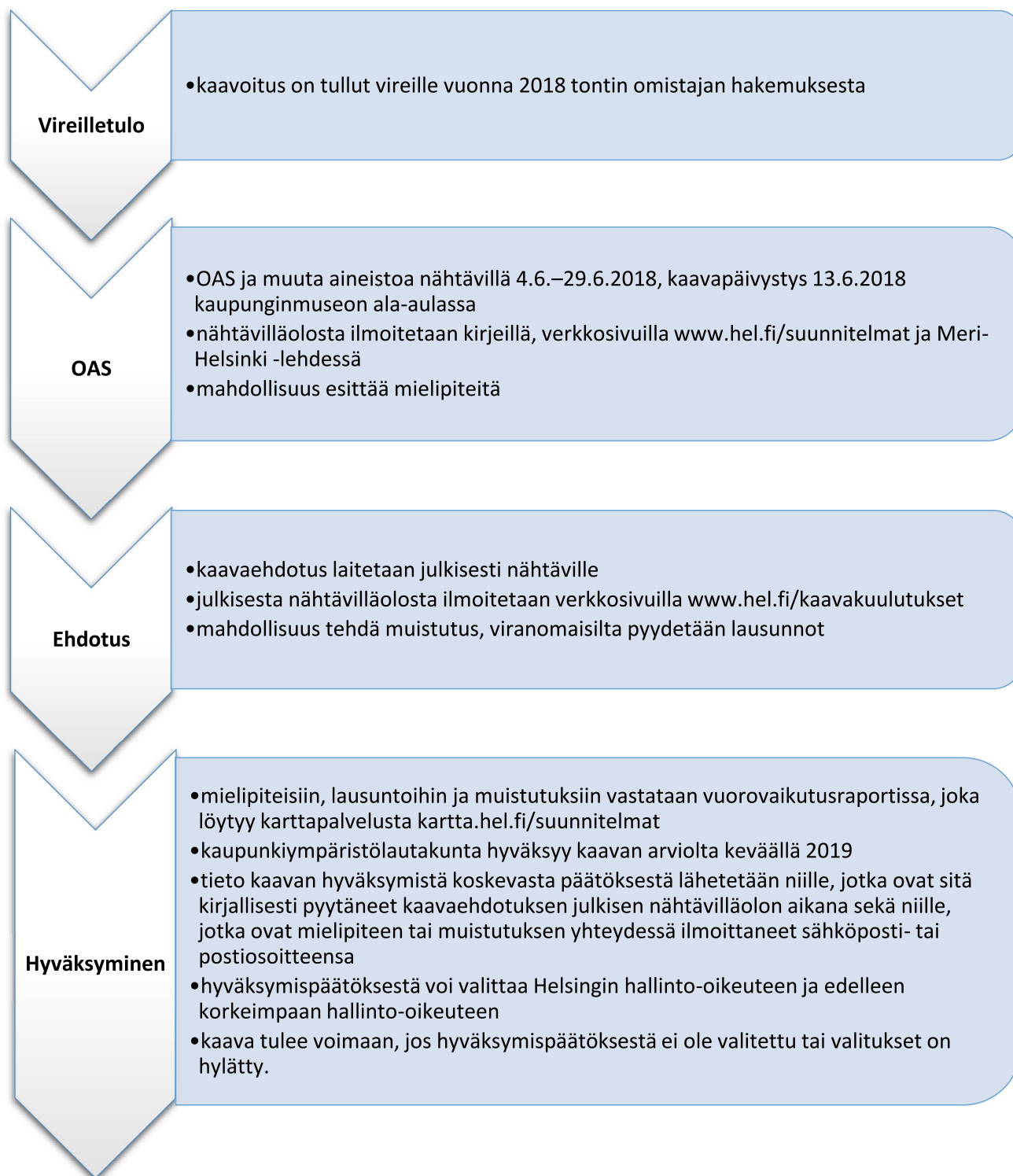
Vuorovaikutus

Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37396,
anu.hamalainen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto](https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto) ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen





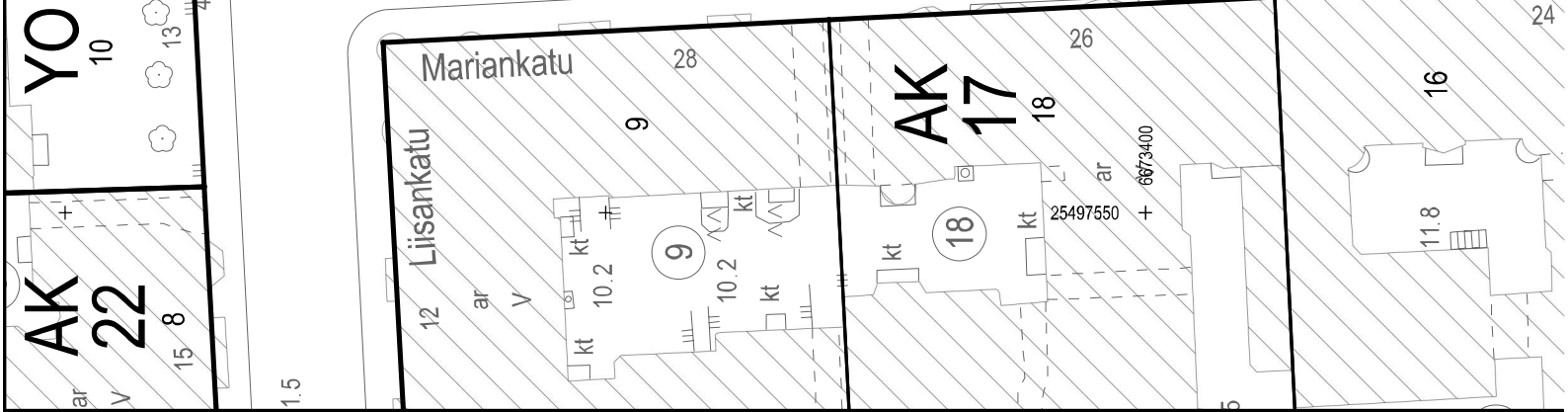
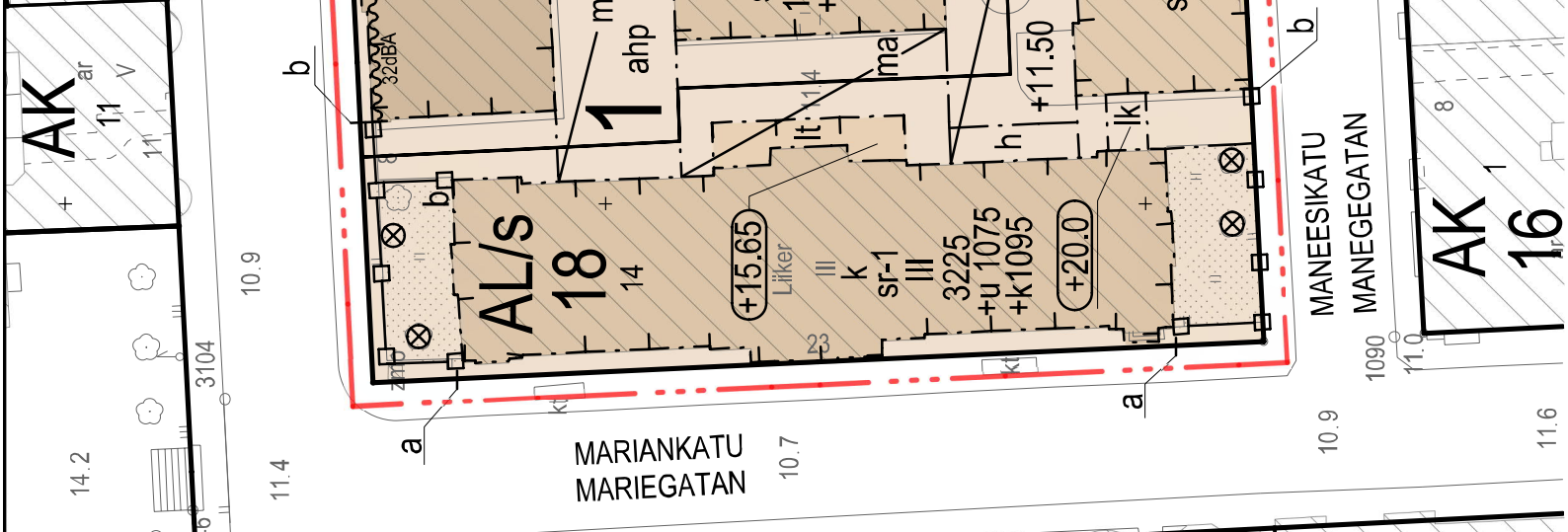
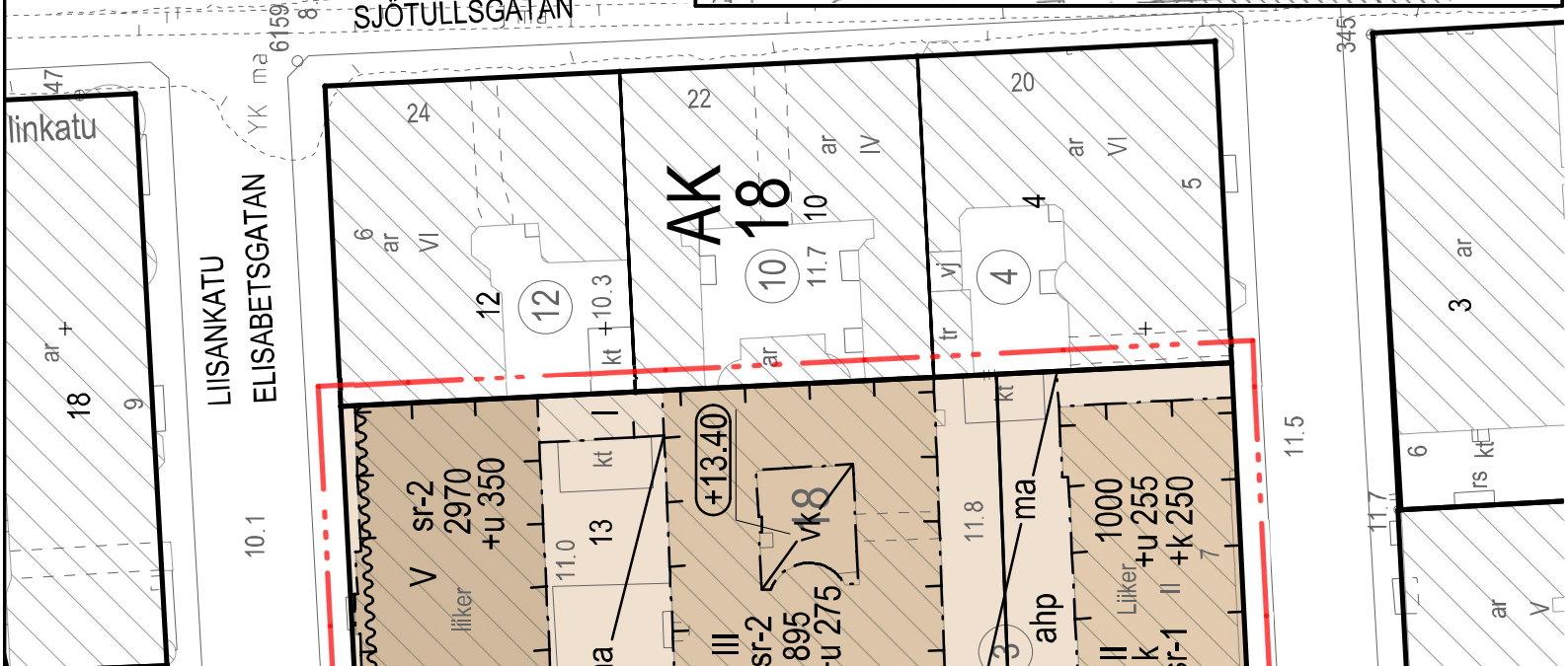
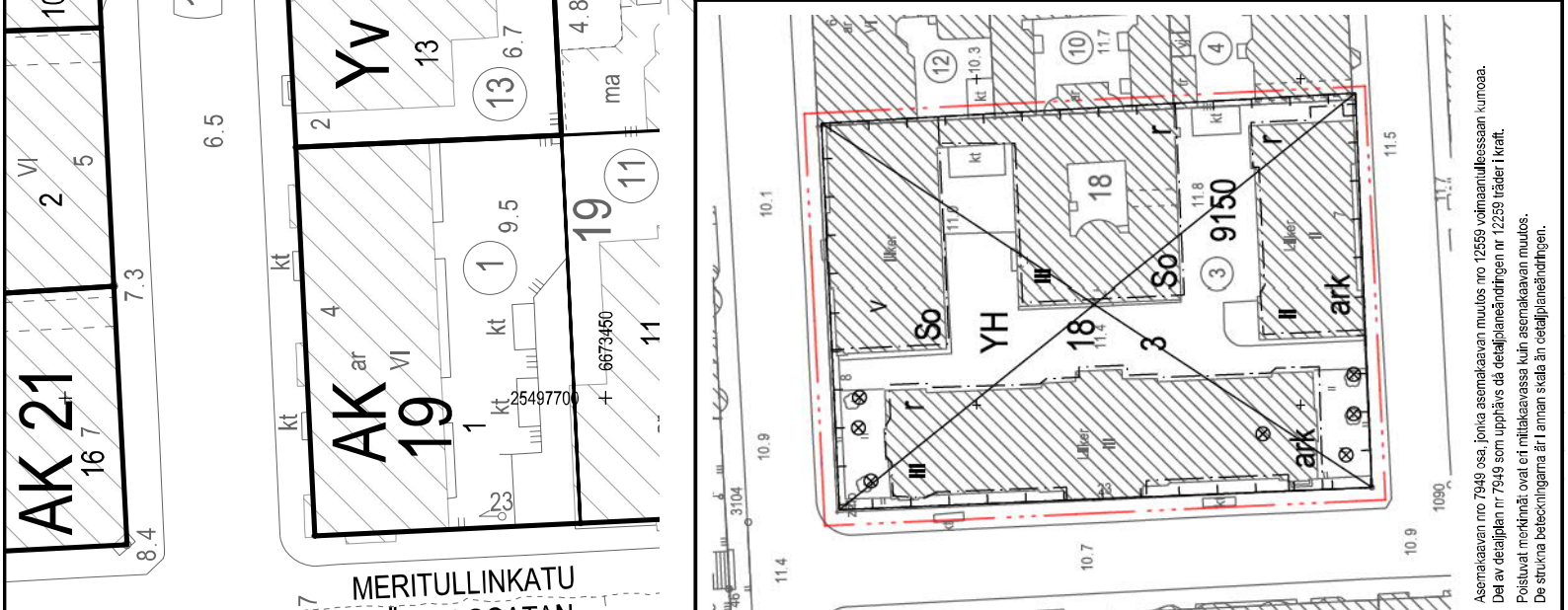
Sijaintikartta
Mariankatu 23

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Mariankatu 23

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Asemakaavan nro 7949 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12559 voimaantullessaan kumoaa. Dejav detailplan nr 7949 som upprävs då detaljplaneändringen nr 12559 träder i kraft. Pöytävaltakokouksen päätös ei mitalkaavassa kuin asemakaavan muutos. De skruktva bebyggningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL/s

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas.

Alueen pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta vähintään 50 % tulee olla liike-, hotelli- tai toimitilaa.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

1

Kaupunginosan numero.

18

Korttelin numero.

13

Ohjeellisen tontin numero.

1000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1000
+u255
+k250

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus oikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa kerroksissa, u-merkitty luku ullakkokerroksessa ja k-merkitty luku kellarissa sallitun kerrosalan.

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit.

III

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

+11.50

Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liike-, hotelli- tai toimitilaa.

Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa rakennuksen kellarikerrokseen liittyvän viher- ja lasikatteen. Katteen alle saa sijoittaa 90 k-m² pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa pihakannen alaisia autosäilytystiloja sekä varasto- ja huoltotiloja. Pihakannen alaisia tiloja ei tarvitse laskea asemakaavassa merkittyyn kerrosalaan.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 35 m² kokoisen, 3 m korkean autohissin sisäänkäyntirakennuksen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

lk

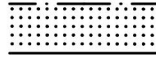
Alueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 15 m² kokoisen rakennusten välisen yhdyskäytävän. Käytävä on toteutettava mahdollisimman sirona ja eleganttina, arkkitehtonisesti korkeatasoisena rakennelmana. Käytävä tulee toteuttaa siten, että huoltoliikenteen ajo pihalle ei vaikeudu. Käytävän alituskorkeuden tulee olla vähintään 4,3 m.

lt

Alueen osa, jolle saa sijoittaa hotellin aulaan liittyvän, korkeintaan 70 m² kokoisen lasisen terrassin kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

h

Sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa korkeintaan 4 m² kokoisen, 3 m korkean huoltohissin sisäänkäyntirakennuksen kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.



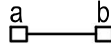
Istutettava alueen osa.

⊗

Säilytettävä puu.

32dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Suojeltava kivimuurille pystytetty rauta-aita ja siihen liittyvä portti.

RAKENUSSUOJELU

sr-1

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen keskeisissä sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutosto- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava tiedossa olevan alkuperäistoteutuksen mukaiseksi tai muutoin tyyliin/arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Korjaustöiden lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien säilyttäminen. Sisätilojen korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja tilasarjojen sekä alkuperäisten rakenteiden ja yksityiskohtien säilyttäminen. Mariankatu 23:n pääporrashuoneen osalta sallitaan vain entistävät toimenpiteet.

Rakennuksen ulkoasussa säilytettäviä kohteita ovat julkisivujen ja vesikaton rakennusosat, yksityiskohdat, materiaalit ja värit sekä alkuperäiset ikkunat ja ovet. Julkisivuihin ei saa sijoittaa parvekkeita. Pihanpuoleiseen vesikattoon saa tehdä tarvittavat läpiviennit siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuolen vesikattoon saa tehdä läpivientejä olemassa olevien hormiryhmien kohdalle.

Keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat Mariankatu 23:ssa pääporras A aulatiloihin, sivuporrashuoneet B ja C, 1-3-kerrosten keskeiskäytävä, toisen kerroksen museuhuone

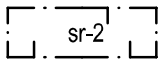
sekä kolmannen kerroksen kulmahuoneet entisten pääty-porrashuoneiden paikalla.

Keskeisiä arvokkaita sisätiloja Maneesikatu 7:ssä ovat eteisaula, porrashuone ja 1.-2.-kerrosten keskeiskäytävä.

Säilytettävää kiinteää sisustusta ovat alkuperäiset seinien, kattojen ja lattioiden pintamateriaalit, -käsittelyt ja koristemaalaukset (myös uusien pintojen alla säilyneet), pilasterit, profiloinnit, kattoroseetit, paneloinnit, väliovet, lasiseinät ovineen, väliseinäikkunat, portaat rakennusosineen ja yksityiskohtineen, puu-, kipsi- ja rappauslistat sekä kaakeliuuni.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

Mariankatu 23 on valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus (valtioneuvoston päätös 18.9.1980). Tämä suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.



Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen keskeisissä sisätiloissa saa tehdä sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on se muutostöiden yhteydessä korjattava tiedossa olevan alkupe- räistoteutuksen mukaiseksi tai muutoin tyyliin/arkkitehtuuriin soveltuvalla tavalla.

Rakennusten pihan puolen julkisivuihin saa sijoittaa uusia teräspinnakaideparvekkeita rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla. Vesikattoon saa pihan puolella avata aukkoja kattoterassin upottamiseksi, mikäli katon kokonaishahmo ja siluetti edelleen säilyvät. Pihanpuoleiseen vesikattoon saa tehdä tarvittavat läpiviennit siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät. Kadunpuolen vesikattoon saa tehdä läpivientejä olemassa olevien hormiryhmien kohdalle.

Liisankatu 8 A:ssa keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat eteisaula ja 1940-luvun muutosten mukainen pääporras, ensimmäisen kerroksen keskikäytävä ja toisessa kerroksessa portaan edustalle rajautuva käytäväosuus.

Liisankatu 8 G:ssä keskeisiä arvokkaita sisätiloja ovat eteisaula, porrashuone, 1-3 kerroksissa sivukäytävä sisäpihan puolella sekä julkisivusta ulkoneva hissi.

Säilytettävää kiinteää sisustusta on keskeisissä suojelussa sisätiloissa olevat alkuperäiset rakenteet, materiaalit, yksityiskohdat ja pintäkäsittelyt.

TILAT

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis- ja varastotilat.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään.

Liisankatu 8 A rakennukseen on varattava verkonhaltijan ohjeen mukainen pysyvä muuntamotila.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

PIHA

Piha on suunniteltava oleskelu- ja leikkialueeksi rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla eikä sinne saa sijoittaa autopaikkoja.

Uudet rakennelmat on suunniteltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja ympäristöön soveltuvina.

Rakennusten välisen piha-alueen tulee olla kivetty ja yhtenäinen. Tonttien välistä rajaa ei saa aidata.

Tontin avoimet kulmat tulee säilyttää osin istutettuina alueina. Liisankadun puolelle saa rakentaa kevytrakenteisen terassin.

Tontin hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla mahdollisuuksien mukaan.

Huolto- ja pysäköintiliikenteen ohjaaminen toisen tontin kautta on sallittu.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap / 250 k-m²
- Liiketilat, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Hotellit, enintään 1 ap / 350 k-m²
- Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamäärästä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin.

- Toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

Lisäksi asuntojen ja toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Toimisto- ja liiketilojen polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevilla asukkaiden polkupyöräpaikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

MAANALAISET TILAT

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa tai haittaa ympäröiville rakennuksille ja niiden kulttuurihistoriallisille arvoille, puille, kaduille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Kaava-alueen alin sallittu louhintataso on -4.0 (N2000).

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaisen pysäköintiratkaisun savunpoisto tulee suunnitella rakennusten yhteyteen. Ilmanvaihtoyhteydet tulee integroida rakennuksen yhteyteen.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä.

Tonttien väliselle rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseiniä. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Helsinki

KUVALIITE SUOJELU- KOHTEISTA

Mariankatu 23 asemakaavamuutos



Sisällys

1. Ympäristö ja piha.....	3
2. Mariankatu 23.....	4
3. Maneesikatu 7	8
4. Liisankatu 8A	9
5. Liisankatu 8G	11
Lähteet:	12

KUVAT (ELLEI TOISIN MAINITA):

Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016

1. Ympäristö ja piha



Liisankatu 8A ja Mariankatu 23



Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7



Rauta-aita, kivimuuuri ja portti



Sisäpiha

2. Mariankatu 23



Mariankatu 23 julkisivuja



Mariankatu 23 ikkunoita ja ulko-ovia



Mariankatu 23:n pääporras A



Mariankatu 23:n 1-3- kerrosten keskeiskäytävät



Mariankatu 23:n toisen kerroksen museuhuone



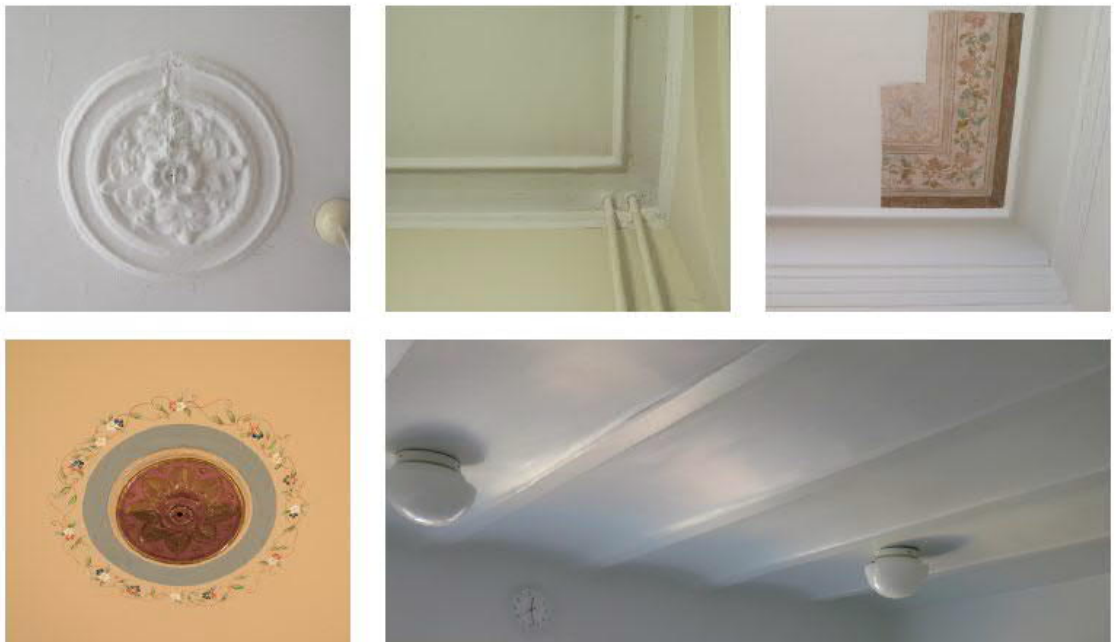
2. kerroksen kaakeliuuni ja kolmannen kerroksen kulmahuone



Mariankatu 23:n lasiväliseiniä ja väliseinäikkunnoita



Mariankatu 23:n väliovia



Mariankatu 23:n kattopintoja ja yksityiskohtia

3. Maneesikatu 7



Maneesikatu 7:n katujulkisivu



Maneesikatu 7:n pääporras ja 2. kerroksen keskikäytävä

4. Liisankatu 8A



Liisankatu 8A:n julkisivuja (Lähde...)



Liisankatu 8A:n eteisaula ja pääporras



Kuvia Liisankatu 8 A:n 1. kerroksen kadunpuoleisista huoneista ja niiden yksityiskohdista.



Liisankatu 8A:n 2. kerroksen neuvotteluhuone eli entinen "klubitila".

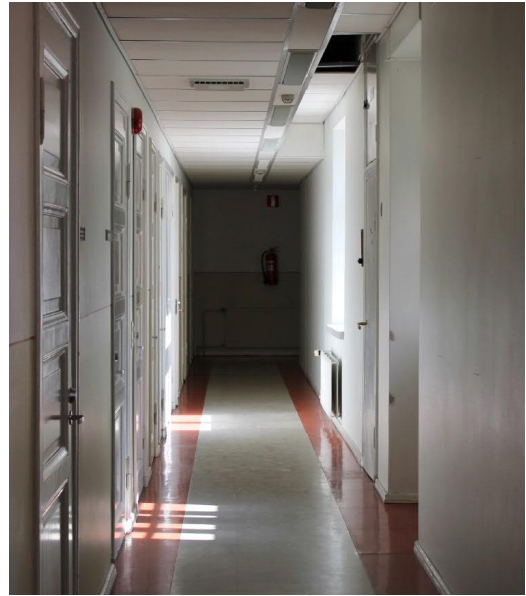
5. Liisankatu 8G



Liisankatu 8G:n julkisivu



Liisankatu 8G:n pääporras (kuva Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu)



Liisankatu 8G:n sisäpihan julkisivu ja pihaa kiertävä käytävä



Liisankatu 8G hissi

Lähteet:

KUVAT: Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016



NYLANDS FINSKA SKARPSKYTTEBATALJONS
KASERNKOMPLEXER I HELSINGFORS *Kostrader*

MARIANKATU 23

VIITESUUNNITELMA 11.01.2019

MARIANKATU 23

Tontti 1-18-3

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsingin Kruununhaassa Maneesikadun, Mariankadun ja Liisankadun rajaaman korttelin 18 läntisessä osassa tontilla 3. Muutosalueella sijaitsee neljä rakennusta.

MK23 = Mariankatu 23

LK8A = Liisankatu 8 A kadunvarsi

LK8G = Liisankatu 8 G piharakennus

MK7 = Maneesikatu 7

Yleistä

Korttelin suuri virastotalokokonaisuus on alun perin rakennettu vuonna 1885 Uudenmaan Tarkk'ampujapataljoonan päällystön asunnoiksi, juhla- ja aputiloiksi arkkitehti Evert Lagerspetzin suunnitelmien mukaan. Mariankatu 23:n päärakennus (ns. Upseerikasarmi) suunniteltiin sommitelman päärakennukseksi ja Liisankadun ja Maneesikadun rakennukset sen sivuflyygeleiksi.

Päärakennuksessa oli alun perin upseerien asuntoja, Liisankadulla upseerikerho ja kanslia, Maneesikadulla aliupseerien asuntoja ja verstaatioita. Liisankadun rakennusta pidennettiin kiinni naapurirakennukseen 1930 (arkkitehti Armas Siitonen) ja rakennusta korotettiin 1945 neljällä kerroksella (arkkitehti Antero Pernaja).

Piharakennus Liisankatu 8G rakennettiin kasarmien tallien paikalle valtion laboratoriorakennukseksi 1931 (arkkitehti Armas Siitonen).

Rakennukset ovat toimineet 1920-30- luvulta lähtien pääasiassa valtion virastojen toimistokäytössä ja niihin on tehty vuosikymmenten aikana kunkin aikakauden ja käyttötarpeen mukaisia muutoksia. Rakennusten arkkitehtuuri, julkisivut ja porraskäytävät ja monet yksityiskohdat ovat säilyneet suhteellisen hyvin tilojen ja käyttötarkoitusten muutoksissa. Kohteesta on laadittu kattava rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2016).

Asemakaavan muutoksessa muutetaan Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7 liikerakennuksiksi (hotelliiksi) ja Liisankatu 8 A ja Liisankatu 8 G piharakennus asuinrakennuksiksi. Lisäksi toteutetaan pihan alle autopaikoitustilat ja toteutetaan piha-alueiden kunnostus, piharakenteineen sekä ravintolaterassialue. Rakennuksiin tehdään vähäisiä muutoksia sisäpihan julkisivuihin ja katoille. Kellari ja aputilat sekä muut toiminnan kannalta oleelliset rakennusosat korjataan ja toteutetaan suojeluarvoja kunnioittaen. Puusto, aidat, portit sekä muut yksityiskohdat säilytetään ja piha suunnitellaan alkuperäistä piharatkaisua kunnioittavana.

Rakennussuojelullisia suunnittelu- ja toteutusperiaatteita:

- rakennusten suojelulliset arvot huomioidaan suunnittelu- ja rakennuttamisprosessissa
- kaikki rakennukset on esitetty säilytettäväksi ja suojelluiksi
- tilaratkaisujen suunnittelussa huomioidaan säilyvät sali- ja tilarakenteet huoneistojakoja suunniteltaessa
- kaikissa ratkaisuissa rakennusten katujulkisivujen ja kiinteistön kaupunkikuvallisen ilmeen säilyttäminen on lähtökohtana
- porraskäytävät, pääportaot ja aulat suojellaan ja kunnostetaan
- ikkunat, pääovet, aidat ja sisäkattojen yksityiskohtia säilytetään
- piha-alue kunnostetaan rakennettuna ”kivipiha” alkuperäistä henkeä kunnioittaen
- huoltoreittien rakenteet ja piharatkaisut toteutetaan pienimittakaavaisina ja pääosin irrallaan vanhoista rakenteista
- parvekkeita sijoitetaan vain sisäpihalle
- rakennuksista teetetään tarkemmat mittausta-, pinta-, materiaali- ja väritutkimukset suunnittelun ja suojelullisten tavoitteiden lähtökohdiksi
- suunnittelun eri vaiheissa em. selvitysten sekä tehtyjen ja saatavien kuntotutkimusten perusteella laaditaan yksityiskohtaiset suunnitelmat

Asemakaavan laadintavaiheen suunnittelu- ja ratkaisuperiaatteita:

Mariankatu 23 (MK 23)

Rakennus toteutetaan laadukkaana hotellina, noin 98 huonetta, ravintola ja aputilat, sekä viherpihaterassi.

- huoneita kaikissa kerroksissa, myös ullakko otetaan käyttöön ullakkohuoneina
- ei oleellisia muutoksia vesikattoon eikä julkisivuihin
- pääsisäänkäynti, vastaanotto- ja aulatilat rakennuksen keskialueella 1. kerroksessa
- rakennuksen pohjoispäädyn 1. kerroksessa ravintolatiloja
 - o pohjoispäädyn katusisäänkäynti palautettaisiin alkuperäisen suunnitelman mukaisesti ravintolan sisäänkäynniksi
 - o rakennuksen pohjoispuolelle ravintolatiloihin liittyvä hienovarainen vanhojen rauta-aitojen rajaama ravintolan terassialue
- kaksi uutta hissiä ja pääporras asiakaskäytössä, sivuportaat poistumisteinä ja huoltoreitteinä
- vanha pääporras ja keskikäytävä toteutetaan keskeisenä kulkuväylänä ja arkkitehtonisena aiheena
- kellaritilat hotellin aputiloina erillisellä huoltoreitillä (jäte, varastot, sosiaalitilat ym.)
- pihalle esitetty katosmainen ratkaisu huoltohissille pihatason ja kellarin välille
- aula-alueen laajennuksena on sisäpihalle esitetty erillissuunnitelman mukaan toteutettava kevyt, katettu ja lasirakenteinen terassi joka liittyy sisäpihan rakenteiden piha-arkkitehtuuriin

Maneesikatu 7 (hotellin osa n. 28 huonetta)

MK7 toteutetaan osittain tai kokonaan hotellin lisäosaksi (hotellihuoneiksi) tai liiketiloiksi

- 1990- luvulla kunnostettuun kellariin toteutetaan henkilökunnan aputiloja
- 1. kerroksessa hotellihuoneita tai liiketiloja
- 2. kerroksessa hotellihuoneita tai liiketiloja
- hissi rakennetaan 1. ja 2. kerroksen välille
- kulkuyhteys pihan läpi päärakennuksen vastaanotosta tai uutta yhteyssiltaa pitkin
- rakennetulle ullakolle toteutetaan 4 hotellihuonetta tai kokoustilaa
- ei parvekkeita tai muita merkittäviä muutoksia julkisivuihin

Liisankatu 8 A (LK 8 A)

Liisankatu 8 A toteutetaan asuinrakennuksena

- kellarissa asuntojen aputiloja
- kerrokset 1-6 asuntoja nykyisen porrashuoneen ympärillä
- sisäpihan puolelle toteutetaan parvekkeita asuinhuoneistoihin
- vesikatolle on esitetty kaksi asuntoihin liittyvää kattoterassia
- katujulkisivussa ei oleellisia muutoksia, rakennusrunko pääosin ennallaan

Liisankatu 8 G (LK 8 G)

Liisankatu 8 G (sisäpihan rakennus) toteutetaan asuinrakennuksena

- kellarissa asuntojen aputiloja sekä saunaosasto ja kuntosali, ylemmät kerrokset asuntoja nykyisen porrashuoneen ja sivukäytävän ympärillä
- uusi henkilöhissi porrashuoneen yhteyteen
- ullakolle asuntotilaa, joka on yhdistetty alempaan kerrokseen
 - o rakennuksen vesikaton muoto muuttuu rakennuksen sisäpihan puolella, julkisivun puoleinen lape säilyy pääosin ennallaan
- rakennuksen sisäpiha on esitetty katettavaksi 1. kerroksen tasolla istutettavalla pihakannella
 - o kellariin saadaan tilaa asuntojen laadukkaille yhteistiloille (sauna, kerhotila, kuntosali ym.)
 - o valoaukko kellarin yhteistiloihin
- rakennuksen julkisivuun ja sisäpihalle toteutetaan parvekkeita, vesikaton sisäpuoliselle osalle kattoterasseja

MARIANKATU 23

Yleistä

- asuntojen varatiet hoidettavissa ikkunoista/parvekkeilta Pelastuslaitoksen toimenpitein
- asuinrakennusten ylemmissä kerroksissa huoneistojakoa muutettu alemmista kerroksista, pienempiä huoneistoja yhdistetty suuremmiksi kokonaisuuksiksi
- asuinrakennusten esteettömät sisäänkäynnit suunnitellaan pihan osaksi (esim. järjestetään pihan puolelta luiskin)
 - o hotellin esteetön sisäänkäynti hissien avulla pääsisäänkäynnin yhteydessä ja/tai sisäpihan puolelta
- piha-alueella on varaus kannen alle rakennettavan kellariaputilan toteuttamiseen, (esim. IV- konehuoneelle)

Pysäköinti

- ajoyhteys Liisankadulta tai Maneesikadulta
- pysäköintiratkaisu perustuu maan alle kaivettavaan ja louhittavaan luolaan ja sinne rakennettavaan pysäköintirobottiin
 - o kapasiteetti luonnoksen kaltaisella parkkirobotilla on n 38 autopaikkaa
 - o runko voidaan rakentaa irti rakennuksista ja perustusrakenteista (esim. kiviladotut perustukset)
 - o edellyttää kallion louhimista noin 14 m syvyyteen
 - o pihaa säilyy istutus ym. rakenteille ja lisäksi mahdollisuus muille maanalaisille rakenteille säilyy piha-alueen muilla osilla

Laajuustietoja

Pinta-alat, huoneistomäärät ja –koot ovat alustavia. Kerrosalat on esitetty tarkemmin erillisissä kaavioissa.

Rakennus	Bruttoala	Kerrosala (uusi)	Hotelli- huoneita	Asuntoja
MK23	5396	5396	98	
MK7	1505	1505	28	
LK8A	3974	3318		31
LK8G	2783	2256		21
Optiot	119	119		
Yhteensä	13 777	12 594	126	52

Lisät ja optiot:

Parkkihissi	30
Hotellin	
terassipaviljonki	70
Huoltohissi	4
Yhteyssilta	15

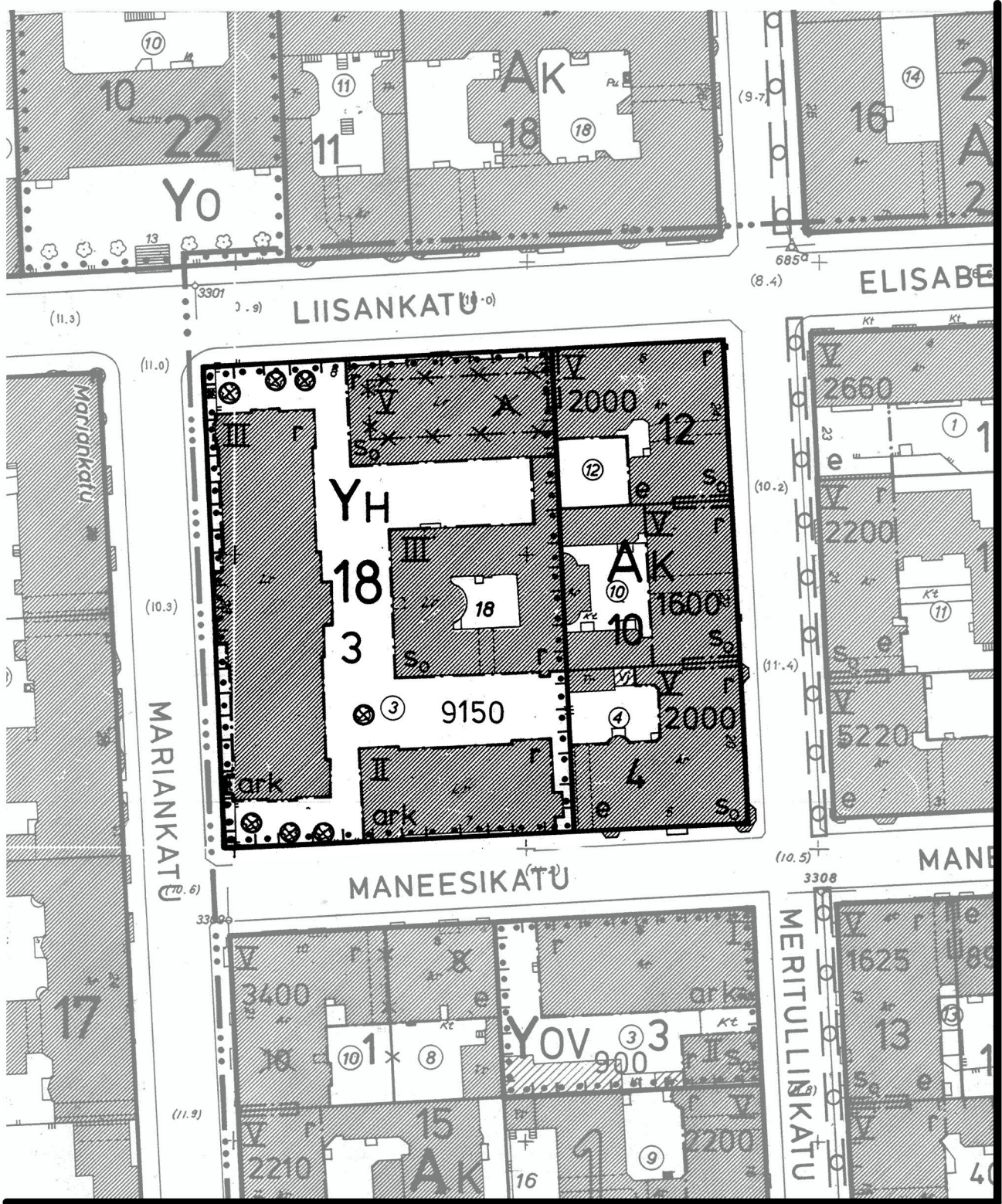
Asuntojen keskikoko m² 75

Liiketilaa (hotelli) on 6 990 kem². Tämä on 56 % kerrosalasta.
























PARKKIROBOTTI noin 38 autopaikkaa, kaavavaatimus 37 autopaikkaa.



KATUNÄKYMÄ
LOUNAASTA



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

	2 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja
	Ohjeellinen alueen raja
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Tontin raja
	Kaupunginosan numero
	Korttelin numero
	Tontin numero
	Kadun nimi
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista
	Rakennusala
	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan kerrosluvun. Kadunvarsirakennuksessa tämä numero tarkoittaa ehdottomasti käytettävää kerros- lukua ja piharakennuksessa suurinta sallittua kerroslukua
	Numerosarja, jossa ensimmäinen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan pie- nimmän sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen suurimman sallitun kerrosluvun
	Tontin rajan osa, johon rakennukset on rakennettava kiinni
	Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten raken- nusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivi- vujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toi- menpiteitä on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla
	Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontin osassa olevaa rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suo- rittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivi- vujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla
	Korttelialueen osa, jossa luku ilmoittaa kuinka monta neliometriä kerrosalaa yhteensä rakennusaloille saa rakentaa
	Luku, joka osoittaa kuinka monta neliometriä kerrosalaa rakennuslalle saa rakentaa
	Asuinkeuhkalojen korttelialue
	Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue
	Opetus-, huvi-, kerho- ja viihdetoimintaa palvelevien rakennusten kortteli- alue
	Huvi-, kerho- ja viihdetoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
	Ohjeellinen istutettava puurivi. Puiden välinen etäisyys saa olla enintään 7 m

 e

Rakennusala, jolla saa olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerrok- sessa, mikäli yhteys kuhunkin tällaiseen huoneistoon järjestetään suoraan ka- dulta

 yo

AK-korttelialueella ei saa sijoittaa liike-, toimisto- tai näihin verrattavia tiloja muualle kuin e-merkinnällä varustetulle rakennuslalle

Rakennusala, jolle saa sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja

AK-korttelialueilla saa, mikäli erityiset syyt sitä vaativat, sijoittaa sosiaali- sia palvelutiloja myös muihin kuin ensimmäiseen (1.) maanpäälliseen kerrok- seen, kuitenkin korkeintaan 20 % tontin sallitusta kerrosalasta

Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja

Kullakin tontilla saa rakennuksen ullakkotilaan sisustaa sallitun kerrosalan li- säksi 100 m² talon omaan käyttöön tulevaa saunatilaa

YV-korttelialueella saadaan osittain luonnonvalolla valaistavat kellaritilat käyttää tontin käyttötarkoituksen mukaisina kerrosalaan laskettavina tiloina

Korttelin saman kadun varrella olevien rakennusten julkisivujen ja kattomuo- tojen jäsentelyn sekä rakennustaiteellisen käsittelyn ja materiaalin tulee kort- teleittain olla kaupunkikuvallisesti yhtenäinen

Uudisrakennuksessa on käytettävä harja- tai taitekattoa, jonka kaltevuus ei saa alittaa 30°

Kadunvarsirakennukseen saadaan rakentaa ulokkeita, joiden ulkonema kadulle tontin rajasta on enintään 1,2 m ja leveys yhteensä enintään 1/3 katujulkisi- vun pituudesta

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajal- la olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen voidaan sijoittaa ikkunoita

Tomutus- ja jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle

AK-korttelialueella on tontin vapaa- alasta vähintään 30 % istutettava ja va- rustettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi, jossa vapaa-ala on tontin pinta-ala - (pihakannen yläpuolella olevien rakennusten pohjien ala + maanpäällinen py- säköinti). Tonteille on istutettava puita

Kokonaan tai osittain maanpäällistä kellaritila ei sallita AK-korttelialueilla

AK-korttelialueilla tulee kadunvarsirakennuksen porraskäytäviin olla käynti sekä kadulta että pihalta

Pihakanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja eikä maanalaisten, autonsäilytys- tilojen poistoilmaa saa johtaa pihamaalle

Mikäli tonttien välinen korkeusero ei turvallisuussyistä muuta vaadi, saadaan tonttien väliset rajat aidata ainoastaan istutuksin

 ②

Tontin osa, jolla on kaupunkikuvallisesti arvokas puusto, joka on säilytettävä



KORTTELINÄKYMÄ
LÄNNESTÄ

MARIANKATU 23, HOTELLI	Bruttoala	Kerroasala	Hyötyala	Huoneita
K	1095	1095	640	
1	1083	1083	730	18
2	1071	1071	627	26
3	1071	1071	627	27
Ullakko	1076	1076	677	27
	5396	5396	3301	98

MANEESIKATU 7, HOTELLI		Kerroasala	Hyötyala	Huoneita
K	250	250	134	
1	500	500	272	12
2	500	500	286	12
Ullakko	255	255	190	4
	1505	1505	882	28

Optiot:	
Hotellin terassipaviljonki	70
Huoltohissi	4
Yhteysilta	15
	89

LIISANKATU 8 A, ASUNTOJA		Kerroasala	Hyötyala	Huoneistoja
K	656		382	
1	645	645	374	7
2	583	583	410	8
3	581	581	442	6
4	581	581	454	4
5	581	581	457	4
6	347	347	255	2
	3974	3318	2774	31

LIISANKATU 8 G, ASUNTOJA		Kerroasala	Hyötyala	Huoneistoja
K	705	89	571	
1	623	623	404	8
2	636	636	450	9
3	636	636	470	4
Ullakko	272	272	202	
	2872	2256	2097	21

Parkkihissi 30

TILAT YHTEENSÄ	Kerroasala	Hyötyala	Huoneita
Hotelli	5556	3479	126
Aputilat	1345	774	
Optiot	89		
	6990	4253	

Asunnot	5485	3918	52
Aputilat	89	953	
Parkkihissi	30		
	5604	4871	

KAIKKI YHTEENSÄ 13866 12594 9124

Kerrosaloista on laadittu erilliset kaaviot. Laajennukset ja optiot on eritelty.

Liiketilaa on 6990 / 12594 = 56 % kerrosalasta

Autopaikkatarve asunnnot 1/150 as-kem2 37

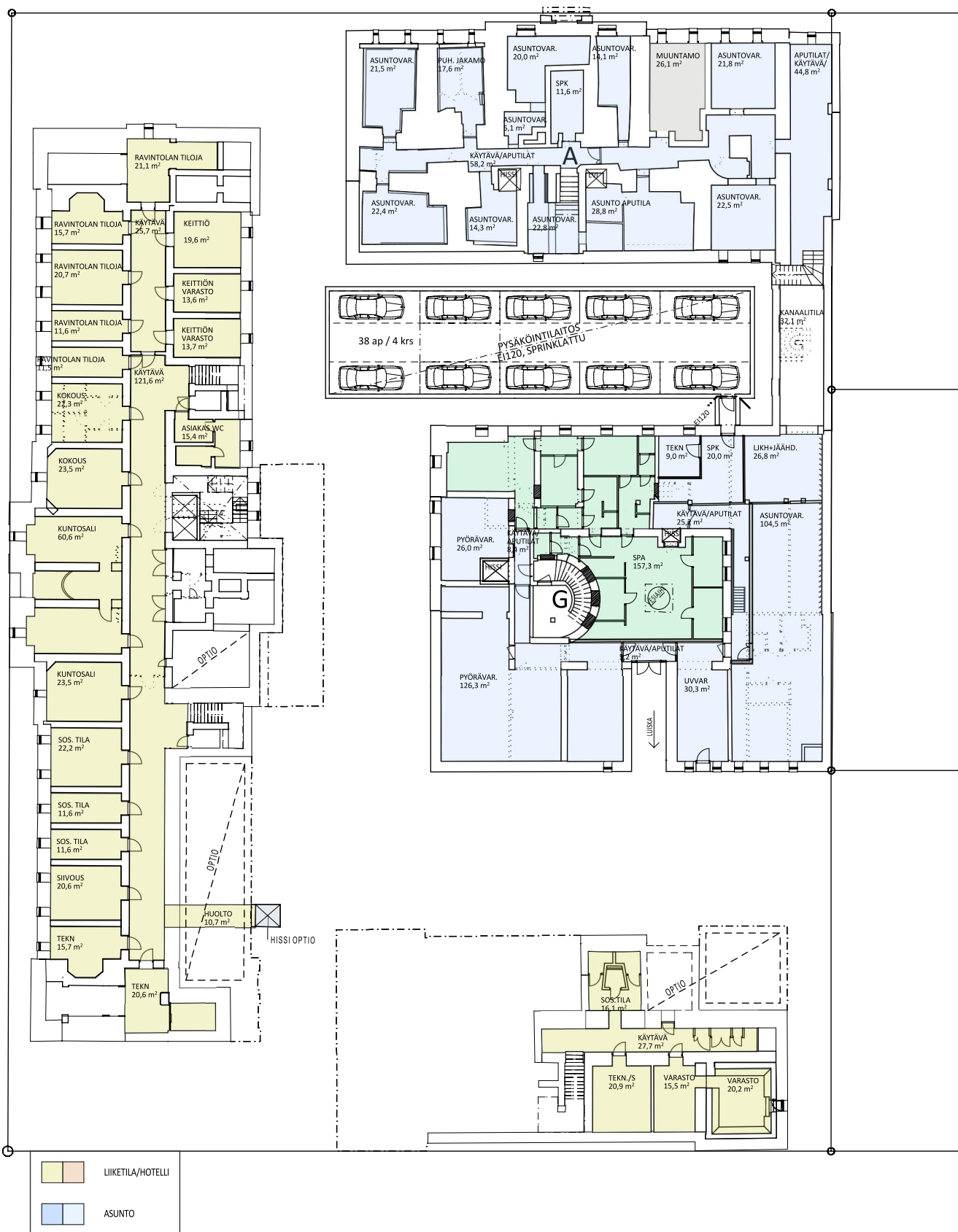
Asuntoja kpl 52
Asuntojen keskikoko m2 75
Hotellihuoneita kpl 126

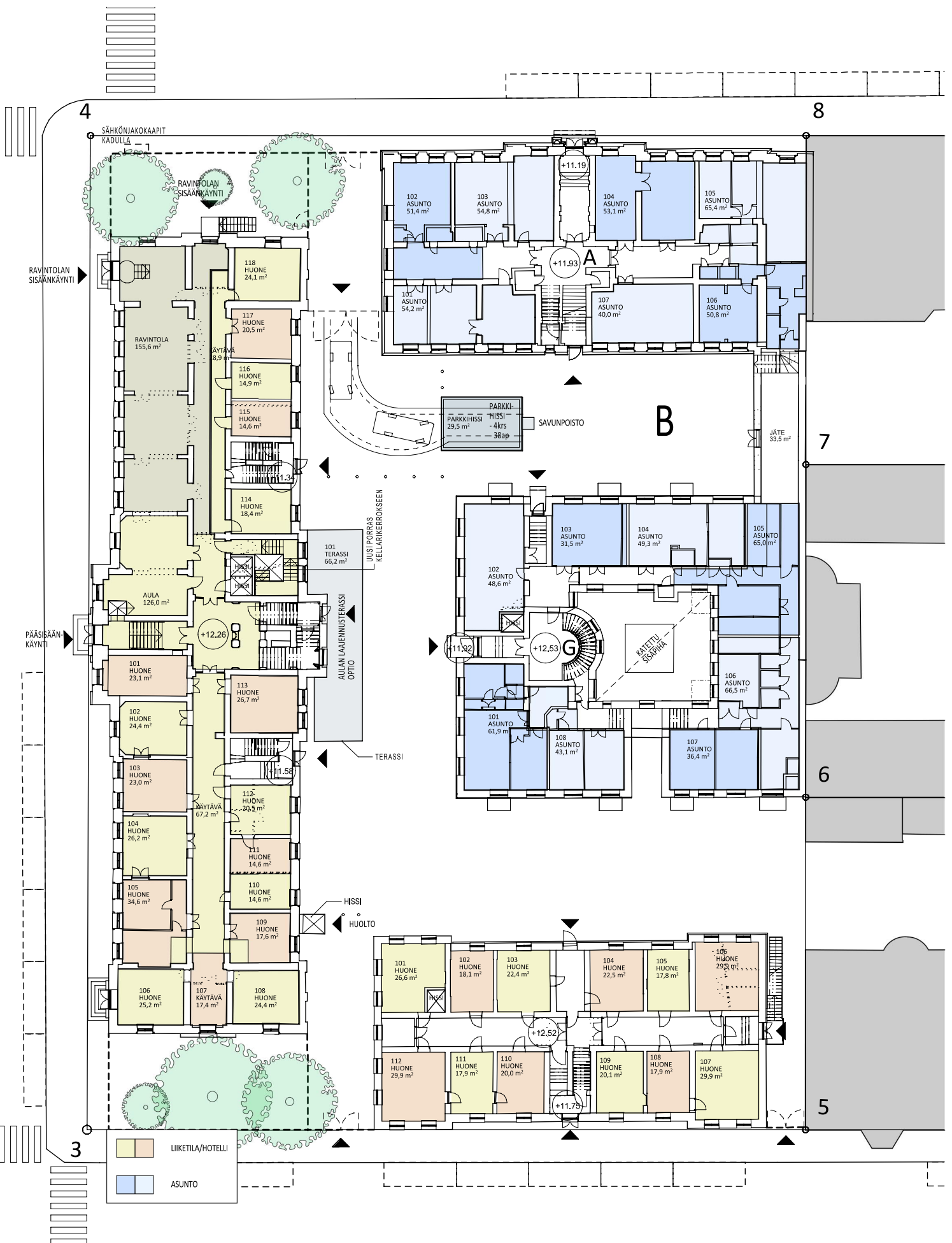
PARKKIROBOTTI brm2 298

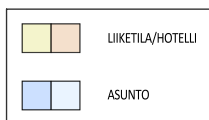
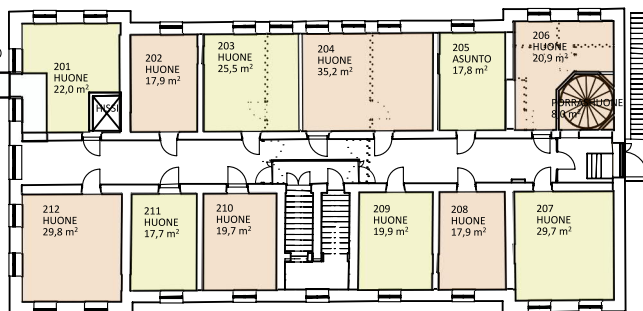
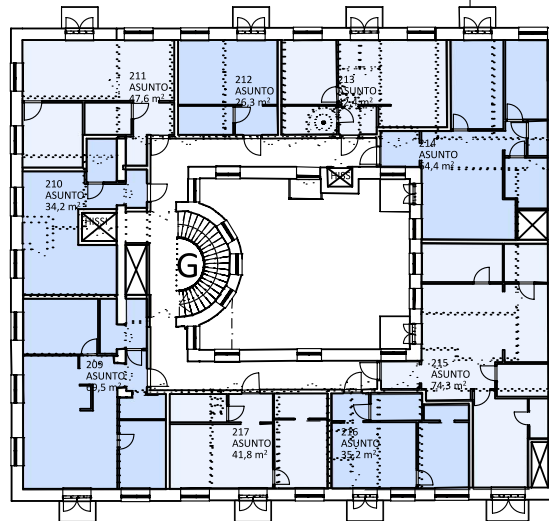
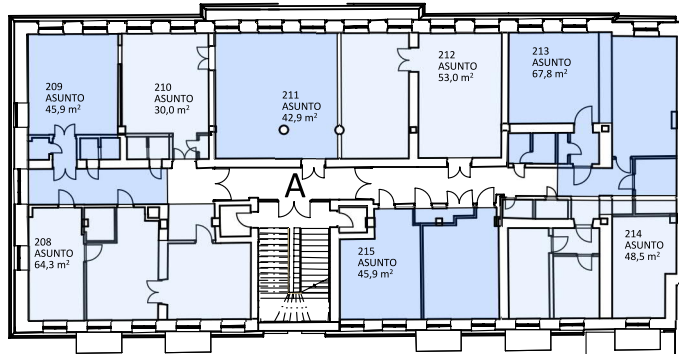
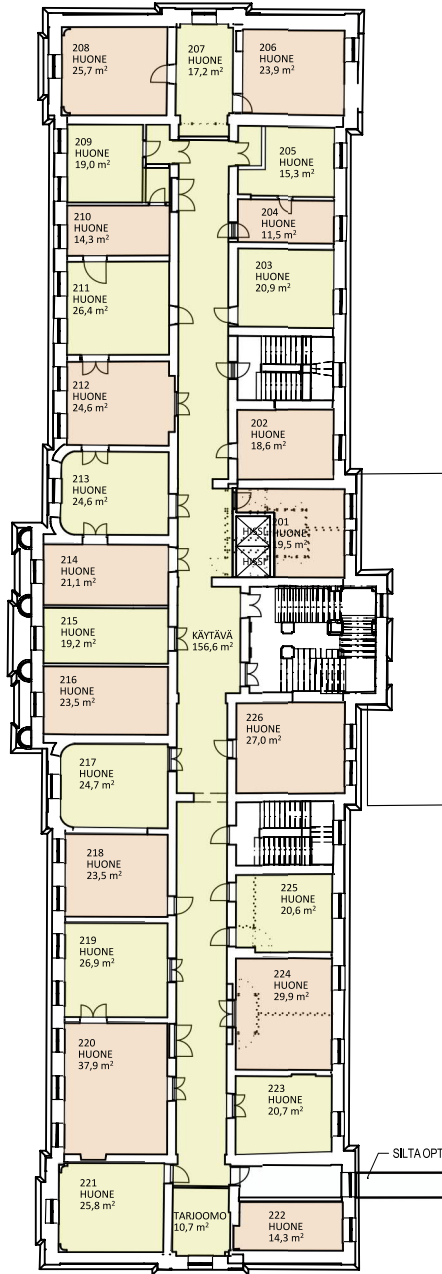
BRUTTOALA / KRS	brm2
K	2706
1	2955
2	2805
3	2543
4	1929
5	581
6	347
Yhteensä	13866

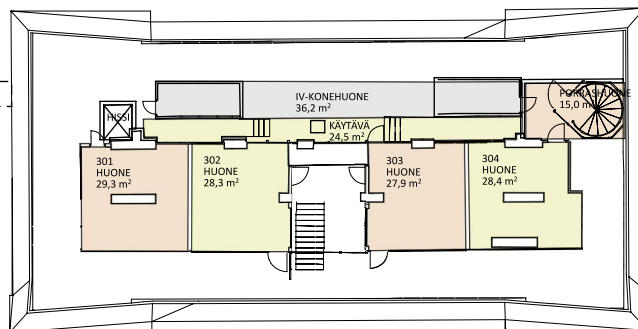
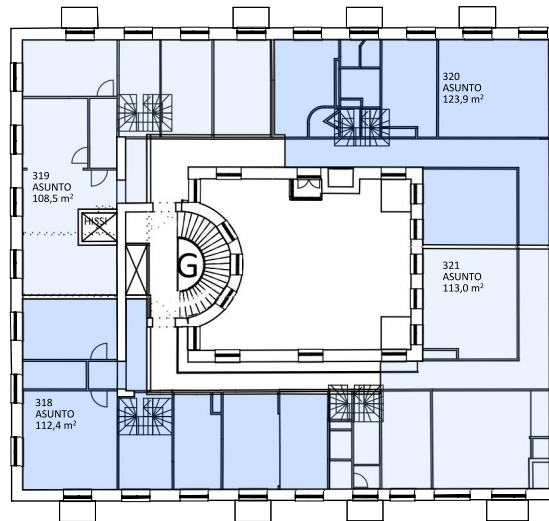
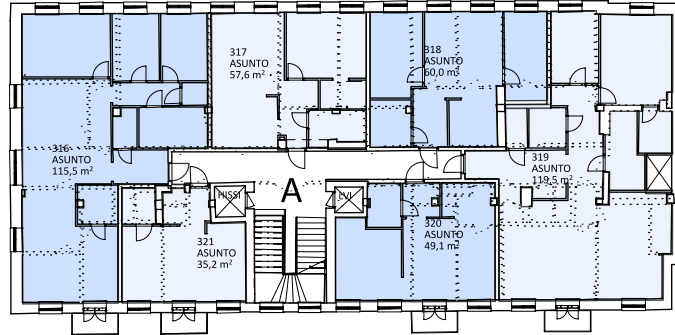
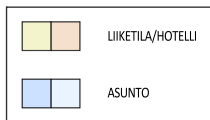
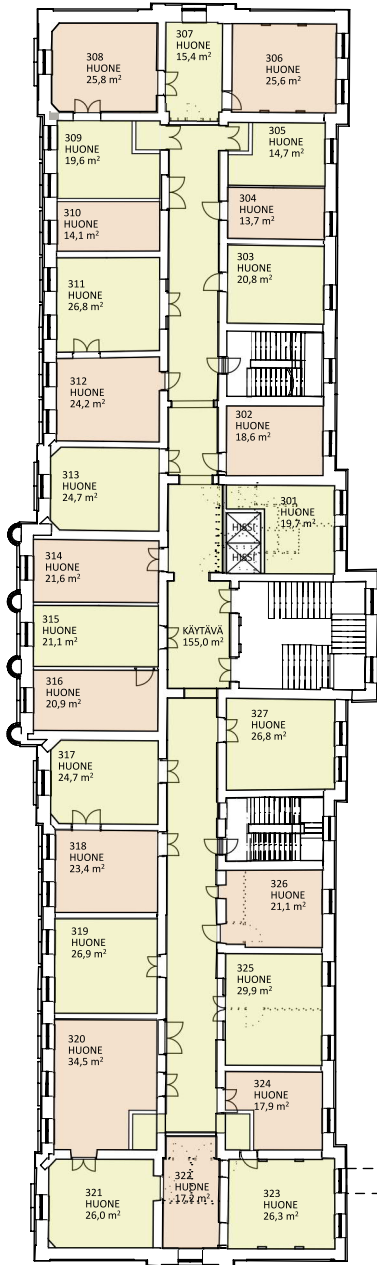
Ratkaisut hissien, autopaikoituksen, parvekkeiden/pihan, kellaritilojen, talotekniikan, paloturvallisuuden, suojelekusymysten, huollon ym. osalta osittain yhteneviä eri vaihtoehtojen välillä, osittain tapauskohtaisia.

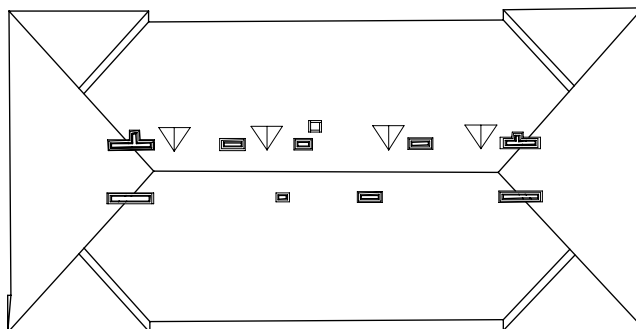
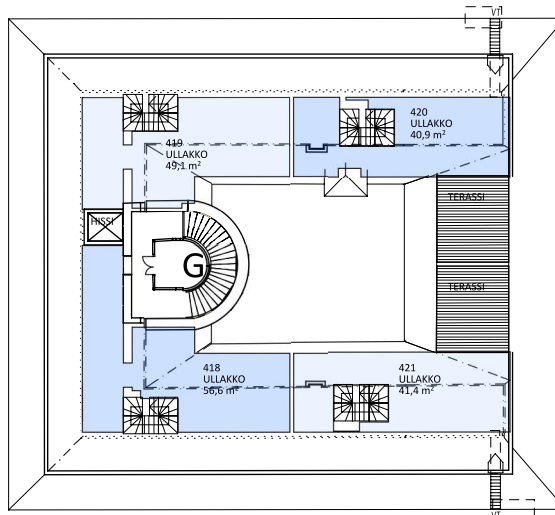
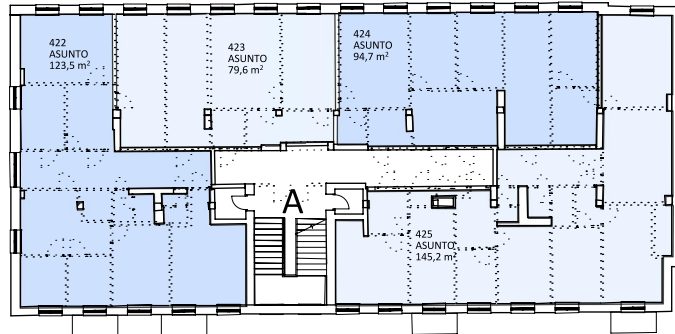
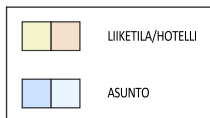
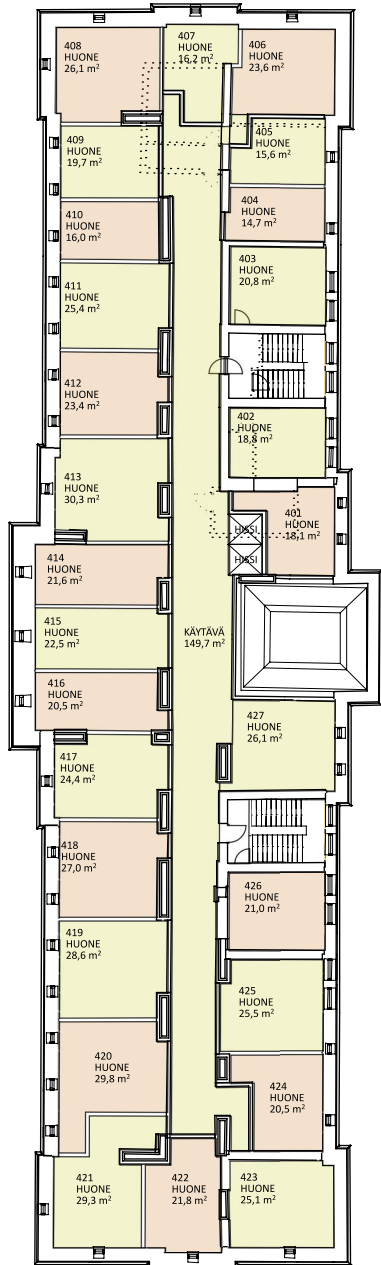
Esitettyjen, suuntaa antavien laajuuksien käyttö kohteen markkinoinnissa, kaupan perusteena, määrälaskennassa tai yhtiöjärjestyksessä on laajuustietojen käyttäjän vastuulla. Muutokset rakennusaikana tapahtuvista rakenne- tai suunnitteluratkaisuista johtuen ovat mahdollisia. Tarvittaessa pinta-alat on tarkistettava mittauksin paikalta.

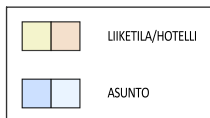
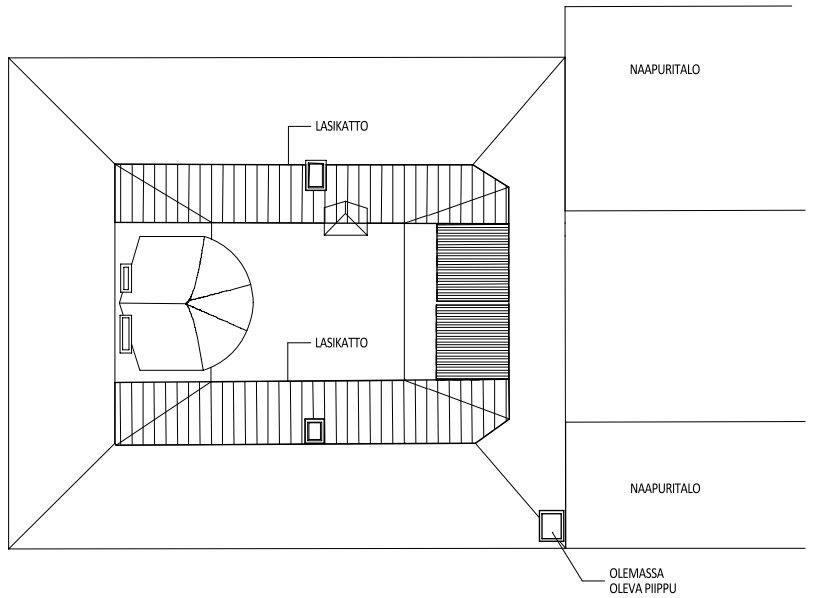
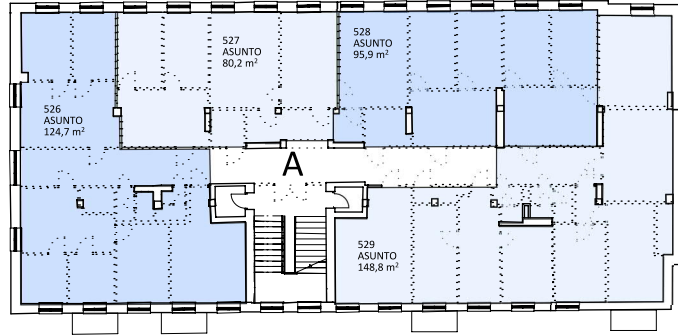
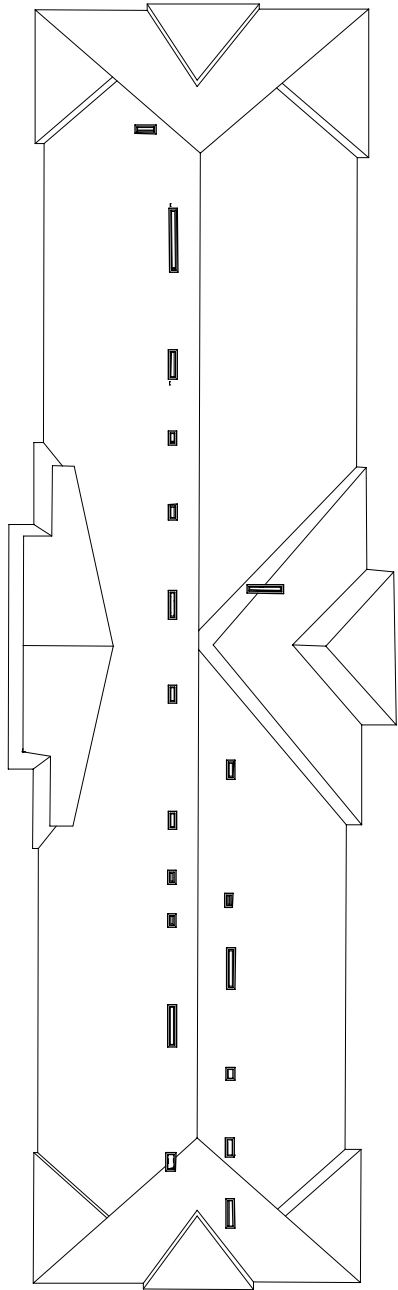


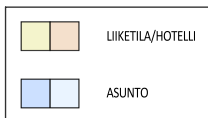
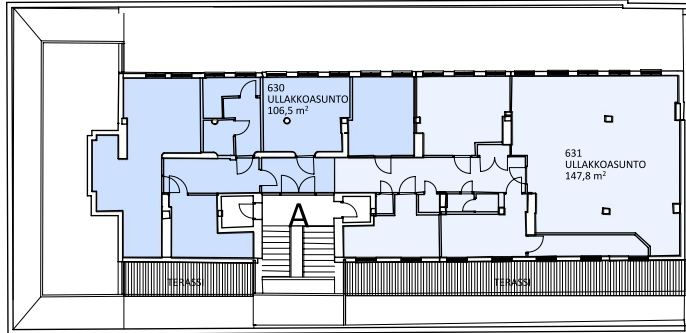


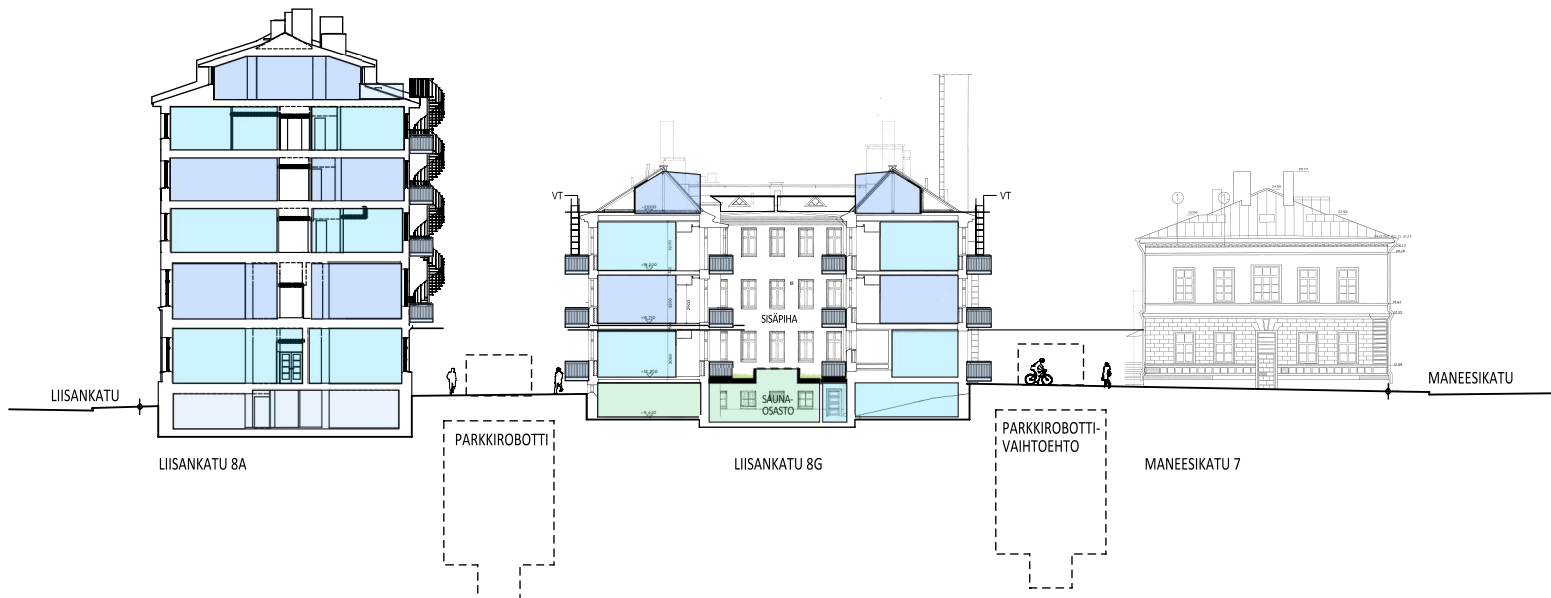
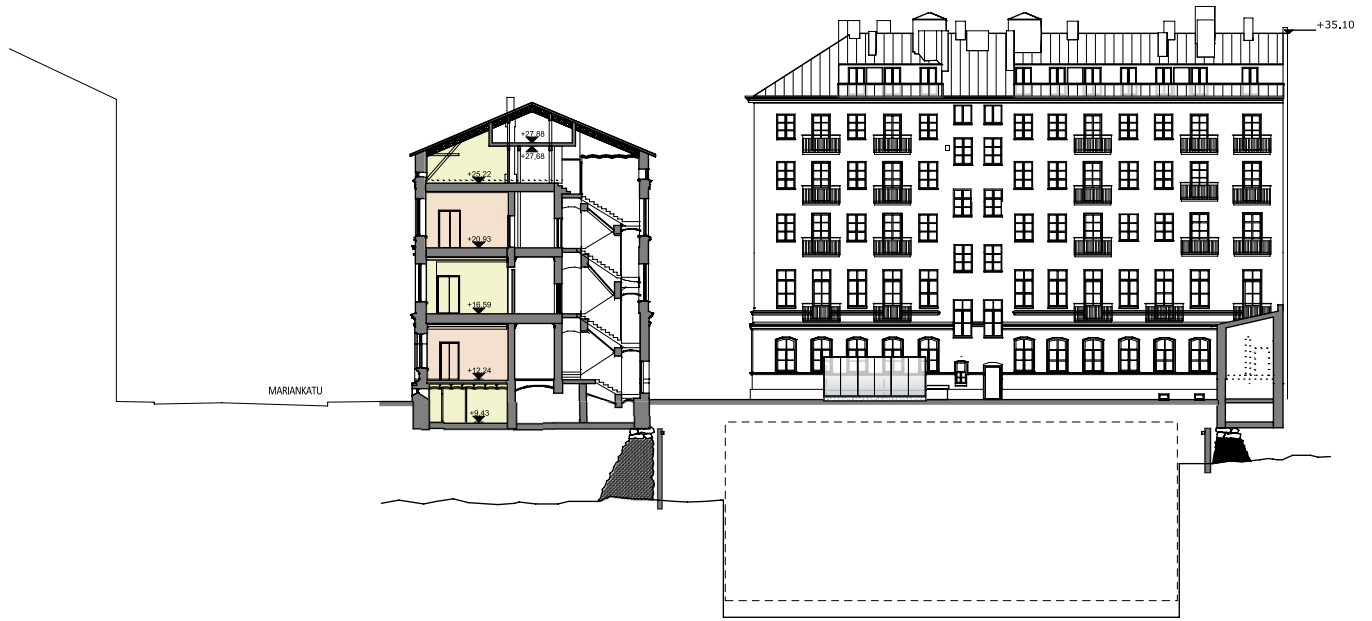






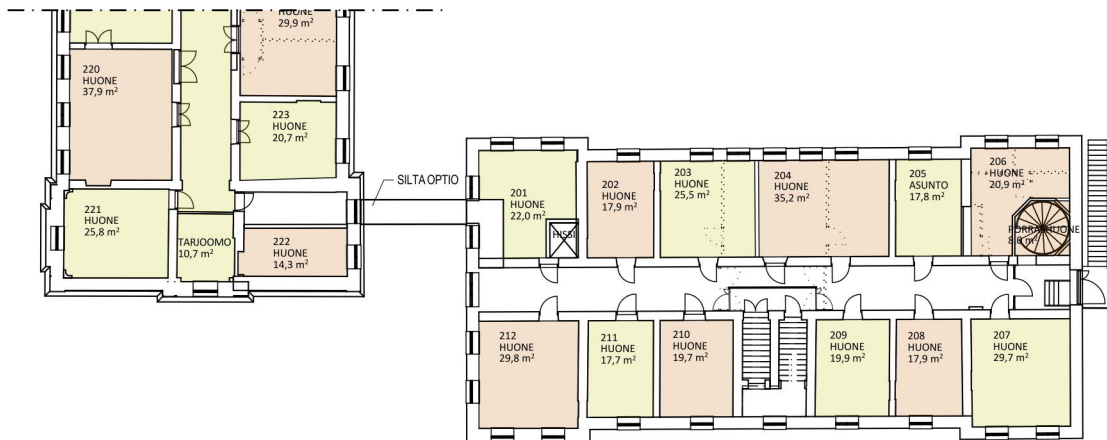




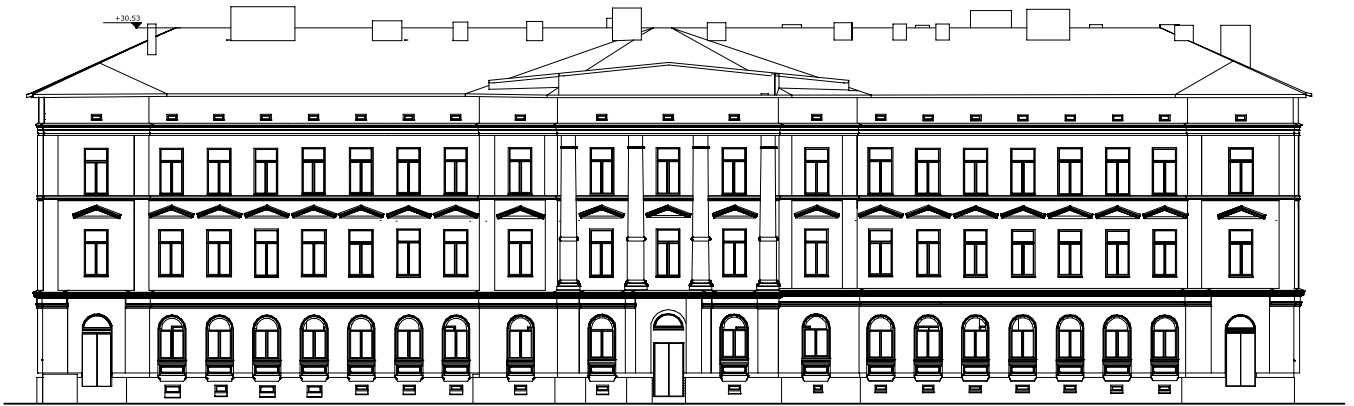


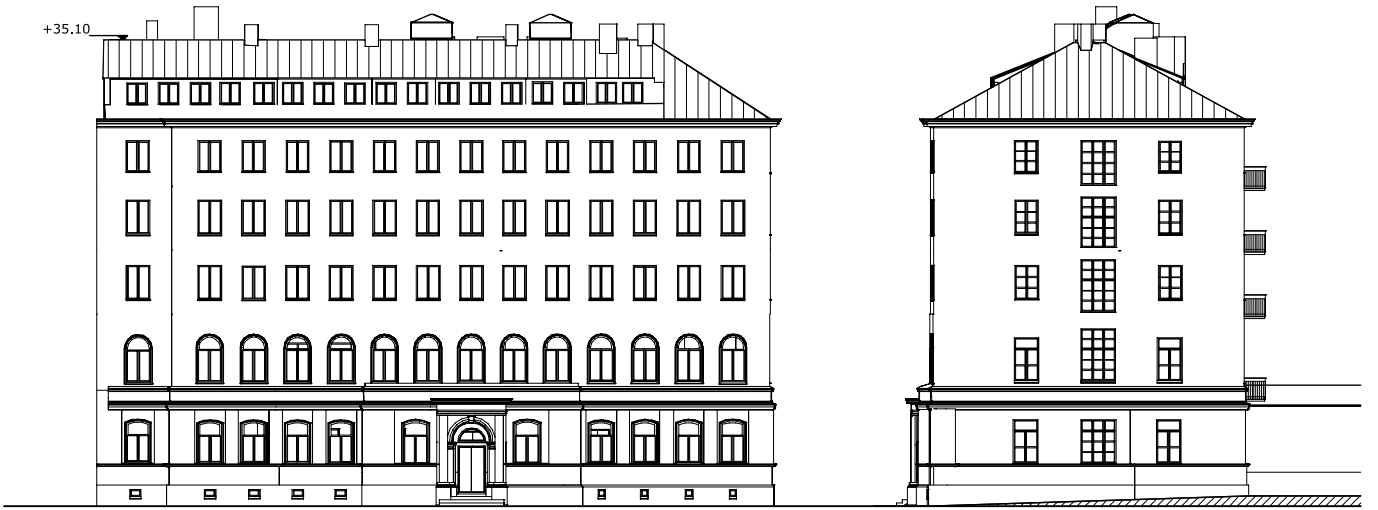


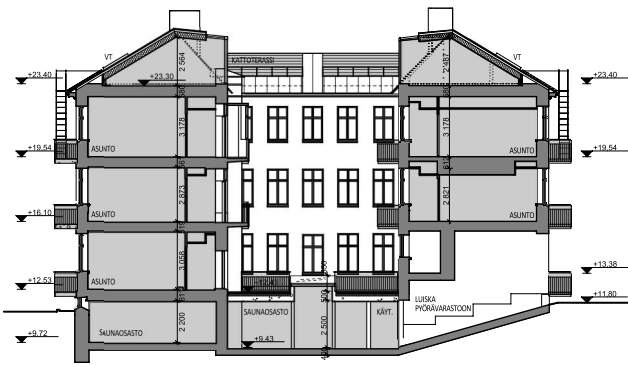
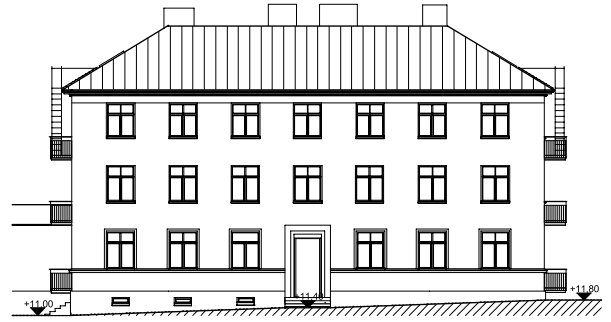
JULKISIVUPROJEKTIO, 1:250

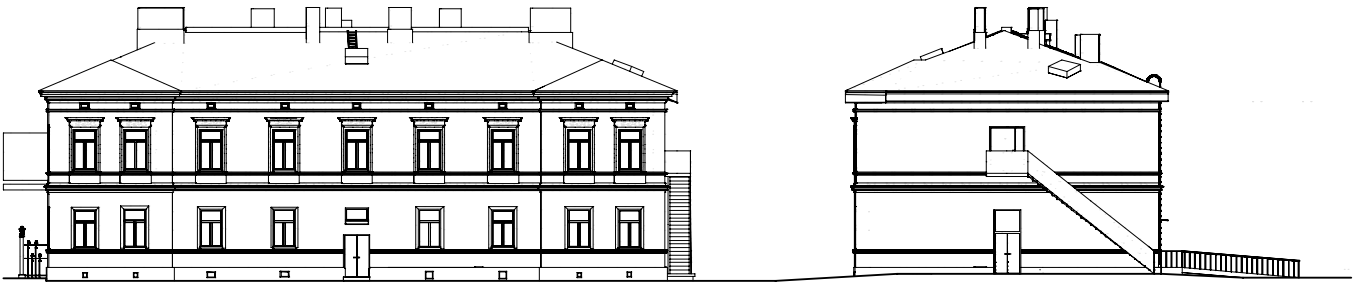
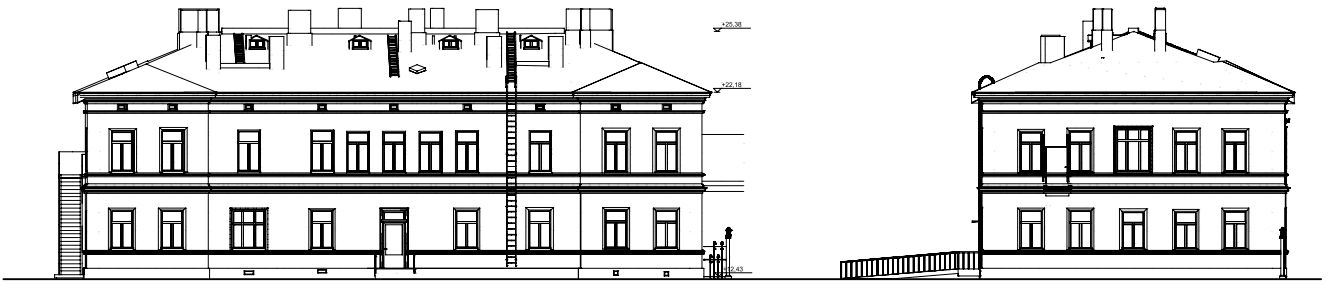


POHJAPIIRUSTUSOTE, 1:250











avarc arkkitehdit oy
töölönkatu 42 b
00250 helsinki finland
www.avarc.net

AVARC
architects





- MERKINNÄT**
- YLESMERKINNÄT**
- terras
- KASVILLISUUS**
- eriyvät, miltä puut, leikkopuut
 - istutettavat puut, leikkopuut
 - istutettavat suuret pensaat
 - istutettavat suuret, määrittämättömät
 - signoosit
 - kuorikita
- FINNITTEET, RAKENNET**
- laatta
 - hugonkiveyys
 - mukulaiveyys
 - teräsrakente
 - granittirakente
 - olavin rakente
- KALUSTEET, VARUSTEET**
- olavin laita
 - olavin portit, oimittavat ja oimittavat
 - uusi portit
 - polttarit, huoltokäytävät
 - poistopöytä
 - poistopöytä
 - tuoli
 - istutuspaikka
- VASAUS, KUIVATUS**
- suunniteltu, keraamiset 0,1m välein ja kerkkikita
 - suunniteltu, keraamiset ja kerkkikita
 - maastatasen vinyylin ankkuroitu sija

MARIANKATU

LIISANKATU

MANEESIKATU

Kohti	Kohti	Tarvike	Vuorokausi
<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>	<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>	<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>	<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>
<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>	<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>	<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>	<p>MA-ARKKITEHDIT PYYTÖS</p>

15223

ICONFUND OY

MARIANKATU 23

HELSINKI

POHJARAKENNELUONNOS

18.10.2018



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,
Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111
Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

SISÄLLYSLUETTELO:

1. YLEISTÄ
2. TUTKIMUKSET
3. MAAPERÄ
4. PERUSTAMINEN JA POHJARAKENNUS.....
5. MÄÄRÄ - JA KUSTANNUSARVIOT
6. VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

PIIRUSTUKSET JA LIITTEET:

Piir.nro

Asemapiirros	1:200
Leikkaukset 1 – 1, 2 - 2	1:100
Leikkaukset 3 – 3, 4 - 4	1:100

1. YLEISTÄ

Iconfund Oy:n toimeksiannosta on Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy tehnyt pohjarakennusluonnoksen ja kustannusvertailun Osoitteessa Mariankatu 23 olevan korttelin muutostyötä varten. Rakennuksen sisäpihalle on suunniteltu robottiparkkia. Parkin sijainnille on kaksi vaihtoehtoa.

2. TUTKIMUKSET

Vanhimmat rakennukset Mariankatu 23, Liisankatu 8A ja Maneesikatu 7 ovat kaikki 1800-luvun lopusta. Liisankatu 8A:aa on jatkettu ja korotettu 1900-luvulla ja G-talo (keskellä) on kokonaisuudessaan 1900-luvulta. Perustukset on tehty kiviladoksina korttelin eteläosassa kallion varaisesti ja pohjoisosassa tiiviin moreenin varaan. Kaikissa rakennuksissa on yksi kellarikerros. Kellarit eivät ulotu rakennusten koko alalle. Kellareita on syvennetty ja laajennettu käytön aikana.

Katualueelta on tehty maaperätutkimuksia aiemmissa vaiheissa ja tiedot on saatu Helsingin kaupungin Geoteknisen osaston arkistosta. Nykyisen Mariankatu 23 rakennuksen kellaritiloissa tehtiin tulevien hissikuilujen kohdalla porakonekairaus kahdessa pisteessä kalliopinnan määrittämiseksi ja yhdessä pisteessä tehtiin painokairaus. Lisäksi sisäpihalli oli tehty yksi porakonekairaus. Korttelin pohjoisosan ja keskiosan kellaritiloissa on tehty koekuoppia, eteläpuolisen rakennuksen sisäänkäynnin vieressä kallion pinta on nähtävissä.

3. MAAPERÄ

Maanpinta alueella on välillä +11...+12. Maaperä on kitkamaata pinnassa olevien täytökerrosten alapuolella. Tontin eteläosassa kallion pinta on lähellä maanpintaa ja maakerros on pääosin täyttömaata. Maapeite paksunee pohjoiseen päin ja korttelin pohjoisosassa kallion pinta on 7...9 metrin syvyydessä. Täytökerroksen alapuolella on tiivistä kivistä moreenia kallion pintaan. Rakennuksen kellarissa tehdyn tutkimuspisteen yläosassa on kaksi metriä löyhää siltistä hiekkaa, joka todennäköisesti on tiivistämättä jäänyttä lattian alustäyttöä.

Vesipinta havaittiin 0,8 metrin syvyydessä lattiatason alapuolella noin tasolla +8,6.

4. PERUSTAMINEN JA POHJARAKENNUS

Uudet rakenteet ulottuvat pohjavesipinnan alapuolelle ja rakenteen tulee olla vesitiivis. Vesitiiviyys toteutetaan kallioseinämille injektoimalla ja maakerrosten alueelle rakennetaan teräsbetoninen patoseinä. Laitoksen alapohja tehdään maanvaraisena ja alustatila kuivatetaan salaojilla.

Piha-alueelle suunnitellun robottiparkin sijainnille on tällä hetkellä kaksi vaihtoehtoa: Vaihtoehto 1 sijaitsee pohjoisen sisäpihan alueella ja Vaihtoehto 2 eteläisen pihan alueella.

Kallion pinta vaihtoehdon 1 alueella vaihtelee 3...7 metrin syvyydessä, ympäröivien rakennusten perustukset ovat noin 3 metrin syvyydessä. Pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttää maanvaraisten perustusten vahvistamista ja ulottamista kallioon esim. suihkuinjektoinnilla ja porapaaluilla. Suihkutuksen ja porapaalujen tekemisen jälkeen voidaan kaivaa kallion pintaan. Kallion pinnalta tehdään kallion tiivistysinjektointi ja ennakkopultitus. Kallion injektointin jälkeen tehdään louhintalinjojen aukiporaus ja louhinta. Louhitut kallioseinät pultitetaan ja ruiskubetonoidaan. Ruiskubetoni voi toimia pysyvässä rakenteena, eikä sen sisäpuolelle tarvita betoniseiniä. Louhitun kallioreunan päälle rakennetaan tb- patoseinät ja laitoksen katto.

Vaihtoehdon 2 alueella kallion pinta on lähellä maanpintaa ja mittavilta tuentatöiltä vältytään. Kallion pinta paljastetaan ensimmäisenä, ympäröivien rakennusten kiviladosperustukset lujitetaan pulteilla ja betonivalulla. Louhinnan yläreuna lujitetaan ennakkopulteilla ennen kallion irrotusta ja tehdään kallion injektointi. Suositeltava menettely on irtiporata louhintaseinämät noin puoleen väliin louhintasyvyydestä, noin 6 metriin, jolloin kallion rikkoutuminen on vähäisempää ja tärinät eivät välity ulkopuolisille rakenteille niin voimakkaasti. Kaivannon alaosa 6 metristä alaspäin irrotetaan tarkkuuslouhinnalla. Irtiporauksen jälkeen tehdään louhinta normaalein menetelmin ja porataan kallion lujituspultit. Kallioseinämät kuivatetaan liuskapystyöjillä ja ruiskubetonoidaan.

5. MÄÄRÄ JA KUSTANNUSARVIOT

Robottiparkin kustannukset on arvioitu seuraaviksi ilman rakennuttamis-, valvonta- ja suunnittelukustannuksia. Talotekniikka ja laitteet eivät myös kuulu arvion.

Vaihtoehto 1

Katselmukset ja tärinämittaukset			15 000,-
Ympäroivien perustusten vahvistus			70 000,-
Suihkuinjektointi Ø 800	500 m	500,-	250 000,-
Ankkurointi	30 kpl	1500,-	45 000,-
Maankaivu	2000 m ³	50,-	100 000,-
Ennakkopultit	80 kpl	50,-	4 000,-
Verhoinjektointi	80 m	500,-	40 000,-
Aukiporaus	250 m ²	200,-	50 000,-
Tarkkuuslouhinta	100 m ²	30,-	3 000,-
Tilavuuslouhinta	1500 m ³	60,-	90 000,-
Kallion lujituspultit	150 kpl	70,-	21 000,-
RB salaojat	200 m	15,-	3 000,-
Ruiskubetoni 120 mm	500 m ²	80,-	40 000,-
Teräsbetonirakenteet	445 m ³	500,-	225 000,-
		Yhteensä	956 000,-

Vaihtoehto 2

Katselmukset ja tärinämittaukset			15 000,-
Ympäroivien perustusten vahvistus			70 000,-
Maankaivu	500 m ³	50,-	25 000,-
Ennakkopultit	80 kpl	50,-	4 000,-
Verhoinjektointi	80 m	500,-	40 000,-
Aukiporaus	500 m ²	200,-	100 000,-
Tarkkuuslouhinta	500 m ²	30,-	15 000,-
Tilavuuslouhinta	3000 m ³	60,-	180 000,-
Kallion lujituspultit	300 kpl	70,-	21 000,-
RB salaojat	400 m	15,-	6 000,-
Ruiskubetoni 120 mm	1000 m ²	80,-	80 000,-
Teräsbetonirakenteet	300 m ³	500,-	150 000,-

Yhteensä **706 000** euroa alv 0 %

6. VAIHTOEHTOJEN VERTAILU

Kustannusvertailun perusteella vaihtoehto 2 on edullisempi kuin vaihtoehto 1. Erotus johtuu maaosuuden suihkuinjektoinnista ja teräsbetonirakenteista. Jatkosuunnittelun yhtey-

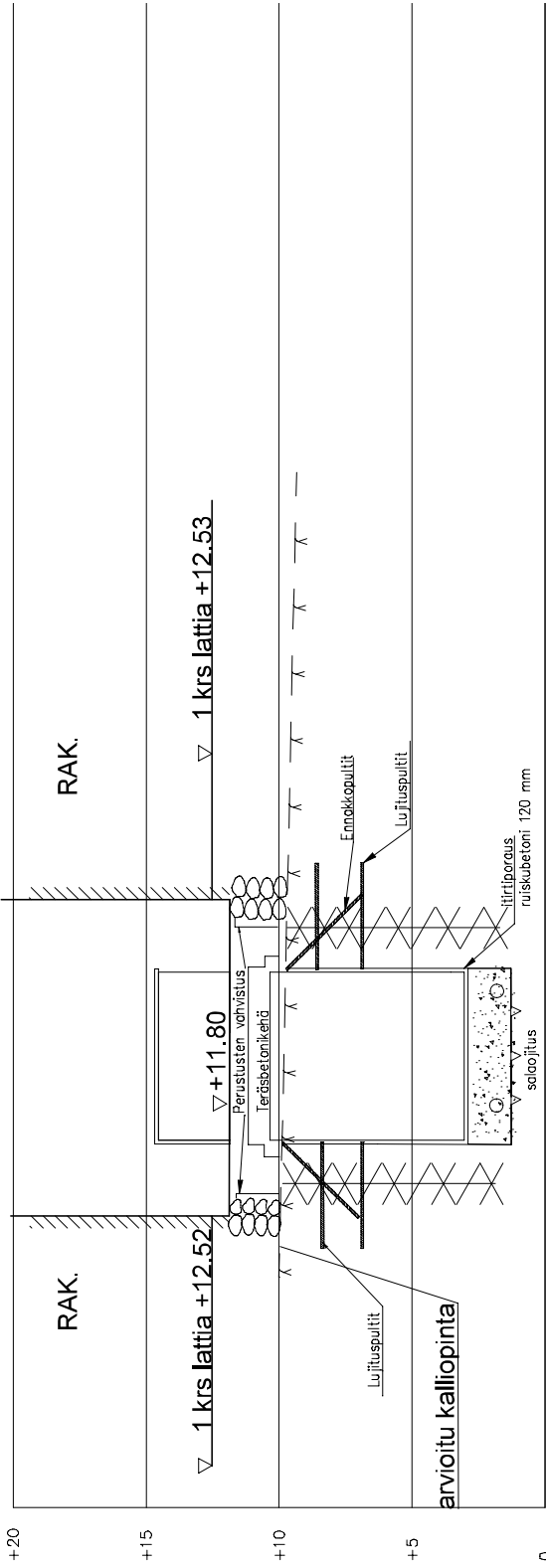
dessä maakerrokset tulee selvittää tarkemmin puristinheijarikairauksilla ja kallion pinta tulee tarkistaa porakonekairauksilla, jolloin myös kustannusvertailun perusteet tarkentuvat.

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY

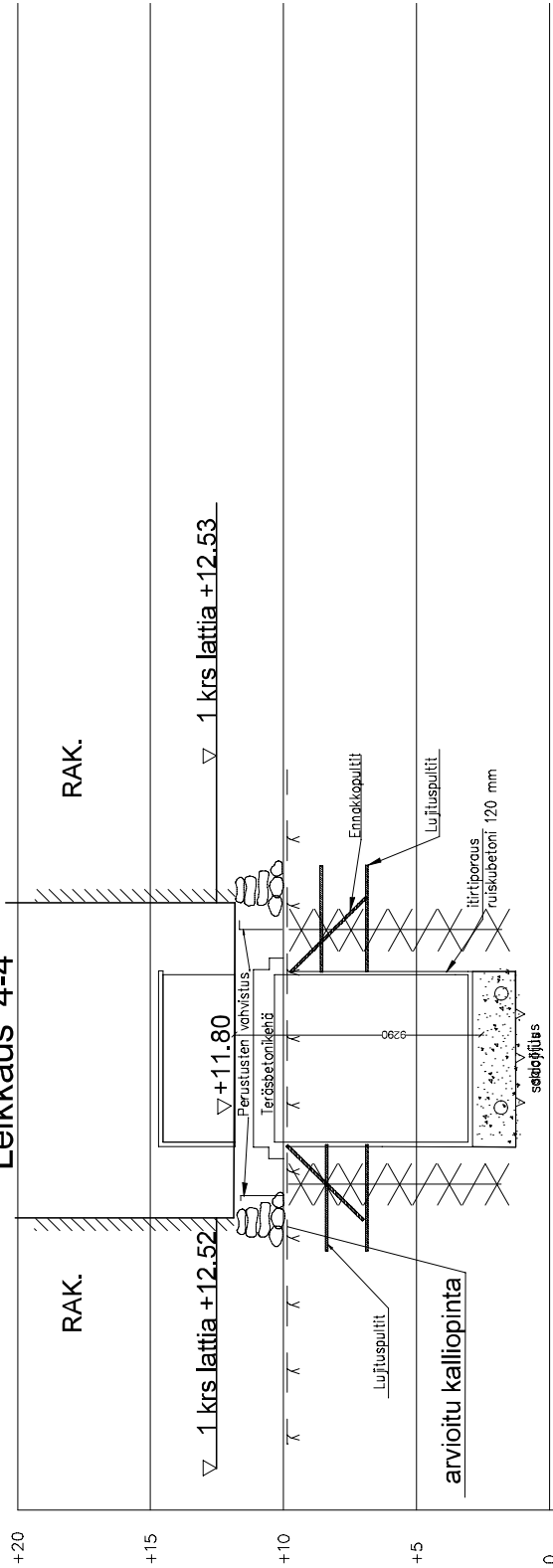
Seppo Rämö

VAIHTOEHTO 2

Leikkaus 3-3



Leikkaus 4-4



Kaava/tyyppi	Kerros/tila	Tontti/osa	Yhteyshenkilö
Ympäristösuojelu	Asuinrakennus	1000/1000	POHJAKAIVU
Yhteyshenkilö	Yhteyshenkilö	Yhteyshenkilö	Yhteyshenkilö
Consti Julkisivut Oy	Consti Julkisivut Oy	Consti Julkisivut Oy	Consti Julkisivut Oy
Mariankatu 23, Helsinki	Mariankatu 23, Helsinki	Mariankatu 23, Helsinki	Mariankatu 23, Helsinki
Proj. nro	Per. nro	NS	Yhteyshenkilö
17.10.2018			GEO
			15223.104
<p>Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY Naamistöentie 5 B, 06400 Iitti, SMC1, Puh. 09-4777510, Fax. 09-4777511 Email: pohjakavu@pohjakavu.fi, http://www.pohjakavu.fi</p>			

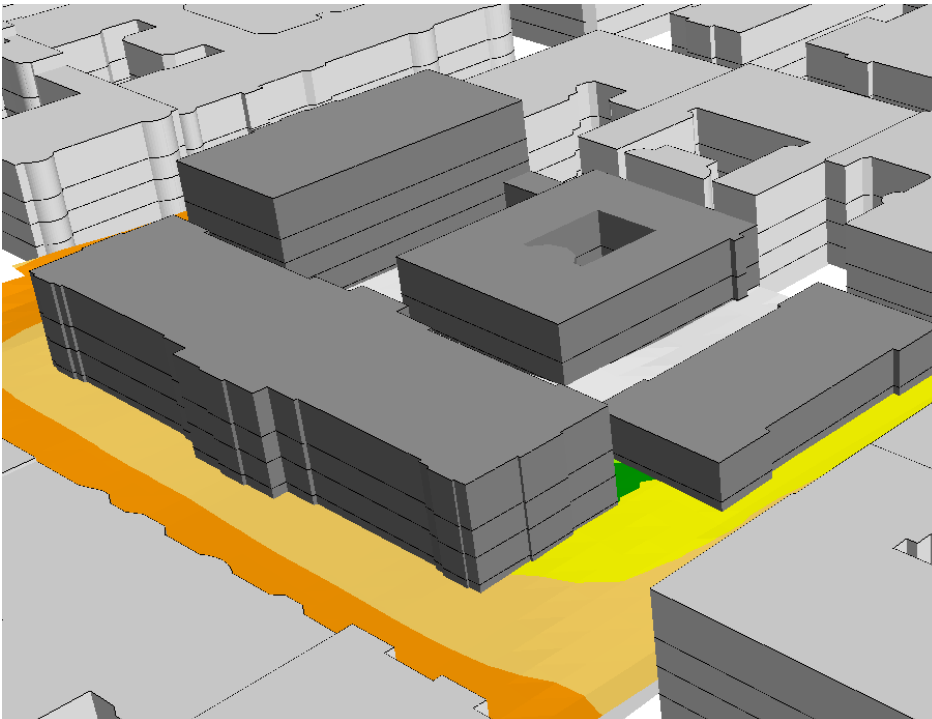
Vastaanottaja
ICON Kiinteistörahastot Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
27.11.2018

MARIANKATU 23, HELSINKI

MELUSELVITYS



MARIANKATU 23, HELSINKI
MELUSELVITYS

Päivämäärä **27.11.2018**
Laatija **Laura Pilvinen**
Tarkastaja **Jari Hosiokangas**

Viite 1510044568

SISÄLTÖ

1.	Yleistä	1
2.	Menetelmät ja lähtötiedot	2
2.1	Laskentaohjelma	2
2.2	Maastomallin lähtötiedot	2
2.3	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot ja toimenpiderajat	3
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset ja suositukset	4
5.1	Ulko-oleskelualueet	4
5.2	Julkisivuihin kohdistuva melu	4
5.3	Melun vaikutus asuntojen suuntautumiseen	4
5.4	Runkoäänten eristäminen	4
LÄHTEET	5	
LIITTEET	5	

1. YLEISTÄ

Tässä työssä laaditaan kaavamuutoksen meluselvitys Helsingin Kruunuhaassa sijaitsevalle korttelille 18. Meluselvitys käsittelee tontin länsiosassa sijaitsevia neljää rakennusta. Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n kiinteistöt muutetaan hotelliksi ja muut rakennukset tulevat asuntokäyttöön. Meluselvitystä tullaan käyttämään kohteen hankesuunnittelussa, päätöksenteossa ja kaavaehdotuksen laatimisessa.

Työ on tehty ICON Kiinteistörahastot Oy:n toimeksiannosta, josta yhteyshenkilönä on toiminut Susanna Vatanen. Ramboll Finland Oy:ssä työstä on vastannut projektipäällikkö DI Veli-Matti Ylikätkä. Meluselvityksen on tehnyt DI Laura Pilvinen.

Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla suunnittelualueen ulkopihalle sekä rakennusten julkisivuille kohdistuva katuliikenteen melu. Melutarkastelujen lähtökohtana olivat Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset meluohjearvot.



Kuva 1.1 Suunnittelualueen sijainti (Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 10/2018 aineistoa)

2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Laskentaohjelma

Katuliikenteen meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.0 – ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia /1/. Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, melues-teet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.2 Maastomallin lähtötiedot

Laskennoissa käytetty maastomalli on tehty Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen tiedosto-palvelun kartta-aineiston pohjalta. Katujen reunaviivat ja nykyiset rakennukset ovat saatu kanta-kartta-aineistosta. Lisäksi akustisesti kovat pinnat, kuten asfaltoidut kadut ja pihat, on otettu mal-linnuksessa huomioon. Lisäksi Liisankadulle on käytetty tieliikennemelumallin käsikirjan mukaista kivetyksen (paving stones) korjausta + 3 dB

2.3 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen aiheuttamat melutasot vuoden 2040 ennusteliikenne-määrillä, jotka esitetty taulukossa 2.3.1.

Katuliikennemäärätiedot saatiin Helsingin kaupungin liikenneinsinööriltä Kaisa Reunanen-Krauselta (8.10.2018). Katuliikennemäärät nykytilanteessa 2018 ja ennustetilanteessa 2040 on ennustettu pysyvän samoina.

Pohjoismainen liikennemelumalli ei huomioi alle 40 km/h nopeuksia ja tästä syystä kadut on mal-linnettu 40 km/h nopeudella.

Taulukko 2.3.1. Liikennetiedot

Katuliikenne	KAVL (ajoneuvoa/vrk)	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Liisankatu	5 190	4,5	30
Meritullinkatu	1 420	2,3	30
Maneesikatu	771	3,4	30
Mariankatu	2 500	8,4	30

Päiväajan liikenteen osuudeksi on määritetty 90% KVL:stä.

3. MELUN OHJEARVOT JA TOIMENPIDERAJAT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

²⁾Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasa eli ekvivalenttiäänitasa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettua ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää vastaavasti myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Samat sisämeluvaatimukset löytyvät myös sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysasetuksesta (545/2015), jossa on annettu toimenpiderajat asuin-, potilas- ja majoitus huoneille, sekä opetustiloille tai muun kokoontumistilan terveydellisten olosuhteiden todentamiseen sisämelun päivä- ja yöajan keskiäänitasojen osalta. Melun A-painotetun keskiäänitason (L_{Aeq}) päiväajan (klo 7-22) toimenpideraja on 35 dB.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty liikennemäärien mukaan siten, että tuloksia voidaan verrata suoraan valtioneuvoston päätöksen mukaisiin päivä- (07-22) ja yöajan (22-07) ohjearvoihin.

Meluvyöhykelaskentojen äänitasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvin värialuein. Meluvyöhykelaskennat on tehty 3 x 3 m laskentaruudukkoon ja laskenta on tehty + 2 m korkeudelle maanpinnasta. Lisäksi suunniteltujen asuinrakennuksen julkisivujen ja parvekkeiden melutilanteen arviointia varten on tehty melulaskennat julkisivuihin kohdistuvista keskiäänitasoista.

Koska Liisankadulla, Mariankadulla, Meritullinkadulla ja Maneesikadulla liikennemäärä ei ennusteissa kasva nykyisestä, on laskennat esitetty vain vuoden 2040 ennustetilanteessa.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1-6.

Pohjoismaisten tie- ja raideliikennelaskentamallien laskentaepävarmuutena voidaan pitää alle 500 m laskentaetäisyyksillä noin ± 2 dB.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

5.1 Ulko-oleskelualueet

Kuvissa 1 ja 2 on esitetty alueen päivä- ja yöajan melualueet vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä. Katuliikenteen aiheuttaa suunnittelualueelleen piha-alueelle päivätilanteessa 45-50 dB melutasot ja yötilanteessa alueelle kohdistuu 45 dB. Helsingissä keskusta-alueella asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla ohjearvon rajana käytetään päivätilanteessa 55 dB ja yötilanteessa 50 dB. Päivätilanteessa ohjearvon 50 dB ylitys on hyvin pieni suunnittelualueen luoteiskulmassa, eikä meluntorjuntaa tarvita.

5.2 Julkisivuihin kohdistuva melu

Rakennuksen ulkovaipalta vaadittu kaavamääräyksiin liitettävä kokonaiseristävyys eli äänitasoero määräytyy näihin kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ja vastaavan ohjearvon erotuksena. Taulukon 3.1 mukaisesti tulee sisällä asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa alittaa päiväaikaan 35 dB keskiäänitaso. Sisämelun ohjearvot ovat samat sekä uusilla että vanhoilla alueilla. Mikäli vaadittu äänitasoero on alle 30 dB, ei erityisiä ääneneristävyysvaatimuksia yleensä ole tarpeen asettaa kaavamääräyksiin.

Kuvien 3-6 mukaan julkisivuihin kohdistuu ennustetilanteessa Liisankadun puolella enintään 67 dB päiväaikainen melutaso ja Mariankadulta enintään 62-64 dB. Äänitasoerovaatimukseksi Liisankadulle muodostuu 67-35 dB = 32 dB. Mariankadulle äänitasovaatimukseksi muodostuu 64-35 dB = 29 dB, mikä täytyy normaalilla seinärakenteella ilman erillistä asemakaavamääräystä.

5.3 Melun vaikutus asuntojen suuntautumiseen

ELY:n oppaassa, jota kaavoituksessa sovelletaan pääkaupunkiseudulla, on todettu: *”Jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot avautumaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Takaamalla asunnon avautuminen hiljaisemman julkisivun puolelle mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa...” /3/*. Tämän ohjeen mukaan suositeltavaa olisi, että Liisankadun puolella asunnot (jotka sijaitsevat julkisivun 1-4 kerroksessa) eivät avautuisi yksinomaan Liisankadun puolelle, joille kohdistuvan melun taso ylittää 65 dBA päiväajan keskiäänitasona lasketuna. Vähintään yhden asunnon julkisivun tulisi suuntautua puolelle, jossa piha-alueiden ohjearvot alittuvat.

5.4 Runkoäänten eristäminen

Kohteeseen on suunnitteilla maanalainen robottipysäköintilaitos. Laitteisto on tärinäeristettävä rakennusten rungosta ja perustuksista runkoäänten estämiseksi. Eristys voidaan toteuttaa käytämällä joustavia tärinäeristimiä sekä katkaisemalla lattia ympäröivistä rakenteista. Laitetoimitaja varmistaa soveltuvan eristyksen laitteiston tyypin mukaisesti.




LÄHTEET

1. Road Traffic Noise, -Nordic prediction method. TemaNord 1996:524. Nordic council of ministers 1996.
2. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
3. Airola Hannu, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino- ja ympäristökeskus, OPAS 02/2013
4. Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M, 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyyden liikenemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016.
5. Sosiaali- ja terveysministeriö. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Helsinki 2003
6. Ympäristöministeriö. Ääniympäristö, Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018.

LIITTEET

- Kuva 1. Ennustetilanne 2040, päiväajan meluvyöhykkeet, $L_{Aeq7-22}$, mp +2m
Kuva 2. Ennustetilanne 2040, yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq22-7}$, mp +2m
Kuva 3. Ennustetilanne 2040, päiväajan $L_{Aeq7-22}$ julkisivuilla (suurin arvo)
Kuva 4. Ennustetilanne 2040, päiväajan $L_{Aeq22-7}$ julkisivuilla (suurin arvo)
Kuva 5. Ennustetilanne 2040, päiväajan $L_{Aeq7-22}$ julkisivuilla
Kuva 6. Ennustetilanne 2040, päiväajan $L_{Aeq22-7}$ julkisivuilla

Merkinnät

-  Suunniteltava rakennus
 Nykyinen rakennus
 Katu

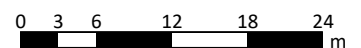
Liisankatu
KVL 5190
40 km/h

Meritullinkatu
KVL 1420
40 km/h

Mariankatu
KVL 2500
40 km/h

Maneesikatu
KVL 771
40 km/h







Mittakaava 1:600



MARIANKATU 23, MELUSELVITYS

Katuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040)




dB

70 <		<= 70
65 <		<= 65
60 <		<= 60
55 <		<= 55
50 <		<= 50
45 <		<= 45

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

LAUPI 24.10.2018

Merkinnät

-  Suunniteltava rakennus
 Nykyinen rakennus
 Katu

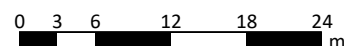
Liisankatu
KVL 5190
40 km/h

Meritullinkatu
KVL 1420
40 km/h

Mariankatu
KVL 2500
40 km/h

Maneesikatu
KVL 771
40 km/h

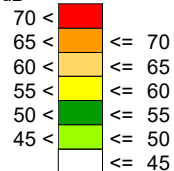
Mittakaava 1:600



MARIANKATU 23 MELUSELVITYS

Katuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
2 m korkeudella maanpinnasta
Ennustetilanne (2040)

dB



MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

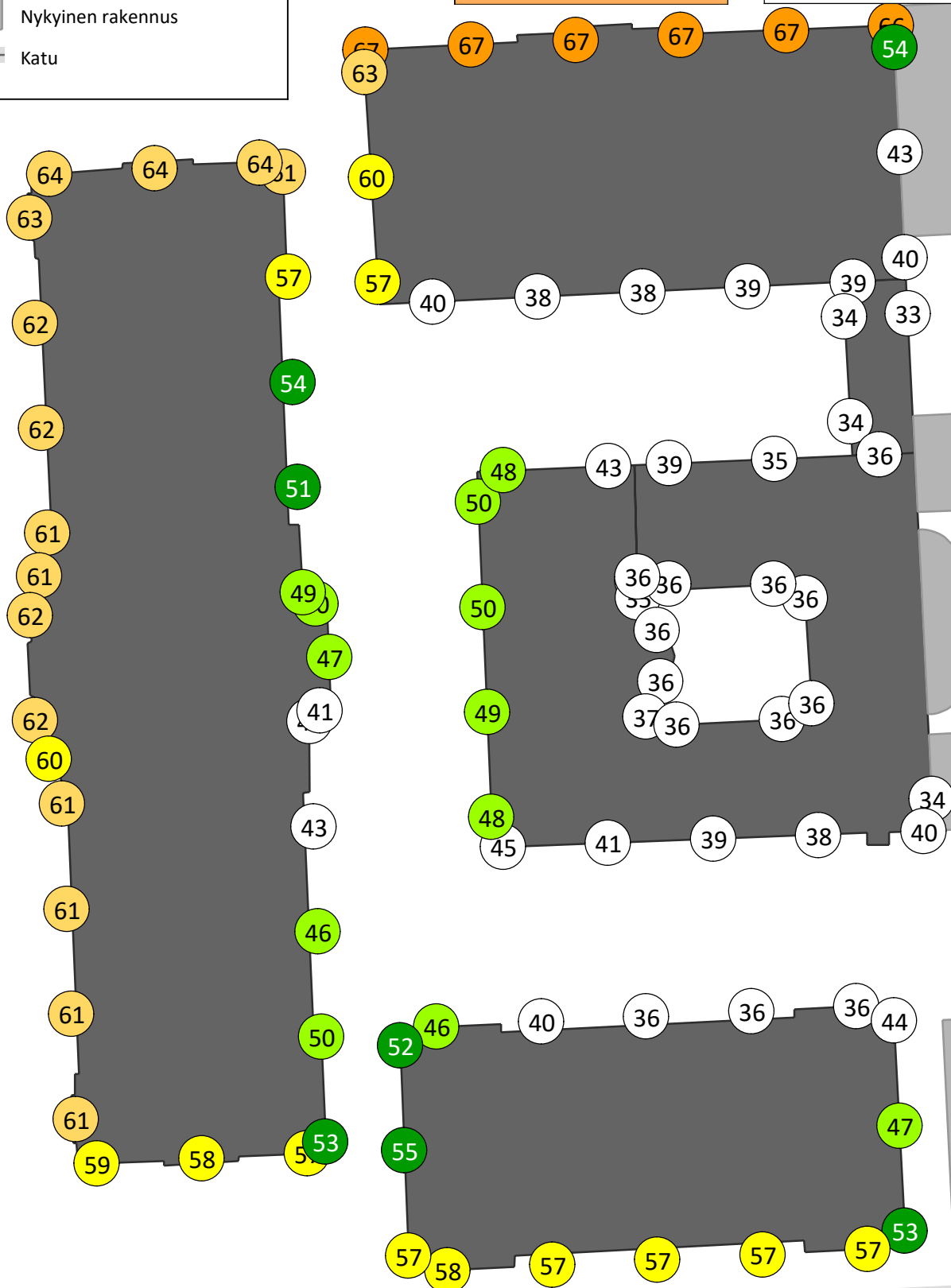
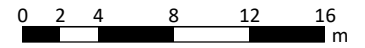
LAUPI 24.10.2018

Merkinnät

- Suunniteltava rakennus
- Nykyinen rakennus
- Katu

Julkisivulta vaadittu
äänitasoero (ΔL) 32 dB

Mittakaava 1:400



MARIANKATU 23, MELUSELVITYS

Katuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
Ennustetilanne (2040)
Julkisivuihin aiheutuvat melutasot

dB

70 <	
65 <	
60 <	
55 <	
50 <	
45 <	
<= 70	
<= 65	
<= 60	
<= 55	
<= 50	
<= 45	

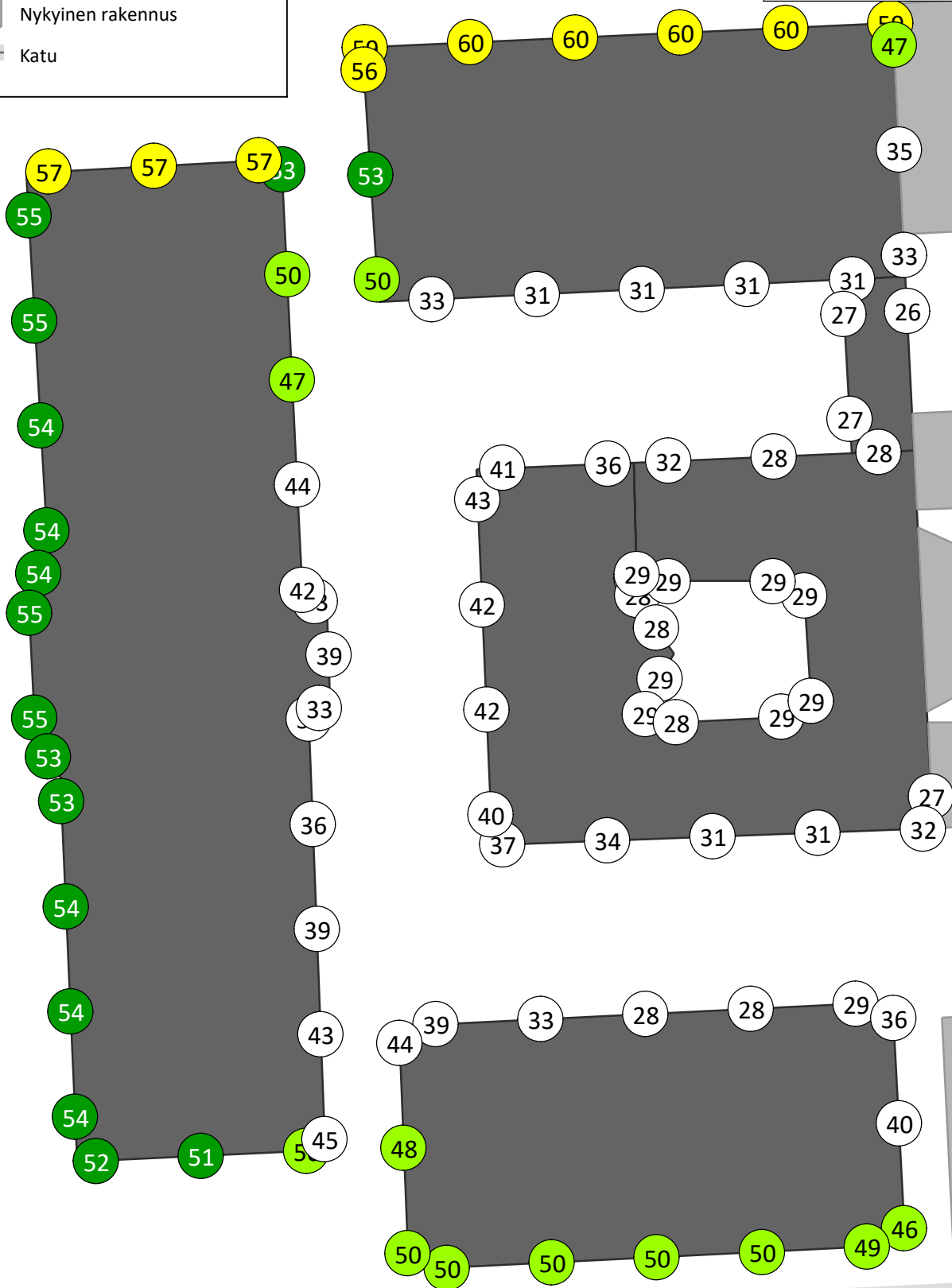
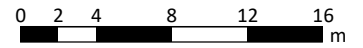
MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: SoundPLAN 8.0
Menetelmä: RTN - Nordic 1996
Äänen heijastuksia: 2, heijastavan
kohteen max. etäisyys
- laskentapisteeseen 200m
- äänilähteeseen 50m
Laskentasäde: 1500m
Laskentaruuduko: 3 m x 3 m

LAUPI 24.10.2018

Merkinnät

- Suunniteltava rakennus
- Nykyinen rakennus
- Katu

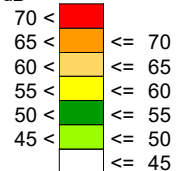
Mittakaava 1:400



MARIANKATU 23, MELUSELVITYS

Katuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
 Ennustetilanne (2040)
 Julkisivuihin aiheutuvat melutasot

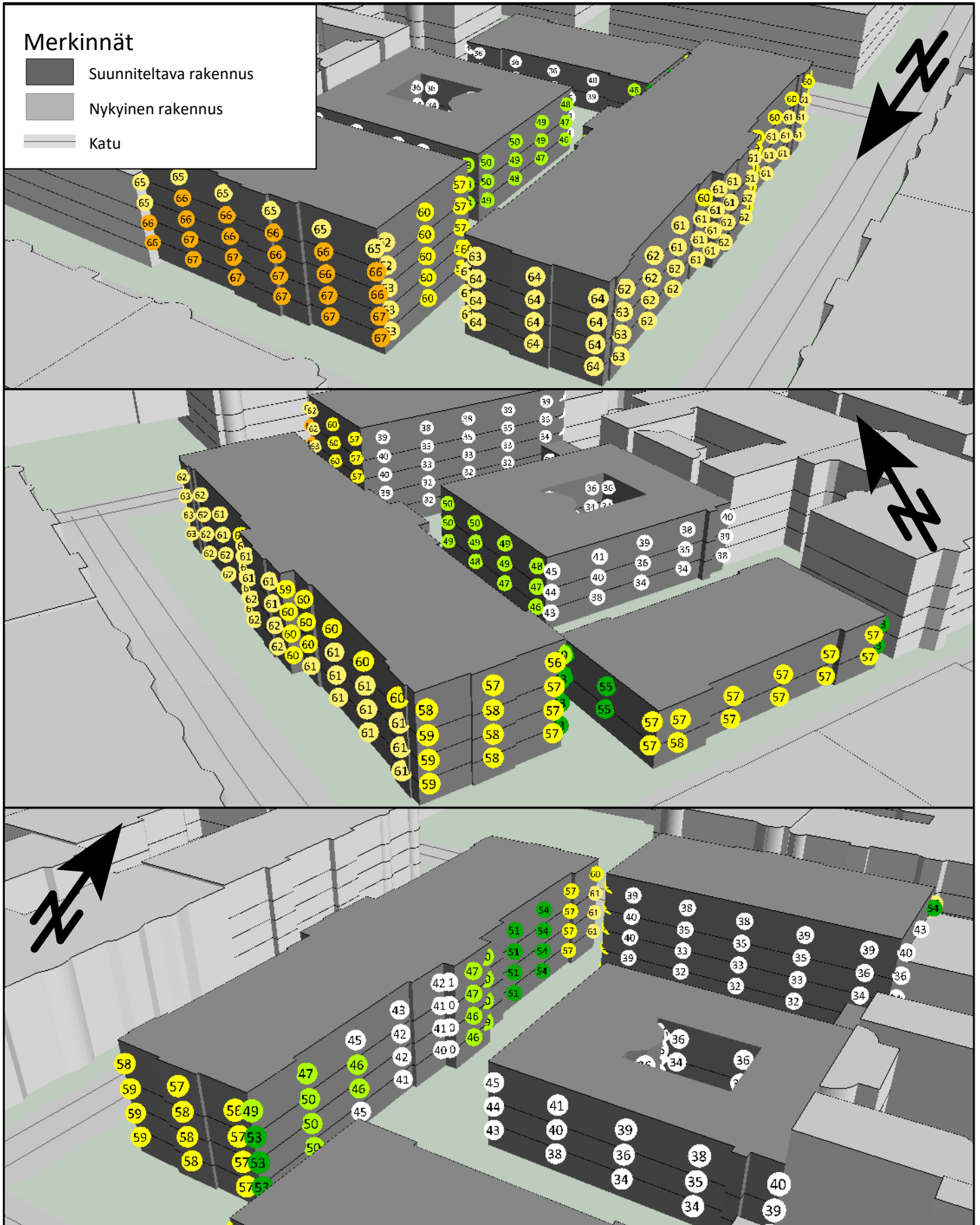
dB



MELULASKENNAN TIEDOT
 Ohjelma: SoundPLAN 8.0
 Menetelmä: RTN - Nordic 1996
 Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
 - laskentapisteeseen 200m
 - äänilähteeseen 50m
 Laskentasäde: 1500m
 Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

LAUPI 24.10.2018





MARIANKATU 23, MELUSELVITYS

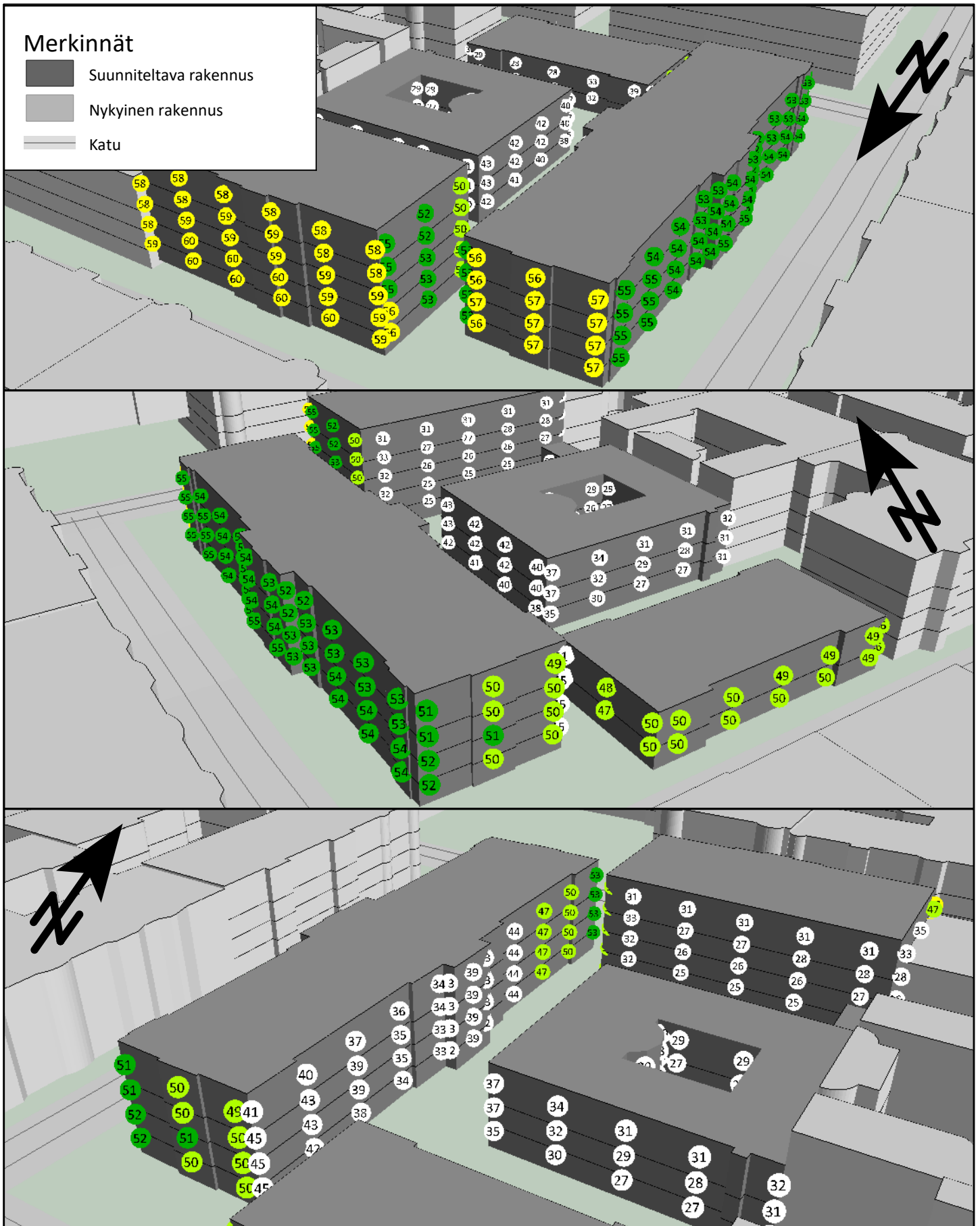
Katuliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq)
 Ennustetilanne (2040)
 Julkisivuihin aiheutuvat melutasot

dB	
70 <	[Red]
65 <	[Orange]
60 <	[Yellow]
55 <	[Light Green]
50 <	[Dark Green]
45 <	[White]

MELULASKENNAN TIEDOT
 Ohjelma: SoundPLAN 8.0
 Menetelmä: RTN - Nordic 1996
 Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
 - laskentapisteeseen 200m
 - äänilähteeseen 50m
 Laskentasäde: 1500m
 Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

LAUPI 24.10.2018

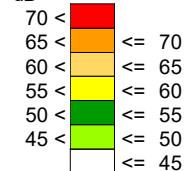




MARIANKATU 23, MELUSELVITYS

Katuliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq)
 Ennustetilanne (2040)
 Julkisivuihin aiheutuvat melutasot

dB



MELULASKENNAN TIEDOT
 Ohjelma: SoundPLAN 8.0
 Menetelmä: RTN - Nordic 1996
 Äänen heijastuksia: 2, heijastavan kohteen max. etäisyys
 - laskentapisteeseen 200m
 - äänilähteeseen 50m
 Laskentasäde: 1500m
 Laskentaruudukko: 3 m x 3 m

LAUPI 24.10.2018



SELVITYS LIIKENTEESTÄ, HUOLLOSTA JA APUTILOISTA

11.1.2019

Avarc Arkkitehdit Oy

YLEISTÄ

Tähän selvitykseen on koottu yhteenveto Mariankatu 23 kaavamuutoshankkeen liikenteeseen, huoltoon ja aputiloihin liittyvistä ratkaisuksista.

LIIKENNE JA HUOLTO

Kiinteistön kehitys ei vaikuta ympäröivien katualueiden liikennejärjestelyihin. Liisankatu 8A:n pelastustoiminnan edellyttämät nostopaikat Liisankadulle on toteutettavissa niin, että kadunvarsipysäköinti voidaan säilyttää ennallaan. Tulevan hotellin pääsisäänkäynnin edustalla on nykyisellään taksiasema ja linja-autopysäkki. Hotellille saapuva taksiliikenne pystyy pysähtymään Mariankadun varressa aiheuttamatta oleellista häiriötä muulle liikenteelle.

Ajoneuvoliikenne tontilla pyritään minimoimaan ja rauhoittamaan valtaosa piha-alueesta oleskelulle ja kevyelle liikenteelle. Liikennealueet rajataan avattavin pollarein tai vastaavin rakentein. Asukkaiden ajoreittinä toimii vanha portti joko Liisankadulta tai Maneesikadulta, pysäköintiratkaisusta riippuen ja pysäköintilaitoksen parkkihissi sijoittuu lähelle tonttiliittymää.

Asuntojen jätehuone on sijoitettu LK8A ja G- rakennusten väliseen taloussiipeen. Hotelliin rakennetaan jätehuone kellarikerrokseen ja astiat kuljetetaan huoltohissin kautta pihalle.

Jäteautot pysähtyvät Liisankadulle astioiden tyhjennystä varten. Tontille ajon kohdalla on kadulla pysäköintikieltoalue, joka palvelee niin pelastuslaitoksen nostopaikkana kuin jäteauton pysähtymistilana. Tontille ajo edellyttäisi suojeltavaksi kaavailtujen rautaporttien muuttamista.

Hotellin huoltoa voidaan tarvittaessa hoitaa myös Maneesikadun suunnasta pienemmillä ajoneuvoilla. Maneesikadun itäinen portti on ajateltu jätettäväksi kevyen liikenteen reitiksi.

ASUNTOJEN APUTILAT

Asuntojen aputilat sijoittuvat jätehuonetta lukuun ottamatta rakennusten kellarikerrokseen. LK8G-rakennuksen vanha ajoramppi rakennuksen sisäpihalle toimii polkupyörien kuljetusreitteinä rakennuksen kellariin sijoitettuihin ulkoiluvälinevarastoihin. Lisäksi pyöräpaikkoja rakennetaan pihalle.

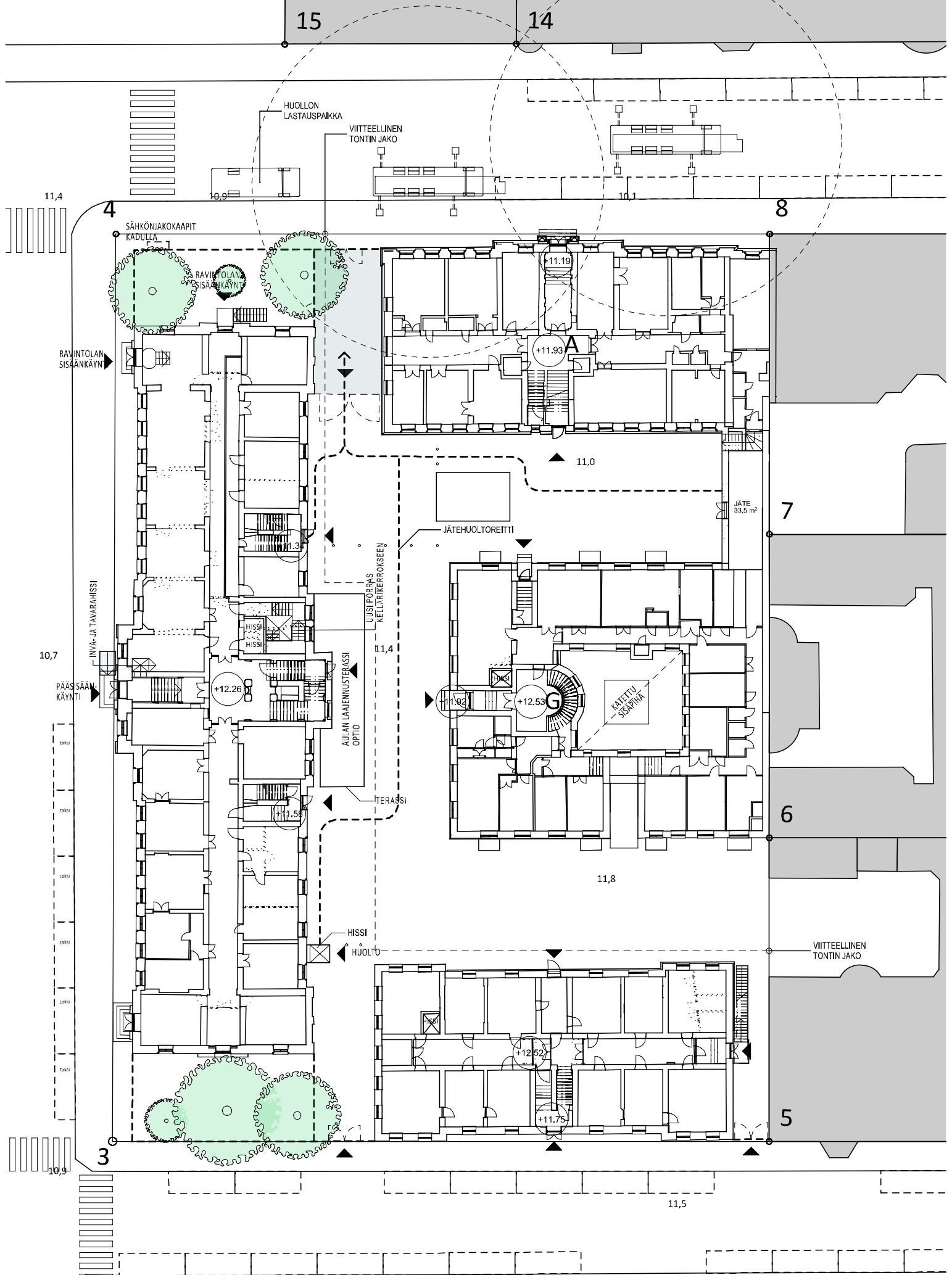
Asuntojen irtaimistovarastot sijoittuvat rakennuksittain kellaritiloihin. LK8G-rakennuksen kellariin sijoitetaan myös asuntojen muut yhteistilat, esim. kuntosali, sauna ja spa. Yhteistilat sijoittuvat osittain LK8G rakennuksen nykyisen sisäpihalle, joka on tarkoitus kattaa valokuilulla varustetulla kannella.

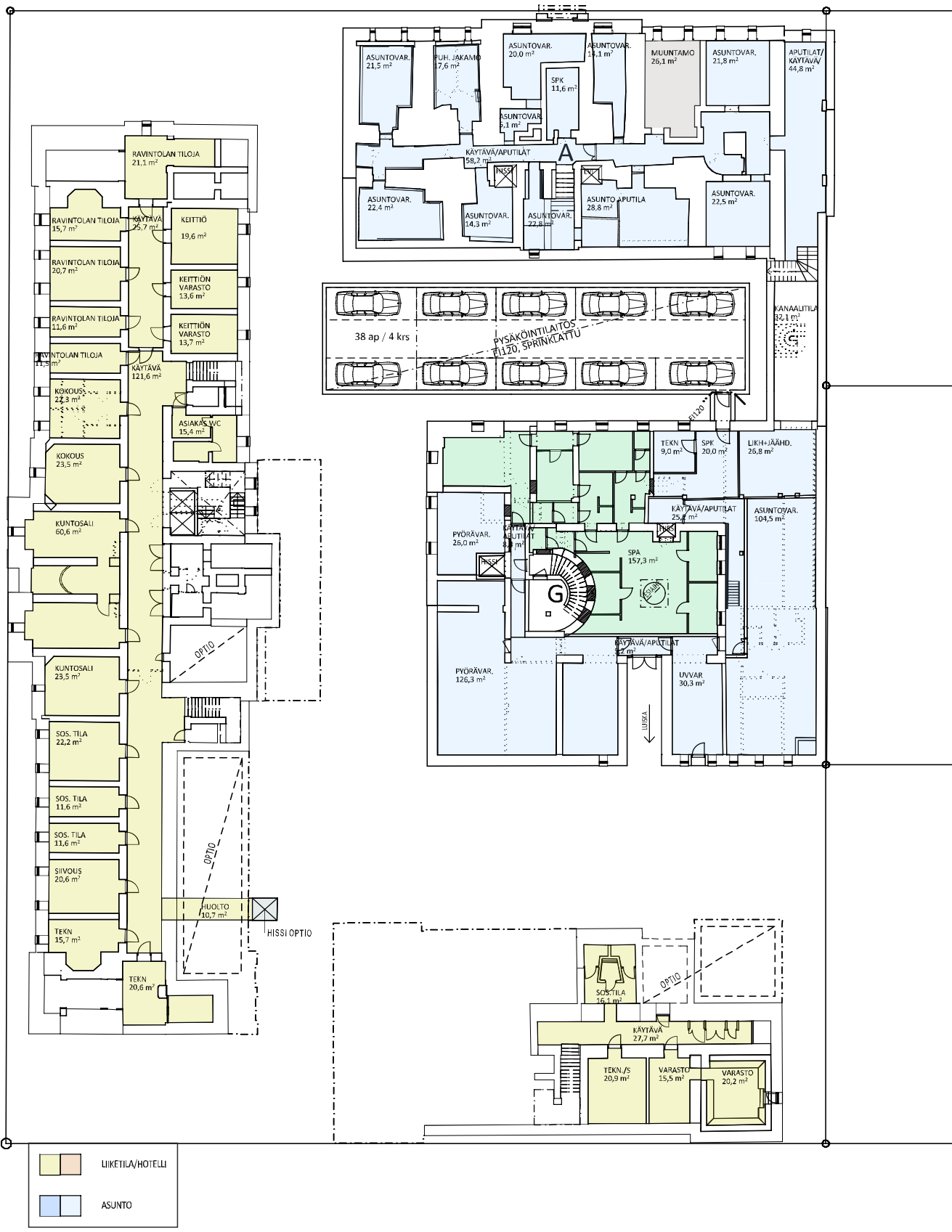
TEKNISET TILAT

Koko kiinteistön tekniset tilat sijaitsevat nykyisellään LK8G- rakennuksen kellarissa ja kunnallistekniset liittymät on tuotu tilaan kadulta pihasiiven kautta. Hotellirakennuksille toteutetaan tontinjaon ja saneerauksen myötä omat liittymät ja MK23 rakennuksen kellarikerrokseen sijoitettavat tekniset tilat. Asuinrakennusten tekniset tilat säilyvät vanhoilla sijoillaan, osittain aiempaa pienemmissä tiloissa. LK8A- rakennuksen kellarissa sijaitseva Helsingin Energian muuntamotila säilyy ennallaan.

Helsingissä 11.1.2019

Avarc Arkkitehdit Oy





SELVITYS PYSÄKÖINNISTÄ

11.1.2019

Avarc Arkkitehdit Oy

YLEISTÄ

Tähän selvitykseen on koottu yhteenveto Mariankatu 23 kaavamuutoshankkeen pysäköintiratkaisuista. Suojellut rakennukset ja niiden perustukset, sekä tontin ahtaus aiheuttavat pysäköintijärjestelyille haastavat reunaehdot. Ratkaisu perustuu maanalaiseen parkkirobottijärjestelmään.

AUTOPAIKKATARVE

Tontille vaaditaan asemakaavaluonnoksen mukaisesti 1 ap/150 k-m² asuinhuoneistoalaa, mikä tarkoittaa 37 autopaikkaa. Autopaikkatarve pystytään täyttämään esitetyillä ratkaisuilla.

Tavoitteena on järjestää asukkaiden käyttöön yhteiskäyttöauto, jolloin vaadittavaa autopaikkamäärää voidaan kaavamääräysten mukaisesti vähentää 10%. Vaadittava autopaikkamäärä olisi tällöin 34 ap.

PARKKIROBOTTI

Pysäköintilaitoksen ja sen sisäänajon sijoittumista ja mitoitusta on muokattu toimittajakandidaatin kanssa käytyjen keskustelujen perusteella. Mitoitus perustuu Klaus Multiparking GmbH:n automaattiseen MasterVario R3C- järjestelmään, mutta myös muilla toimittajilla on tarjota vastaavia järjestelmiä. Klaus Multiparking on toimittanut Suomeen Korkeavuorenkatu 21- kiinteistön parkkirobotin, joka on tällä hetkellä käyttöönottovaiheessa.

Parkkilaitteiston tyyppi on muuttunut ”hyllymalliseksi” aiempaan verrattuna, mutta hallin tilantarve ei ole kasvanut kovin merkittävästi. Esitetyn ratkaisun etu on oleellisesti lyhyempi odotusaika autoa parkkihallista tilattaessa, mikä parantaa järjestelmän käytettävyyttä ja vähentää ruuhkautumisriskiä. Autopaikkamäärä on muuttunut hieman järjestelmän myötä, mutta vaadittavat autopaikat pystytään toteuttamaan.

Pysäköintilaitoksen sijainnille on esitetty kaksi vaihtoehtoista sijaintia, vaihtoehto B LK8A ja LK8G- väliin ja vaihtoehto A LK8G ja MK7- väliin. Leikkaukset on laadittu vaihtoehto B:n mukaisesti, mutta periaatteet pätevät yhtä lailla vaihtoehtoon A.

Ainakin vaihtoehto A:n mukaisella sijoittelulla parkkirobotti olisi mahdollista toteuttaa kolmitasoisena neljän sijaan, mikä pienentäisi tarvittavaa louhintasyvyvyyttä oleellisesti ja edesauttaisi vanhojen rakennusten perustusten suojelemista. Kolmitasoinen ratkaisu edellyttää autopaikkojen vähentämistä yhteiskäyttöauton perusteella, mutta tarvittaessa nelitasoinenkin ratkaisu on molemmissa sijainneissa mahdollinen.

VAIHTOEHTO A

Tarkentuneen GEO- suunnittelun perusteella Maneesikadun puoleinen väli vaikuttaisi teknisesti helpommin toteutettavalta johtuen pienemmästä vanhojen perustusten tuentatarpeesta. Parkkihissi on sijoitettu teknisistä syistä johtuen hallirakenteen pituussuuntaan ja sen keskelle. Ajo halliin tapahtuu Maneesikadun puolelta, MK23 ja MK7- rakennusten välistä. Ratkaisu jättäisi MK23- rakennuksen suuntaisen tilan ja näkymän pihan puolella vapaaksi. Lisäksi tontin sisäinen ajoliikenne rajautuisi lounaiskulmaan, mikä rauhoittaisi Liisankadun puolesta asuntopihaa.

Pysäköintihalli on alustavan selvityksen perusteella toteutettavissa myös kolmitasoisena, mutta tällöin hallin päädyt lähestyvät MK23- rakennusta ja naapurin tonttia. Järkevin toteutustapa varmistuu vasta toteutussuunnitteluvaiheessa, mistä johtuen luonnoksessa halli on esitetty nelitasoisena riittävän louhintasyvyyden selvittämiseksi.

Ajoyhteys MK7 rakennuksen itäpuolelta on osoittautumassa teknisesti hankalaksi. Reitti edellyttäisi maan päälle n. 7x7m kokoisen parkkihissin, jonka sijoittaminen rakennusten väliin olisi ongelmallista. Lisäksi jouduttaisiin rakentamaan kiinni naapurin tontin rajaan. Kapea reitti on luontevinta jättää kevyen liikenteen väyläksi.

VAIHTOEHTO B

Pysäköintilaitos voidaan sijoittaa myös Liisankadun puoleiseen rakennusten väliin samaan tapaan kuin vaihtoehdossa A. Tällöin ajoyhteys olisi Liisankadulta ja parkkihissi sijoittuisi LK8A ja G- rakennusten väliin. Tallirakennus rajaisi taakseen suojaosan oleskelupihan asukkaille.

Olemme tutkineet myös ratkaisua, jossa pysäköintilaitos sijoittuisi MK23- rakennuksen suuntaisesti sen pihan puolelle. Tämän ratkaisu valitettavasti johtaisi tilanteeseen, jossa hallin seinä tulisi hyvin lähelle MK23 keskirisaliitin perustuksia ja tallirakennus sijoittuisi hankalasti suhteessa viereisiin rakennuksiin, joten tästä vaihtoehdosta on luovuttu.

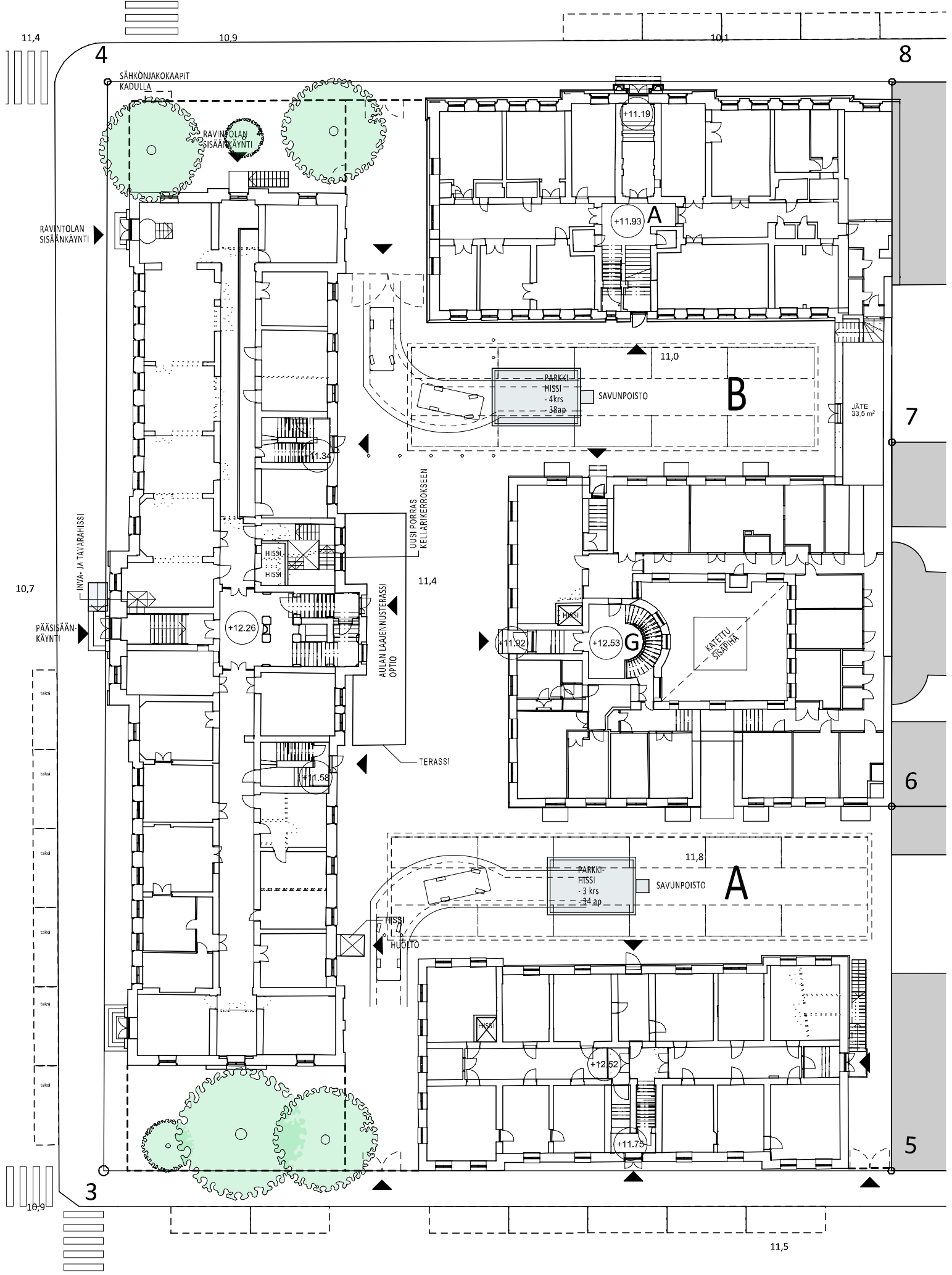
PARKKIHISSI

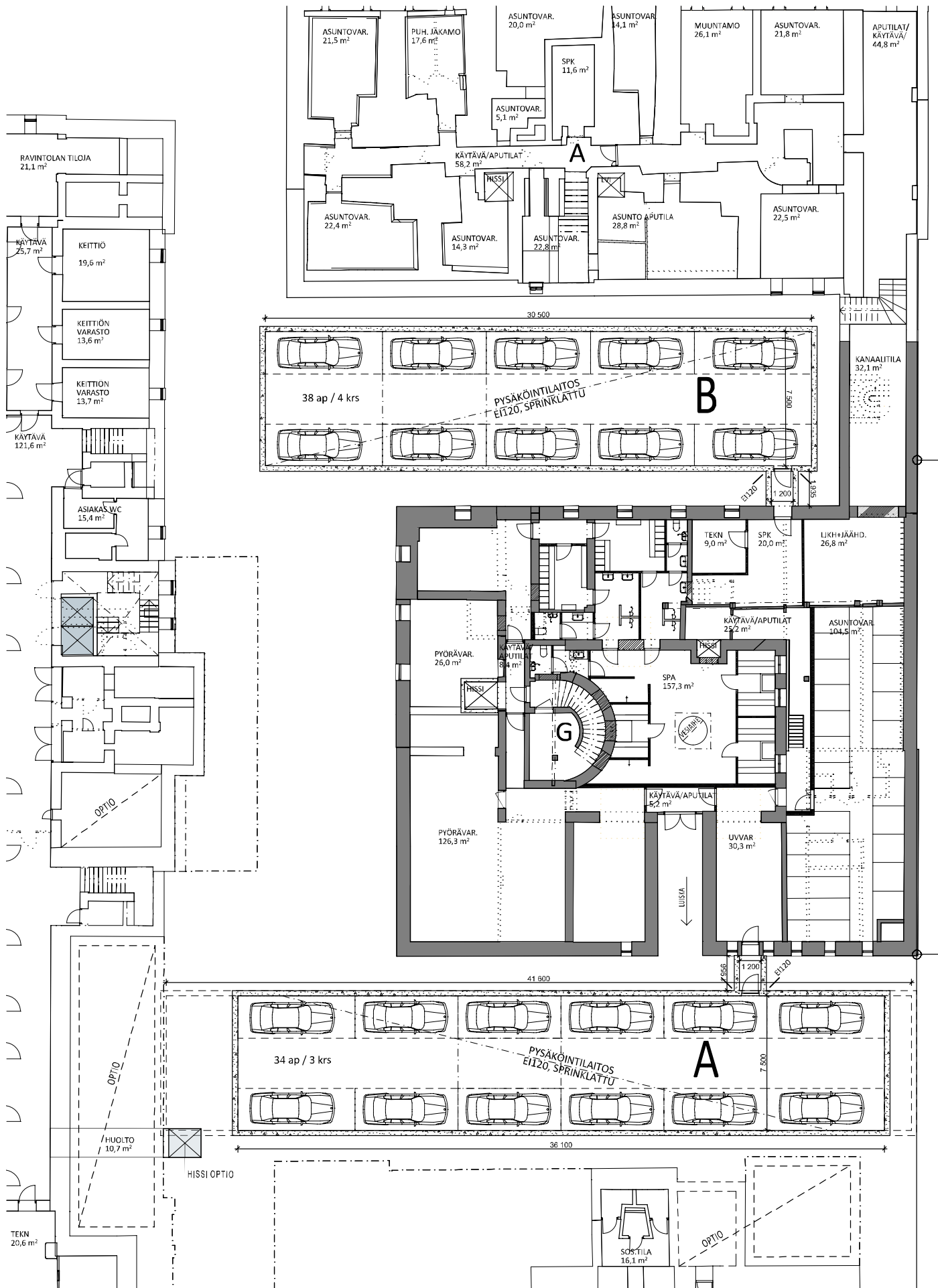
Pysäköintilaitoksen maanpäällisestä osasta on laadittu alustava luonnos. Se pyritään toteuttamaan mahdollisimman sirona ja läpinäkyvänä ja yhdenmukaisena muiden pihalle rakennettavien uusien rakenteiden kanssa.

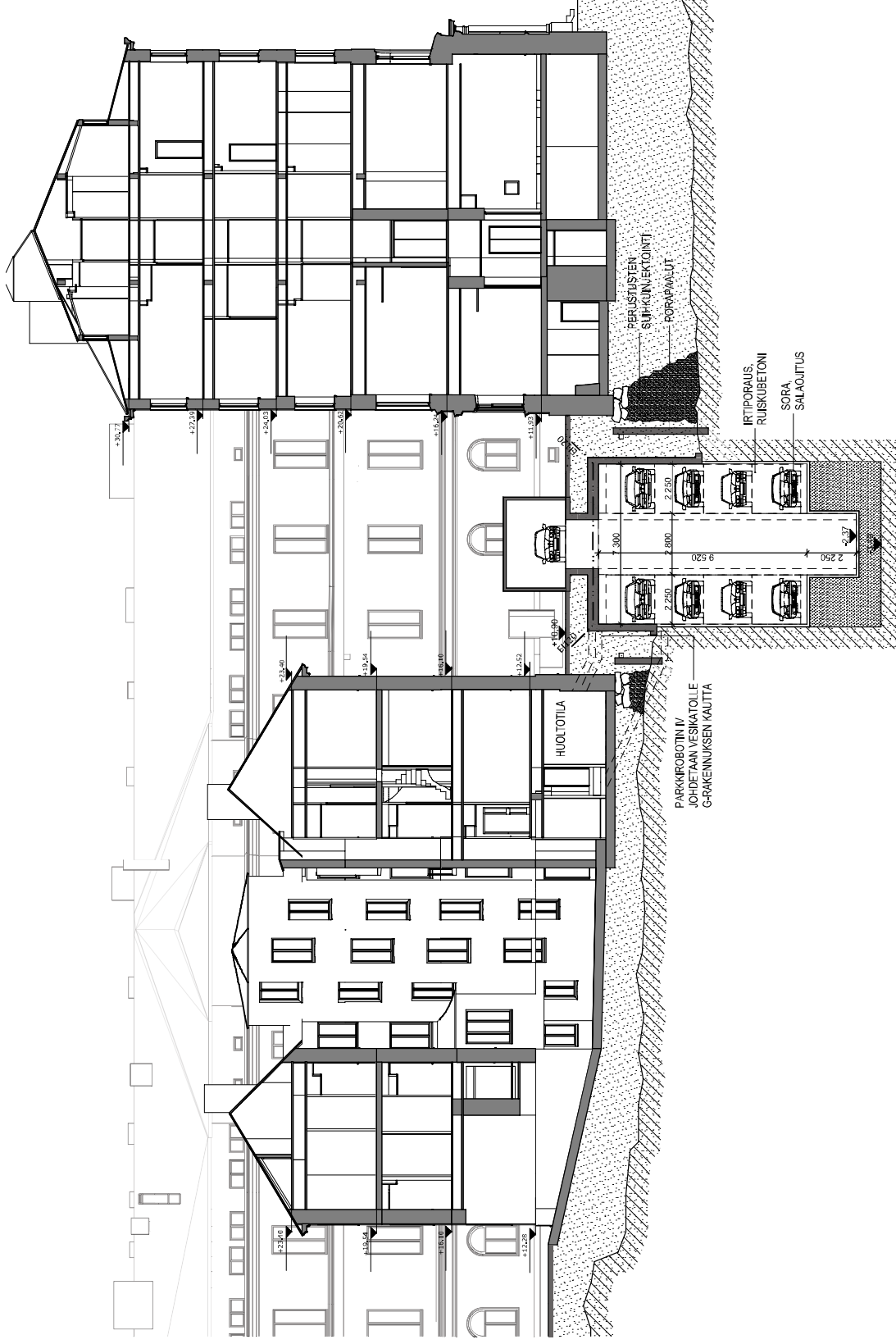
Parkkihissin sijaintiin vaikuttaa niin monta seikkaa, että sen täsmällinen määrittely suunnittelun tässä vaiheessa ei ole mahdollista. Tallin sijainti tulisikin asemakaavassa jättää avoimeksi.

Helsingissä 11.1.2019

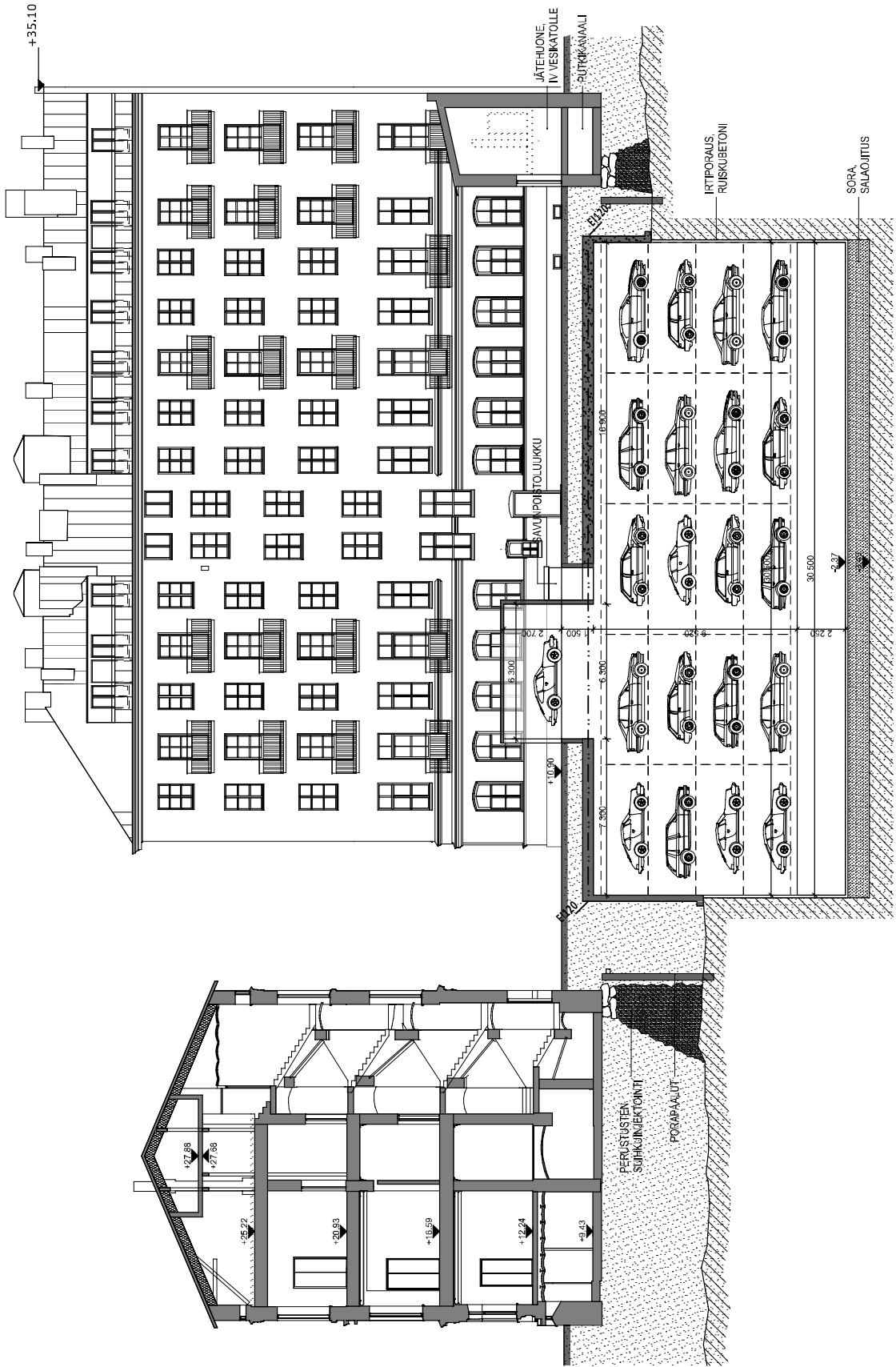
Avarc Arkkitehdit Oy



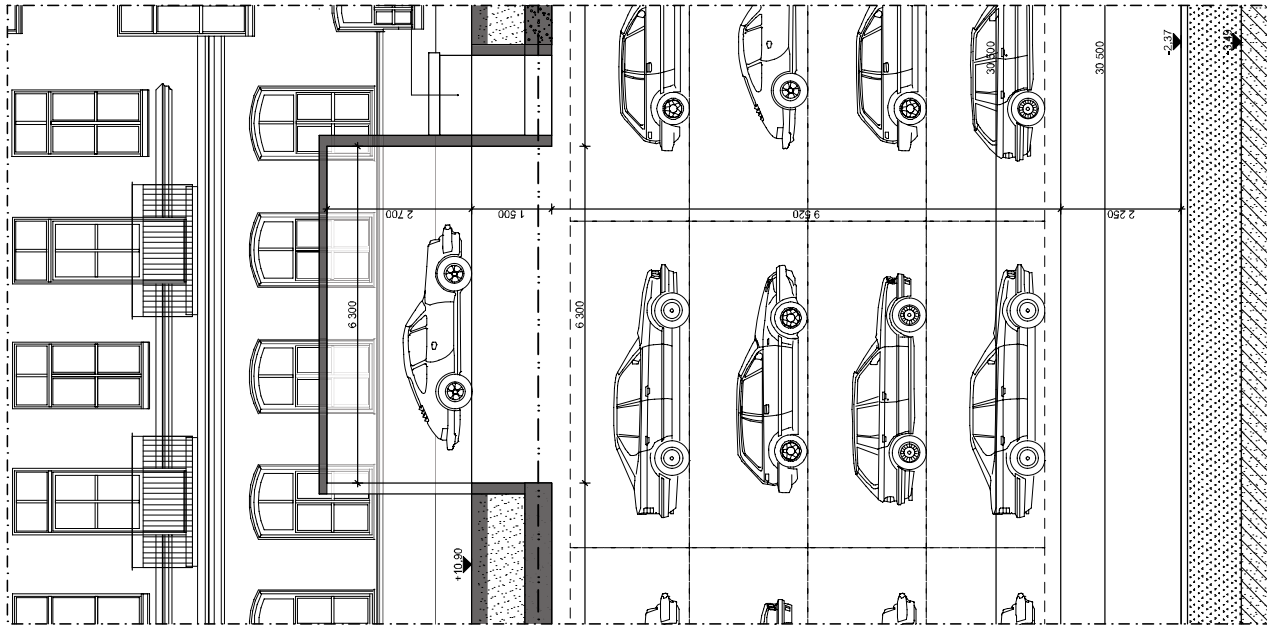




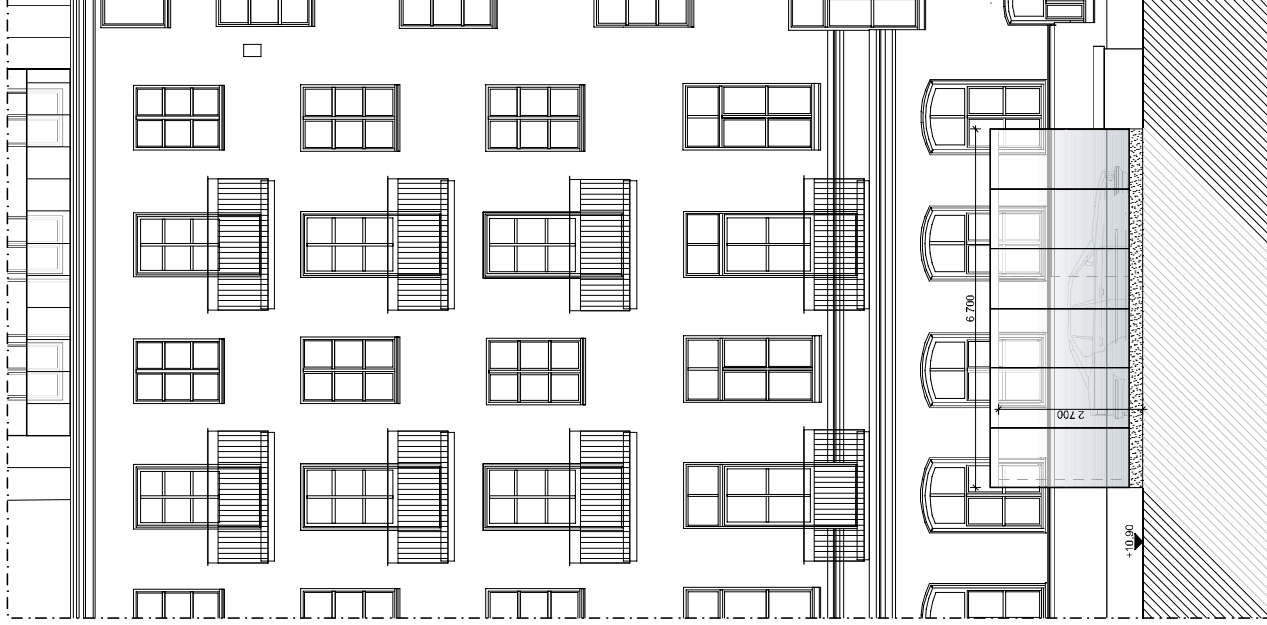
PARKKIROBOTTI, > 38 AP



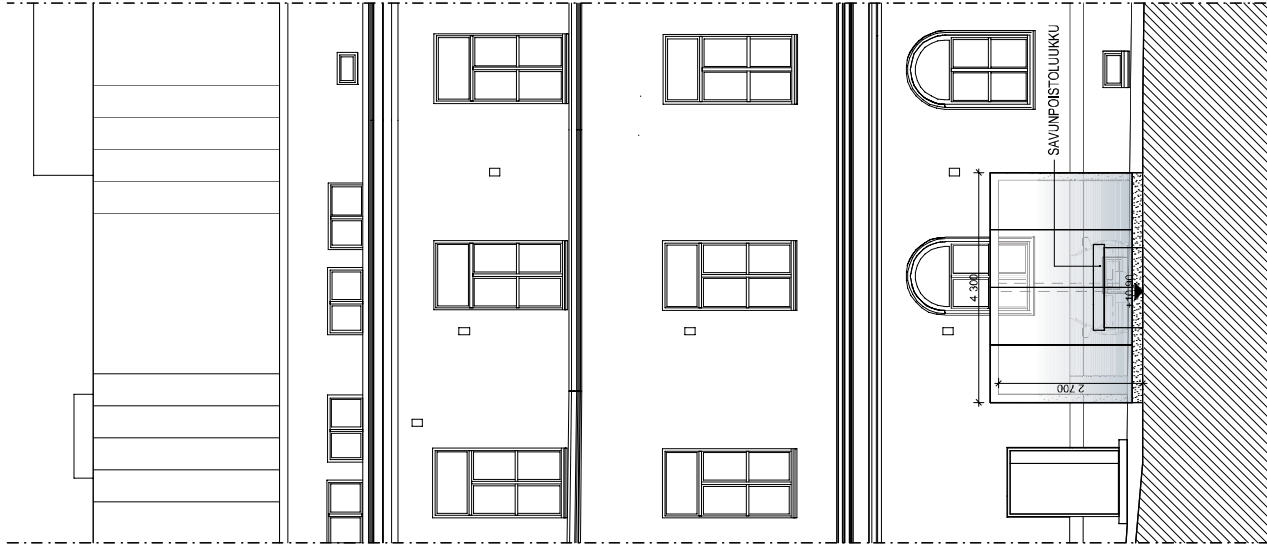
PARKKIROBOTTI, > 38 AP



LEIKKAUS A-A, 1:100



PROJEKTIO, 1:100



PROJEKTIO, 1:100

SELVITYS UUSISTA RAKENNELMISTA

11.1.2019

Avarc Arkkitehdit Oy

YLEISTÄ

Tähän selvitykseen on koottu yhteenveto Mariankatu 23 kaavamuutoshankkeen rakennuksiin liittyvistä uusista rakennelmista.

HOTELLIPAVILJONKI/ LASITERASSI

Ravintolan aula- ja ravintolatoimintoja tukevasta, sisäpihalle sijoittuvasta, paviljonkilaajennuksesta on esitetty alustavia luonnoksia. Paviljonki on luonnosteltu päärakennuksesta irrotettuna lasikattoisena ja -seinäisenä ja läpikuultavana rakenteena, joka jättäisi päärakennuksen julkisivun näkyväksi niin paviljongin sisällä oleskeleville hotellin vieraille kuin pihalla liikkuville asukkaillekin. Paviljonki on esitetty liittymään vanhaan rakennukseen mahdollisimman pieneltä alueelta.

YHTEYSSILTA

Hotellioperaattorit ovat toivoneet sisäyhteyttä hotellirakennusten välille asiakasliikennettä varten. Toteutuessaan sisäyhteys voisi helpottaa ja rauhoittaa hotellitoiminnan ja asumisen yhteiseloä samassa pihapiirissä.

Luonnoksissa on esitetty kevyt lasirakentein verhottu terässilta rakennusten välille 2. kerroksen tasoon. Sijoituksella voitaisiin jättää näkymän katutasossa avoimeksi ja mahdollistaa huoltoliikenteen sillan ali. Silta päättyy Mariankatu 23 päässä vanhaan, laajennettavaan ikkuna-aukkoon ja Maneesikadun puolella kahden ikkunan väliin avattavaan aukkoon.

Kaavioissa on esitetty luonnoksen lisäksi reunaehdot sillan mahdolliselle koolle, sekä ala- ja yläpintojen enimmäis-/vähimmäiskorot.

ULLAKOT

Mariankatu 23 ullakko rakennetaan hotellihuoneiksi. Vanhan yläpohjan ladotut lisäeristeet poistetaan ja lattia rakennetaan vanhan palopermannon korkoon. Uusi yläpohja rakennetaan vanhojen kattotuolien kylkiin lisättävien palkkien varaan ja ne puolestaan kannatellaan sydänmuurien kohtaan rakennettaville palkkilinjoille. Hotellin käytävä jää sydänmuurien väliin ja sen päälle rakennetaan teknistä tilaa. Vanhat ikkuna-aukot säilytetään, ikkunoita kunnostetaan ja varustetaan lämpölasein. Sisäpihan puolelle esitetään ullakolle joitain uusia ikkuna-aukkoja olemassa olevien tapaan.

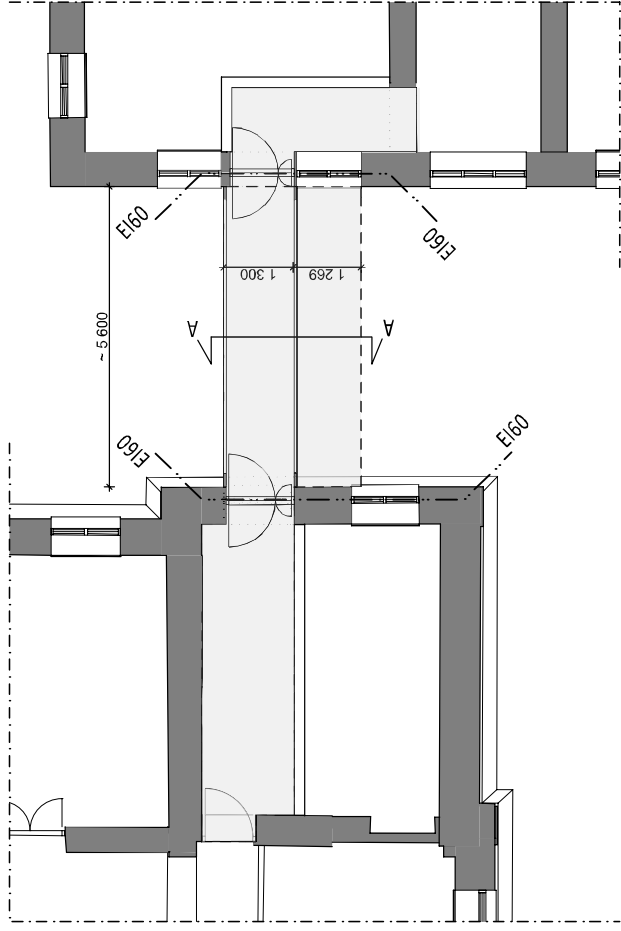
Maneesikatu 7 rakennuksen ullakko on rakennettu 1990- luvulla. Rakennettu tila on tarkoitettu muuttamaan hotellikäyttöön, joko neljäksi majoitushuoneeksi tai kokoustilaksi. Vesikatolla on 4 vanhaa kattoikkunaa, joiden kautta huoneisiin saadaan valoa ja savunpoistoreitti. Ullakon muutokset eivät vaikuta rakennuksen suojeluarvoja heikentävästi.

Liisankatu 8G rakennuksen ullakolle rakennetaan ylimmän (3. krs) kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja. Rakennuksen keskustan puoleisille lappeille on esitetty viitesuunnitelman mukaiset lasirakenteiset korotusosat. Ullakkotiloista on järjestetään tarvittaessa varatie kiintein tikkain saman huoneiston 3. kerroksen parvekkeelle.

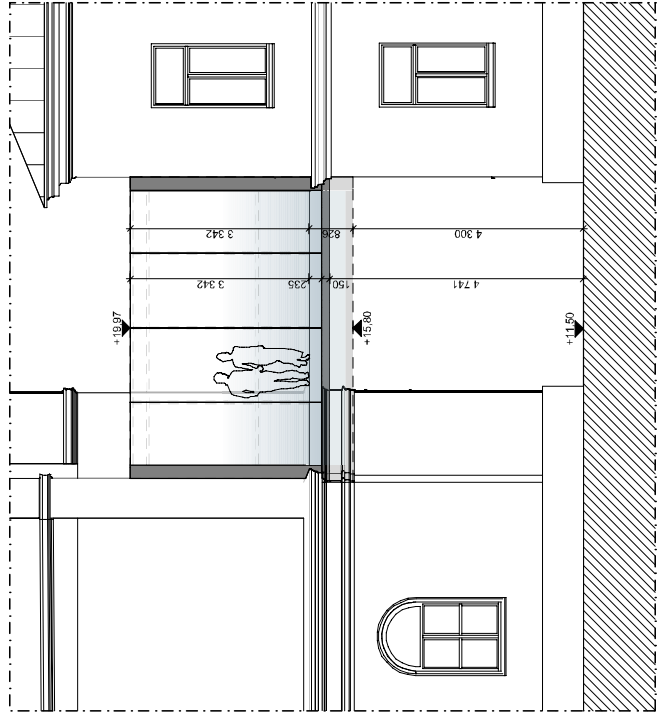
Liisankatu 8A rakennuksen ullakko on rakennettu jo aiemmin ja ullakon olevat tilat muutetaan asunnoiksi. Näihin liittyen pihan puolen katon lappeelle rakennetaan kattoterassit ja ulkoseinän aukotusta muutetaan lievästi.

Helsingissä 11.1.2019

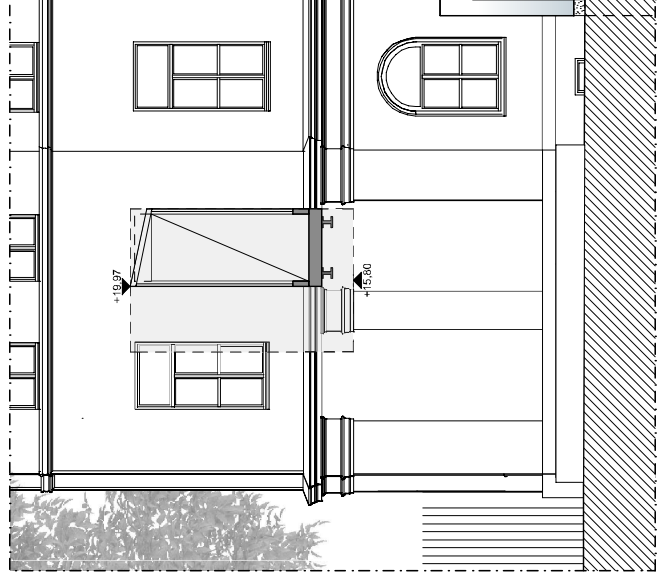
Avarc Arkkitehdit Oy



POHJAPIIRUSTUSOTE, 1:100



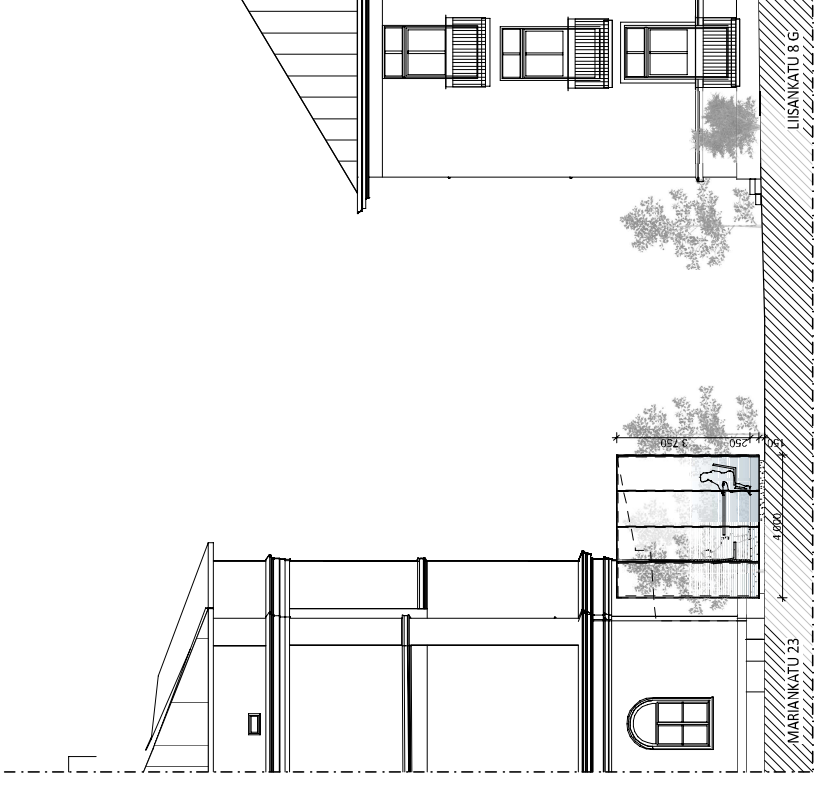
PROJEKTIO, 1:100



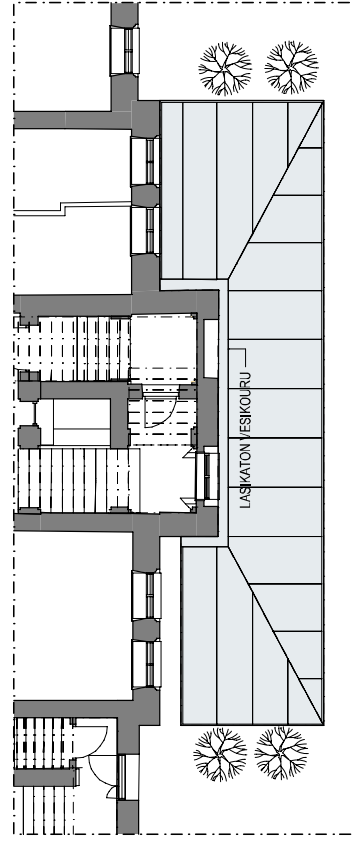
LEIKKAUS A, 1:100



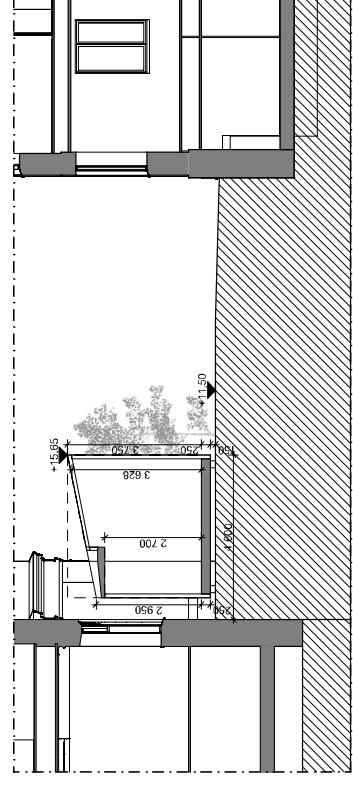
PIHAPROJEKTIO, 1:150



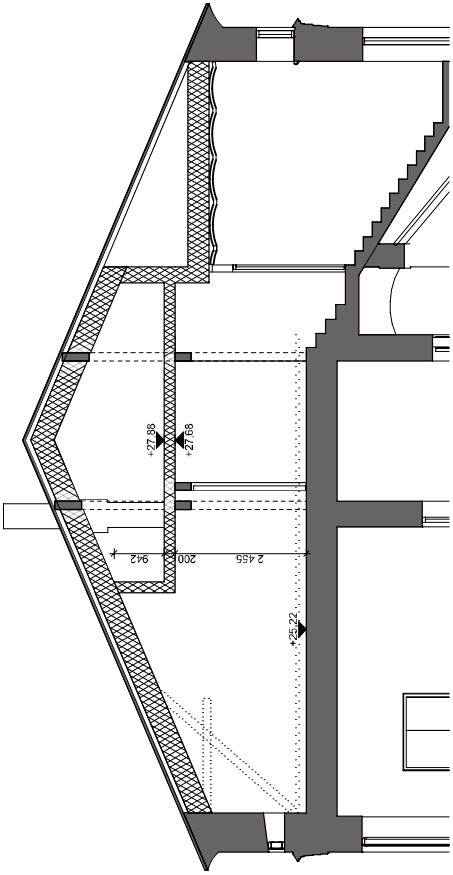
PÄÄTYPROJEKTIO, 1:150



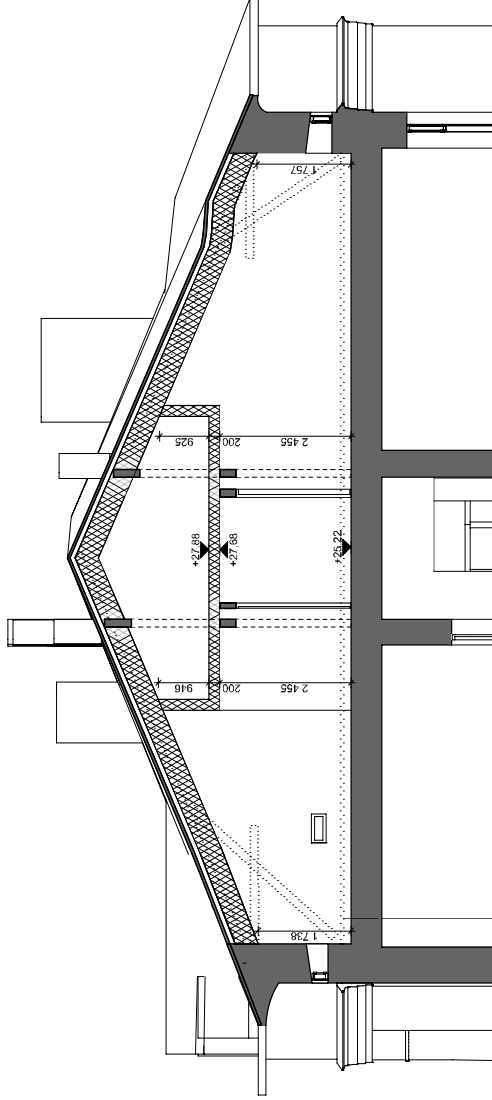
YLÄPROJEKTIO, 1:150



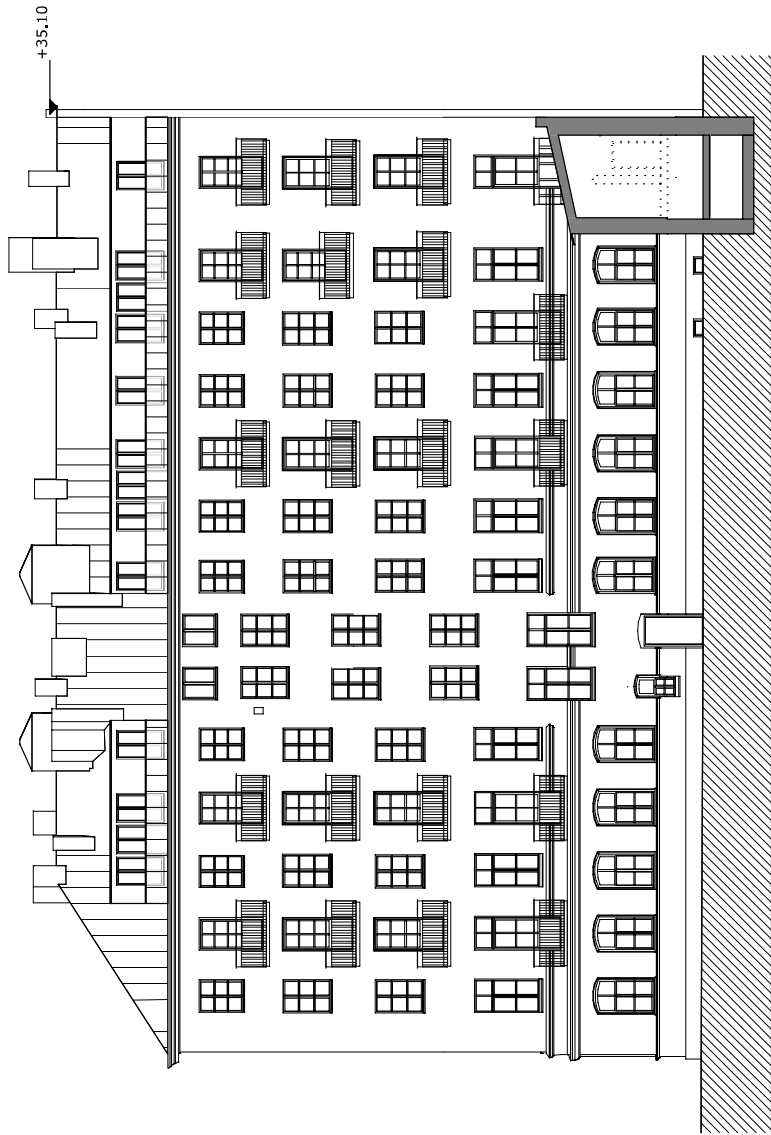
LEIKKAUS A-A, 1:150



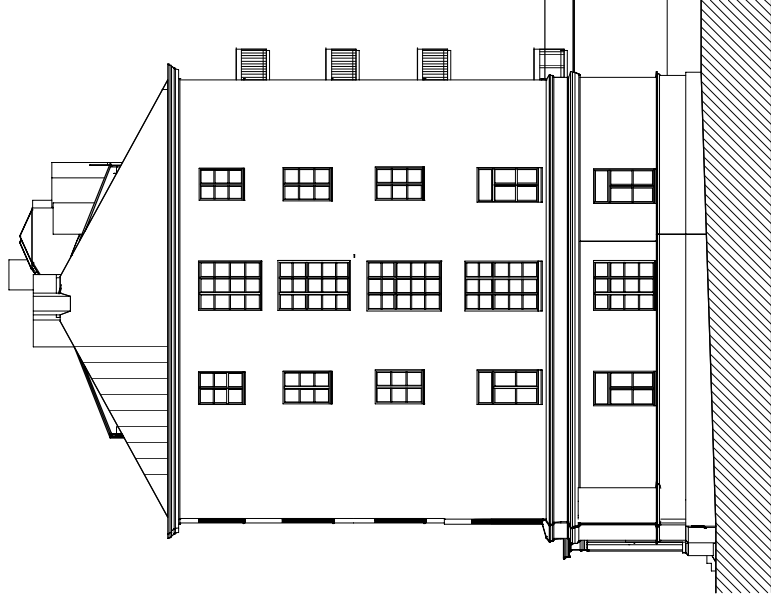
LEIKKAUS A-A, 1:100



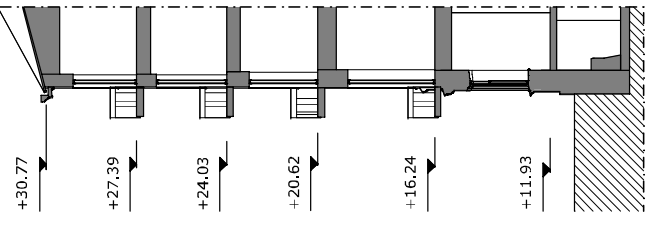
LEIKKAUS B-B, 1:100



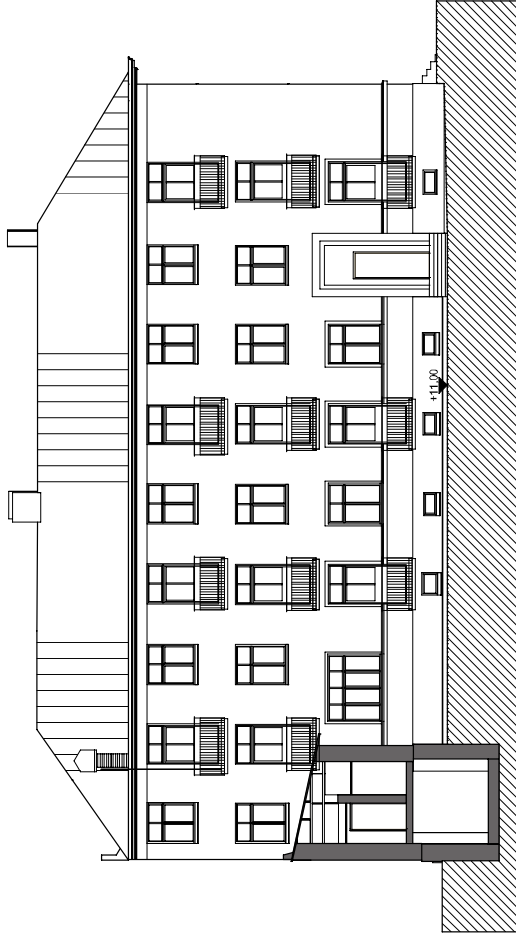
JULKISIVU ETELÄÄN, 1:200



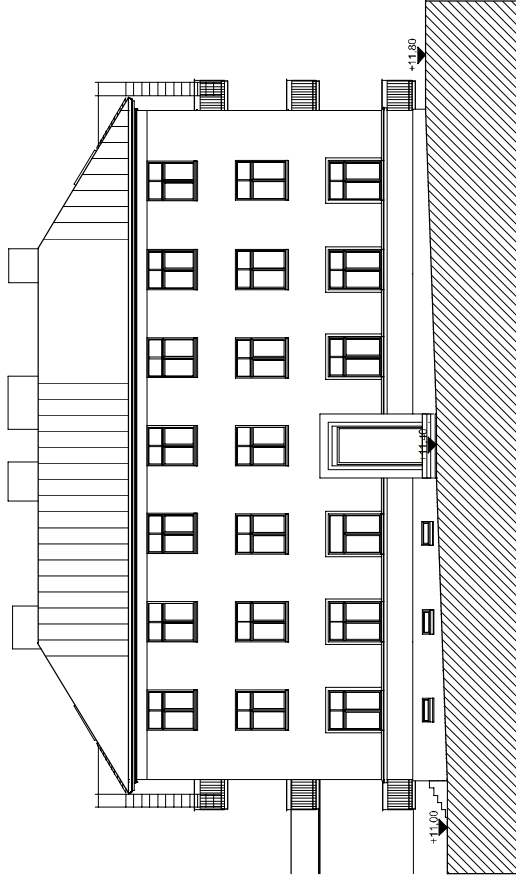
JULKISIVU LÄNTEEN, 1:200



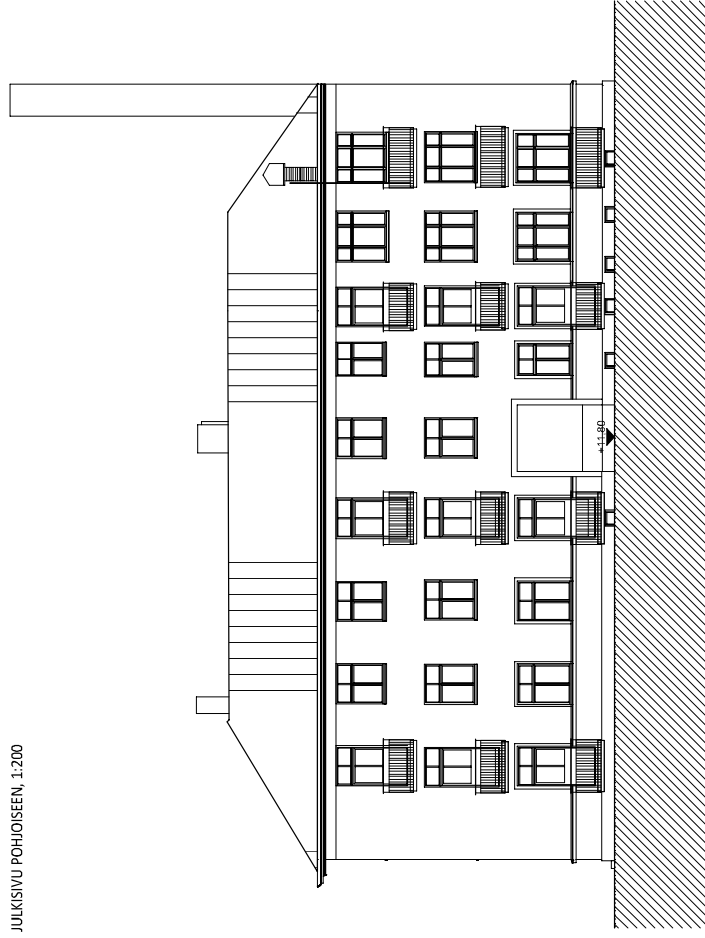
LEIKKAUS, 1:200



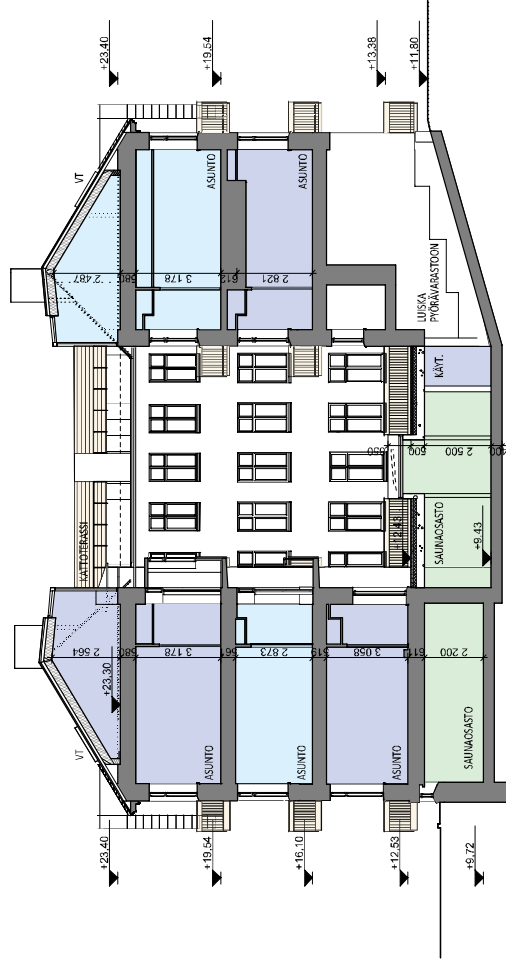
JULKISIVU POHJOISEEN, 1:200



JULKISIVU LÄNTEEN, 1:200



JULKISIVU ETELÄÄN, 1:200



LEIKKAUS, 1:200

PALOTEKNINEN SUUNNITELMA PALOTEKNINEN SELVITYS Alustava

K.osa/Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/rno		
Rakennustoimenpide MUUTOS / Hankesuunnitelma			Asiakirjan nimi PALOTEKNINEN SUUNNITELMA	Juoks.no 17243
Rakennuskohde MARIANKATU 23 (HOTELLI) LIISANKATU 8 A JA 8G (ASUNNOT) MANEESIKATU 7 (HOTELLI)			Asiakirjan sisältö Palotekninen selvitys	
Suunnittelutoimisto PALOÄSSÄT OY Sinimäentie 10 A 02630 ESPOO puh +358 40 567 4431		Suunnittelija Harri Laakso	Asiakirjan numero PALO 17243	001
Suunnittelija SSt	Tarkastaja HL	Pvm. 18.1.2019		

SISÄLLYSLUETTELO

1.	YLEISTÄ.....	3
2.	PALOTEKNISET PERUSTEET	3
3.	PALOTURVALLISUUSLAITTEET JA – JÄRJESTELMÄT.....	4
3.1	AUTOMAATTINEN PALOILMOITIN HOTELLISSA	4
3.2	AUTOMAATTINENSAMMUTUSLAITTEISTO	4
3.3	PALOVAROITTIMET ASUNNOISSA.....	5
3.4	SAVUNPOISTO	5
3.5	ALKUSAMMUTUSKALUSTO.....	6
3.6	POISTUMISVALAISTUS JA OPASTUS	7
3.7	ILMANVAIHDON PALOTURVALLISUUS.....	7
3.8	VIESTIJÄRJESTELMÄT	7
4.	RAKENTEELLINEN PALOTURVALLISUUS.....	7
4.1	PALO-OSASTOINTI	7
4.2	KÄYTTÖTAPAOSASTOINTI	8
4.3	KANTAVIEN RAKENTEIDEN PALONKESTÄVYYS.....	9
4.4	PALONKEHITTÄMISEN RAJOITTAMINEN	9
5.	LÄHELLE RAKENTAMINEN	10
6.	POISTUMISTURVALLISUUS.....	10
6.1	OVIEN AVAUTUMINEN JA LUKITUS	10
6.2	KULKUREITTIEIDEN PITUUS	10
6.3	ULOSKÄYTTÄVIEN JA KULKUREITTIEIDEN MITAT.....	11
6.4	VARATIET	11
7.	PELASTUSTOIMINNAN JÄRJESTELYT	11
7.1	PELASTUSTIET	11
7.2	SAMMUTUSVESI	11
7.3	SAMMUTUSREITIT	11
8.	LIEVENNYKSET JA POIKKEUKSET MÄÄRÄYKSISTÄ.....	11

1. YLEISTÄ

Tässä paloteknisessä selvityksessä käsitellään Mariankatu 23 & Liisankatu 8 & Maneesikatu 7 rakennettavan hotellin, asuinrakennuksen ja parkkirobotin palotekniset järjestelyt.

Rakennukset ovat historiallisesti arvokkaita ja nyt tehtävissä muutostöissä kunnioitetaan kiinteistön arkkitehtonista ilmettä. Asemakaavassa Mariankatu ja Maneesikatu on suojeltu ark-merkinnällä ja muut rakennukset S₀-merkinnällä. Mariankatu 23 on suojeltu valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980 valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen 278/1965 (nyk. 480/1985) nojalla. Rakennusryhmästä on asetuksella suojeltu vain Mariankadun rakennus.

Rakennukset ovat valmistuneet keväällä 1885. Rakennusten käyttötavat ovat valmistuessaan olleet:

- Mariankatu 23: upseerirakennus
- Liisankatu 8: klubi- ja kansliarakennus
- Maneesikatu 7: Aliupseereiden perheille asuntoja, lisäksi tiloissa oli mm. sepän paja ja käsityöverstaita. Pihalla oli myös tallirakennus.

Mariankatu on peruskorjattu maatilahallituksen käyttöön 1934 ja asutushallitus muutti Liisankadun tiloihin. Vuonna 1971 nämä hallitukset yhdistettiin maatilahallitukseksi. Rakennusta on peruskorjattu vuosina 1981, 1984 ja 1987.

Rakennusten suunnittelu perustuu Soveltuvin osin Ympäristöministeriön asetukseen rakennusten paloturvallisuudesta.

2. PALOTEKNISET PERUSTEET

Rakennuksen paloluokka:	Palonkestävä vastaa P1-luokan rakennusta
Rakennuksen korkeus:	Mariankatu 23: n.16 m (hotelli) Liisankatu 8A: n. 18 m (asunnot) Liisankatu 8G: n.12 m (asunnot) Maneesikatu 7: n.10,5 m (hotelli)
Rakennuksen kerrosluku:	Mariankatu 23: 4 kerrosta + kellari (hotelli) Liisankatu 8A: 6 kerrosta + kellari (asunnot) Liisankatu 8G: 4 kerrosta + kellari (asunnot) Maneesikatu 7: 3 kerrosta + kellari (hotelli)
Rakennuksen suojaustaso:	Hotellitiloissa automaattinen paloilmoin.
Suurimman tai suurimpien palo-osaston koot:	Hotellissa n. 750 m ² (kellari) Asunnot n. 140 m ²

Palokuormaryhmät:

Hotelli:

-	Majoitustilat	alle 600 MJ/m ²
-	Ravintolat	alle 600 MJ/m ²
-	Sosiaalitilat	alle 600 MJ/m ²
-	Tekniset tilat + muut aputilat	alle 600 MJ/m ²
-	Varastot	600-1200 MJ/m ²

Asunnot:

-	Asunnot	alle 600 MJ/m ²
-	Ulkoiluvälinevarastot	alle 600 MJ/m ²
-	Tekniset tilat	alle 600 MJ/m ²
-	Irtaimistovarastot	600 – 1200 MJ/m ²
-	Jätetilat	yli 1200 MJ/m ²

Robottiparkki yli 1200 MJ/m²

Autosuoja toteutetaan niin sanottuna robottipaikoitusjärjestelmällä. Autot siirretään automatiikkatekniikalla kellarikerroksissa sijaitseville "varastointitasolle". Kyseisessä järjestelmässä autojen etäisyys toisistaan on huomattavasti pienempi kuin perinteisessä autosuojassa. Autoja sijaitsee 3-4 tasossa päällekkäin. Robottiparkin palotekniset ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnitteluyhteydessä.

3. PALOTURVALLISUUSLAITTEET JA – JÄRJESTELMÄT

3.1 AUTOMAATTINEN PALOILMOITIN HOTELLISSA

Hotelliin Hotellin järjestelmä sisältää kellot, painikkeet ja ilmaisimet. Hotellissa on yli 50 majoituspaikkaa, jolloin rakennuksessa tulee olla hätäkeskukseen kytketty paloilmoitin. Automatisoituun robottiparkkitilaan asennetaan paloilmoitinjärjestelmä sprinklerin hälytystiedon välittimeksi.

Toteutuksessa noudatetaan Paloilmoittimen suunnittelu- ja toteutusohje 2009 (2010). Ohjeen mukaan paloilmoittimen suunnitteluperusteeksi tulee laatia toteutuspyytäkirja yhdessä pelastusviranomaisen kanssa sähkösuunnittelijan toimesta.

Paloilmoitinkeskuksia on yksi. Keskus sijaitsee Mariankatu 23 vastaanottotiskin läheisyydessä.

3.1.1 Ohjaukset

Mikäli hotellissa on normaali aikana auki pidettäviä palo-ovia, niin ne kytketään paloilmoittimen ohjaukseen. Hälytyksen tullessa paloilmoitin sulkee auki olevat ovet. Mahdolliset paloilmoitin ohjaukset tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä.

3.2 AUTOMAATTINENSAMMUTUSLAITTEISTO

Robottiparkki varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla, joka suunnitellaan standardin SFS 12845 mukaisesti.

Sammutuslaitoksen hälytys välitetään hätäkeskukseen automaattisen paloilmottimen kautta.

Sprinklerisuunnittelija toimittaa sprinklerin suunnitteluperusteet pelastuslaitokselle ja rakennusvalvontaan ennen rakennustöiden aloitusta.

Virallisen tarkastuslaitos suorittaa sammutuslaitteistolle käyttöönottotarkastuksen ennen palotarkastusta.

3.3 PALOVAROITTIMET ASUNNOISSA

Asunnot varustetaan sähköverkkoon kytketyillä palovaroittimilla. Palovaroittimia sijoitetaan 1 kappale alkavaa 60 m² kohden, kuitenkin vähintään 1 kpl / asuinhuoneisto. Tämän lisäksi suosituksena on, että makuuhuoneet varustetaan palovaroittimin. Kaksikerroksissa asunnoissa palovaroittimet asennetaan kumpaakin kerrokseen.

3.4 SAVUNPOISTO

Hotellin savunpoisto tehdään painovoimaisena / koneellisena. Asuntojen savunpoisto tehdään painovoimaisena.

Savunpoiston tarkoitus on helpottaa jälkituuletusta, helpottaa sammutustoimintaa ja lisätä poistumisturvallisuutta.

Esitys savunpoiston toteutustavasta:

Hotelli:

1. Hotellin ravintola; painovoimainen savunpoisto olemassa olevien ikkunoiden kautta
2. Porrashuoneet; alatasolta kaukolaukaistava 1,0 m² savunpoistoikkuna tai –luukku
3. Hotellihuoneet; painovoimainen savunpoisto olemassa olevien ikkunoiden kautta tai mahdollisesti koneellinen savunpoisto käytävän kautta

Asunnot:

1. Olemassa oleva kellari; painovoimainen savunpoisto olemassa olevien ikkunoiden kautta tai koneellisesti.
2. Asunnot; käsin avattavat ikkunat
3. Ilmanvaihtokonehuoneet; kaukolaukaistavat savunpoistoluukut
4. Porrashuoneet; alatasolta kaukolaukaistava 1,0 m² savunpoistoikkuna tai –luukku

Robottiparkki

1. Koneellinen savunpoisto

Savunpoiston korvausilma otetaan rakennuksen ovista käsin avauksella palokunnan toimesta.

3.4.1 Savulohkot

Hotellissa ja asunnoissa ei ole erillisiä savulohkoja. Jokainen palo-osasto muodostaa oman savunlohkonsa.

3.4.2 Savunpoistolaitteet

Savunpoistoon tarkoitetut laitteet ovat savunpoiston edellyttämien vaatimuksien täyttäviä.

- Savunpoistoluukut ja – ikkunat SFS 7024
 - Ikkunoiden osalta noudatetaan avauslaitteen kohdalla standardia

Savunpoistoluukkujen lämpötilaluokitus porrashuoneissa B300, muutoin B600. Savunpoistoikkunat ja luukut tulee olla lähtökohtaisesti CE-merkittyjä. Savunpoistopuhaltimien lämpötilankesto F400 (2h).

Robottiparkin savunpoisto tehdään koneellisesti. Savunpoistolaitteiden tulee täyttää seuraavat vaatimukset:

- Savunpoistopuhaltimet SFS 7025
- Savunpoiston ohjauspellit SFS 7029
- Savunpoistokanavat ovat rakennusaineisia tai SFS 7028

Mikäli hotellin savunpoisto tehdään koneellisesti, niin savunpoistolaitteiden tulee täyttää yllämainitut kohdat.

3.4.3 Ohjaustapa

Robottiparkin savunpoiston ohjaus tapahtuu hotellitilan aulasta, paloilmoin keskuksen vierestä. Savunpoiston ohjauskeskuksen paikka tarkentuu jatkosuunnittelun edetessä.

Porrashuoneiden sisääntulotasolla on porrashuoneen oma savunpoistopainike. Pois lukien Mariankatu 23 porrashuoneiden savunpoisto, joka laukaistaan savunpoistonohjauskeskukselta.

3.4.4 Palonkestävyys

Johtojärjestelmä tehdään palonkestävänä asennuksena. Mikäli savunpoisto tehdä koneellisena, niin sähkösyötön varmennus ennen kiinteistön pääkytkintä.

3.4.5 Sähkösyötön varmistus

Painovoimaisen savunpoistojärjestelmän luukut ja ohjauskeskukset varmistetaan akuilla.

3.5 ALKUSAMMUTUSKALUSTO

Hotelli varustetaan suojaustason 1 mukaisella alkusammutuskalustolla. Alkusammutuskalustona toimivat pikapalopostit, käsisammuttimet ja sammutuspeitteet.

Käsisammuttimien tyyppi on 6 kg:n neste 21A 183B tai 6 kg:n jauhe 27A 144BC. Sammuttimet kiinnitetään katsontakorkeudelle näkyvälle paikalle tai tarkoitukseen soveltuvaan kaappiin näkyvälle paikalle. Sijaintipaikka merkitään palontorjuntaopasteella. Asennuskorkeus sammuttimen laukaisukahvaan on 900 – 1600 mm lattiasta. Hotellin ravintola varustetaan F-luokan ammattikeittiöön sopivalla sammuttimella.

Hotelli varustetaan pikapaloposteilla. Pikapaloposteiksi valitaan 30 metrin kumitettuja letkukeloja. Letkun vahvuus on 25 mm. Pikapalopostit mitoitetaan 100 l/min virtaamalle. Pikapalopostin suuttimen käyttökorkeus on 900 – 1600 mm korkeudella lattiasta. Pikapaloposti opastetaan palontorjuntaopasteella.

Sammutuspeitteet ovat standardin EN 1869:1997 mukaisia. Peitteen koko on vähintään 1200*1800 mm. Sammutuspeitteet asennetaan näkyvälle paikalle. Sammutuspeite asennetaan hotellin keittiöön. Lisäksi suositellaan lisäämään peite asuntojen keittiöihin.

3.6 POISTUMISVALAISTUS JA OPASTUS

Kaikki hotellin tilat varustetaan vaatimukset täyttävällä poistumisvalaistuksella.

Valaistus toteutetaan Sisäministeriön asetuksen 805/2005 mukaan.

Poistumisvalaistus muodostuu jatkuvasti valaistuista poistumisopasteista sekä poistumisreittien valaistuksesta, joka käynnistyy, kun tavallinen valaistus joutuu epäkuntoon. Poistumisvalaistukselle suunnitellaan varmennettu virtalähde, jolla turvataan valaistuksen toiminta vähintään yhden tunnin ajaksi sähkökatkoksen aikana. Tilojen poistumisvalaistus varmennetaan 1 tunniksi.

Palonkestävyys toteutetaan standardin SFS 1838 mukaisesti, käyttämällä kaapeleina palonkestävää kaapelia (FRHF) tai asentamalla kaapelointi muuten palolta suojaan.

Poistumisvalaistus esitetään erillisessä suunnitelmassa, joka hyväksytetään tarvittaessa pelastusviranomaisilla (sähkösuunnittelija).

3.7 ILMANVAIHDON PALOTURVALLISUUS

Ilmanvaihdon paloturvallisuus toteutetaan suunnittelemalla ja toteuttamalla ilmanvaihto siten, etteivät ilmanvaihtolaitteet saa myötävaikuttaa palon tai savukaasujen leviämiseen vaaraa aiheuttavalla tavalla.

Ilmastoinnin hätäseis -painikkeet on sijoitettu hotellissa vastaanottotilaan ja asunnoissa porrashuoneeseen.

3.8 VIESTIJÄRJESTELMÄT

Pääsääntöisesti kaikissa hotellin tiloissa varmistetaan VIRVE-verkon toimivuus, mutta ainakin seuraavissa tiloissa VIRVE-verkon on oltava toimintakuntoinen:

- Kiinteistön pääkäyttötilat, kulkureitit ja porrashuoneet
- Sammutusreitit
- Tilat ja niiden kulkureitit liittyen paloturvallisuusjärjestelmiin
 - Paloilmoitinkeskus

4. RAKENTEELLINEN PALOTURVALLISUUS

4.1 PALO-OSASTOINTI

Hotellissa noudatetaan pinta-ala-, käyttötapa- ja kerrososastointia. Kerrososastoinnit ovat olemassa olevia. Majoitusosastoissa toteutetaan pinta-alaosastointi. Välipohjien kohdalla huomioidaan, että kerrososastoinnin vaatimukset täyttyvät. Uloskäytäviin voidaan sijoittaa vain uloskäytävää palvelevia teknisiä asennuksia. Muutoin asennukset palo-osastoidaan luokkaan EI30.

Asuinrakennuksissa noudatetaan käyttötapa- ja kerrososastointia. Kerrososastoinnit ovat olemassa olevia. Välipohjien kohdalla huomioidaan, että kerrososastoinnin vaatimukset täyttyvät. Uloskäytäviin voidaan sijoittaa vain uloskäytävää palvelevia teknisiä asennuksia. Muutoin asennukset palo-osastoidaan luokkaan EI30.

4.2 Käyttötapaosastointi

Seuraavat tilat on osastoitu omiksi osastoikseen hotellissa:

- Osastoidut uloskäytävät EI60
- Hotelli EI60
 - Majoitushuoneiden osiin jako EI15
- Huoltotilat EI60
- Tekniset tilat EI60
- Parkkirobotin kansi EI120
- Varastot EI90

Seuraavat tilat on osastoitu omiksi osastoikseen asuinrakennuksissa:

- Osastoidut uloskäytävät EI60
- Asunnot EI60
- Irtaimistovarastot EI90
- Ulkoiluvälinevarastot EI60
- Jätehuone EI120
- IV-konehuoneet EI60

4.2.1 Kerrososastointi

Rakennuksien kerrokset, kellari ja ullakko palo-osastoidaan.

4.2.2 Pinta-alaosastointi

Hotellin majoitustilojen suurin sallittu palo-osaston pinta-ala on 800 m².

4.2.3 Osiin jakavat rakenteet

Hotellintilat jaetaan palo-osaston sisällä EI 15-osiin huoneittain.

4.2.4 Osiin jakavat rakenteet

Julkisivussa on palamatonta osaa vähintään 1 m päällekkäisten eri palo-osastossa olevien ikkunoiden välillä. Julkisivun ikkuna jako on olemassa oleva, eikä siihen tehdä muutoksia.

Jos ikkunoita tai ovia sijoitetaan sisänurkkaan, jossa on osastoraja ja seinien välinen kulma on alle 135°, on paloluokittelemattomien ikkunoiden ja ovien keskinäisen etäisyyden oltava vähintään 2 metriä. Mikäli ikkunoita tai ovia tulee alle 2 metrin päähän, niin osastointi on puolet palo-osastointiluokasta.

4.2.5 Osastoivat ovet ja lasirakenteet

Osastoivien ovien ja lasirakenteiden palonkesto-aika on puolet ympäröivän rakenteen palonkestoajasta. Puolituksen perusteena on, että aukon pinta-ala on alle 7 m².

Lasipalo-ovet ja lasirakenteet ovat E-luokkaa, kun;

- A. Oven tai lasirakenteen toisella puolella ei ole palokuormaa
- B. Ovi tai lasirakenne sijaitsee uloskäytävän ja sisäisen käytävän välissä ja lasin pinta-ala on alle 2 m².
- C. Poistumiseen tarkoitettu kulkureitti on yli 1500 mm:n etäisyydellä palolasirakenteesta.

Osastoiviksi oviksi ja lasirakenteiksi tulee valita ensisijaisesti CE-merkittyjä tuotteita tai niiden tyyppihyväksyntä tulee olla voimassa. Mikäli markkinoilla ei ole olemassa tuotteita tai niille ei ole voimassa olevaa standardia, tutkitaan rakennustuotteen mahdollista hyväksyntää rakennuspaikkakohtaisen hyväksynnän kautta.

Osastoivat ovet varustetaan sulkimin ja salpalaittein. Asuinhuoneistojen kerrostaso-ovissa ei tarvita suljinta.

4.2.6 Palokatkot

Osastointien läpiviennit tiivistetään vastaamaan ympäröivän rakenteen palonkestovaatimusta. Palokatkojen (läpiviennit) sijainnit ja niiden toteutus esitetään erillisessä palokatkosuunnitelmassa ennen niiden toteutusta. Palokatkotuotteina käytetään ensisijaisesti CE-merkittyjä ja tai ETA-hyväksytyjä tuotteita. Mikäli soveltuva hyväksytty palokatkotuotetta ei ole saatavilla, tuotekohtainen hyväksyntämenettely on varmistettava paikalliselta rakennusviranomaiselta.

4.3 KANTAVIEN RAKENTEIDEN PALONKESTÄVYYS

Kantavat rakenteet ovat olemassa olevia. Mikäli alueilla käyttötapa tai palokuormaryhmä muuttuu vaativampaan suuntaan, niin kantavat rakenteiden palon kestävyttä parannetaan nykymääräysten mukaisesti.

Robottiparkin kantavat rakenteet R180.

4.3.1 Yläpohjan kantavat rakenteet

Yläpohjan kantavat rakenteet ovat olemassa olevia.

4.4 PALONKEHITTÄMISEN RAJOITTAMINEN

Rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset pintakerrokset tulevat olemaan säädösten mukaiset.

4.4.1 Sisäpuoliset pinnat

Käyttötapa	Seinät ja katto	Lattiat
Hotelli	D-s2, d2	-
Asunnot	D-s2, d2	-
Varastot	D-s2, d2	D _{FL} -s1

Uloskäytävät	A2-s1, d0*	D _{FL} -s1
Huollon tilat	B-s1, d0	D _{FL} -s1
Sauna	D-s2, d2	-
Parkkirobotti	B-s1,d0	A2 _{FL} -s1

*Vähäisten rakennusosien pintojen luokkavaatimus on B-s1, d0

4.4.2 Julkisivu

Julkisivu on olemassa oleva.

4.4.3 Vesikate

Vesikatteen materiaali on olemassa oleva.

4.4.4 Sisusteet ja kalusteet

Hotellin kalusteiden sekä sisusteiden paloturvallisuus huomioidaan suunnittelun edetessä. Sisusteina käytetään paloturvallisia, luokiteltuja materiaaleja.

5. LÄHELLE RAKENTAMINEN

Rakennukset ovat olemassa olevia ja ovat alle 8 metrin päästä toisistaan.

6. POISTUMISTURVALLISUUS

Kaikki uloskäytävät johtavat ulos maan pinnalle tai muulle palon sattuessa turvalliselle paikalle.

Kaikista tiloista missä muutoin kuin tilapäisesti oleskelee ihmisiä, on yhteys kahteen uloskäytävään. Hotellissa on kaksi uloskäytävää ja asunnoissa on yksi uloskäytävä ja varatie.

6.1 OVIENTAVAUTUMINEN JA LUKITUS

Uloskäytävään johtavat ovet suunnitellaan avattaviksi ilman avainta. Mahdolliset sähkölukitukset (kiinnipitolaite) varustetaan oven viereen sijoitettavilla hätäavauspainikkeilla.

Poistumiseen tarkoitetut ovet avautuvat poistumissuuntaan. Poikkeuksen muodostavat tilat, joiden laskennallinen enimmäishenkilömäärä on alle 60, joissa poistumisovi voi avautua vasten kulkusuuntaa. Mahdollisesti poistumisreiteillä olevat liuku- sekä pyöröovet varustetaan paniikkisaranoinnilla. Paniikkisaranointi toteutetaan myös ovien pieliin, jolloin osittain avoin ovi ei estä poistumista.

6.2 KULKUREITTIEIDEN PITUUS

Kulkureittien pituudet ovat määräysten mukaisia.

Poistumisetäisyydet ovat:

Asunnot: 30 metriä

Hotelli: 40 metriä

Kulkureittien pituudet lähimpään uloskäytävään eivät ylity.

Uloskäytäväleveydet riittävät laskennalliselle henkilömäärälle.

6.3 ULOSKÄYTVIEN JA KULKUREITTIEN MITAT

Uloskäytäväleveydet on mitoitettu määräysten mukaisesti ja henkilömäärämitoituksena on käytetty määräysten mukaisia pinta-alan perusteella arvioituja henkilömääriä:

Majoitustila	10 m ² /henkilö
--------------	----------------------------

Mariankatu 23 hotellissa on 110 asiakaspaikkaa, jolloin 2*1200mm riittävät. Maneesikatu 7 lisätään ulkopuolinen porras, jolloin poistuminen onnistuu kahdesta eri uloskäytävästä.

Uloskäytävien mitat ja laskelmat on esitetty tämän suunnitelman liitekuivissa.

6.4 VARATIET

Asuntojen varatiet on järjestetty ikkunan tai parvekkeen kautta pelastuslaitoksen nostokaluston tai vetotikkaan avulla. Kaksi kerroksista asunnoista on järjestetty varatie kummastakin kerroksesta tai parvelta on järjestetty kulku porrashuoneeseen.

7. PELASTUSTOIMINNAN JÄRJESTELYT

7.1 PELASTUSTIET

Rakennuksen ympärillä olevilta katualueilta (Mariankatu ja Liisankatu) voidaan toimia pelastuslaitoksen nostokalustolla. Pelastustiet ja nostopaikat on esitetty paloteknisen suunnitelman liitekaavioissa. Kiinteistön sisäpihalta ei esitetä nostopaikkoja. Kiinteistön ajoporttien ajokelpoisuus tulee varmistaa ja tarvittaessa portteja tulee leventää pelastusajoneuvolle sopivaksi.

Ajoreiteille sijoitetaan kantavuusrajoituksia osoittavat liikennemerkkit.

7.1.1 Pääsy sammutuskohteeseen

Hotellin ulkoseinään asennetaan avainsäilö.

7.2 SAMMUTUSVESI

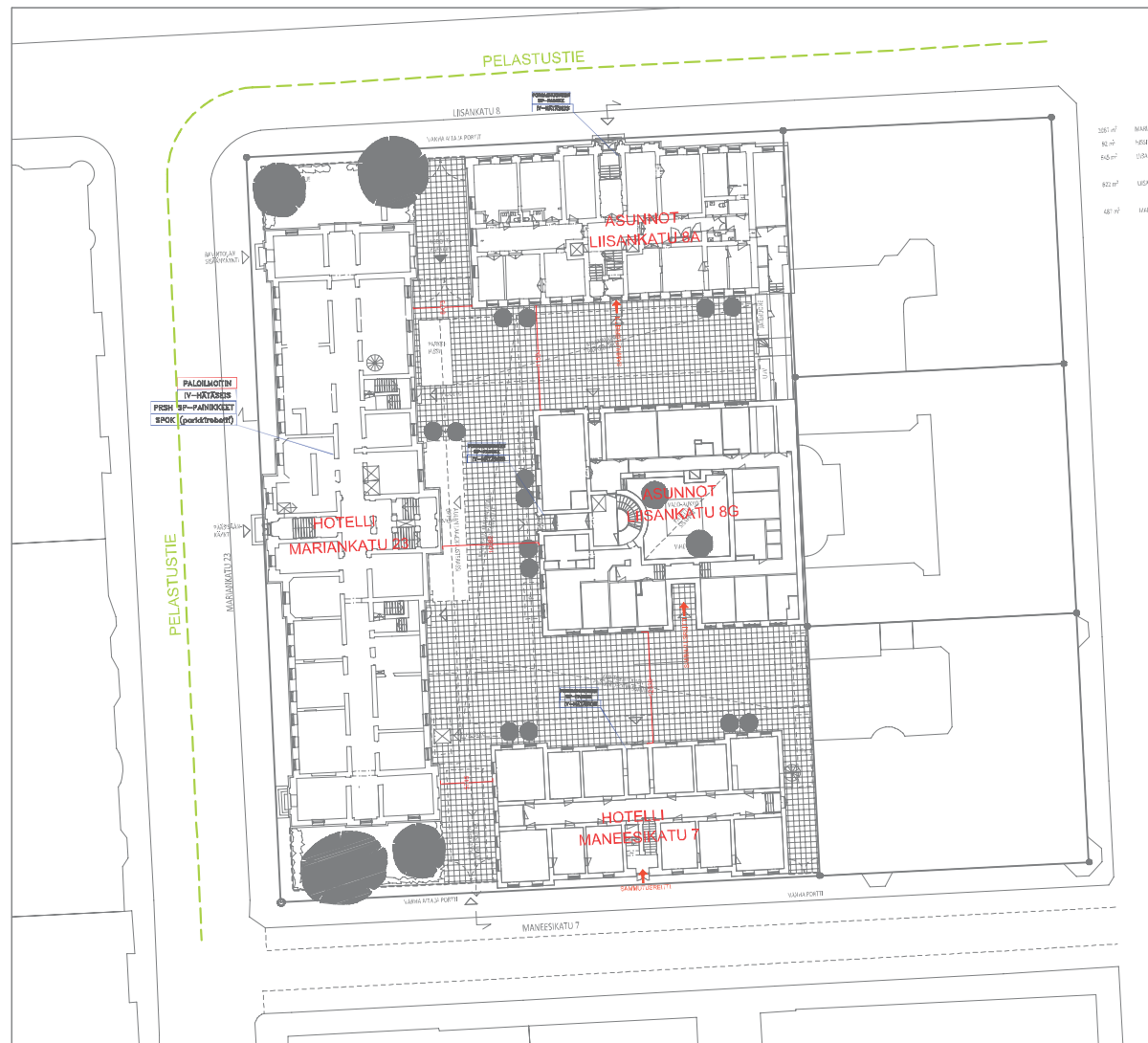
Sammutusvettä on saatavilla katupaloposteista ja pelastuslaitos tuo oman sammutusveden paikalla.

7.3 SAMMUTUSREITIT

Hotellissa ja asuinrakennuksissa on osoitettu sammutusreitit kellariin.

8. LIEVENNYKSET JA POIKKEUKSET MÄÄRÄYKSISTÄ

Rakennukset ovat alle 8 metrin päästä toisistaan. Tilanne on olemassa oleva, eikä rakennuksia tai niiden ikkunoita ole osastoitu. Osastointitarve on neuvoteltava viranomaisen kanssa. Jos osastointivaade tulee, niin rakennus osastoidaan viereisestä rakennuksesta tarvittavilta osin paloluokkaan EI60. Ikkunoissa voidaan käyttää puolitussäätöä, jolloin osastointivaade on EI30. Savunpoisto hotellin majoitushuoneista järjestetään mahdollisesti koneellisena käytävän kautta.



- SAVUNPOISTOPUHALLIN
- SAVUNPOISTOBUURETE
- SAVUNPOISTOPELTI (SUOJAMA)
- OSASTOVA SAVUNPOISTOPELTI (SUOJAMA)
- SUUNTAPANEPUHALLIN
- SPT / SPL / LUUKKU SEINÄSSÄ
- SPT / SPL / LUUKKU KATOSSA
- SAVUNPOISTOKAIVAA (SUJUS)
- YHDEN OSASTON PALOERISTETTY SAVUNPOISTOKAIVAA (SUJUS EI+)
- LISÄÄN OSASTON SAVUNPOISTOKAIVAA (SUJUS EI+)
- SAVUNPOISTON TIA SAVUNSUUNNITUS
- SAVULOIKON RAJA
- KORVAUSLAMPUPUHALLIN
- KI / KORVAUSLAMPUN KORVAUSLAMA (KORVAUSLAMPUN KORVAUSLUUKKU + OVU)
- Etc / PALO-OHJE RAJA JA LUOKKA
- 1200 → ULOSKÄYTTÄÄN SUUNTA JA LEVEYS
- 36 m → KULKUREITTI JA PITUUS
- POISTUMISMATKAVUUS
- SAMMUTUSREITTI
- PFP / PIKAPALOPOSTI (PITUUS JA KATTAVUUS)
- KÄSISAMMUTIN
- SAMMUTUSPEITE
- KULVANOUSUN SYÖTTÖ 2x 02"
- KULVANOUSUN ULOSKOTTO 2x 02"
- SAMMUTUSVESILUKKO
- SPRINKLERIN LISÄVEDEN SYÖTÖ
- PELASTUSTIE
- OSASTOITU ULOSKÄYTTÄÄ
- PÄINEISTETTU ULOSKÄYTTÄÄ

Koko/tila	Versio/tila	Typpi/tila	
MUUTOS			PALOTEKNINEN SUUNNITELMA
MARIANKATU 23 - MANEESIKATU 7 LISANKATU 8A JA 8B 00170 HELSINKI			PIHAPIIRUSTUS 1:400
PALO	IPR-ESR Oy Espoonkatu 10 A 00260 Espoo www.palo.fi		PALO 002
17.1.2019			17234

KULUIJEN OSASTOINNIT
LVI-SUUNNITELMIEN MUKAISESTI

KÄSISAMMUTTIMET TILAKOHTAINEN
SJOITUS 1 / 300 m²

Savupolsto ikkunoiden kautta
pelastustalokesen toimenpitein.
Vaihtoehtoisesti varauduttava käyttävällä
koneelliseen savupolstoon.

PALO-OASTON PINTAALAA n. 760 m²

OLEMASSA OLEVA PALOMUURI

Savupolsto ikkunoiden
kautta pelastustalokesen
toimenpitein

	SAVUPOLSTORIUHALLIN		PÄIHÖYKIMÄKÄN SAVUPOLSTOKKUNA / LIIKUKU SEINÄSSÄ		SAVUOSASTON RAJA		PALO-OASTON RAJA JA LUOKKA		PKAPALOPOSTI		SAVUNUTUSVESISIGOTTI	Kerros/tila	17.1.2019	17.1.2019	17.1.2019	17.1.2019
	SAVUPOLSTOMUPIESTE		PÄIHÖYKIMÄKÄN SAVUPOLSTOKKUNA / LIIKUKU KATOSSA		SAVUOSASTON RAJA		ULOSKÄYTTÄVÄN SUUJIA JA LEVEYS		KÄSISAMMUTIN		SPRINKLERIN LAIVEDEN SYÖTTÖ	MUUTOS	MARIANKATU 23 - MANEESIKATU 7 LISÄNKATU 8A JA 8C 00170 HELSINKI	POHJAPIIRUSTUS KELLARIKERROS	1:300	
	SAVUPOLSTOPEHLETTI (SCD-SMMA)		SAVUPOLSTOKANAVA (SOU)		KORVAUSILMAHUUHALLIN		KULKUREITTI JA HITUUS		SAMMUTUSPIESTE		PELASTUSTIE	Palonkustannus	F&S-S&S Oy Sipinenselä 10 A 02630 Etelä- Tapiola HARRILAKKO	PALO		
	OSASTONA SAVUPOLSTOPEHLETTI (SCD-SMMA)		YHDEN OSASTON PALONREIHETTY SAVUPOLSTOKANAVA (SOU) E100		PÄIHÖYKIMÄKÄN KORVAUSILMA (KORVAUSILMAHUUHALLIN) KULUKU KOHTEEN		POSTUMISMATRUYLITYS		KUNVAROUSIN SYÖTTÖ 2x 02'		OSASTORIIN ULOSKÄYTTÄVÄ	17.1.2019	17.1.2019	17.1.2019	17.1.2019	17.1.2019
	SUUNTAVÄNERUHALLIN		USEAN OSASTON SAVUPOLSTOKANAVA (SOU) E100		PÄIHÖYKIMÄKÄN KORVAUSILMA (KORVAUSILMAHUUHALLIN) KULUKU KOHTEEN		SAMMUTUSREITTI		KUNVAROUSIN ULOSOTTO 2x 02'		PUHDISTETTU ULOSKÄYTTÄVÄ					

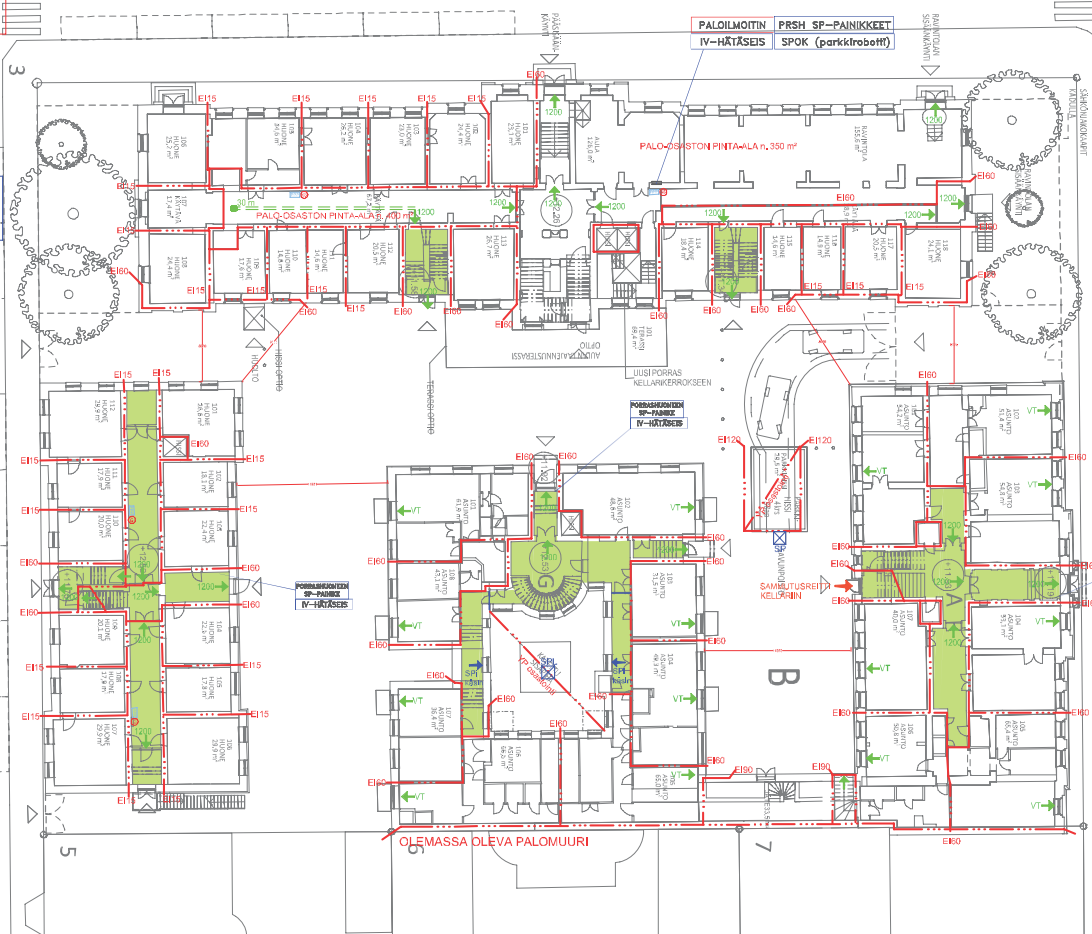
003

KÄSISAMMUTTIMET TILAKOHTAINEN SIJOTUS 1 / 300 m²

KUULIJEN OSASTOINNIT LVI-SUUNNITELMIEN MUKAISESTI

SUOJAUSTASO 2 AUTOMAATTINEN PALOILMOITIN (YLI 50 MAJOITUSHUONETTA)

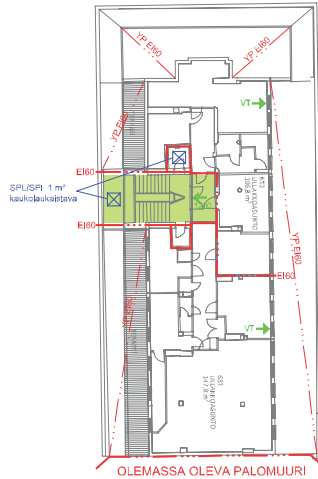
Hotellihuoneiden savunpoisto ikkunoiden kautta pelastuslaitoksen toimenpitein. Vainoitehisesti varauduttava käytävällä koneelliseen savunpoistoon.



Savunpoisto ikkunoiden kautta pelastuslaitoksen toimenpitein

	SAVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN		PÄIHÄLLIN KÄYTTÖKÄYTTÄVÄ / LUUKKU SÄÄNNÄSSÄ		SAVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN		KÄSISAMMUTTIMET		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ
	SAVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN		PÄIHÄLLIN KÄYTTÖKÄYTTÄVÄ / LUUKKU KÄYTTÖSSÄ		SAVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN		KÄSISAMMUTTIMET		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ
	OSASTON SAUVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN (SOS/SMMA)		YHDEIN OSASTON PALOILMOITIN SAUVUNPÖSTÖKÄYTTÄVÄ (SOS/SMMA)		SAVUNPÖSTÖKÄYTTÄVÄ (SOS/SMMA)		KÄSISAMMUTTIMET		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ
	SAUVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN		YHDEIN OSASTON PALOILMOITIN SAUVUNPÖSTÖKÄYTTÄVÄ (SOS/SMMA)		SAVUNPÖSTÖKÄYTTÄVÄ (SOS/SMMA)		KÄSISAMMUTTIMET		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ
	SAUVUNPÖSTÖPÄIHÄLLIN		YHDEIN OSASTON PALOILMOITIN SAUVUNPÖSTÖKÄYTTÄVÄ (SOS/SMMA)		SAVUNPÖSTÖKÄYTTÄVÄ (SOS/SMMA)		KÄSISAMMUTTIMET		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ		PAINIKKEET		SÄHKÖKÄYTTÄVÄ

MUUTOS	MARIANKATU 23 - MANEESIKATU 7 LISÄKATU BA JA B6 00170 HELSINKI	PALOTekninen suunnitelma	1:300
17.1.2019	Palotekninen suunnitelma	PALO	004



Savunpöytä ikkunoiden kautta pelastustietokäskien toimenpähän

KULULIEN OSASTON IIN LVSUUNNITELMAN MUKAISESTI

	SAVUNPÖSTÖHUONE		PÄIHÖYTIMÄÄN SAUVUNPÖSTÖKÄYRÄ / LUUKUN SEINÄSSÄ		SAVUNOSASTON RAJA		E160 PALO-OSASTON RAJA JA LUUKKA		PKAPALOPÖSTI (PITUUS JA KATTAVUUS)		SAVUNPÖSTÖVESILEIHTO	Koko/tila	Ympäristö	Yhteystieto
	SAVUNPÖSTÖHUONEPÖLTI (SCD-SM)		PÄIHÖYTIMÄÄN SAUVUNPÖSTÖKÄYRÄ / LUUKUN KATOSSA		SAVUNOSASTON RAJA		1200 ULOSKÄYTTÄVÄN SUURUUS JA LEIVISYYS		KÄSISAMMUTIN		SPRINKLERIN LIEÄNVEDEN SYÖTTÖ	MUUTOS	MARIANKATU 23 - MANEESIKATU 7 LISÄNKATU 8A JA 8B 00170 HELSINKI	POHJAPIIRUSTUS 1:300
	OSASTON SAUVUNPÖSTÖPÖLTI (SCD-MM)		SAUVUNPÖSTÖKANAVA (SOU)		SAVUNOSASTON RAJA		3Zm KULKUREITTI JA PITUUS		SAMMUTUSPÖLTI		PELASTUSTIE	17.1.2019	POHJAPIIRUSTUS 6. KERROS	
	SUUNTAUSVAINEHUONE		YHDEEN OSASTON PALOKERJETTY SAUVUNPÖSTÖKANAVA (SOU-E160)		KORVAUSILMAHUONE		POISTUMSMÄTKÄYLYS		KUNVAHOUSSIN SYÖTTÖ 2x 0,5"		OSASTON ULOSKÄYTTÄVÄ		17234	
	YHDEEN OSASTON PALOKERJETTY SAUVUNPÖSTÖKANAVA (SOU-E160)		YHDEEN OSASTON PALOKERJETTY SAUVUNPÖSTÖKANAVA (SOU-E160)		PÄIHÖYTIMÄÄN KORVAUSILMA (KORVAUSILMAHUONE - LUUKUN KOTI)		SAMMUTUSREITTI		KUNVAHOUSSIN ULOSOTTO 2x 0,5"		PKMIEHETTY ULOSKÄYTTÄVÄ	17234	009	

 PALO	F&E-S&E Oy SipiSense 10 A OYK&O Eipoo Osoite: Osoite HARJULAARSO	PALO	009
----------	--	------	-----

