

ALEKSANTERINKATU 13

2. KLUUVI KORTTELI 35 TONTTI 16

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Matti Similä, 2018

Asemakaavan selostus

Päivätty 25.1.2022
Diaarinumero HEL 2020-008123
Hankenumero 6284_2
Asemakaavakartta nro 12707

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
2. kaupunginosan (Kluuvi)
korttelin 35 tonttia 16

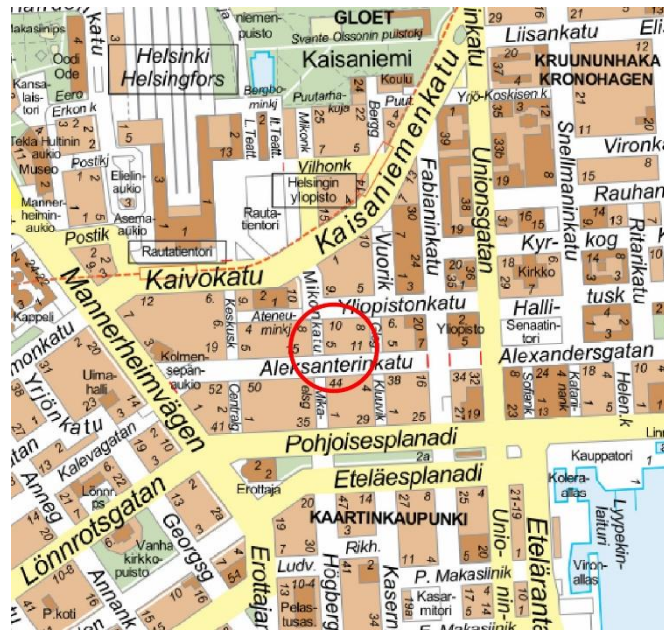
Kaavan nimi:
Aleksanterinkatu 13

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.11.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.9.–26.10.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 25.1.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 25.1.2022
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Helsingin liikekeskustassa osoitteessa Aleksanterinkatu 13.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Irene Siljama, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Kati Immonen, insinööri

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist

Hakijataho

Kiinteistö Oy Aleksanterinkatu 13

Hankesuunnittelu

Auvo Lindroos, arkkitehti, Futudesign Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	11
Liittyminen keskustan maanalaiseen huoltokatuun	11
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus	12
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	15

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Valokatteen korkeustutkielma (Futudesign 1.6.2021)
- Ote maanalaisesta yleiskaavasta
- Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma

5 Selvitykset

- Aleksanterinkatu 13 – huoltotasku (Sipti Oy, 5.8.2021)
- Rakennettavuusselvitys, huoltotasku - Aleksanterinkatu 13 (Ilmarinen, Sipti Oy, 13.4.2021)
- Hamsterikortteli – Liikenne (WSP Finland Oy, 30.08.2021)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriaselvitys
 - Alustava palotekninen tarkastelu
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Helsingin liikekeskustassa osoitteessa Aleksanterinkatu 13. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle voi olemassa olevan rakennuksen kolmeen ylimpään kerrokseen sekä ullakkokerrokseen sijoittaa myös toimistotiloja. Kaavaratkaisu on tehty laajentamaan tontin käyttömahdollisuuksia joustavammaksi.

Rakennuksen suojelumerkintä tarkennetaan.

Tavoitteena on, että Helsingin liikekeskustassa yritysten toimintaedellytykset säilyvät.

Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu monipuolisten ja joustavien toimitilojen lisäys heikentämättä liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä.

Korttelialueen käyttötarkoituksen mukainen kerrosala säilyy samana. Olemassa oleva terassi, Mikonkatu 7:n rajalla poistetaan, tila muutetaan sisätilaksi ja katto nousee jatkeeksi vieressä olevaan kattoon.

Sisäpihan olemassa oleva lasikatto uudistetaan ja tämän yhteydessä nostetaan katujulkisivun räystäään korkeuteen.

Mikonkadun puoleinen ajoliуска poistetaan ja tila muutetaan liike-tilaksi 1. kerroksessa. Huolto järjestetään kellaritilojen kautta, johon yhteys on Mikonkatu 7 rakennuksen läpi Yliopistokadulta. Ajoliuskan poistuessa huoltoliikenne rauhoitetaan kävelykadun osuudelta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että liikekeskustan rakennukset pysyvät monipuolisesti houkuttelevina keskustaan sijoittuville yrityksille ja liikekeskustan elinvoimaisuus vahvistuu.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sisätilojen melutasoon ja siihen liittyvän määräyksen lisäämiseen, sekä siihen että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Lausunnoissa nostettiin myös esille rakennuksen kaupunkikuvalliset ja -historialliset arvot ja niiden turvaaminen kaavassa.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on laajentaa liikerakennusten korttelialueen pääkäyttötarkoitusta siten, että tontille voi sijoittua ylimpiin kerroksiin myös toimistotiloja.

Tavoitteena on, että Helsingin liikekeskustassa yritysten toimintaedellytykset säilyvät.

Kaavaratkaisussa on erityisesti ratkaistu monipuolisten ja joustavien toimitilojen lisäys heikentämättä liikekeskustan kaupallisia edellytyksiä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että keskustan elinvoima kehittyy ja yrityksille mahdollistetaan monipuolisia sijaintipaikkoja kahteen alimpaan kerrokseen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 886 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa, 9 600 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on vuonna 1900 valmistunut liikerakennus, jossa on toiminut tavaratalo viime vuosiin asti.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kaavaratkaisu mahdollistaa, että nykyiselle liikerakennusten korttelialueelle voi olemassa olevan rakennuksen kolmeen ylimpään kerrokseen sekä ullakkokerrokseen sijoittaa myös toimistotiloja.

Voimassa olevassa kaavassa toimistotilat sijoittuvat ullakkokerrokseen.

Tavoitteena on, että rakennuksen alemmat kerrokset säilyvät liike- ja myymätiloina. Mikonkadun puoleisen ajoliuskan poistumisen yhteydessä liike- ja myymälätila kasvaa. Ylimpiin kerroksiin saa sijoittaa toimistotiloja, mikäli rakennukseen ei löydy koko rakennuksen täyttävää myymälätoimijaa.

Korttelialueen käyttötarkoituksen mukainen kerrosala säilyy samana. Sisäiset liukuportaat ja niiden yhdyskäytävät puretaan, ja osa ullakotilasta muutetaan toimistotilasta IV-konehuoneeksi. Olemassa oleva terassi, Mikonkatu 7:n rajalla poistetaan, tehdään sisätilaksi, ja liitetään toimistotilaan ja IV-konehuoneeseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontti kuuluu Helsingin kävelykeskustan alueeseen. Aleksanterinkadulla Fabianinkadun länsipuolella on sallittu vain raitiovaunujen ja taksien ajon lisäksi huoltoajo sekä tontille ajo. Huoltoautot saavat pysäyttää jalkakäytävälle klo 5–11. Tontin huolto tapahtuu tällä hetkellä kellarin kautta, jonne ajo on Mikonkadulta rakennuksen läpi ja Yliopistokadulta tontin 6 kautta kulkevan ajoliuskan kautta. Aleksanterinkadun alapuolelle on louhittu keskustan huoltotunneli. Kaavan laadinnan yhteydessä tutkittiin mahdollisuutta liittää korttelin huoltoliikenne olemassa olevaan keskustan maanalaiseen huoltokatuun. Liittymisen teknisiä reunaehtoja on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 'liittyminen keskustan maanalaiseen huoltokatuun'.

Jalankulku

Tontti sijaitsee kävelypainotteisella alueella ydinkeskustassa. Jalankulkuolosuhteet ovat alueella hyvät.

Pyöräliikenne

Mikonkadun kävelykatuosuus kuuluu pyöräilyn pääreitteihin. Pyöräliikenteen verkkoyhteydet ovat hyvät.

Julkinen liikenne

Aleksanterinkadulla tontin edustalla on raitiotiepysäkki (4 raitiotielinjaa). Kävelyetäisyydellä on myös Rautatien metroasema ja päärautatieasema. Joukkoliikenneyhteydet ovat hyvät.

Autoliikenne

Aleksanterinkadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä on nykyisin noin 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (autoja noin 1 300). Mikonkatu on tontin kohdalta kävelykatu ja sen huoltoliikennemäärät ovat vähäisiä. Yliopistonkadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä on nykyisin noin 3 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Suunnittelutyön yhteydessä tutkittiin tontin liittymistä hankeen myötä keskustan huoltotunneliin. Huoltoajon vähentyessä Mikonkadulla olisi parantanut kadun kävelyolosuhteet. Rakennettavuus

selvityksen myötä todettiin, että liittyminen ei ole mahdollista. Liittymiseen liittyviä teknisiä reunaehtoja on kuvattu tarkemmin selostuksen kohdassa 'liittyminen keskustan maanalaiseen huoltokaatuun'. Tontin huoltoyhteys säilyy, kellarikerroksen kautta. Mikonkadun puoleinen ajoliуска poistetaan, joten Mikonkadun puoleinen huoltoliikenne vähenee ja kävelyolosuhteet parantuvat. Uuden huoltoyhteyden toiminnallisuudesta Yliopistokadun kautta on laadittu selvitys.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen osalta ei tehdä muutoksia.

Julkinen liikenne

Julkinen liikenne säilyy nykyisen muotoisena.

Autoliikenne

Autoliikenteen olosuhteisiin ei kaavassa tehdä muutoksia.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue on liikekeskustan aluetta, jossa on monipuoliset keskustan palvelut. Tontilla on sijainnut koko rakennuksen täyttävä tavaratalo, jonka toiminta on päättynyt.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontille on edelleen mahdollista sijoittaa koko rakennuksen kokoinen tavaratalo. Tontille on myös mahdollista sijoittaa pienempiä liikeyrityksiä ja ylimpiin kerroksiin toimistotilaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueella ei ole luonnonympäristöä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta luonnon olosuhteita.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontti kuuluu RKY 2009 alueeseen, Helsingin Aleksanterinkatu. Tontilla sijaitseva rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Selim A. Lindqvist ja se on rakennettu vuonna 1900. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1, suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katu- ja pihajulkisivujen ja kadunpuoleisen vesikaton rakennustaiteellisista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Kaavaratkaisu

Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Juhana Heikonen 2020) ja rakennuksen suojelumerkintää on tarkennettu ajan mukaiseksi laaditun selvityksen perusteella.

Aleksanterinkatu 13 on yksi Helsingin keskustan tärkeimpiä liiketaloja. Saksasta rantautuneen rationaalisen arkkitehtuurin varhainen teos, jonka alkuperäinen tarkoitus on ollut olla moderni eurooppalainen liikerakennus.

Lindqvistin alkuperäistä käsialaa ja erityisen arvokkaita ovat julkisivut ja katot Mikonkadulle ja Aleksanterinkadulle, sisäpihan julkisivut sekä portaat A ja B.

Kaavatyö on tehty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja kaavan merkinnät turvaavat kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen. Kaupunginmuseo jatkaa suunnittelutyön ohjaamista suunnitelmien tarkentuessa. Kaavaan on lisätty määräys, että kaikista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta tilannetta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä koostuu 1–3 metrin paksuisesta täyttökerroksesta sekä liejuisesta savikerroksesta, jonka ohut hiekkakerros erottaa savikerroksesta. Kallion pinta on noin tasolla -7... -14, pinnanantason laskiessa pohjoiseen päin mentäessä. Kallionpinnan ja savikerroksen välissä on silttiä, hiekkaa, soraa ja kiviä sisältäviä maakerroksia.

Alueella on sekä savikerroksen yläpuolinen orsivesi sekä paineellinen pohjavesi savikerroksen alapuolella.

Kaavamuutosalueen pohjois- ja itäpuolella sekä osin sen alueella sijaitsee Kampin ja Kluuvin ruhjeiden alueet. Keskustan maanalainen huoltokatu on Kluuvin ruhjeen kohdalla yhden leveämmän tunnelin sijaan rakennettu kahtena kapeana tunnelina. Kahden tunnelin toteutus sijaitsee kaavamuutosalueen kaakkoispuolella, tunnelissa idän suuntaan.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä merkittäviä maanrakennustoimenpiteitä.

Liittyminen keskustan maanalaiseen huoltokatuun

Lähtökohdat

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitettiin korttelin mahdollisuutta liittyä keskustan maanalaiseen huoltokatuun. Huoltokadun päälinja sijaitsee Aleksanterinkadun alapuolella noin tasolla -35. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsevan Mikonkadun alapuolelle on tunnelin rakentamisen aikaan toteutettu ns. huoltotasku, jota laajentamalla korttelin alapuolelle olisi mahdollista rakentaa maanalainen huoltotila pysty-yhteyksineen palvelemaan korttelin huoltoa.

Keskustan maanalaisen huoltokadun tarkoituksena on rauhoittaa alueen maanpäällistä ympäristöä huoltoajoneuvoliikenteeltä sekä tarjota liikenteellisesti sujuva, sääolosuhteilta suojassa oleva ajo- ja huoltoreitti ydinkeskustan liikekiinteistöille.

Kaavaratkaisu

Kaavan mukaisen ratkaisun toteuttaminen ei edellytä liittymistä maanalaiseen huoltokatuun. Kaavatyön yhteydessä selvitettiin liittymisen edellytyksiä mm. kallioperätutkimuksin. Selvityksessä to-

dettiin, että keskusta-alueen pohjavesitasapainon ylläpidon näkökulmasta sekä kallion ominaisuuksien perusteella huoltoyhteyden rakentamisesta aiheutuisi suuria riskejä sekä kaavamuuotosaluelle että laajemmalle keskustan aluetta. Lisäksi pystykuilun maasuuden vaatiman patoseinän rakentamisesta aiheutuisi suuria riskejä.

Selvityksen (Rakennettavuusselvitys, Sipti Oy 13.4.2021) perusteella arvioitiin, että riskit huomioon ottaen yhteys olemassa olevaan huoltokatuun ei ole rakennettavissa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaavamuutos koskee liikerakennusten korttelialueelle sijoittuvaa, olemassa olevaa liikerakennusta, jossa on sijainnut tavaratalotoimintoja. Kaava-alueelle kohdistuu liikenteen haittoja lähinnä lähikatujen raitioliikenteestä. Aleksanterinkadun ajoneuvoliikenteen määrät ovat pieniä.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa toimistotilojen sijoittamisen liikerakennuksen kolmeen ylimpään kerrokseen sekä ullakkokerrokseen. VNp 993/1992 mukainen liike- ja toimistohuoneiden melutason ohjearvo on päivääikaan $L_{Aeq} \leq 45$ dB. Julkisivurakenteiden ollessa ääneneristävyydeltään tavanomaisia, sisämelun ohjearvon ei arvioida todennäköisesti ylittyvän. Jatkosuunnittelua ohjaamaan on kuitenkin annettu määräys, jonka mukaan julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutaso ohjearvo sisällä.

Toimistotiloihin soveltuva taustamelutaso vaihtelee kuitenkin myös tilakohtaisen käyttötarkoituksen mukaan, joten esim. neuvottelutiloissa voi olla suositeltavaa tavoitella ulkoa kantautuvan melun ohjearvoa alhaisempaa tasoa. Tämä kannattaa ottaa huomioon jatkosuunnittelussa, kun eri tilojen käyttötarkoitukset täsmentyvät.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Osana suunnittelutyötä on laadittu alustava palo- ja pelastustekninen suunnitelma, joka on esitetty kokouksessa pelastuslaitokselle 09.06.2021. Jatkosuunnittelussa, suunnitelmien tarkentuessa tulee paloturvallisuuteen liittyvät seikat ratkaista viimeistään rakennuslupamenettelyn aikana.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Rakennushistoriaselvitys (Juhana Heikonen, 2020) tutki rakennuksen historiaa ja esittää alkuperäisen Selim A. Lindqvistin suunnitteleman rakennuksen säilyneet rakenteet ja sisätilat sekä sen jälkeiset muutos- ja purkutyöt ja laajennukset.

Keskustan maanalaiseen huoltotunneliin liittymistä tutkittiin. Selvityksen (Rakennettavuusselvitys, Sipti Oy 13.4.2021) perusteella arvioitiin, että riskit huomioon ottaen yhteys olemassa olevaan huoltokatuun ei ole rakennettavissa.

Tontin huolto järjestetään kellarikerroksessa sijaitsevan sisäpihan kautta. Sisäpiha toimii korttelin huoltotilana. Laaditussa selvityksessä (Hamsterikortteli – Liikenne, WSP Finland Oy, 30.08.2021) tila todettiin riittäväksi käyttäjien ja toimijoiden tarpeiksi.

Palo- ja pelastusturvallisuuden liittyvistä asioista on tehty selvitys joka esittää suunnitelmien perusratkaisut.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos ei lisää alueen arvoa eikä luo tarpeita maankäyttösopimusneuvotteluille.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa etenkin siihen, että toiminnot ja toimintojen monipuolisuus tiivistyvät. Rakennettuun ympäristöön kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia luontoon tai maisemaan.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu vähentää liikennettä Mikonkadulla, sillä Mikonkadunpuoleinen ajoliуска poistetaan. Teknisen huollon järjestämiseen kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennus on suojeltu. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia kaupunkikuvaan tai kulttuuriperintöön. Kaavan myötä suojelumerkintä tarkentuu joka edistää rakennetun kulttuuriperinnön säilymistä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Alueen työpaikkamäärä nousee ja muuttuu monipuolisemmaksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskustan aluetta (C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella on nykyisiä rakennettuja maanalaisia tiloja ja alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9447 (vahvistettu 20.4.1988). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Kerrosalaa on tontille sallittu 9 600 k-m². Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, suojeltava, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.11.–18.12.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on

otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo osallistuu suunnitteluun työn edetessä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikana kohdistuivat rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttämiseen ja rakennusaikaisten järjestelyiden sujuvuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojelumääräykset tarkistetaan kaavaprosessin myötä ja hankkeelle tiedotetaan järjestelyiden sujuvuuden säilyttämisestä rakennusaikana.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.9.–26.10.2021

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat sisätilojen melutasoon ja siihen liittyvän määräyksen lisäämiseen, sekä siihen että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Lausunnoissa nostettiin myös esille rakennuksen kaupunkikuvalliset ja -historialliset arvot ja niiden turvaaminen kaavassa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti ettei ole lausuttavaa.

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisten vastuumuseoiden välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- liike- ja toimistorakennukselle on lisätty melua koskeva yleismääräys.

Kaupunginmuseon lausunnon johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys, että kaikista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- kerrosluku merkintä poistettiin sr-1 merkityn rakennuksen osalta, sillä suojelumerkintä koskee koko rakennuksen osaa vesikattoa myöten
- kerrosluku merkintä poistettiin takapihasiiven kohdalta, sillä korkeusmerkinnät määrittelevät rakennuskappaleen korkeuden riittävästi
- määräyksiin tehtiin lisäys uuden julkisivuosan, joka muodostuu terassin poistuttua, sovittamisesta olemassa olevaan, tontille 35/6 avautuvaan, rajalla sijaitsevaan seinään.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, ja pohjakartta on päivitetty.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kaavaselistusta on päivitetty ympäristöhäiriöiden osalta ELY-keskuksen lausunnon johdosta
 - kaavaselistusta on päivitetty pelastusturvallisuuden osalta alustavan palo- ja pelastussuunnitelman esittelyn seurauksena pelastuslaitokselle
 - kaavaselistusta on päivitetty ja tarkennettu uuden lasikatteen esitutkielmien ja suunnittelun osalta kaupunginmuseon lausunnon johdosta.
-

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 25.1.2022 hyväksyä Aleksanterinkatu 13:n asemakaavan muutoksen 25.1.2022 päivätyn piirustuksen numero 12707 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 25.1.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	25.11.2021
Kaavan nimi	Aleksanterinkatu 13	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1886	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,1886

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	0,1886	100,0	9600	5,09	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1886	100,0	9600	5,09	0,0000	0
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	6907		

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1886	100,0	9600	5,09	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1886	100,0	9600	5,09	0,0000	0
K	0,1886	100,0	9600	5,09	0,1886	9600
KL					-0,1886	-9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	6907		
Asemakaava	1	6907		

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Aleksanterinkatu 13 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
16.11.2020

Diaarinumero HEL 2020-008123
Hankenumero 6284_2
Oas 1515-00/20

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



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Aleksanterinkatu 13 kiinteistön pääkäyttötarkoitusta muutetaan siten, että rakennuksessa voi ylimmissä kerroksissa olla liiketilojen lisäksi toimistotiloja.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee tavaratalokiinteistöä osoitteessa Aleksanterinkatu 13. Tavoitteena on mahdollistaa toimistotilojen

sijoittuminen rakennuksen ylimpiin kerroksiin. Muilta osin rakennus pysyy tavaratalokäytössä. Rakennuksen huolto tapahtuu keskustan huoltotunnelin kautta. Kerrosalaa lisätään n 300 k-m². Rakennuksen suojelumerkintä tarkistetaan ajantasalle.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 30.11.–18.12.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.12.2020**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Kruununhaan asukasyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsinki City Markkinointi

- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (1988) alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Tontilla oleva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty liike- ja palvelukeskustan alueeksi (C1).

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Helsingin Aleksanterinkatu.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi
- Rakennushistoriaselvitys, 2020

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1900 rakennettu Selim A. Lindqvistin suunnittelema viisikerroksinen tavaratalorakennus. Viimeisenä rakennuksessa on sijainnut Alekski 13 -tavaratalo.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

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

Rakennussuojelu

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



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

Helsingissä 16.11.2020

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 30.11.–18.12.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

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



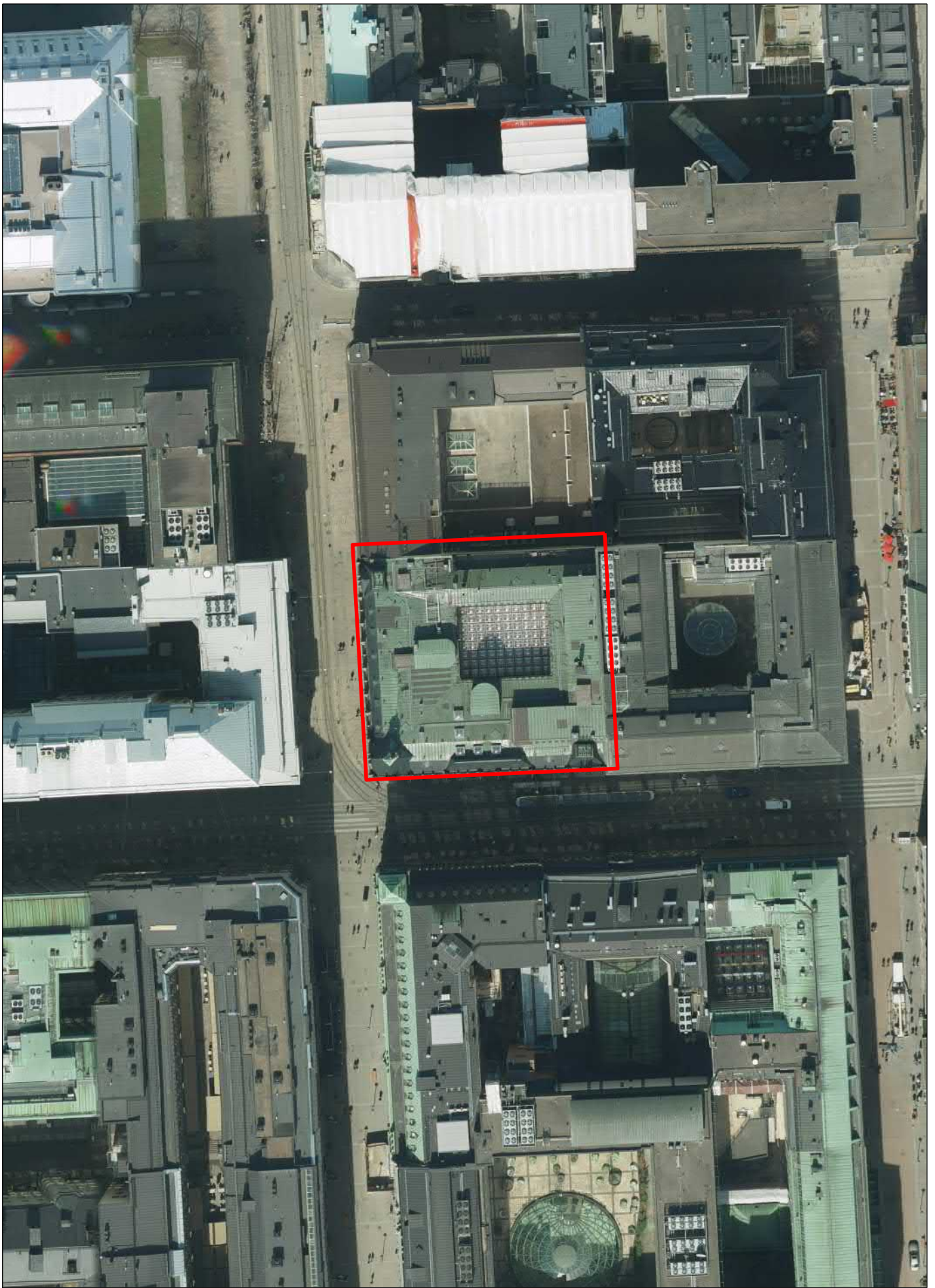
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2021
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Sijaintikartta
Kluuvi, Aleksanterinkatu 13

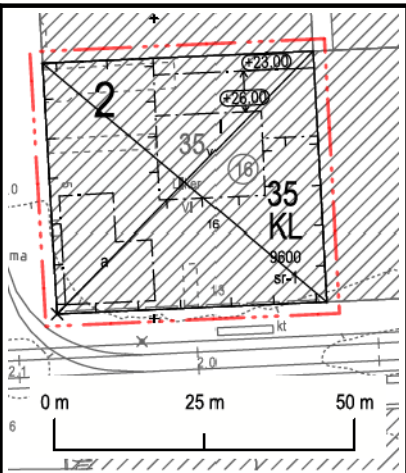
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Kluuvi, Aleksanterinkatu 13

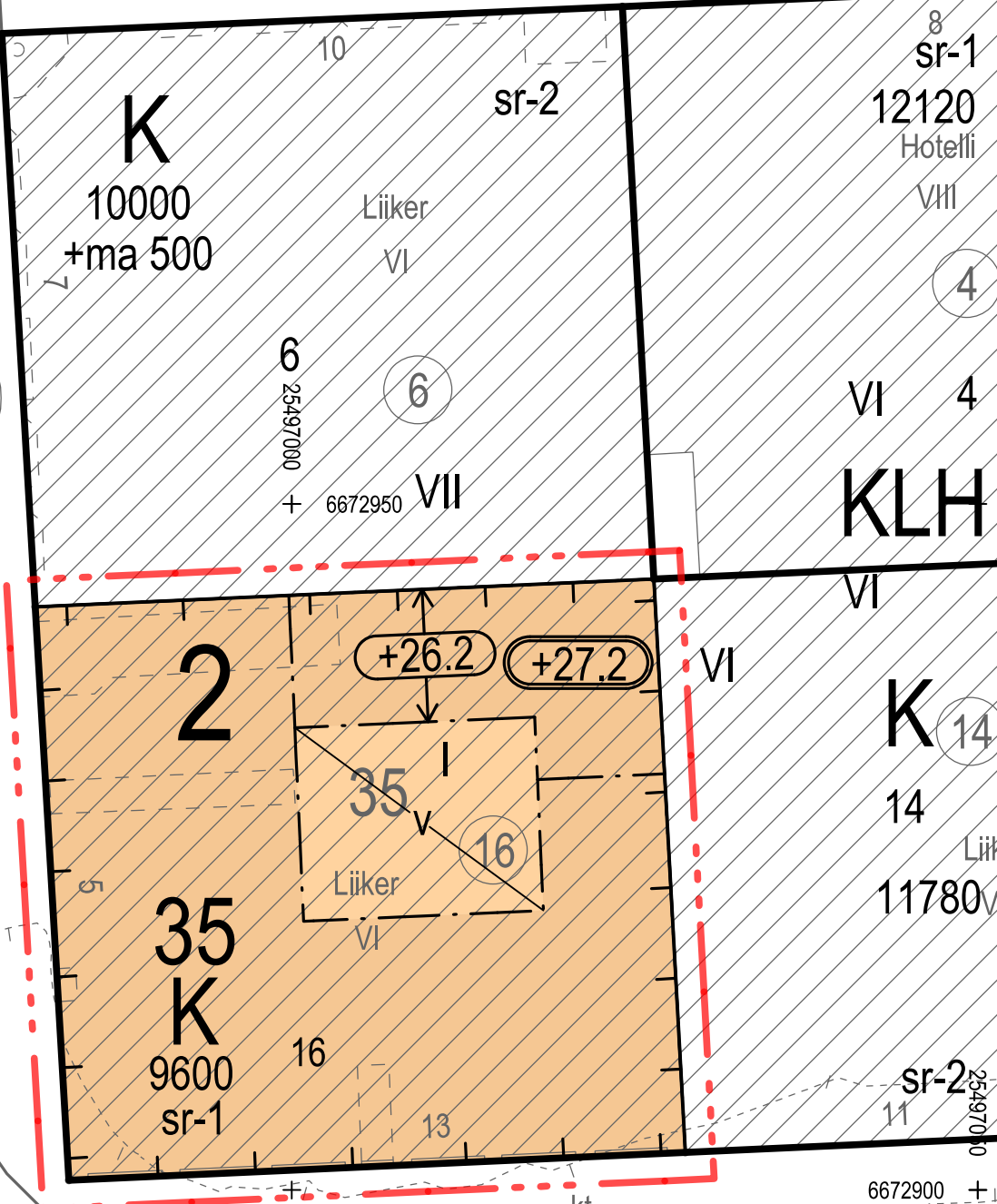
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

KLUUVI 2^{1.8} YLIOPISTONKATU

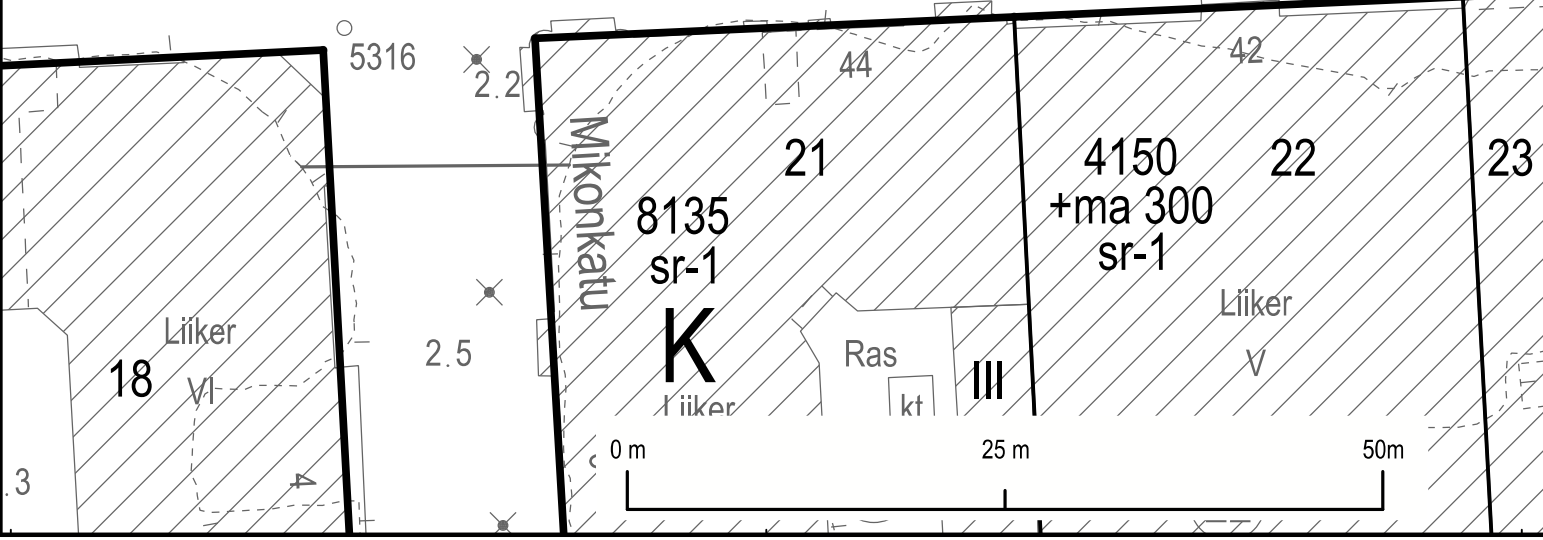


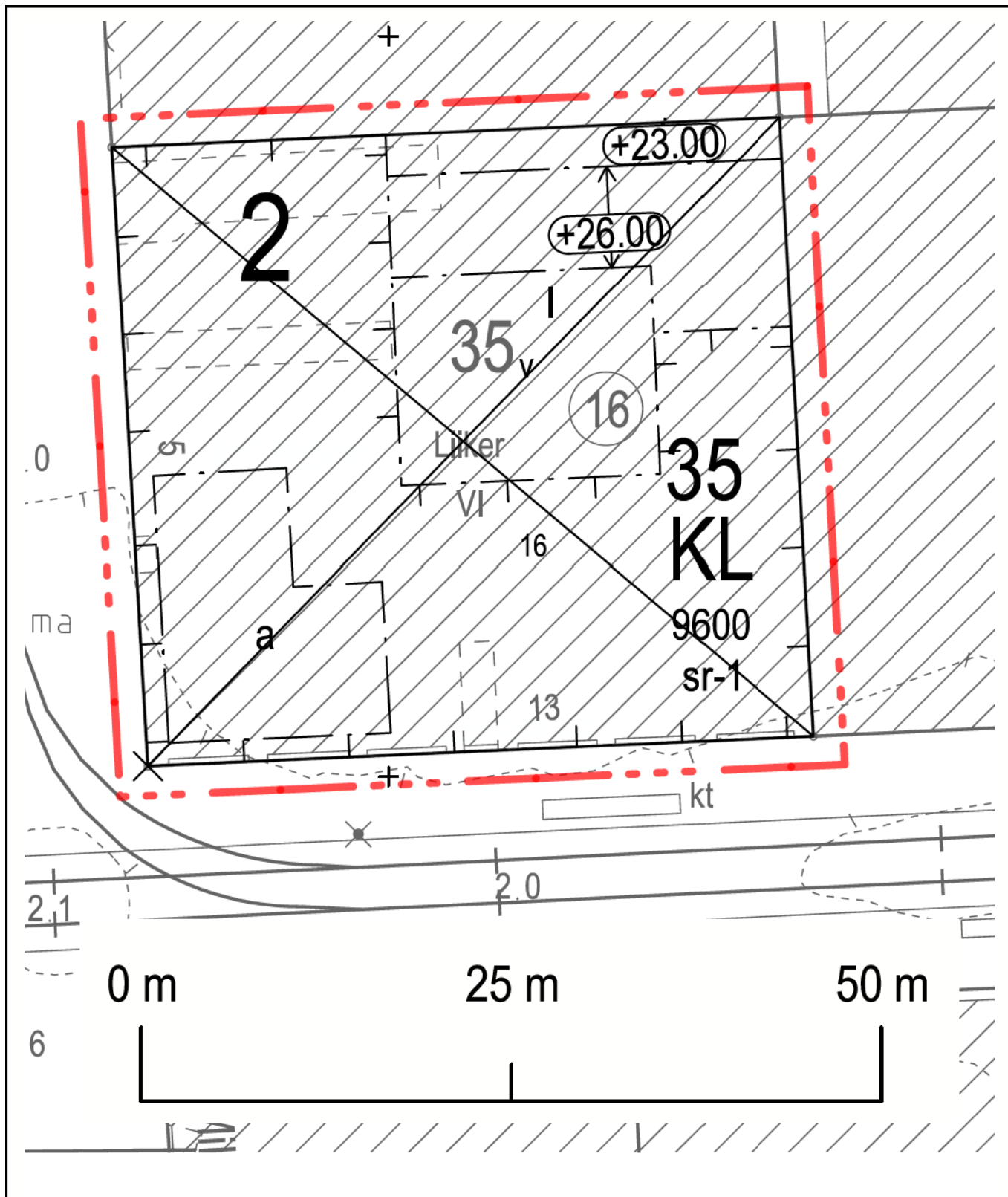
Asemakaava nro 9447, jonka asemakaavan muutos nro 12707 voimaantullessaan kumoaa.
 Detaljplan nr 9447 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12707 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

MIKONKATU MIKAELSGATAN



ALEKSANTERINKATU 2.0 ALEXANDERSGATAN





Asemakaava nro 9447, jonka asemakaavan muutos nro 12707 voimaantullessaan kumoaa. Detaljplan nr 9447 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12707 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennuksen kaksi alinta kerrosta on varattava
myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muita
asiakaspalvelutiloja varten.

Kvarterområde för affärs- och kontorsbyggnader.
Byggnadens två nedersta våningar ska
reserveras för affärs-, restaurang-, kafé- och
övriga kundtjänstutrymmen.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.

Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän
poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

2

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

35

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

16

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

9600

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

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

Romersk siffra anger största tillåtna antalet
våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en
del därav.

+26.2

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton
leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan
byggnadens fasadyta och yttertak.

+27.2

Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin
sallittu korkeusasema.

Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas
högsta tillåtna höjd.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

Valokatteisen tilan rakennusala, likimääräisessä
tasossa +22.4 - +24.0m. Valokatto on
suunniteltava rakennuksen suojeltujen
julkisivujen rakenteeseen ja aukoitukseen
soveltuvaksi. Valokatosta tulee laatia
rakenneselvitys soveltuvuudesta. Valokatto tulee
olla laadultaan korkeatasoinen ja ilmeeltään
keveä.

Byggnadsyta för utrymme med glastak, på den
ungefärliga nivån +22.4 - +24.0m. Glastaket ska
planeras så att det anpassas till de skyddade
fasadernas struktur och öppningar.
En konstruktionsutredning över glastakets
lämplighet ska uppgöras. Glastaket ska vara av
hög kvalitet och ge ett visuellt lätt intryck.

sr-1

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai
kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas rakennus.
Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai
niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja
arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät
korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen
arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä.
Rakennusta ei saa purkaa.

Arkitektoniskt, historiskt och för stadsbilden
speciellt värdefull byggnad. Byggnadens
ursprungliga eller med dessa jämförbara
konstruktioner, byggnadsdelar och värdefulla
interiörer är skyddade. Reparationer och
ändringar som utförs i byggnaden får inte
försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag.
Byggnaden får inte rivas.

Arvokkaita osia ja sisätiloja ovat erityisesti:
-julkisivut Aleksanterinkadulle ja Mikonkadulle
-sisäpihan julkisivut
-Aleksanterinkadun ja Mikonkadun puoleiset katot ja vesikatteet
-portaat A ja B

Kaikista muutoksista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja siten, että kadunpuoleinen vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät.

Ullakon tasossa sijaitsevan terassitilan saa muuttaa sisätilaksi, siten että uusi kattomuoto soveltuu olemassaolevaan kattoon ja tontille 35/6 muodostuva julkisivu soveltuu olemassaolevaan sisäpihalle avautuvaan julkisivuun.

Rakennuksen maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Naapuritonttien vastaisiin rajaseiniin saa tehdä kulkuaukkoja.

Maanalaisissa tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä.

Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsittellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Aleksanterinkatu).

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton sisäpuolelle.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvo sisällä.

Följande konstruktioner och interiörer är särskilt värdefulla:
-fasaderna mot Alexandersgatan och Mikaelsgatan
-innergårdens fasader
-taken och skärmtaken mot Alexandersgatan och Mikaelsgatan
-trapporna A och B

Om alla ändringar ska underhandlingar föras med musemyndigheten.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På vinden får byggas utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål så att yttertakets form mot gatan och taknockens linje bevaras.

Terrassen i vindsplanet får ändras till utrymme inomhus, så att den nya takformen anpassas till det existerande taket och fasaden som formas mot tomten 35/6 anpassas till den existerande facaden mot innergården.

I byggnadens underjordiska utrymmen får placeras utrymmen som betjänar huvudanvändningsändamålet utöver den i detaljplanen angivna våningsyta.

Gränsväggar mot granntomterna får förses med genomgångsöppningar.

I de underjordiska utrymmena behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas.

Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009, Helsingfors Alexandersgatan).

Ventilationsrum och övriga tekniska utrymmen ska placeras under yttertaket.

MILJÖTEKNIK

Fasadernas ljudisoleringsförmåga ska dimensioneras så att riktvärdet för bullernivå uppnås inomhus.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Polkupyöräpaikat:

- toimistot min. 1 pp / 50 k-m² ja vierailijat min. 1 pp / 1000 k-m²
- kaupan suuryksiköt (yli 2000 k-m²) min. 1 pp / 70 k-m²
- vähittäiskaupat (alle 2000 k-m²) min. 1 pp / 40 k-m²
- erikoistavarakauppa ja muut liiketilat min. 1 pp / 50 k-m²
- lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Tontin pyöräpaikat saa sijoittaa viereiselle tontille, korttelin sisällä.

Autopaikat

Autopaikkojen määrä:

- myymälätilat enintään 1 ap / 200 k-m²
- toimistotilat enintään 1 ap / 500 k-m²
- muut liiketilat enintään 1 ap / 200 k-m²

Tontin huollon saa järjestää kellaritilojen kautta.

Huoltoajo toisen tontin kautta on sallittu.

Kiinteistöön ei saa tehdä pysäköinti- tai huoltoajoyhteyttä katutasosta Mikonkadun eikä Aleksanterinkadun puolelta.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Cykelplatser:

- kontor minst 1 cp / 50 m² vy och för besökare min. 1 cp / 1000 m² vy
- stora handelsenheter (över 2000 m² vy) min. 1 cp / 70 m² vy
- detaljhandel (under 2000 m² vy) min. 1 cp / 40 m² vy
- specialvarubutik och andra affärsutrymmen min. 1 cp / 50 m² vy
- dessutom för annat än kontor 1 cp / 3 arbetstagare

Minst 50 % av cykelplatserna ska vara i takförsatt och låsbart utrymme.

Tomtens cykelplatser får placeras på tomtens bredd, inom kvarteret.

Bilplatser

Antal bilplatser:

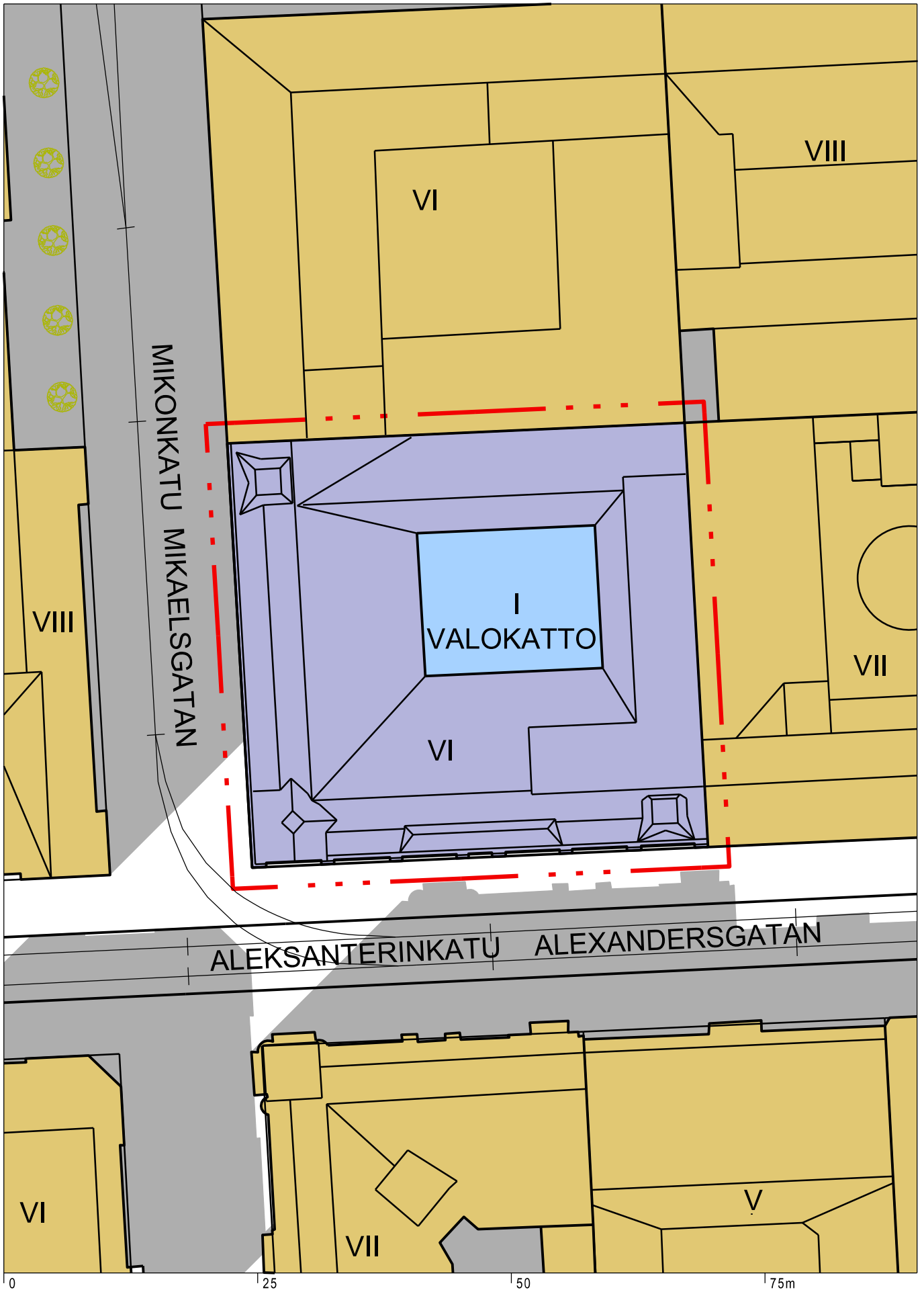
- butiker högst 1 bp / 200 m² vy
- kontor högst 1 bp / 500 m² vy
- andra affärsutrymmen högst 1 bp / 200 m² vy

Tomtens service får arrangeras via källarutrymmena.

Service trafik via en annan tomt är tillåtet.

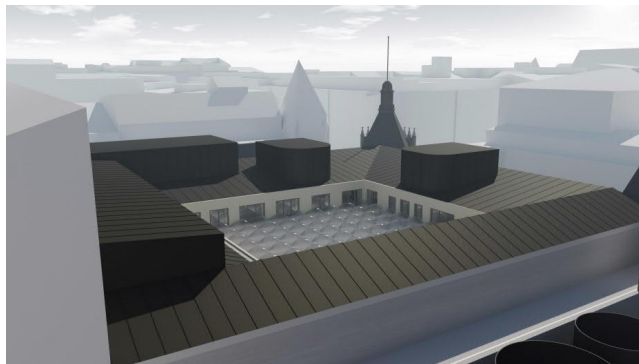
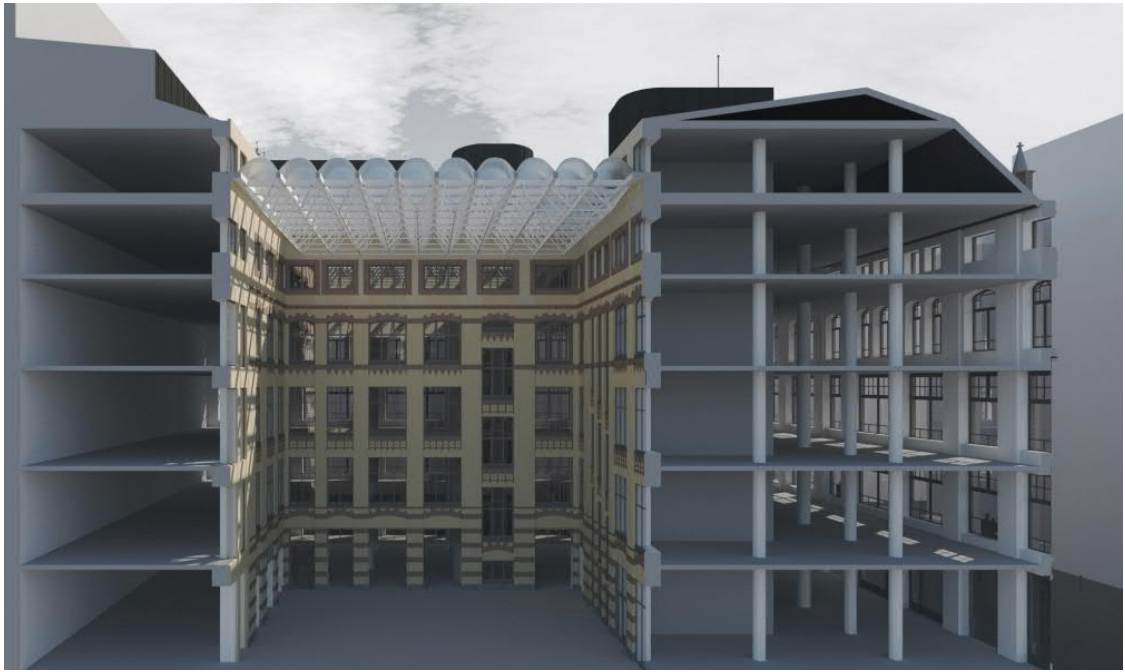
Till fastigheten får inte anordnas körförbindelse för parkering eller service i gatuplan från Mikaelsgatans eller Alexandersgatans sida.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



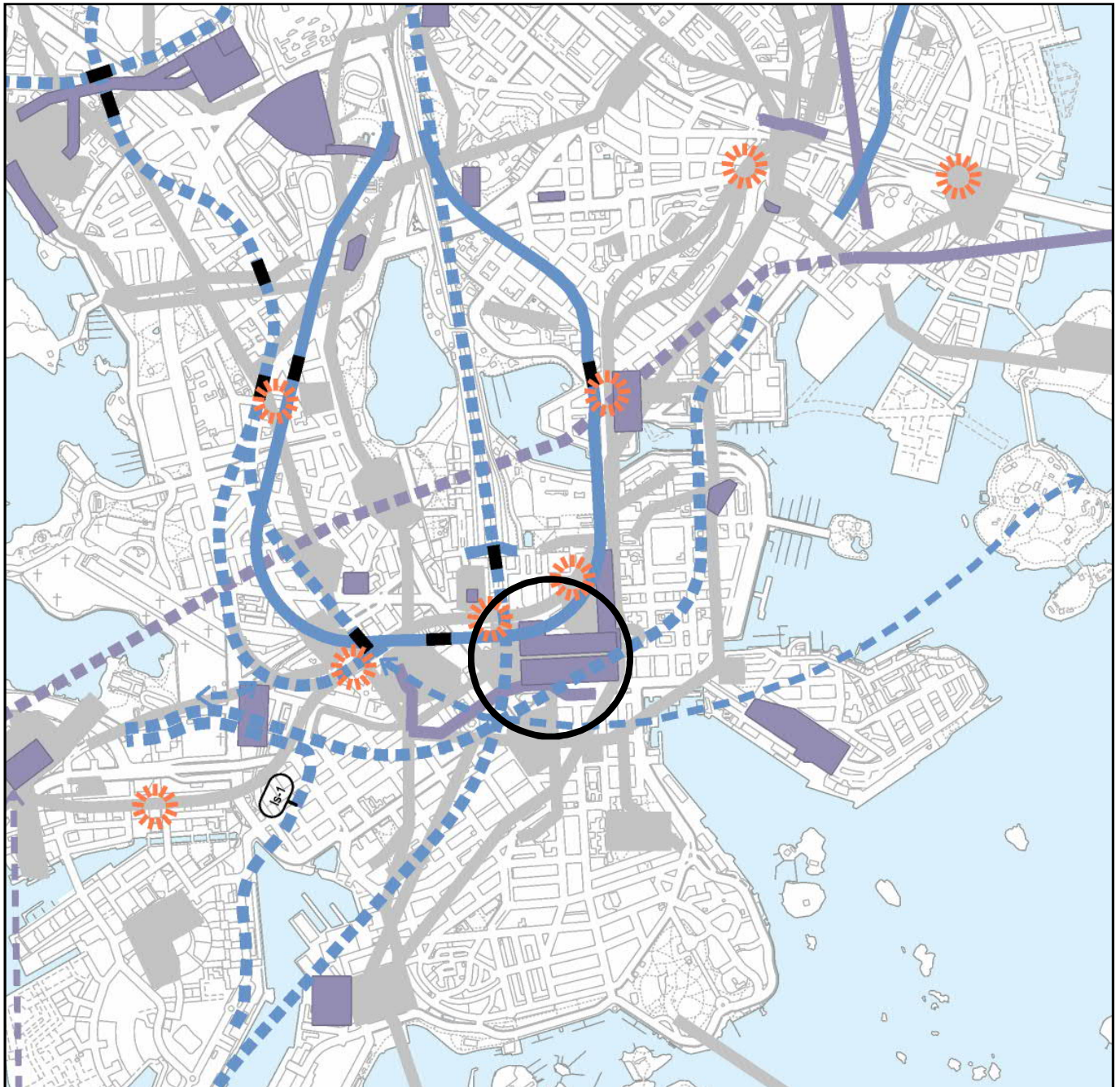
Havainnekuva
Kluuvi, Aleksanterinkatu 13

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Valokatteen korkeustutkielma, Futudesign, 2021
Kluuvi, Aleksanterinkatu 13

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



--- 30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat ja tunnelit
Merkintä osoittaa nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit. Nykyisten maanalaisen tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunnelille varattavat tilat. Suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunnelille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen. Ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisen tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Teknisen huollon yhteystarve
Teknisen huollon tunnelin ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan. Suunniteltujen maanalaisen liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan, joiden sijainti on ohjeellinen. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli
Sataman liikennettä varten varattu tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Tunneli ei ole osa tie- tai katuverkkoa. Satamatunnelin toteuttamisen tavasta päätetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Suuntaisliittymä
Maanalainen eritasoliittymä, jossa on tarpeita vain läntisen suunnan ramppeihin.

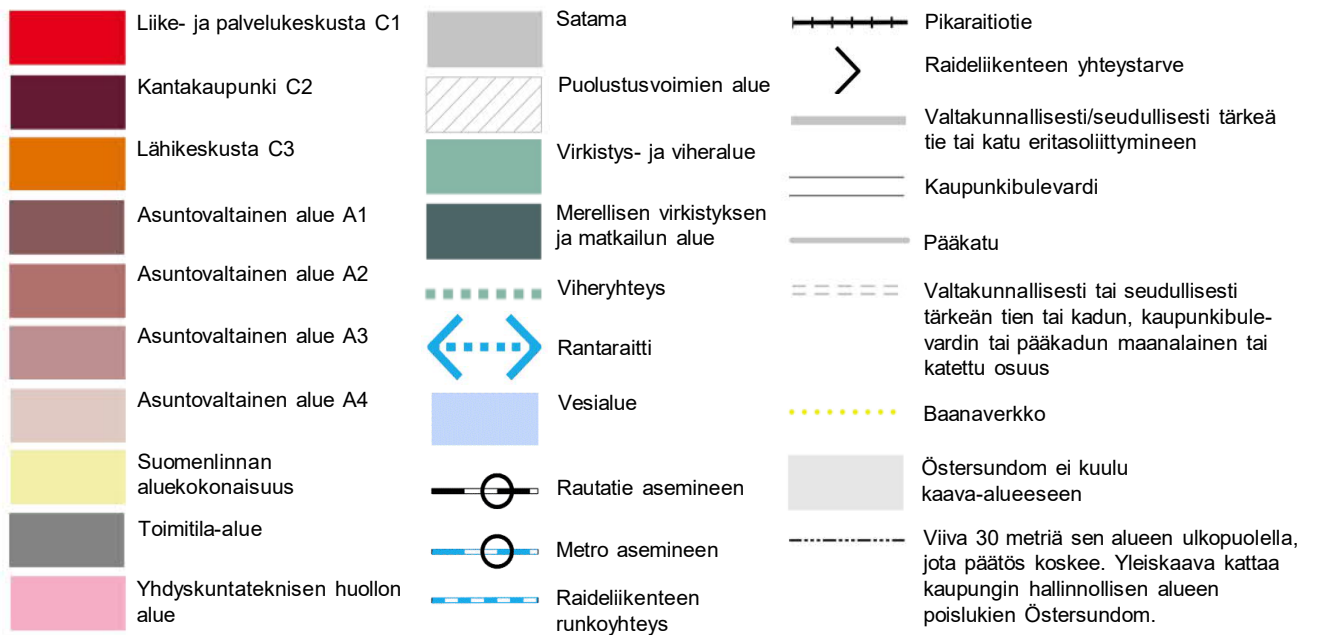
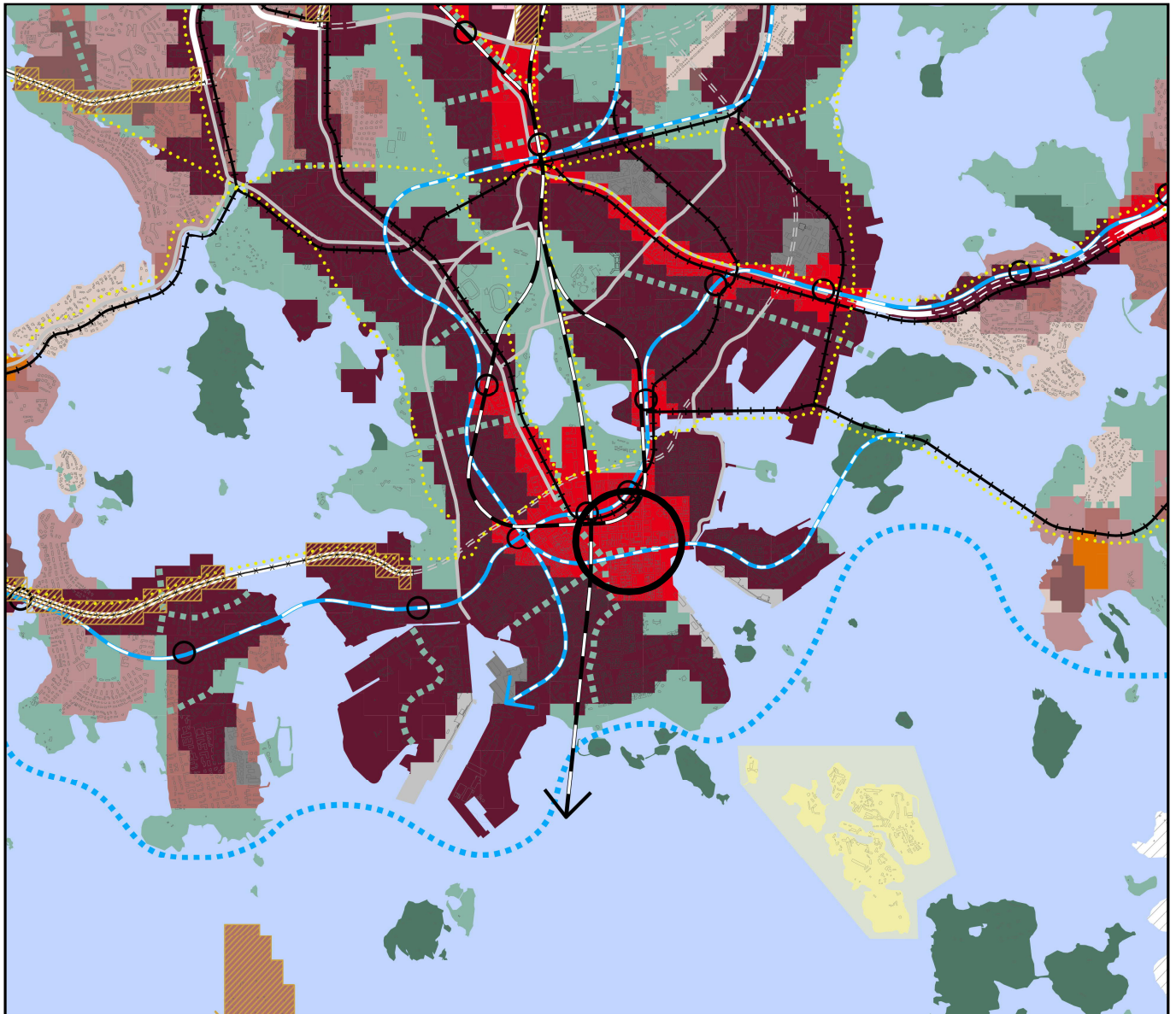
Liikenteen yhteystarve
Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

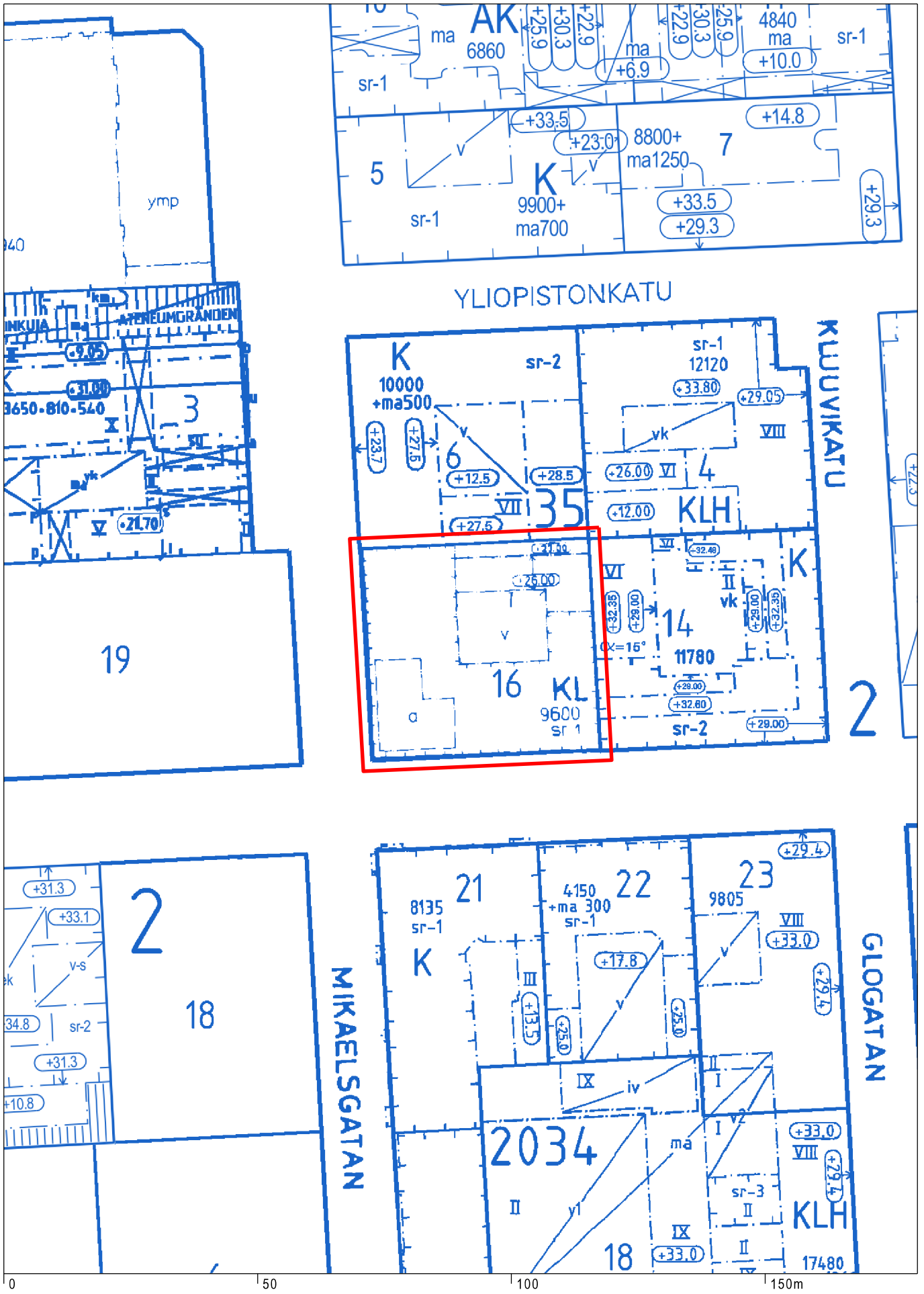
Maanalainen raideliikenneasema
Merkintä osoittaa maanalaisille raideliikenneasemille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen.

Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue
Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloille sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalaisen julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä kävely-ympäristön kehittämisen ja laajentamisen kohdealue
Alueella kehitetään maanalaisia julkisia ja kaupallisia palveluja, parannetaan joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä sekä maanalaisista kävely-ympäristöä. Maanpäällinen kävelyverkko kytketään raideliikenteen solmuksiin. Maanalaisista kävelyverkkoista laajennetaan ja parannetaan lisäämällä viihtyisyyttä, toiminnallisuutta, opastusta ja uusia sisäänkäyntejä.

Alueen osa, jolla maanalaisista maankäyttöä ei ole ratkaistu lukuun ottamatta Östersundomin jätevedenpuhdistamoa, yhteiskäyttötunnelia sekä Kilpilähti-Vuosaari -tunnelia.





Ote ajantasa-asemakaavasta
Kluuvi, Aleksanterinkatu 13

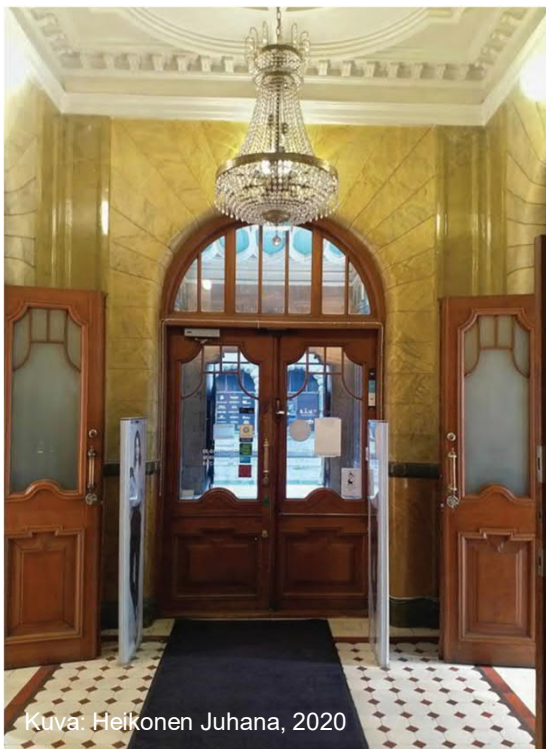
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



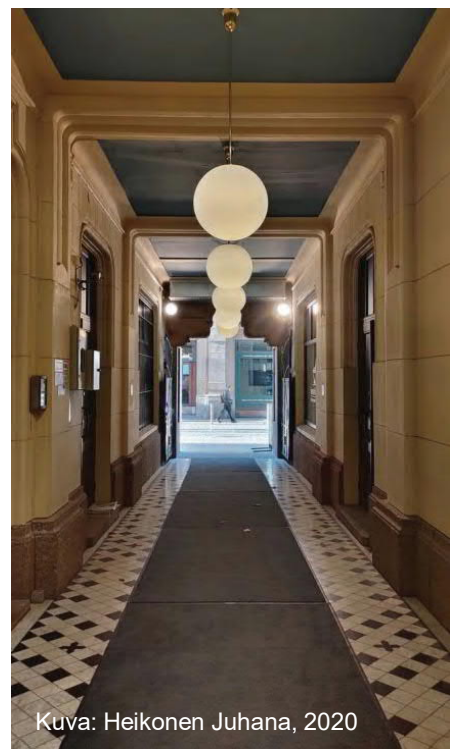
Kuva: Pietinen Aarne Oy, 1937



Kuvaaja tuntematon, 1900-luvun alku



Kuva: Heikonen Juhana, 2020



Kuva: Heikonen Juhana, 2020

Kuvaliite
Kluuvi, Aleksanterinkatu 13

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

Aleksanterinkatu 13

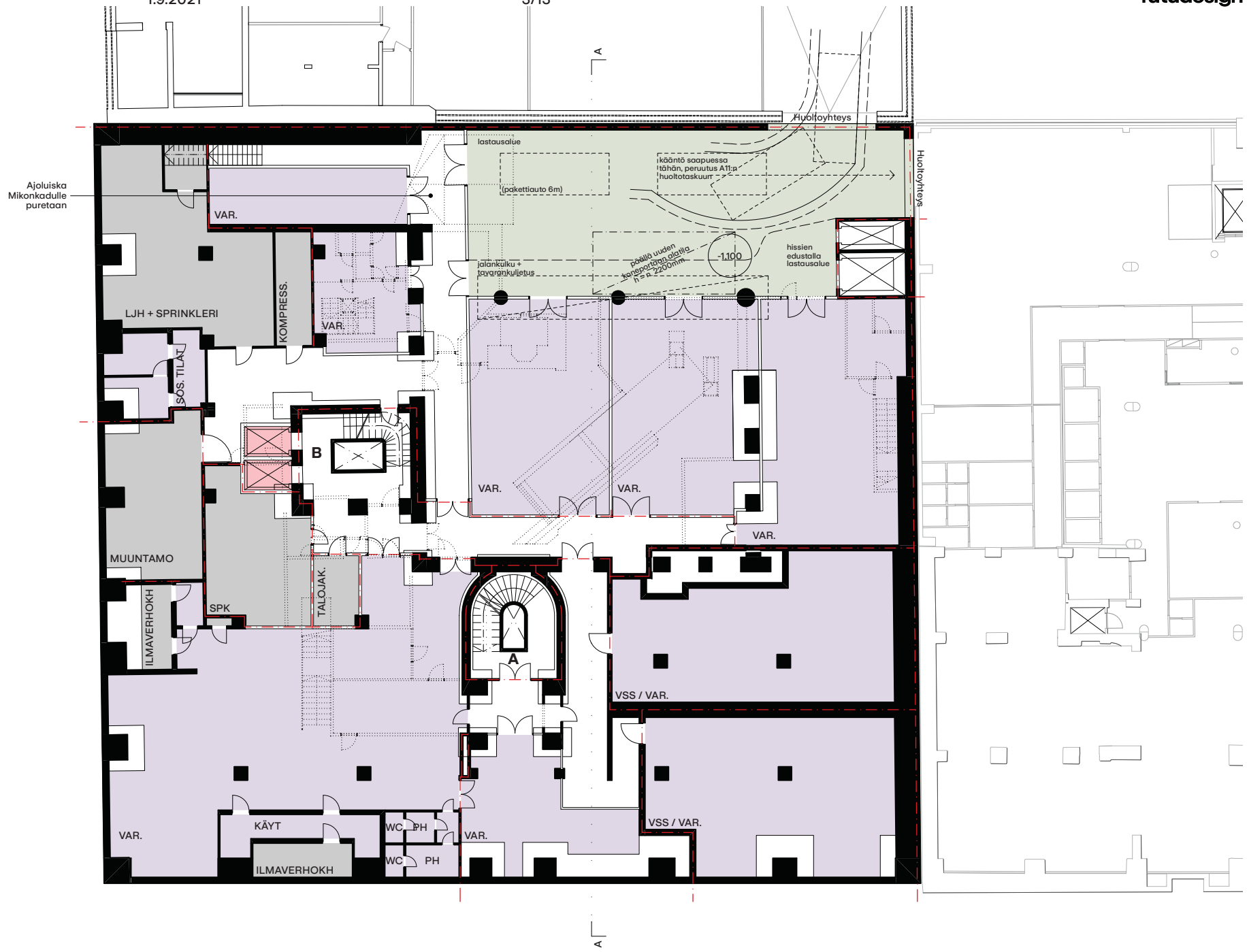
Kaavamuutos - luonnos

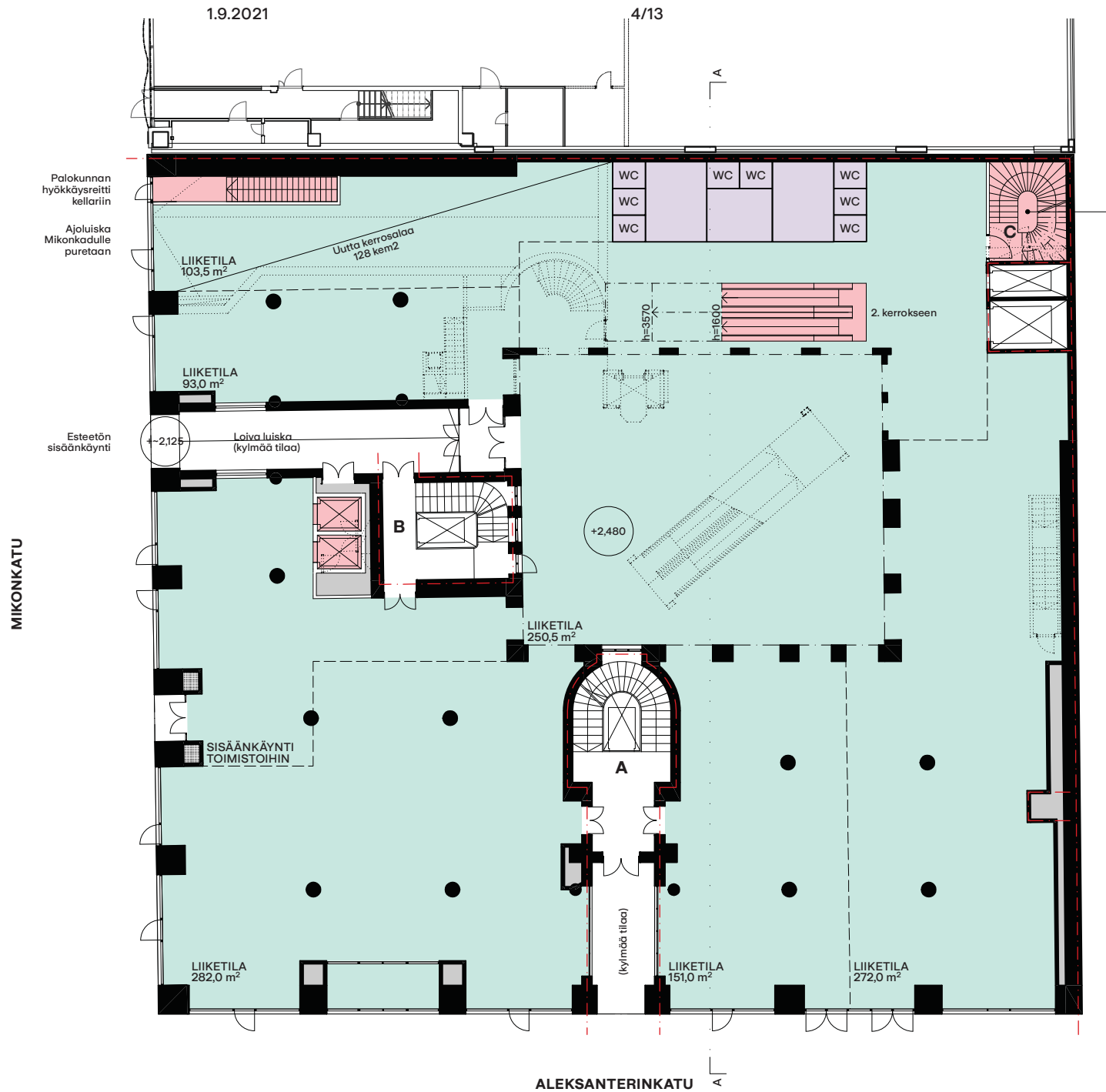
1.9.2021

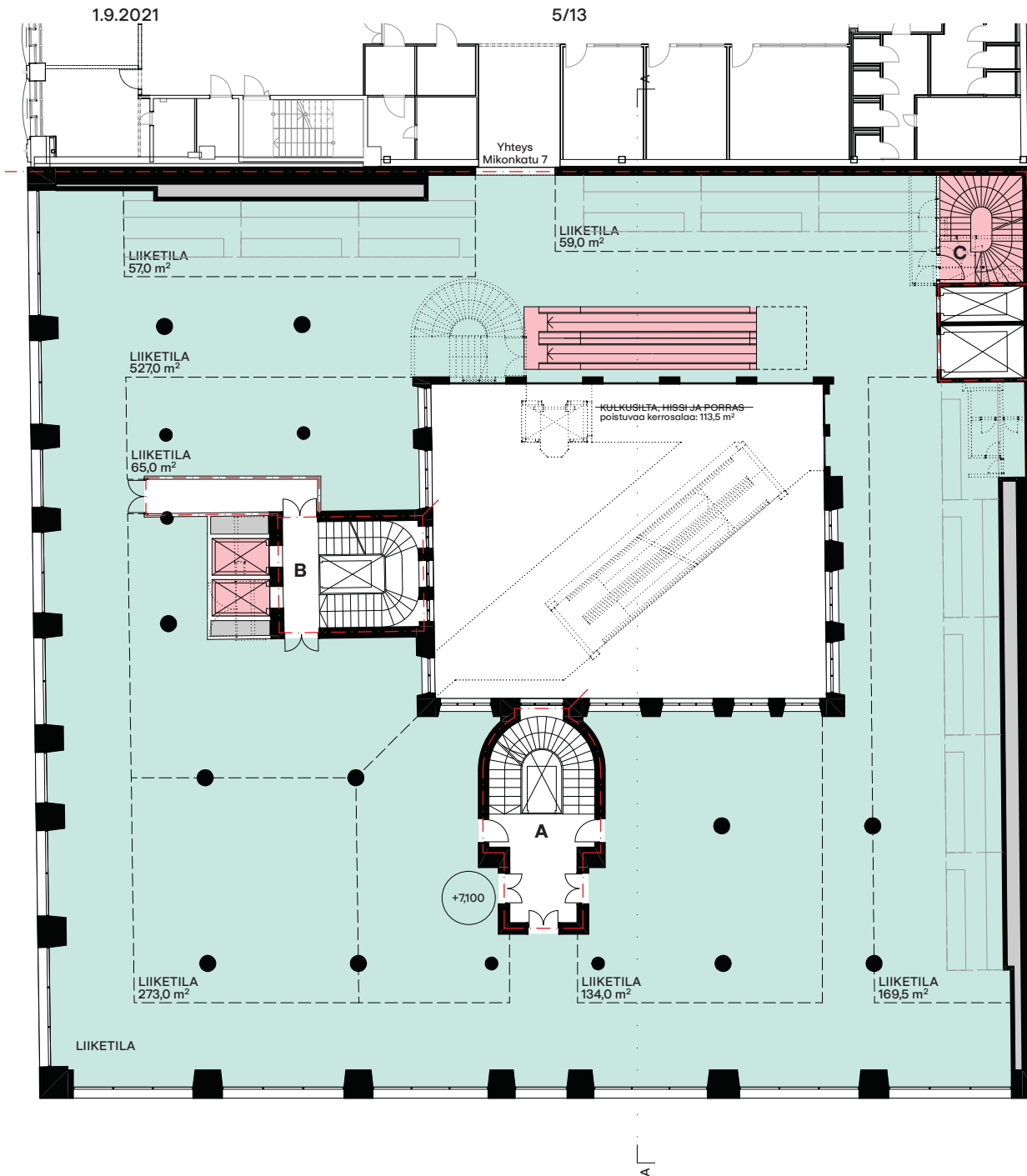
futudesign

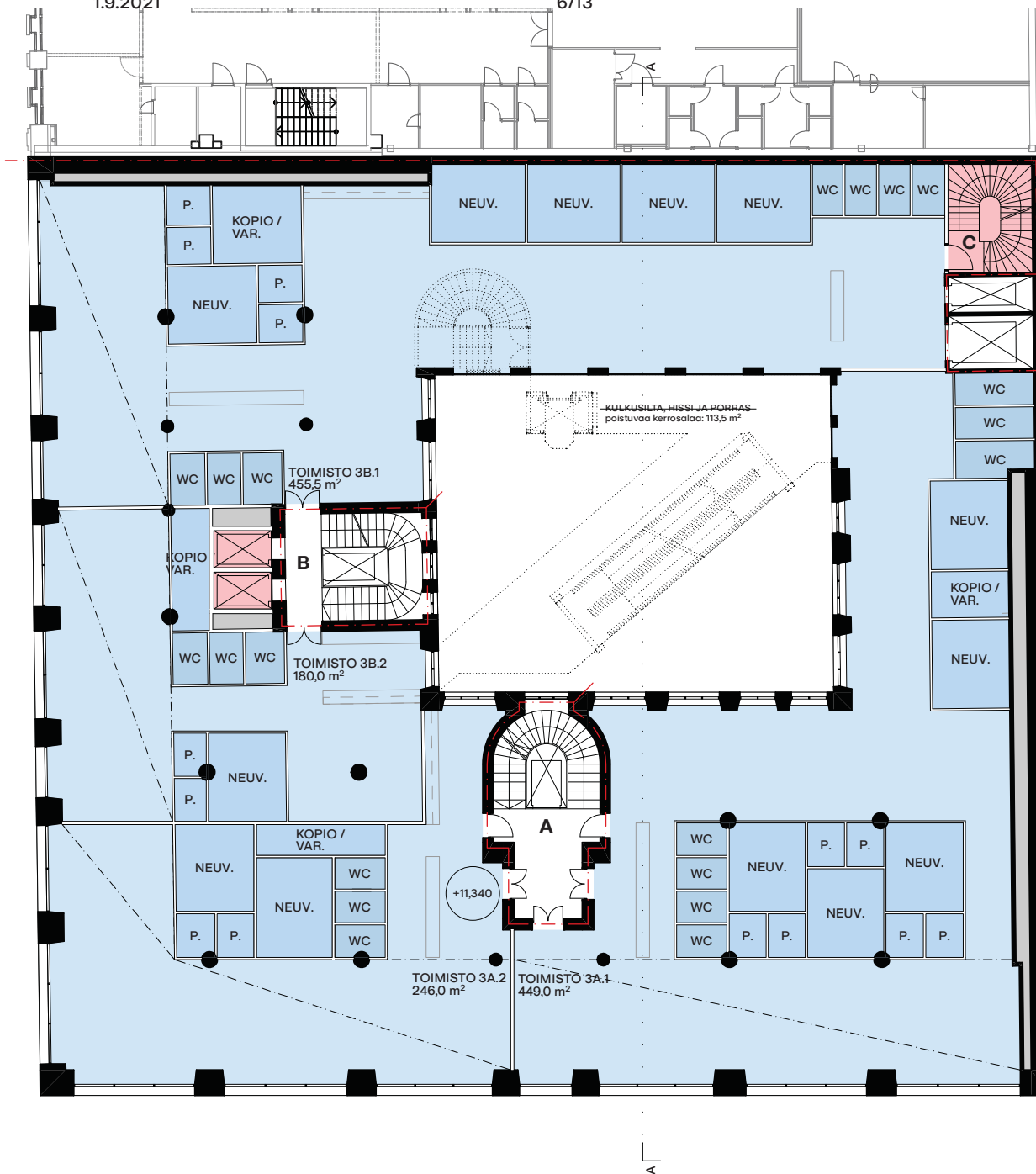


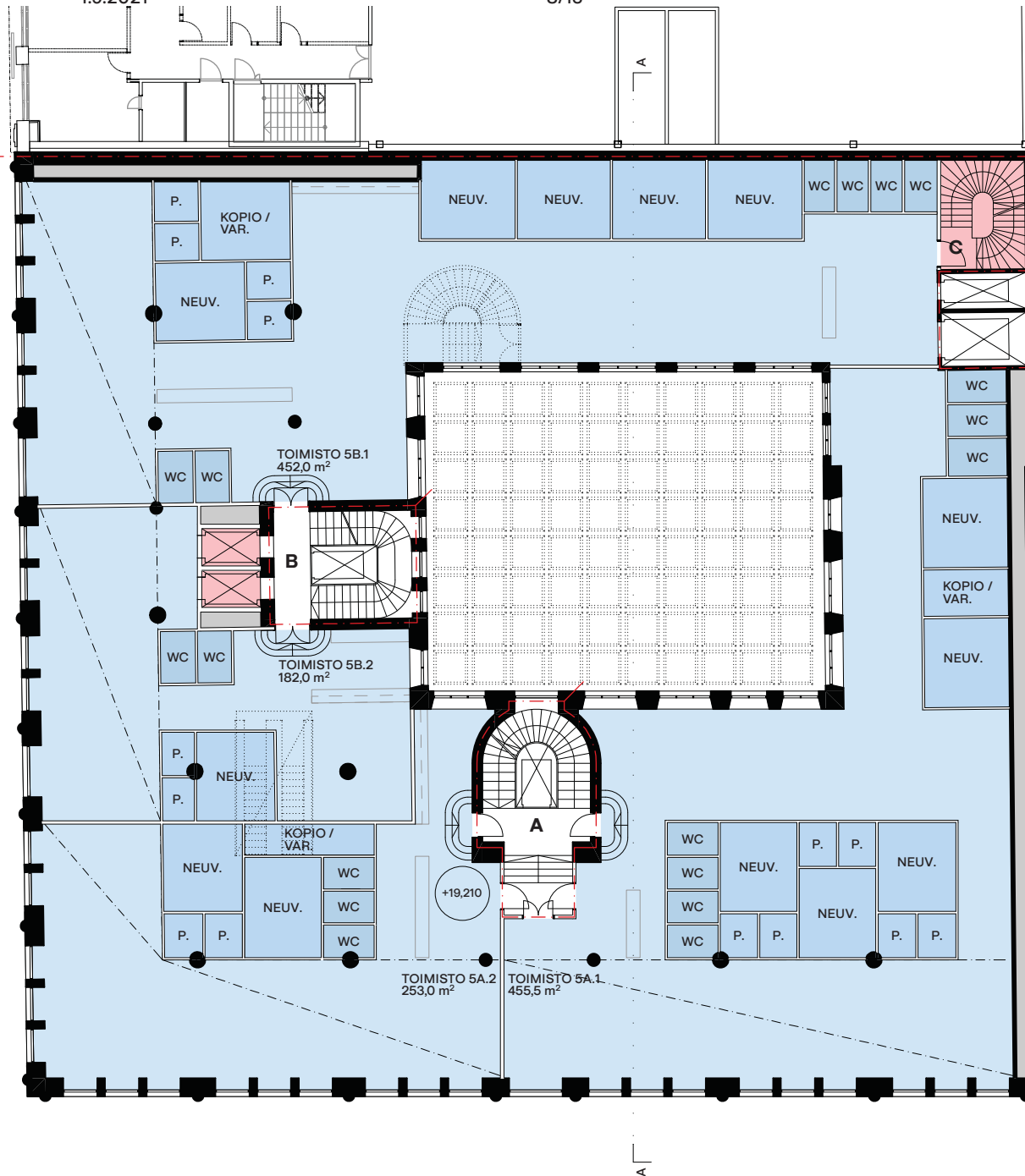
Pohjat

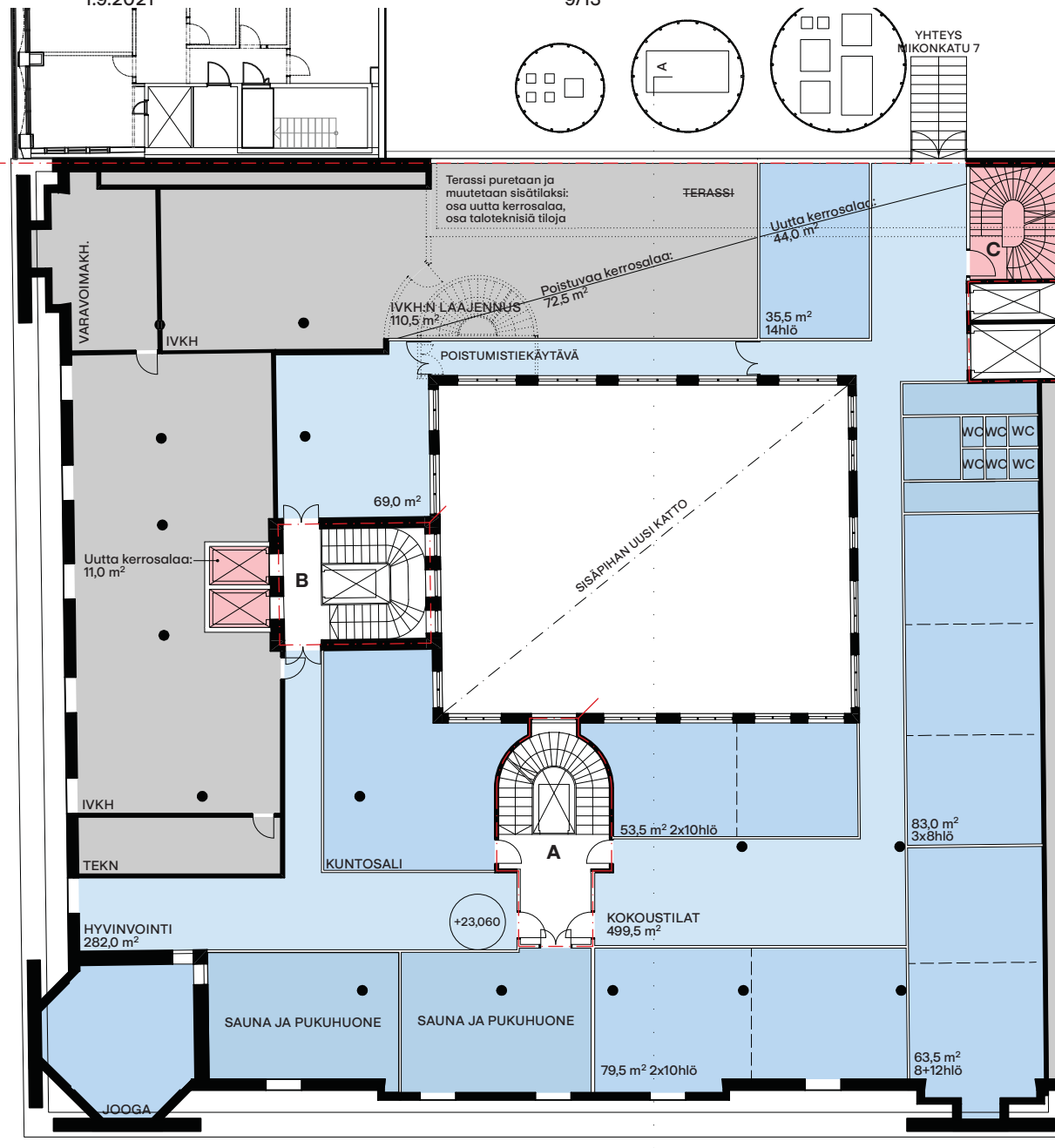




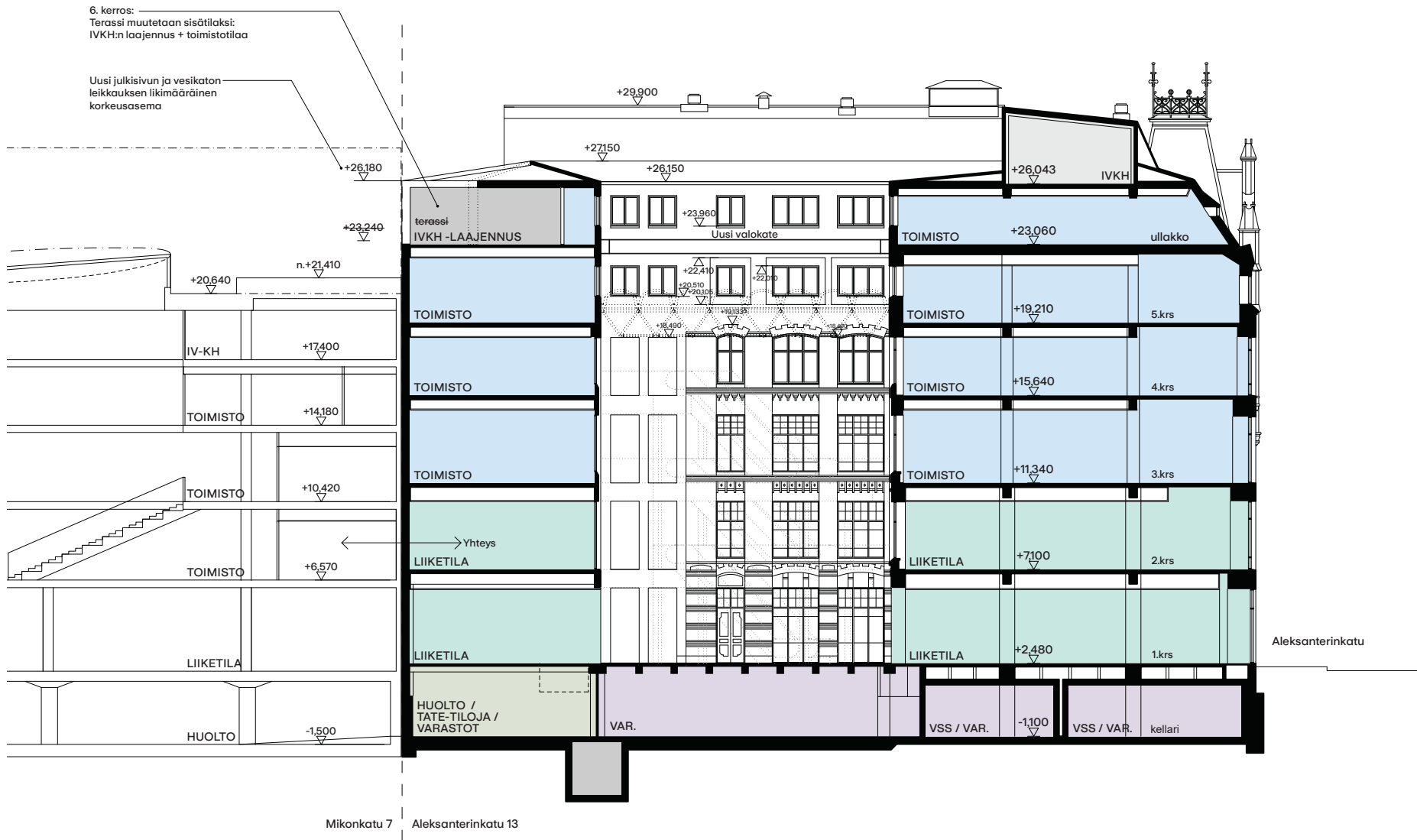








Leikkaus



Kiitos

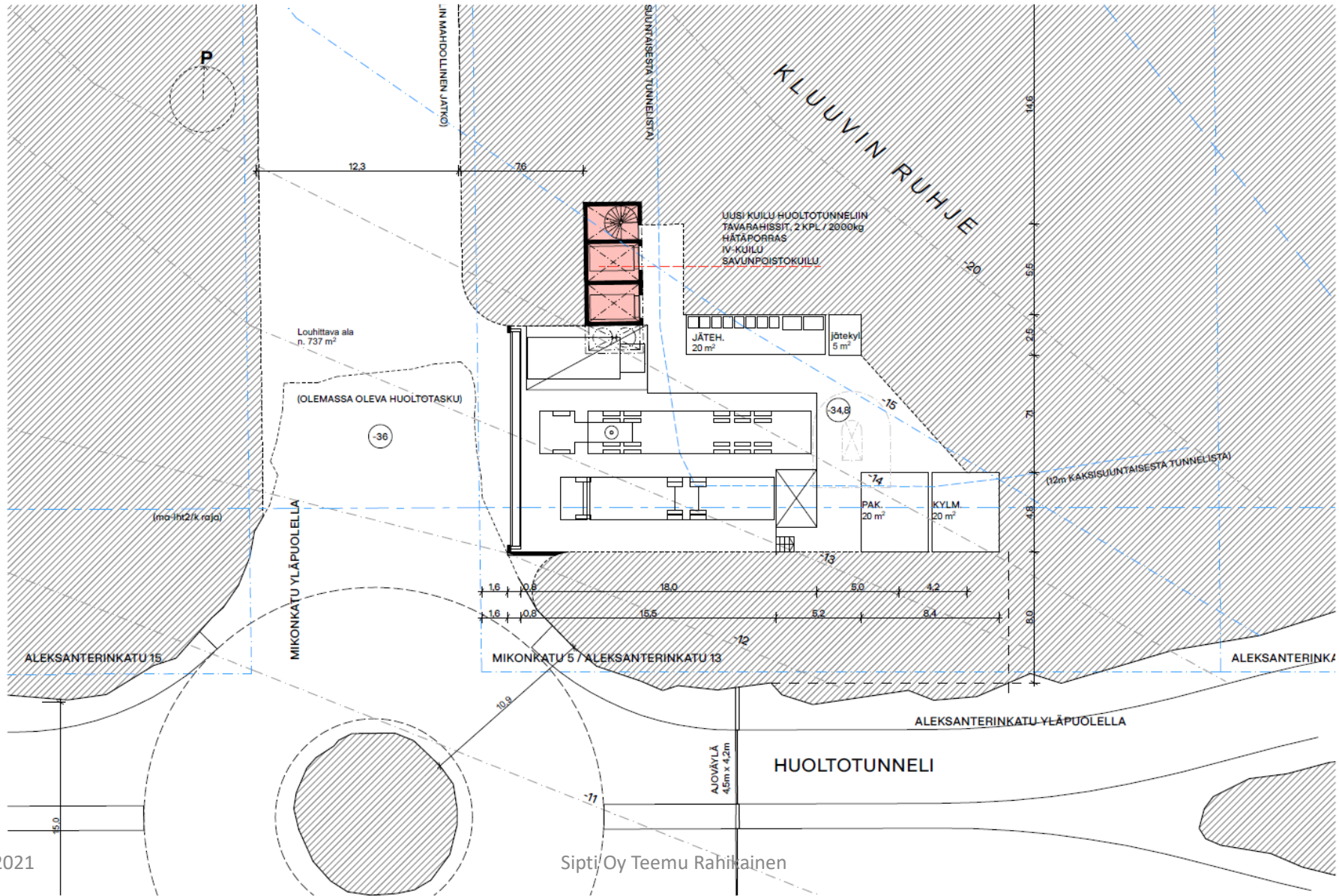
DATE 1.9.2021
WEB futudesign.com

ADDRESS Siltasaarekatu 18-20, 9A
00530 Helsinki, Finland

futudesign

Aleksanterinkatu 13 huoltotasku

1763



RISKITEKIJÖITÄ

- Rakennettavuuden yleisiä riskitekijöitä
 - Kortteli sijaitsee Kluuvin ruhjeen alueella
 - Aleksin ja Kluuvikadun risteyksessä on kallio syvimmillään noin -30
 - KEHUn tunneli on ruhjeen kohdalla haaroitettu kahdeksi kapeaksi tunneliksi
 - KEHUn tunnelin suunniteltuja minimietäisyyksiä ei voida ylläpitää (12 metriä)
 - räjäytyskaasut pääsevät tunkeutumaan laajalle alueelle tunnelissa ja kiinteistöissä
 - KEHUsta ei ole käyttökelpoista reittiä rakennustyön ilmanvaihdolle
 - kellarin painelaatta on n.2 metriä orsiveden alapuolella,
 - painelaatan läpäisyä varten on orsivesi padottava ulkopuolelle
 - orsivesi suojaa ympäristön puisia perustusrakenteita

RISKITEKIJÖITÄ

- Rakennettavuuden yleisiä riskitekijöitä
 - savikerroksena alapuolella on alempi, varsinainen pohjavesi
 - alemman pohjaveden ja maanpaineen takia tehtävä matalasta kellaritilasta patoseinä kallionpintaa
 - suihkuinjektointi on lähes ainoita kysymykseen tulevia menetelmiä
 - aiemmin ei ole tehty kellarista suihkuinjektoinnilla nyt tarvittavalle syvyydelle patoseinää
 - suihkutuksessa ylikuumenee herkästi ja massiivisessa suihkutuksessa on kehitettävä jäähdytysjärjestelmä
 - ilman jäähdytystä lämpötila maaperässä nousee helposti 90...100 asteeseen.
 - yli 65...70 asteen lämpötilassa on etringiittivaara ja suihkuinjektointimassa turpoaa hallitsemattomasti seuraavan vuoden aikana. Nousut voivat olla 50...100 mm
 - rakennukseen tulee nousun takia merkittäviä vaurioita

RISKITEKIJÖITÄ

- Suihkuinjektoidun patoseinän riskit
 - Patoseinän maan- ja vedenpaine on jopa 15 metriä, kallion pinnan ruhjeisuudesta riippuen jopa enemmän
 - suihkuinjektoinnin homogeenisuudessa on riskitekijöitä
 - vesitiiveyden testaamisesta huolimatta pason murtumisen onnettomuus on mahdollinen
 - veden purkautuminen kuiluun voi olla erittäin massiivista onnettomuuden sattuessa
 - vuotojen korjaaminen on vaikeaa

RISKITEKIJÖITÄ

- Kalliokuilun riskit
 - kallion laatu sellainen, ettei suihkutuksen ja kallion kontaktikohtaa saada tiiviiksi
 - kalliokuilussa kallion laatu on sellainen, ettei kuilun mitat/ muoto pysy hallinnassa
 - kallion läpi tulee ruhjeiden kautta suuria vesi- ja rakotäytevuotoja
- Pohjaveden alentumisen riskit
 - suurin riski on alemman pohjaveden ja maa-aineksen massiivinen vuotaminen KEHU-tunneliin
 - Laaja-alainen pohjaveden alentuminen keskusta-alueella

ILMARINEN

Rakennettavuusselvitys
Aleksanterinkatu 13

Helsinki

TYÖNUMERO 1763

13.4.2021

Sisällysluettelo

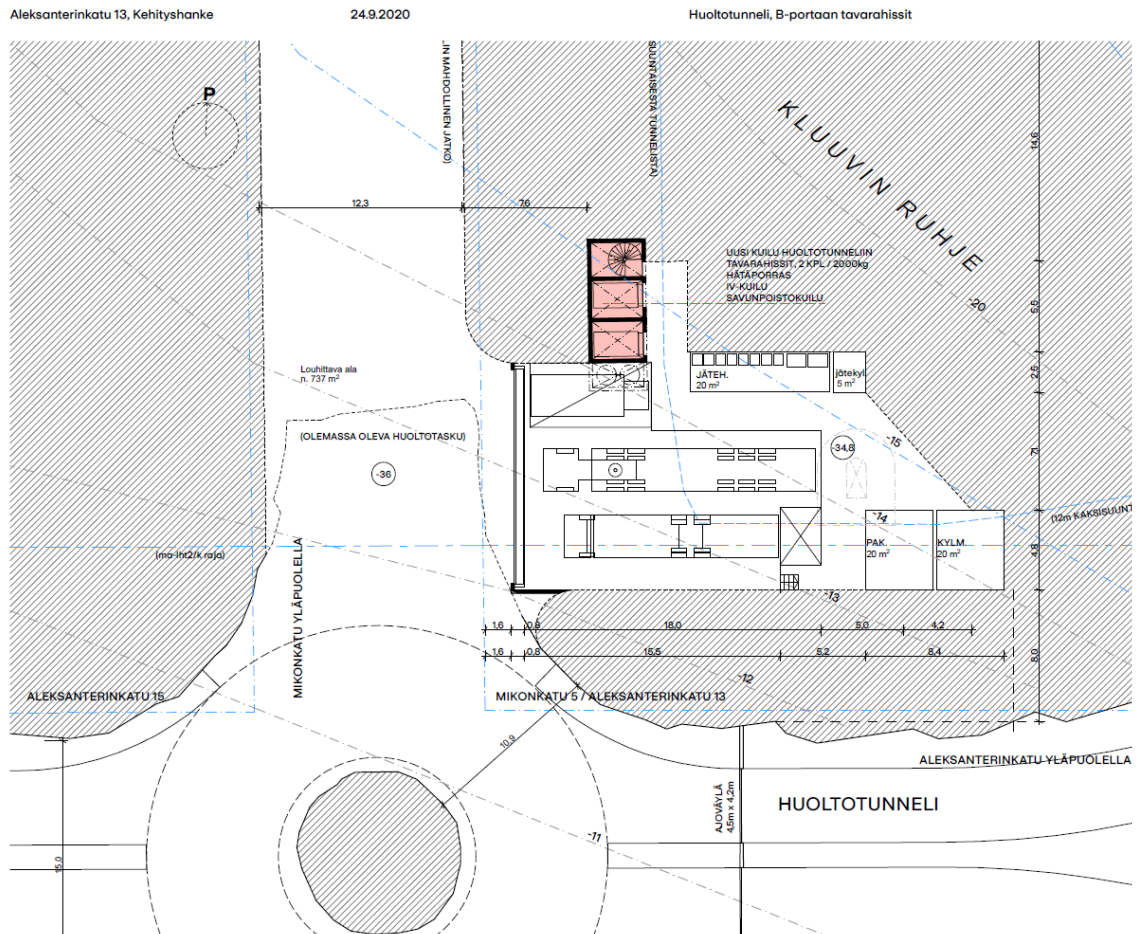
1	YLEISTÄ	2
2	POHJASUHTEET	3
2.1	Kallioperä	3
2.2	Maaperä	5
2.3	Pohjavesi	5
2.4	Pilaantuneet maat	5
3	PERUSTAMISTAVAT JA POHJARAKENTEET	5
4	YHTEENVETO	7

Piirustukset

HUOLTOTASKU KEHU-TUNNELISTA Aleksanterinkatu 13, RAKENNETTAVUUSSELVITYS

1 YLEISTÄ

Olemme Ilmarisen toimeksiannosta laatineet rakennettavuusselvityksen KEHU-huoltotunnelista rakennettavasta huoltotaskusta ja kuiluyhteydestä huoltotaskusta maanpäälliseen rakennukseen.



Kuva 1: Huoltotasku KEHU-tunnelitasolla

Kohde sijaitsee niin sanotun Kluuvin ruhjeen alueella.

Kallioperätutkimuksiin liittyvät poraus ja kallioinjektointityöt teki E.M. Pekkinen Oy ja heidän alaurakoitsijoinansa toimivat poraustöissä Raivausliike Mauno Nikko Oy ja injektointityöt suoritti Suomen Rakennevahvistus Oy. Kallioreikien kuvaukset suoritti Astrock Oy.

Kallioperän arvioinnin ja rakenteen selvitti kuvausmateriaalista Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, geologit Juha U. S. Jokinen ja Paola Mancini.

Tutkittavia kallioreikiä porattiin yhteensä 16 kpl. Mikonkadun suuntaiset reiät 8 kpl (A1... A8) ja huoltotunnelin suuntaiset reiät (B1... B8), molemmat suunnat kahteen tasoon kaltevuudella 25 astetta (ylemmät reiät) ja 20 astetta vaakatasosta (alemmat reiät).

2 POHJASUHTEET

2.1 Kallioperä

Kallioperä on Kluuvin ruhjeen aluetta. Kallion pinta viettää jyrkästi ruhjeen keskilinjaa kohti ollen hissi- ja tekniikkakuilun kohdalla alimmillaan tasolla -16.

Kallionrakennetta tutkittiin poraamalla 64 mm reiät (16 kpl) tavoitteena pituudeltaan 30 metriä. Porauksissa kallioreikien pituudet vaihtelivat noin 25- 28 metrin välillä. Kallioreiät kuvattiin videoimalla ja videoista tehtiin tulkinta kallion rakenteesta.

Kameraa ei saatu vietyä kaikissa reijissä koko reiän matkalle reikien laadun takia. Porausreikien suunnat muuttuivat kallion laadun vaihteluiden rajapinnoissa ja yleisesti havaintona oli, että reiät olivat kaarevia alaspäin maan vetovoiman johdosta. Kaarevuudesta johtuen ei porauksilla saatu tietoa kallion pinnan tuntumasta.

Kallioreikien videokuvauksessa oli haasteena reikien pinnan karheisuus yhdistettynä yläkätiseen reikään. Kuvauksessa kameran liikkuminen oli paikoitellen tökkivää ja se aiheutti huonolaatuisuutta videokuvaan ja sitä kautta tulkinnan tarkkuuteen.

Alla on tulkinta kallion rakenteesta videokuvauksen perusteella.

Mikonkadun suuntaiset reiät A1 – A7

Kuva-aineistosta tulkittiin kivi- ja kalliolaatu. Kallion laatuluku, Q' laskettiin laatu- ja rakoparametrien RQD, J_n , J_r ja J_a avulla: $Q' = (RQD/J_n) * (J_r/J_a)$.

A1

Reiässä tavataan kahta kivilaatua. Vallitsevana on liuskeinen, kohtalaisen suuntautunut (L2) kivi, päämineraaleina Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 2 - 4 mm.

Toisena on massamainen, kohtalaisen suuntautunut kivi, Ms, Kv, Kl, raekoko 0,5 - 2 mm.

Kivien rapautuneisuusaste vaihtelee rapautumattoman ja vähän rapautuneen välillä (Rp0...1). Kivi on reiän lopussa paikoin runsaasti rapautunutta, Rp2.

Kallio on massa- tai liuskerakenteinen, usein runsas- tai vähärakoinen, Ma, Li 3 tai 2, paikoin myös harvarakoinen, Ma 1.

Rakopinnoilla on usein ruostetta täytteenä. Kalliosaveksi tulkittua hienojakoista ainesta tavattiin reikäpituusväleillä 16 - 17 m ja 24 - 25 m.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 50, huonoissa 5.

A2

Reiässä tavataan vaaleaa, massamaista kivilaatua (M2). Päämineraaleina Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 2 - 4 mm.

Kivi on yleensä vähän rapautunutta, Rp1.

Kallio on suurimmaksi osaksi massarakenteinen, runsarakoinen, Ma 3, reikäpituusväleillä 11 - 13 m tiheärakoinen, rikkonainen, murrosrakenteinen.

Rakopinnoilla on paikoin ruostetta täytteenä. Kalliosavea on täytteenä pituusvälillä 16 - 17 m.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 45, huonoissa 4.

A3

Reiässä tavataan vaaleaa, massamaista kivilaatua (M2). Päämineraaleina Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 2 - 4 mm.

Kivi on yleensä vähän rapautunutta, Rp1.

Kallio on suurimmaksi osaksi massarakenteinen, runsarakoinen, Ma 3, mutta reikäpituusväleillä 4 - 5 ja 8 - 10 m tiheärakoinen, rikkonainen, murrosrakenteinen, Ri III, Ri IV.

Rakopinnoilla on ruostetta täytteenä. Kalliosavea on täytteenä pituusväleillä 17 - 19, 21 - 22 ja 23 - 24 m.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 45, huonoissa 4.

A4

Reiässä tavataan kahta kivilaatua. Vallitsevana on massamainen, kohtalaisen suuntautunut (M2) kivi, päämineraaleina Ms, Kv, Kl, raekoko 2 - 4 mm.

Toisena on liuskeinen, kohtalaisen suuntautunut kivi, Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 0,5 - 2 mm.

Kivien rapautuneisuusaste vaihtelee rapautumattoman ja vähän rapautuneen välillä (Rp0...1).

Kallio on massa- tai liuskerakenteinen, valtaosin runsas- tai vähärakoinen, Ma (Li) 3, paikoin myös harvarakoinen, Ma 1. Pituusvälillä 8 - 9 m kallio on tiheärakoinen, rikkonainen, Ri III.

Rakopinnoilla on usein ruostetta täytteenä. Kalliosaveksi tulkittua hienojakoista ainesta tavattiin reikäpituusväleillä 6 - 7 m ja 14 - 15 m.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 38, huonoissa 5.

A5

Reiässä tavataan liuskeista, kohtalaisen suuntautunutta (L2) kiveä, jonka päämineraaleina ovat Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 0,5 - 2 mm.

Kiven rapautuneisuusaste vaihtelee rapautumattoman ja vähän rapautuneen välillä (Rp0...1). Kivi on runsaasti rapautunutta, Rp2 pituusväleillä 7 -10 ja 24 - 25 m.

Kallio on liuskerakenteinen, vaihdellen harva- ja runsarakoisen välillä Li 1 - 3, paikoin myös harvarakoinen, Ma 1.

Rakopinnoilla on usein ruostetta täytteenä. Kalliosaveksi tulkittua hienojakoista ainesta tavattiin reikäpituusväleillä 3 - 4 m ja 7 - 8 m.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 38, huonoissa 5.

A6

Reiässä tavataan liuskeista, kohtalaisen suuntautunutta (L2) kiveä, jonka päämineraaleina ovat Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 0,5 - 2 mm.

Kiven rapautuneisuusaste vaihtelee paikoitellen rapautumattoman ja runsaasti rapautuneen välillä (Rp0 - 2).

Kallio on liuskerakenteinen, enimmäkseen runsarakoinen, Li 3, mutta siinä on myös merkittäviä ruhjerakenteita seuraavilla pituusväleillä: 3 - 4, 7 - 8, 9 - 11, 21 - 24 ja 25 - 26 m.

Rakopinnoilla on usein ruostetta täytteenä. Lisäksi, kalliosaveksi tulkittua hienojakoista ainesta tavattiin reikäpituusväleillä 3 - 4 ja 25 - 26 m.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 20, huonoissa 4.

A7

Reiässä tavataan kahta kivilaatua. Yhtenä on liuskeinen, kohtalaisen suuntautunut (L2) kivi, päämineraaleina Ms, Kv, Kl (AP), raekoko 2 - 4 mm.

Toisena on massamainen, kohtalaisen suuntautunut kivi, Ms, Kv, Kl, raekoko 0,5 - 2 mm.

Kivien rapautuneisuusaste vaihtelee vähän rapautuneen ja runsaasti rapautuneen välillä (Rp1...2). Kivi on reiän lopussa runsaasti rapautunutta, Rp2.

Kallio on massa- tai liuskerakenteinen, usein runsas- tai vähärakoinen, Ma, Li 3 tai 2. Rikkonaisuusvyöhykkeitä lävistettiin pituusväleillä 7 - 10, 12 - 13, 15 - 16, 20 - 21 ja 24 - 25 m.

Rakopinnoilla on usein ruostetta täytteenä. Kalliosaveksi tulkittua hienojakoista ainesta on paikoin.

Kallion laatuluku, Q' on hyvälaatuisissa kallio-osissa arviolta 25, huonoissa 3.

Huoltotunnelin suuntaiset reiät B1 – B7

Sarjan B1 – B7 rei'istä olivat käytettävissä videointitulokset vain rei'istä B1 – B3 ja B7.

Kivilaadut B-rei'issä ovat pääosin samat kuin A-sarjan rei'issä, siis massamaisia ja liuskeisia, hieno- tai keskirakeisia, rapautumattomia, Rp0, mutta usein myös vähän tai runsaasti rapautuneita, Rp1, Rp2. Päämineraaleina ovat Ms, Kv, Kl ja lisäksi oletettavasti AP.

Rakotäytteenä tavattiin paikoin ruostetta ja savimineraaleja.

Reiässä B2 videointi oli mahdollista vain 5 m:n reikäpituudelle kallioseinän pinnasta.

Reiässä B7 havaittiin rakoiluvyöhyke 14-15 m:n syvyydellä.

Reikien B1, B2, B3 ja B7 osalta kallion laatuluvut Q' olivat vastaavasti. 23, 6, 38 ja 12.

2.2 Maaperä

Maaperä on tyypillinen Helsingin keskusta-alueen maaperä. Rakennuksen alla on täyttökerroksia, liejuinen savikerros, jonka ohut hiekkakerros (simpukkakerros) erottaa savi-kerroksesta. Kalliopintaa peittää silttiä, hiekkaa, soraa ja kiviä sisältäviä maakerroksia.

2.3 Pohjavesi

Helsingin keskustan alueella on kaksi erillistä pohjavettä, orsivesi savikerroksien yläpuolella ja alempi pohjavesi paineellisenä savikerroksen alapuolella. Orsiveden painetaso vaihtelee normaalitilanteessa 0-tason molemmin puolin ja alempi pohjavesi on vajaan metrin alempana.

Kiinteistön pohjalaatta on mitoitettu orsiveden paineelle ja sen yläpinta on tasolla -1.1. KEHU-tunneli on salaojitettu tason -38 alapuolelta.

2.4 Pilaantuneet maat

Tutkimusalueella on keskusta-alueelle tyypillisiä likaantuneita maakerroksia.

3 PERUSTAMISTAVAT JA POHJARAKENTEET

KUILURAKENNE MAAOSUUDELLA

Kuilurakenne työnaikaisesti rakennetaan suihkuinjektointitekniikalla. Rakennuksen alla oleva orsiveden patoaminen on tehtävä ennen painelaatan läpäisemistä. Kun orsiveden paine saadaan hallittua, niin voidaan rakentamaan maaosuudelle työnaikaista patoseinää suihkuinjektoinnilla. Rakentaminen tulee tehdä noin viidellä suihkutusrakenteella patoseinän yhtä juoksumetriä kohden.

Riskitekijöitä maaosuuden rakentamisessa:

- savikerroksen alapuolella on alempi, varsinainen pohjavesi
- alemman pohjaveden ja maanpaineen takia on patoseinä kallionpintaan tehtävä matalasta kellaritilasta
- suihkuinjektointi on lähes ainoita kysymykseen tulevia menetelmiä
- aikaisemmin ei ole tehty kellarista suihkuinjektoinnilla nyt tarvittavalle syvyydelle patoseinää.
- suihkutuksessa ylikuumenee herkästi ja massiivisessa suihkutuksessa on kehitettävä jäähdytysjärjestelmä
- ilman jäähdytystä lämpötila maaperässä nousee helposti 90...100 asteeseen.
- yli 65...70 asteen lämpötilassa on etringiittivaara ja suihkuinjektointimassa turpooa hallitsemattomasti seuraavan vuoden aikana. Nousut voivat olla 50...100 mm
- rakennukseen tulee nousun takia merkittäviä vaurioita
- Patoseinän maan- ja vedenpaine on arviolta jopa 15 metriä, kallion pinnan tasosta ja ruheisuudesta riippuen jopa enemmän
- suihkuinjektointin laadun homogeenisuudessa on riskitekijöitä, koska työ tehdään kellarin tasolta syvälle maaperään yksittäisistä suihkutuspilareista
- vesitiiveyden testaamisesta huolimatta padon murtumisen onnettomuus on mahdollinen
- veden purkautuminen kuiluun voi olla erittäin massiivista onnettomuuden sattuessa
- vuotojen korjaaminen on vaikeaa

HUOLTOTASKU- JA KUILURAKENNE KALLIO-OSUUDELLA

Louhinnan aikana tuuletuksen järjestäminen käytössä olevassa huoltotunnelissa on ratkaisematta. Räjähdykskaasujen tuuletus tulee olemaan erittäin ongelmallista, kun käytössä olevan huoltotunnelin yhteydessä louhitaan.

Huoltotaskun ja KEHUn huoltotunnelin välille jää kahdeksan metrin kannas (kaavavaatimus 12 metriä). Tutkimusporauksissa on kannaksen kalliolaatu todettu pehmeäksi.

Tarvitaan kalliomekaaniset laskelmat huoltotaskun rakentamisen vaikutuksista tulevalle kalliorakenteelle.

Maaosuuden betonirakenteinen kuilu tulee liittää kallioon ankkuroiduilla betonirakenteilla vesitiiviisti.

Louhitun kalliokuilun pintaan tulee tehdä lopulliseksi rakenteeksi salaojitettu betonirakenne. Kuilussa vesitiiviin betonirakenteen alle muodostuu yli kolmenkymmenen metrin vesipaine, jos sitä ei salaojiteta.

Riskejä kallio-osuudella:

- louhinnan aikainen ilmanvaihto pettää ja kaasut, hiukkaset ja pöly leviää tunneliin ja sitä kautta kiinteistöihin

- kallion laatu sellainen, ettei suihkutuksen ja kallion kontaktikohtaa saada tiiviiksi
- kalliokuilussa kallion laatu on sellainen, ettei kuilun mitat/ muoto pysy hallinnassa
- tutkimusporauksissa todettu viitteitä paisuvasta kalliosavesta
- kallion läpi tulee ruhjeiden kautta suuria vesi- ja rakotäytevuotoja KEHU-tunneliin
- vesivuotojen johdosta pohjavedenpinta laskee alueella

4 YHTEENVETO

Tässä rakennettavuusselvityksessä on annettu alustava arvio huoltotaskun rakentamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä.

Kalliopinta on syvällä (tason -15 alapuolella), alue kallio-olosuhteiltaan on Kluuvin ruhjeen vaikutuksen piirissä ja kalliossa on monia heikkousvyöhykkeitä. Riskit keskusta-alueen pohjavesitasapainon, kallion ominaisuuksien ja maaosuuden patoseinän rakentamisessa ovat moninaiset ja vaikeasti hallittavia.

Alue ei ole kohtuulliset riskit huomioiden pohjasuhteiltaan rakennettavissa kiinteistön huoltotilaksi KEHU-tunnelista.

Sipti Oy

Teemu Rahikainen, RI
Toimitusjohtaja

Insinööritoimisto

Pohjatekniikka Oy

Seppo Rämö
Toimitusjohtaja

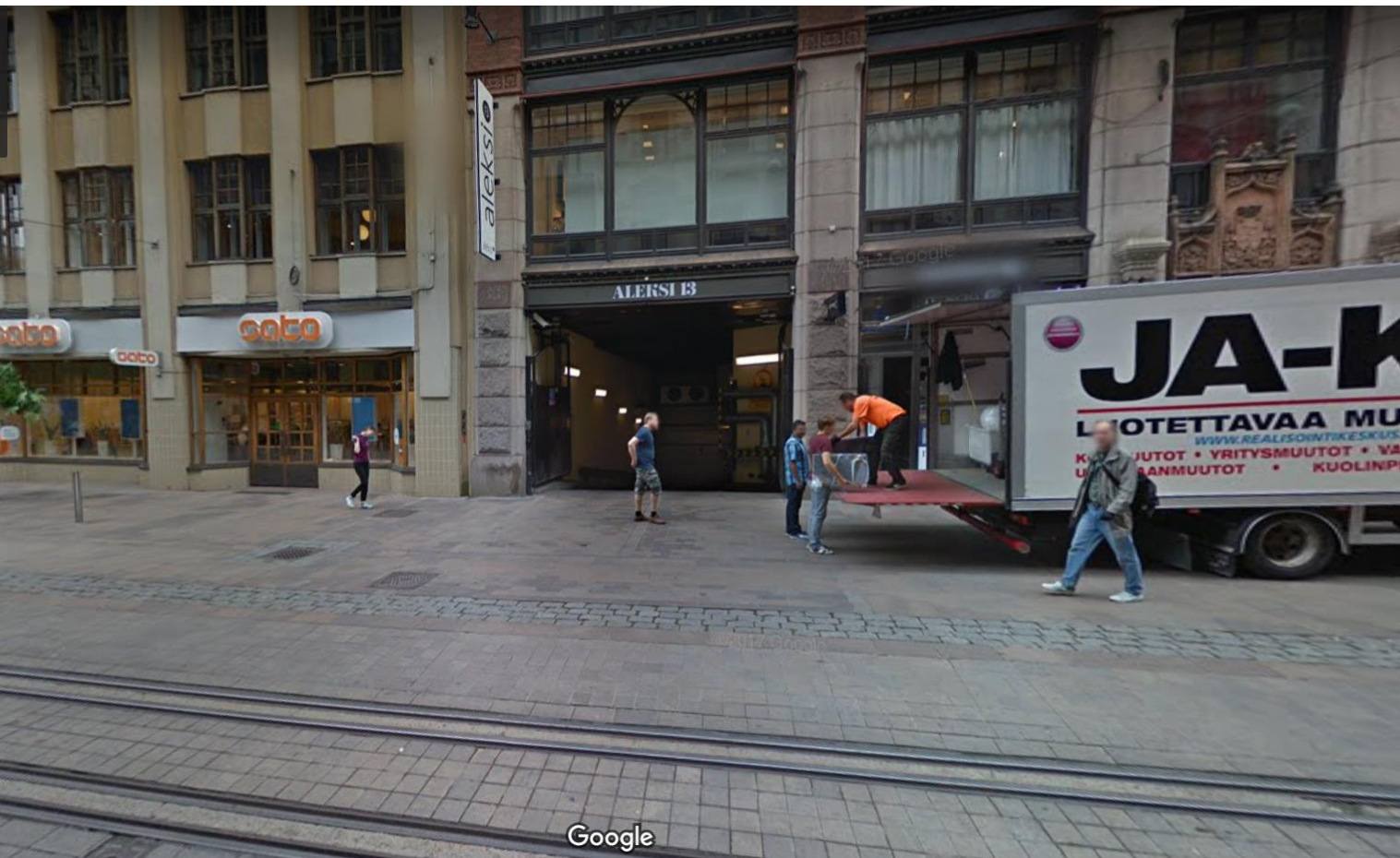
Hamsterikortteli, 30.8.2021



WSP FINLAND OY,
Juho Kero,
Oscar Gustafsson

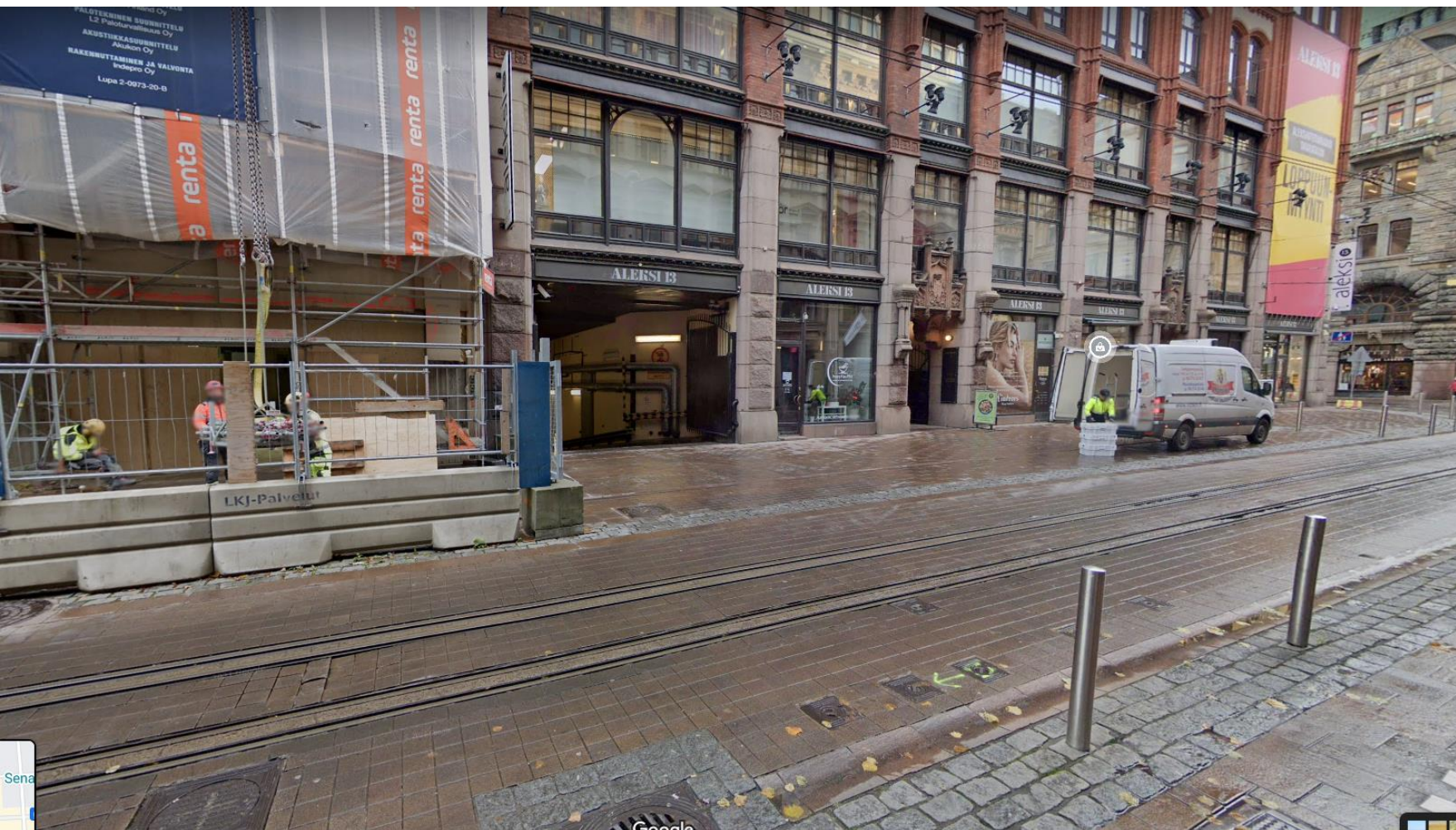
Poistuva ajoyhteys huoltopihalle Mikonkadulta

- reitillä vapaa korkeus min. 2,7 m
- Häiritsee raitiotie- ja jalankulkuliikennettä

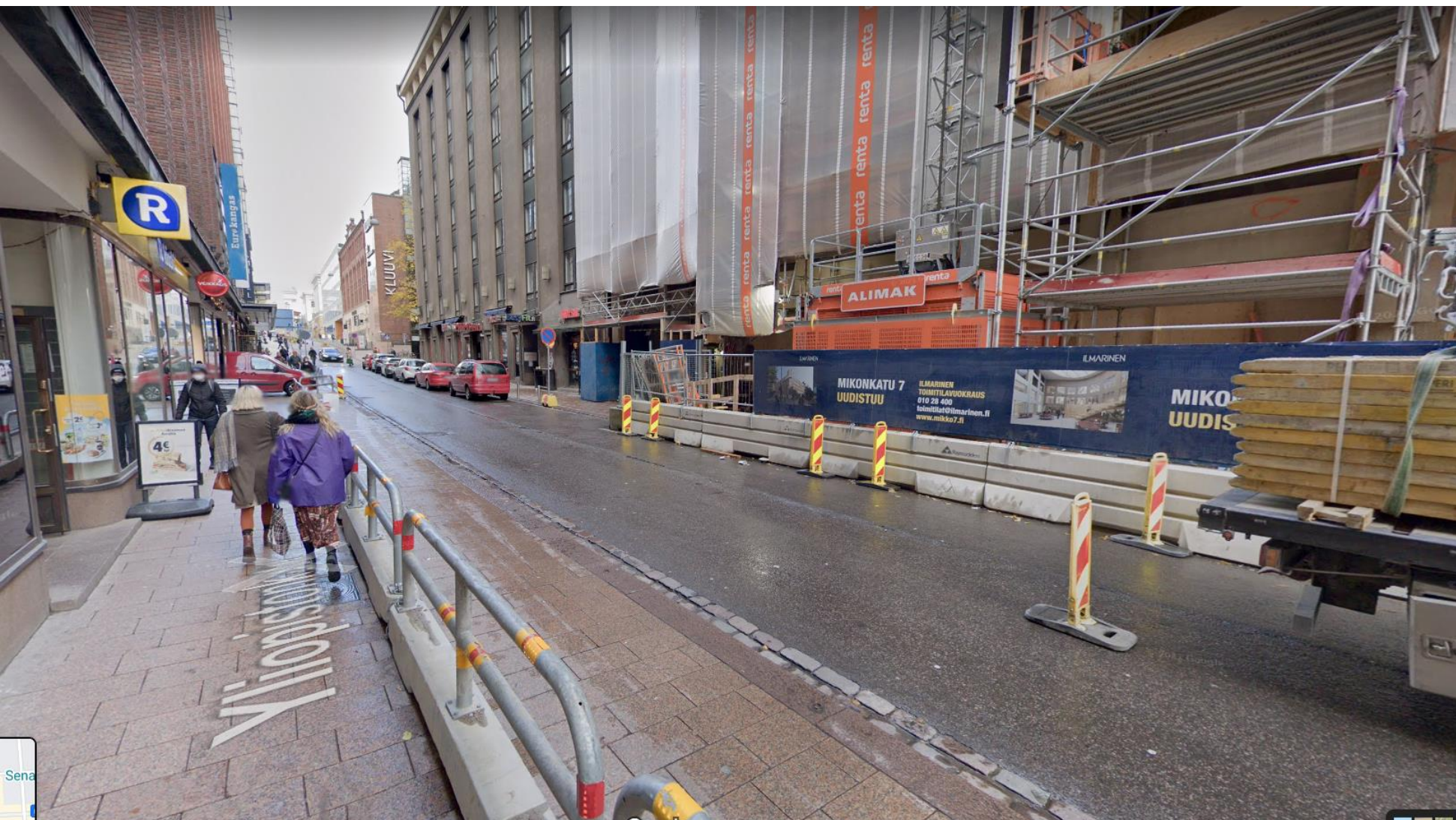


Poistuva ajoyhteys huoltopihalle Mikonkadulta

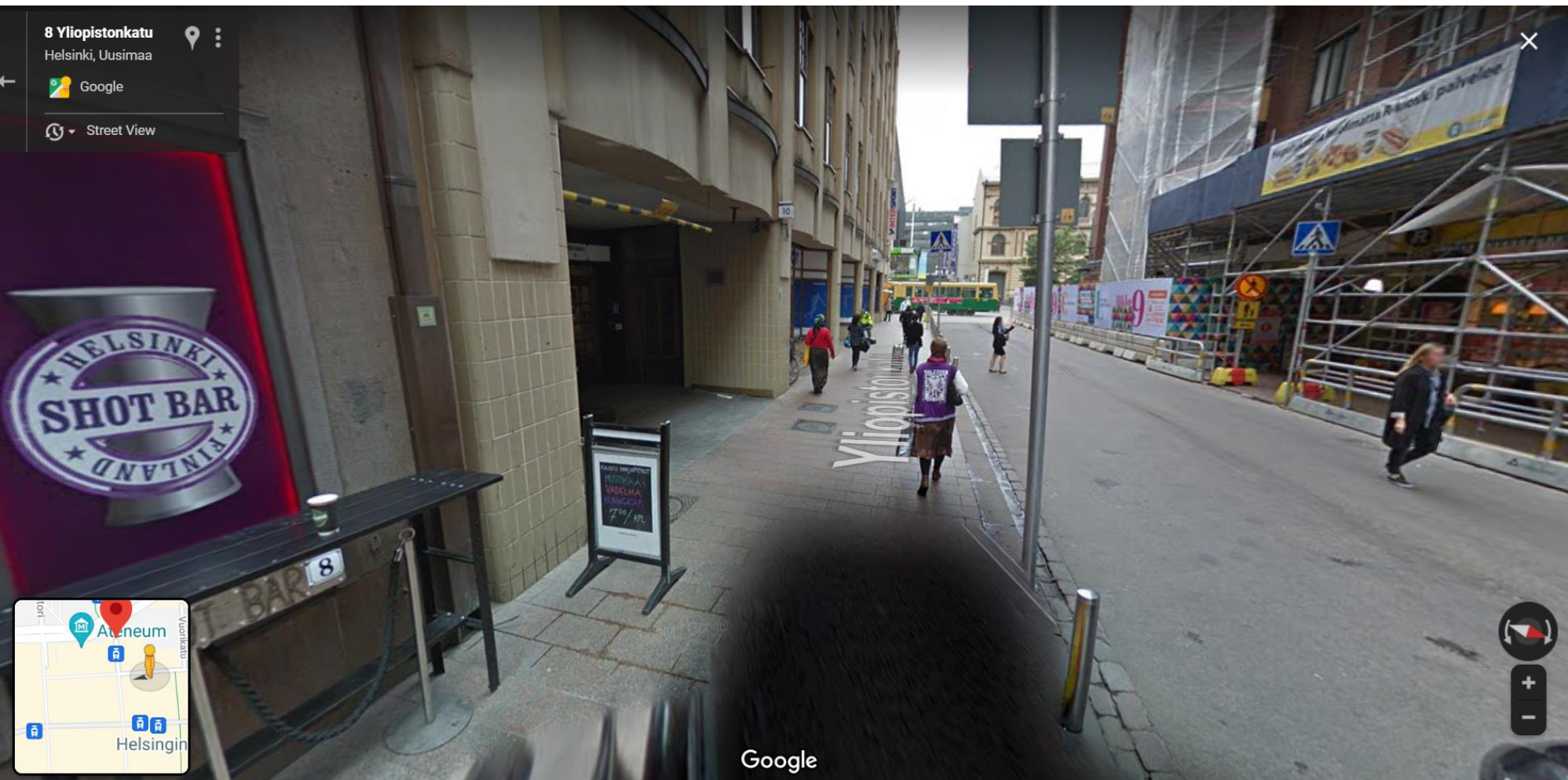
- reitillä vapaa korkeus min. 2,7 m
- Häiritsee raitiotie- ja jalankulkuliikennettä



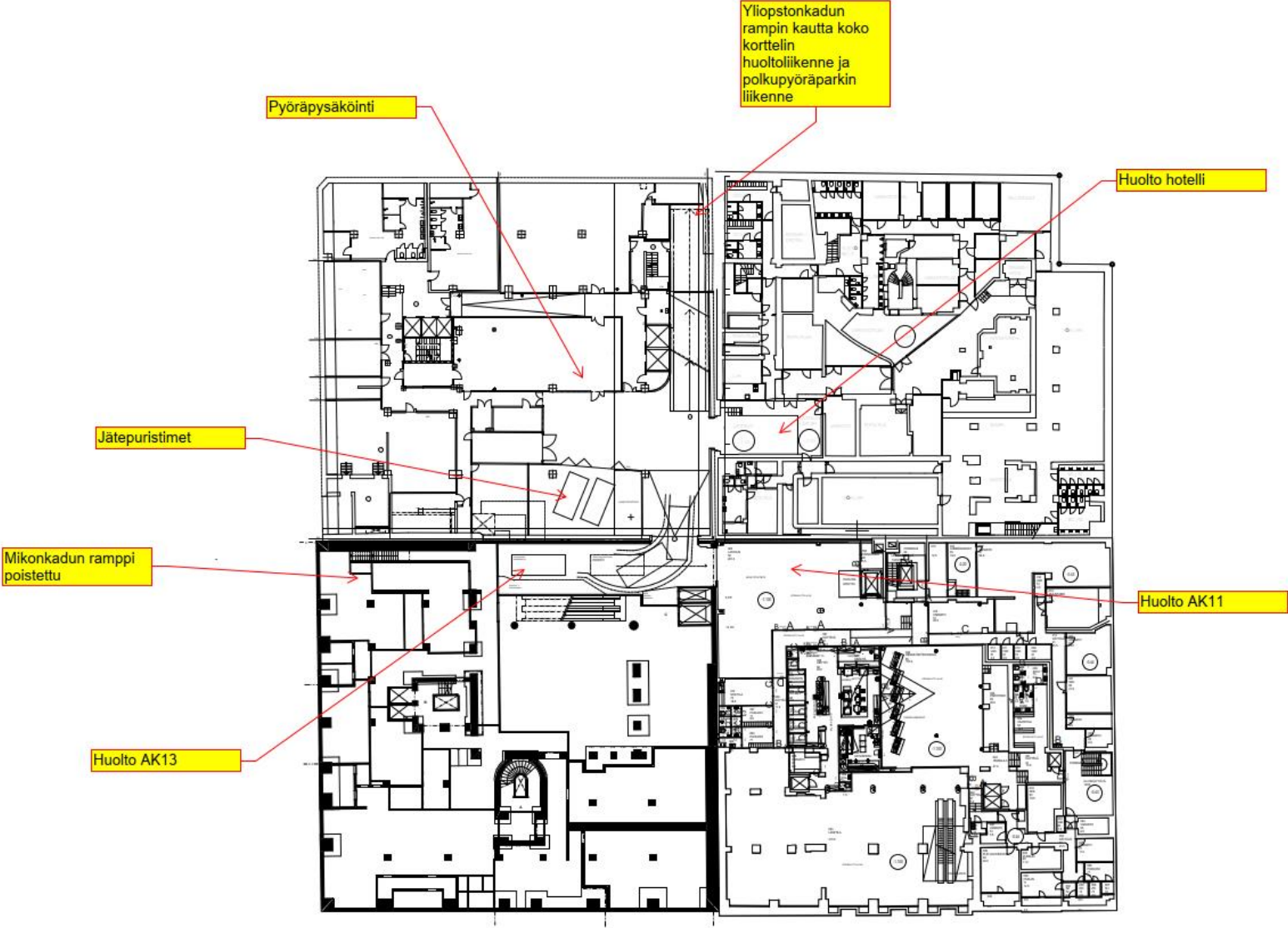
Ajoyhteys Yliopistonkadulta, joka jää huoltopihan yhteydeksi, korkeusrajoitus 2,8 m ja ajoneuvon suurin sallittu pituus 8 m



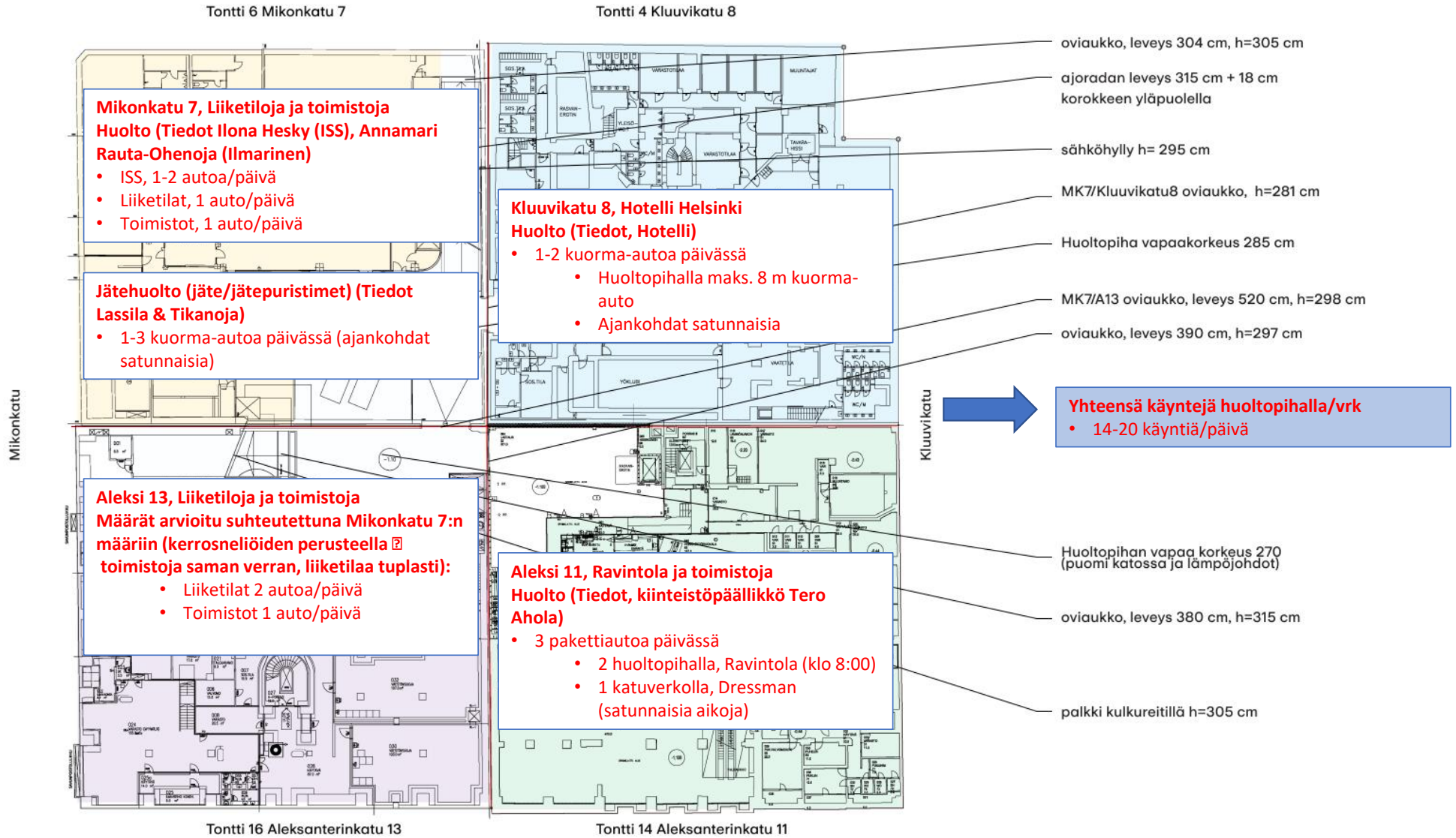
Ajoyhteys Yliopistonkadulta, joka jää huoltopihan yhteydeksi, korkeusrajoitus 2,8 m ja ajoneuvon suurin sallittu pituus 8 m



Uudet suunnitelmat, huoltopiha



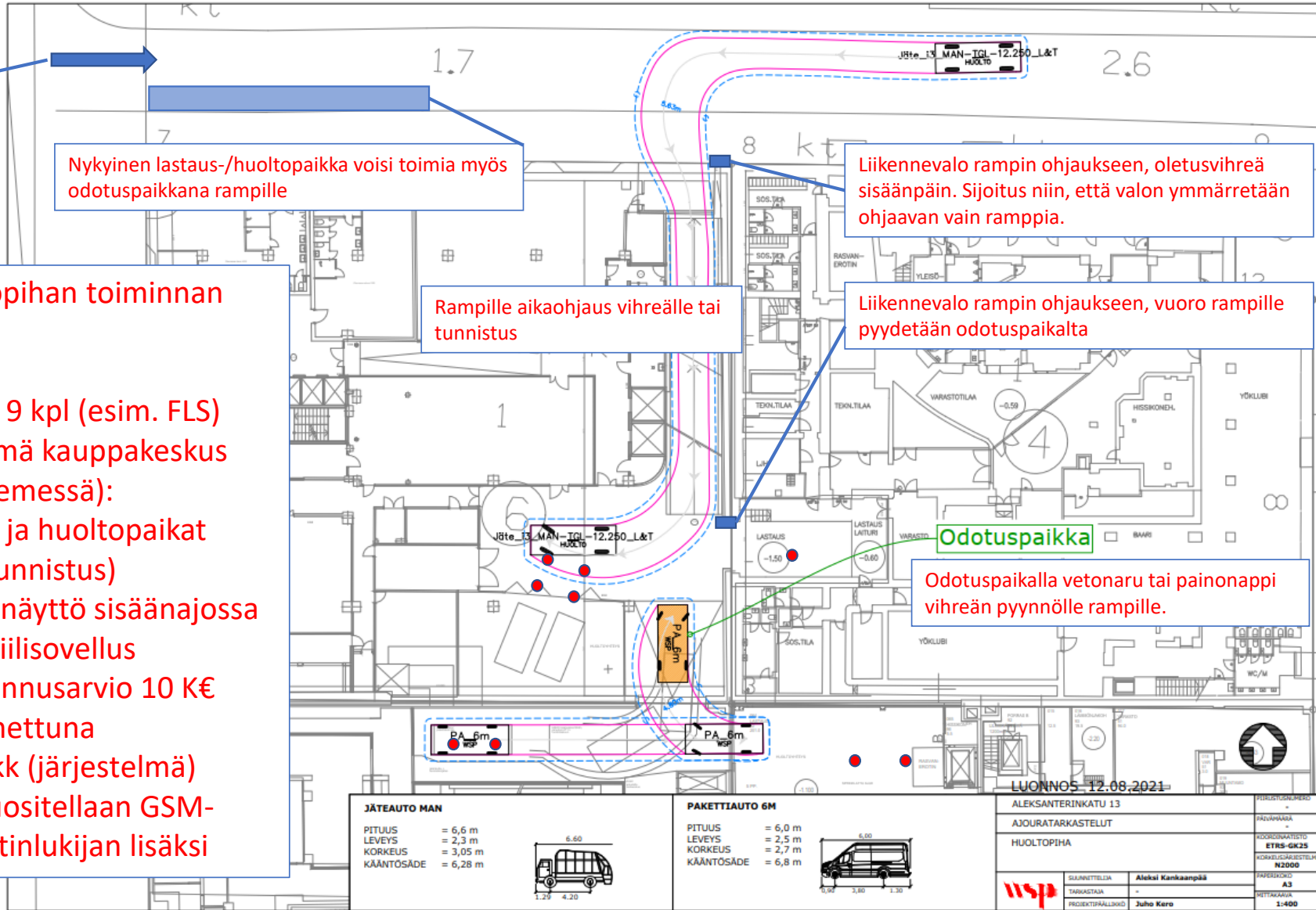
Liikennemäärätiedot ja arviot huoltopihalla kiinteistöittäin



Lassilan & Tikanojan tiedot

- Ajoneuvo
 - Takalastaaja
 - Korkeus 2,8 m
 - Pituus 6,7 m
 - Leveys 2,4 m
 - Puristimet telineillä, jolloin kyytiinnosto ei vaadi ”koukkaustilaa”
 - **Kuskin arvion mukaan operointi onnistuu pelkästään Yliopistonkadun rampin kautta, jos kellarin tilanvarauksia ei muuteta. Tätä myös testattu käytännössä.**
 - Huomioita:
 - Huoltopihalla on väärin pysäköityjä henkilöautoja

Huoltopihan toimintaa tukevat tekniset järjestelmät



Huollon lähtökohtainen tulosuunta Mikokadunsuunnasta

Nykyinen lastaus-/huoltopaikka voisi toimia myös odotuspaikkana rampille

Liikennevalo rampin ohjaukseen, oletusvihreä sisäänpäin. Sijoitus niin, että valon ymmärretään ohjaavan vain ramppia.

Suosituksia huoltopihan toiminnan varmistamiseksi

- Ultraäänianturit, 9 kpl (esim. FLS) (vastaava järjestelmä kauppakeskus Hertsissä Herttoniemessä):
 - Puristimet ja huoltopaikat (läsnäolotunnistus)
 - Graafinen näyttö sisäänajossa ja/tai mobiilisovellus
 - Kustannusarvio 10 K€ asennettuna
 - 50€/kk (järjestelmä)
- Nosto-ovelle suositellaan GSM-tunnistusta kortinlukijan lisäksi

Rampille aikaohjaus vihreälle tai tunnistus

Liikennevalo rampin ohjaukseen, vuoro rampille pyydetään odotuspaikalta

Odotuspaikka

Odotuspaikalla vetonaru tai painonappi vihreän pyynnölle rampille.

JÄTEAUTO MAN	
PITUUS	= 6,6 m
LEVEYS	= 2,3 m
KORKEUS	= 3,05 m
KÄÄNTÖSÄDE	= 6,28 m

PAKETTIAUTO 6M	
PITUUS	= 6,0 m
LEVEYS	= 2,5 m
KORKEUS	= 2,7 m
KÄÄNTÖSÄDE	= 6,8 m

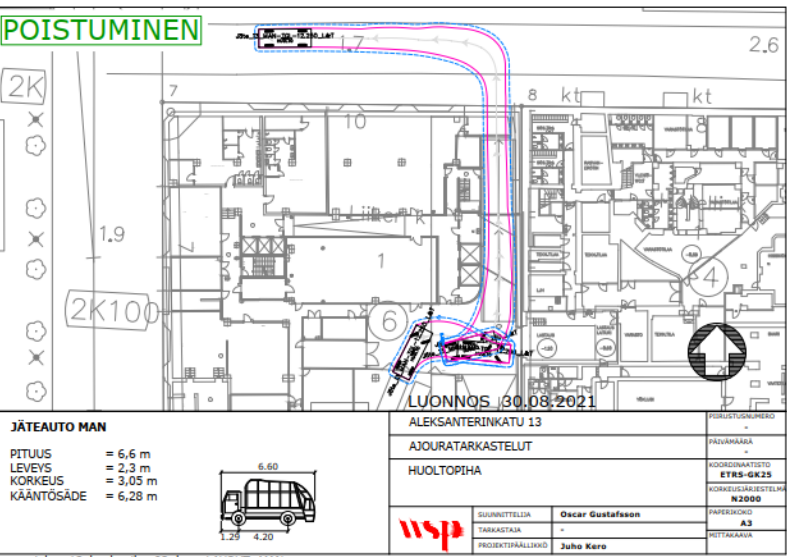
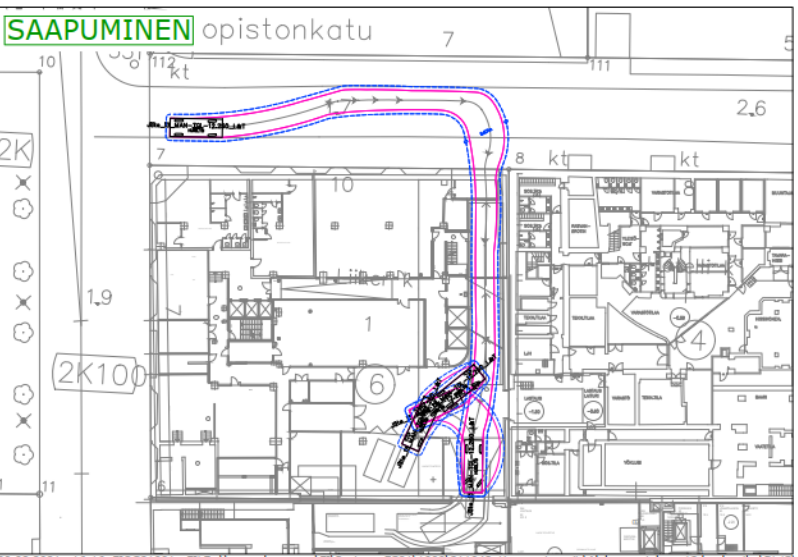
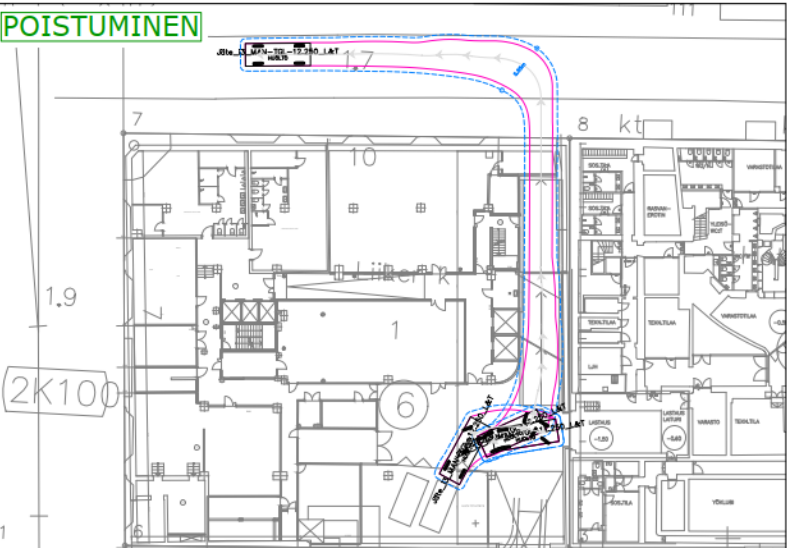
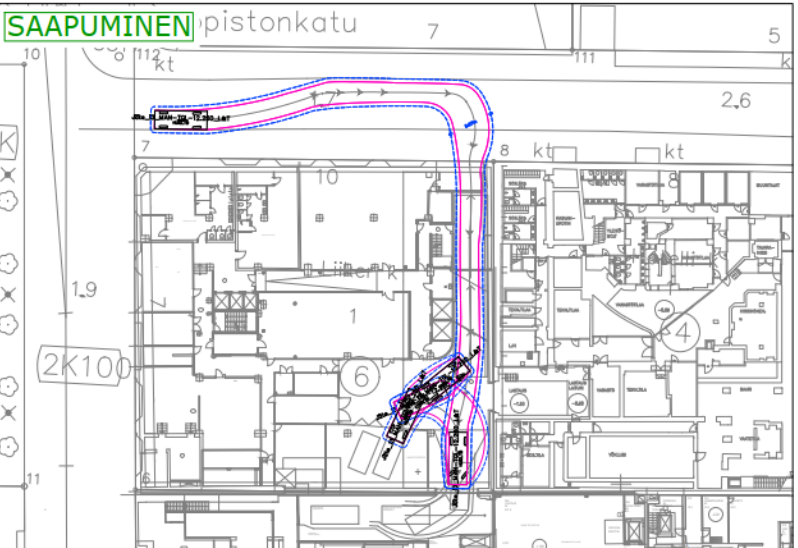
ALEKSANTERINKATU 13		PIIRUSTUSOHJE
AJOURATARKASTELUT		PIIRUSTUSPÄIVÄ
HUOLTOPIHA		KORROKSIKARTTA
		ETRS-GK25
		KORROKSIKARTTA
		N2000
SIKANTTEILIA	Aleksi Kankaanpää	PAPERIKOKO
TARKASTAJA	-	A3
PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Juha Kero	MITTAKAUKA
		1:400

Yliopistonkadun huoltopaikka



Nykyinen liikennemerkkein osoitettu huolto- ja lastauspaikka voidaan hyödyntää jatkossa myös rampin ajovuoron odottamiseen.

Puristimien tyhjennys (toimivuus pelkää Yliopistonkadun rampinkautta varmistettu myös paikan päällä)



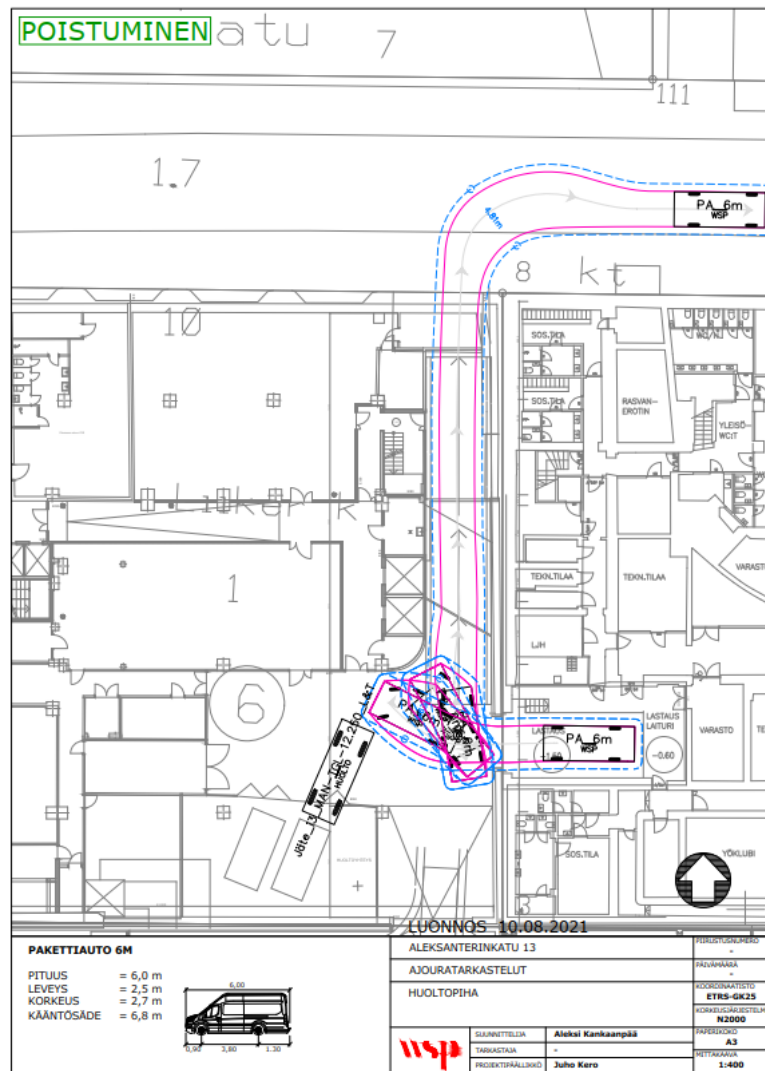
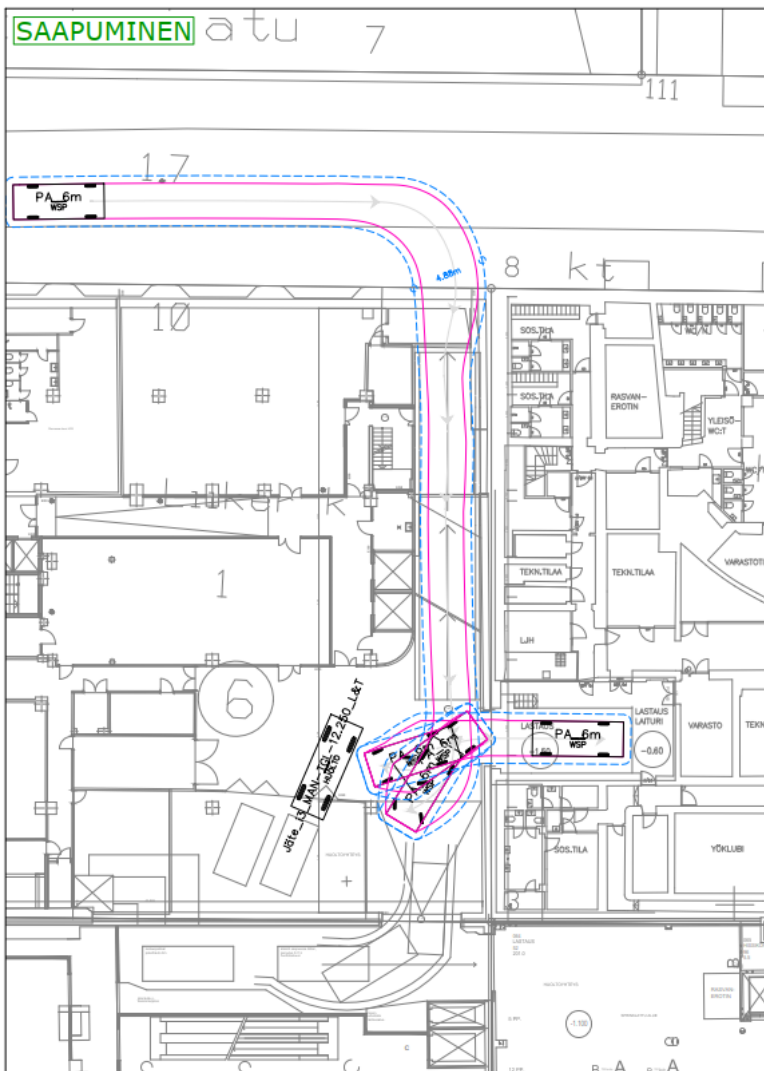
JÄTEAUTO MAN	
PITUUS	= 6,6 m
LEVEYS	= 2,3 m
KORKEUS	= 3,05 m
KÄÄNTÖSÄDE	= 6,28 m

ALEKSANTERINKATU 13		PERUSTUSSUUNNITTELU
AJOURATARKASTELUT		PÄIVÄMÄÄRÄ
HUOLTOPIIHA		KOKOAMINEN
		ETRS-GK35
		KORKEUSARJESTELMA
		N2000
SUUNNITTELIJA Oscar Gustafsson		PAPERIKOKO A3
TARKASTAJA		MITTAAKAA
PROJEKTIPÄÄLLIKÖ Juhon Kero		

LUONNOS 30.08.2021

Hotellin huollon ajot

- Hotellin huoltotilaan on mahdollista ajaa pakettiautolla kun puristimia tyhjenetään suuremmilla ajoneuvoilla tulee odottaa kunnes puristimet on tyhjenetty.

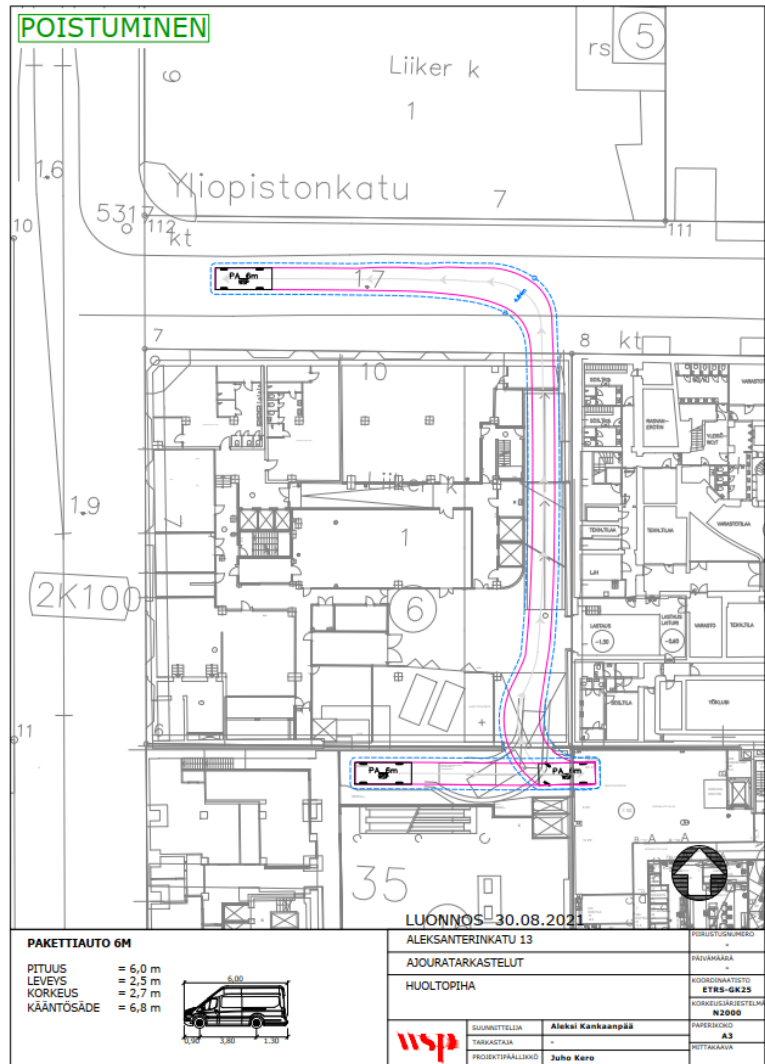
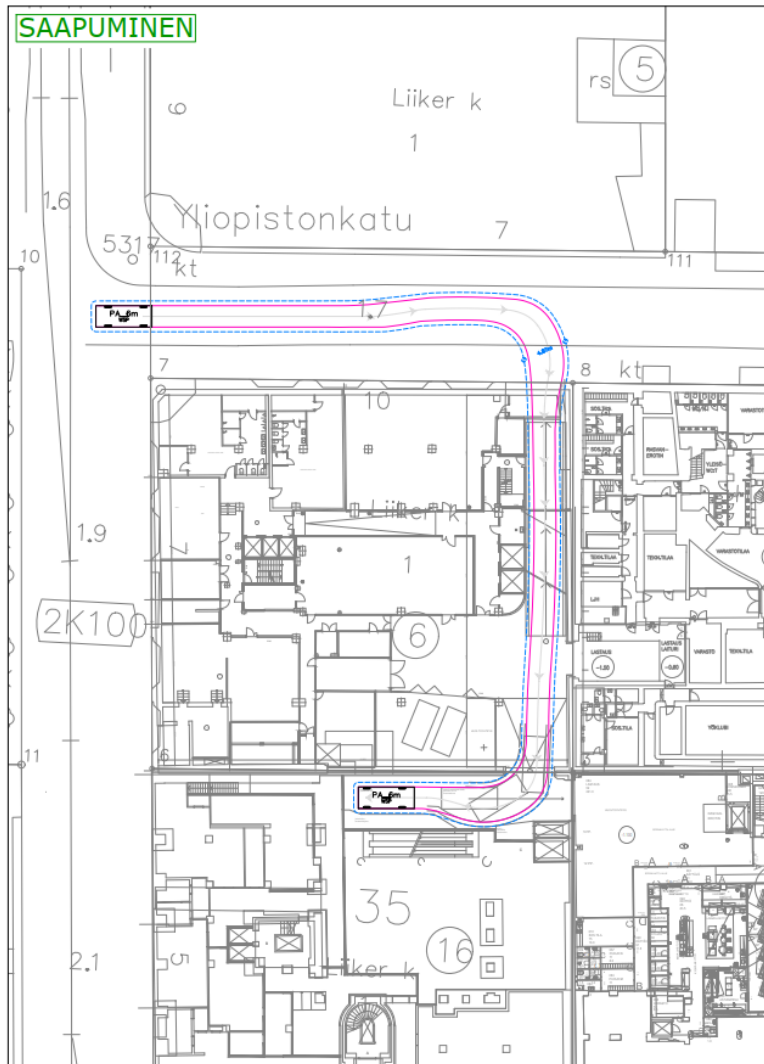


PAKETTIAUTO 6M	
PITUUS	= 6,0 m
LEVEYS	= 2,5 m
KORKEUS	= 2,7 m
KÄÄNTÖSADE	= 6,8 m

LUONNOS - 10.08.2021		PIIRUSTUSPÄIVÄ	-
ALEKSANTERINKATU 13		PAIVÄMÄÄÄ	-
AJOURTARKASTELUT		KOKOONKATETTU	ETRS-GK25
HUOLTOPIHA		KOKOONKATETTU	K2000
SIANNETEILIA	Aleksi Kankaanpää	PAPERIKOKO	A3
TARKASTAJA	-	PISTÄKÄSI	1:400
PROJEKTIPIIKKARI	Juha Kero		

Aleksi 13 huollon ajot

- Mahdollista vain pakettiautokalustolla (pakettiauto 6 m)
- Poistuminen vaatii Aleksi 11 huoltotilan hyödyntämistä peruutuksessa



PAKETTIAUTO 6M

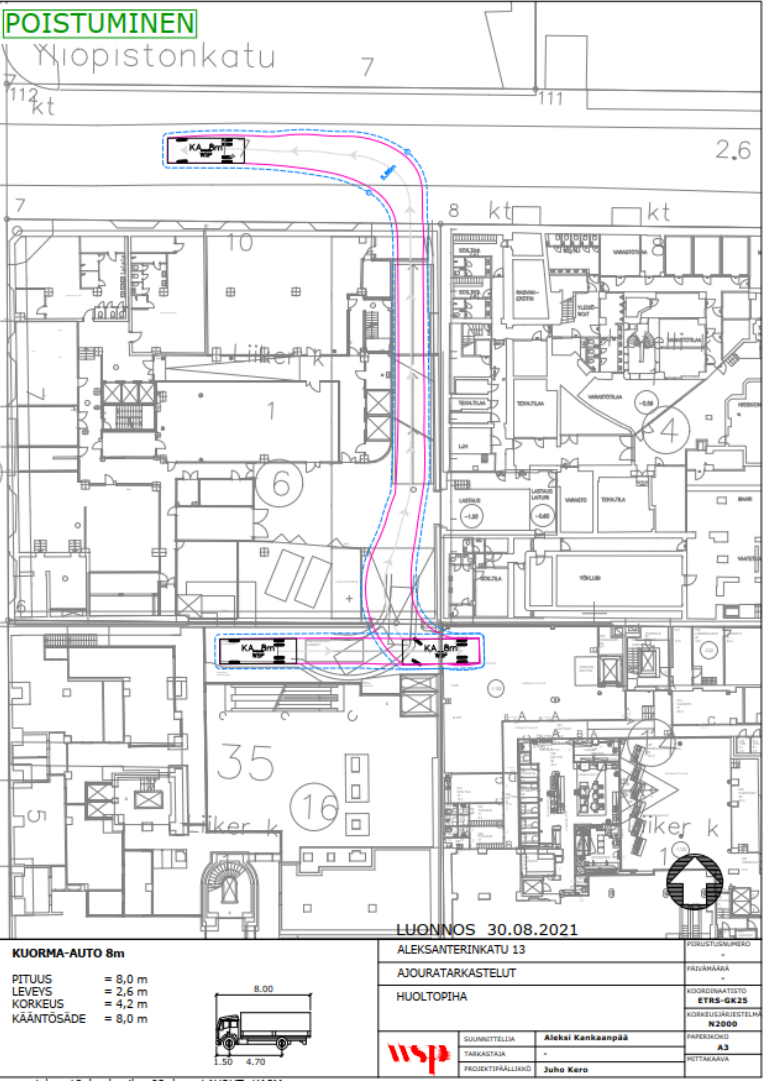
PITUUS = 6,0 m
LEVEYS = 2,5 m
KORKEUS = 2,7 m
KÄÄNTÖSÄDE = 6,6 m

LUONNOS - 30.08.2021

ALEKSANTERINKATU 13		PERUSTUSKOHDE	-
AJOURTARKASTELUT		PAIVAMAARA	-
HUOLTOPIHA		KORROKEMÄÄRÄ	ETRS-6/25
		KORKEUSMERKINTÄ	N2000
SUUNNITTELIJA	Aleksi Kanhaanpää	PAIKKOKODE	A3
TYÖKÄSTÄJÄ	-	MITTAKAAVA	-
PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Juha Kero		

Alexi 13 huollon ajot kuorma-autolla 8 m

- Mahdollista, jos huoltotilan ajoaukkoa on mahdollista levittää
- Poistuminen vaatii Alexi 11 huoltotilan hyödyntämistä peruutuksessa



KUORMA-AUTO 8m		LUONNOS 30.08.2021	
PITUUS = 8,0 m		ALEKSANTERINKATU 13	
LEIWEYS = 2,6 m		AJOURATARKASTELUT	
KORKEUS = 4,2 m		HUOLTOPIHA	
KÄÄNTÖSADE = 8,0 m		PÄIVÄMÄÄRÄ -	
		KORDINAATTITIE ETRS-GK25	
		KORKEUSARJESTELMA N2000	
		SIUNNITTELIJA	Aleksi Kankaanpää
		TARKASTAJA	-
		PROJEKTIPÄÄLLIKÖ	Juha Kero
		PAPERISUUREN A3	
		MITTAKAANA	