



KAUPUNGINTALOKORTTELIT

KONSEPTI JA IDEASUUNNITELMA

	TAUSTAA	2
1.	VISIO	3-4
2.	KONSEPTI	5-15
3.	IDEASUUNNITELMA	16-76
	a. kaupunkikuva	17-19
	b. kaupunkitila	20-24
	c. toiminnot	25-34
	d. kaupallinen strategia	35-37
	e. rakennussuojelu	38-47
	f. liikenne	48-50
	g. valo	51-60
	h. rakenteet	61-62
	i. talotekniikka	63-66
	j. palotekniikka	67-75
	k. toteutumisen vaiheet	76
4.	TYÖRYHMÄ	77
5.	LÄHTEET	78
6.	LIITE 1 / ANALYYSIT	

TAUSTAA

Työn taustalla on kaupungintalokortteleiden viimeaikainen kehitys, jossa kaupungin hallinnon käytössä olevia tiloja vapautuu muuhun käyttöön. Kortteleissa, erityisesti katutasossa, vapautuvien tilojen ja niihin sijoitettavien uusien toimintojen luonne vaikuttaa kortteleiden ilmeeseen merkittävästi. Kortteleissa Elefantti (4), Leijona (30) ja Sarvikuono (31) on käynnistetty asemakaavan muutostyö, jota tukemaan tämä viitesuunnitelma valmistuu.

Tavoitteena on luoda edellytykset tämän kaupungintalokortteleiden muodostaman osan Helsingin historiallisesti arvokasta Empire-keskustaa avaamiseen kaupunkilaisten ja matkailijoiden monipuoliseen kulttuuri- ja virkistyskäyttöön. Alueelle pyritään samalla luomaan yhtenäinen ja yleisöä houkutteleva imago. Alueen jalankulkuympäristön parantaminen ja selkeyttäminen on avainasemassa.

Konsulttityö jakautuu neljään osaan: visioon, konseptiin, ideasuunnitelmaan sekä analyysiaineistoon joka on esitelty erillisessä liitteessä. Analyysivaiheessa on tutkittu laajalti kansainvälisiä referenssikohteita, tehty haastatteluja sekä perehdytty alueen historiaan kirjallisuuden sekä käytettävissä olevan inventointi- ja selvitysaineiston perusteella. Paikan päälle tehty analyysikäynnit eri vuorokauden- ja vuodenaikoina ovat olleet tärkeitä työkaluja. Analyysivaiheen johtopäätösten perusteella on luotu käytön konsepti sekä ideasuunnitelma, joka kuvaa eräänlaista ideaalitulannetta tulevaisuudessa. Tämän lisäksi on ehdotettu toimenpiteitä, joilla saavutettua elämää pidetään kortteleissa yllä.

Kaupungintalokorttelissa samanaikaisesti käynnissä olevat suunnitelmat ja prosessit on pyritty huomioimaan ristiriitojen ja päällekkäisyyksien välttämiseksi.

Tämä viitesuunnitelma ja käytön konsepti on tehty Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston ja Kiinteistöviraston tilauksesta konsulttityönä. Työryhmä on koostuu eri alojen asiantuntijoista ja on koottu erityisesti tätä toimeksiantoa varten.

Helsingissä 28.08.2006

Arkkitehtitoimisto K2S ja työryhmä

1. VISIO



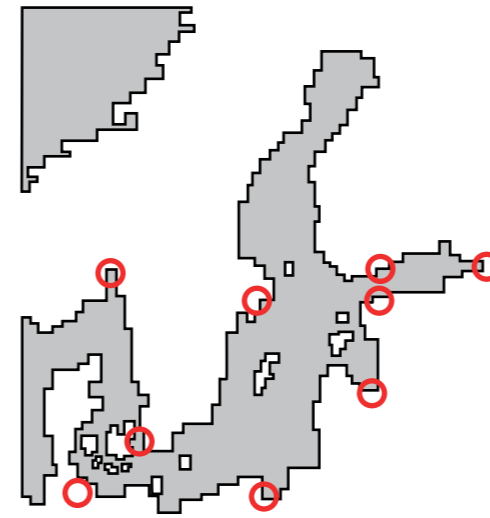
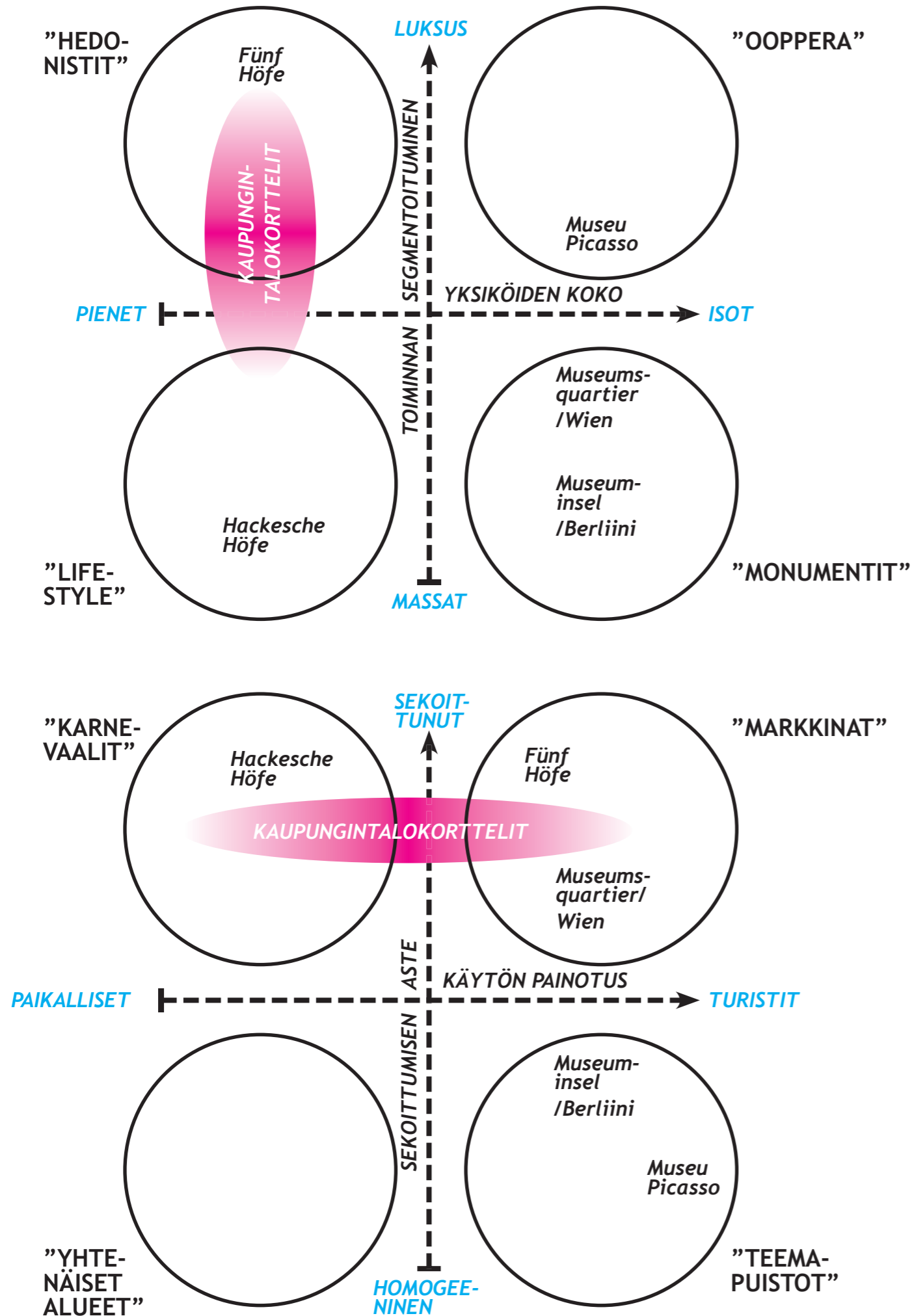
Kesällä 2007 Seurahuonekorttelit vilisevät elämää. Helsingin "vanhassa kaupungissa" nautitaan taiteesta ja musiikista, syödään ja juodaan, vietetään vapaa-aikaa. Kortteleiden kävelykaduilla ja sisäpihoilla kohtaavat helsinkiläinen ja matkailija, liikemies ja yliopiston opiskelija. Seurahuonekortteleiden dynaaminen luonne houkuttelee tapahtumia ja hetkellisiä ilmiöitä luokseen.

Lampan-talon ja Fennia-Patrian design-hotellit ovat kaupungin halutuimpia majoituspaikkoja. Kiseleffin talon matkailutavaratalo tarjoaa kaupunkilaisen ja turistin käyttöliittymän Helsinkiin ja Suomeen. Kaupungintalon aula on muuttunut päättäjien ja kansalaisten avoimen vuorovaikutuksen pelikentäksi, Leijona-korttelin ravintolassa lounastavat kaupungin johto ja tavallinen helsinkiläinen vierekkäisissä pöydissä. Korttelit lävistävillä kävelyreiteillä ja sisäpihoilla on mukava vaellella.

Kulttuurielämä levittäytyy kaikkiin korttelin osiin. Kaupunginmuseo on saanut Sofiankadulla uuden näkyvämmän roolin ja kaduille avautuu galleriatiloja. Valkoisen salin ympärille rakennettu taiteen ja muotoilun keskus toimii koko korttelin dynamona. Jazzmusiikki soi kadun varren ravintolassa, sisäpihoilta kantautuu myös muuta elävää musiikkia. Ravintoloiden ja kahviloiden runsaus hehkuu elämyksiä niin juhlaan kuin arkeenkin.

Seurahuoneella tanssitaan jälleen...

2. KONSEPTI



Tapausesimerkit ja Kaupungintalokortteleiden toivottu asema sijoitettuna nelikenttään yksiköiden koon ja segmentoitumisen perusteella. Eri segmenteille on annettu niitä kuvaavat luonnehdinnat. Taulukkoon on sijoitettu myös vastaavia ulkomaisia korttelikehityshankkeita (kts. analyysiosio: tapausesimerkkejä).

kaupungintalokorttelit konsepti

Asema kaupunkien välisessä kilpailussa

Paikan ominaispiirteiden hyödyntämisen lähtökohtina:

> sijainti Helsingin monipuolisessa keskustassa ja olemassaolevat arvokiinteistöt idyllisenä kehysenä: ulkomaisiin historiallisiin keskuksiin verrattavissa oleva HELSINGINNIEMEN VANHAKAUPUNKI

> mahdollisuus korostettuun näkyvyyteen: kyseessä on HELSINGIN JULKISIVU JA KÄYTTÖLIITTYMÄ

> meren läheisyyden hyödyntäminen: ITÄMEREN KRUUNU

> potentiaali kaupunkikulttuurin kannalta hedelmälliseen ruuhkautumiseen ja herkullisesti vaihteleviin käyttäjäryhmiin: loistavat edellytykset TOIMINTOJEN ENERGISOIVAAN SEKOITTAMISEEN

> mahdollisuus kortteleiden YHTENÄISEEN HALLITSEMISEEN JA SÄÄTELYYN

HISTORIALLISTEN KESKUSTOJEN KEHITYKSEN VAARAT YLEISMAAILMALLISESTI (Marc Auge)

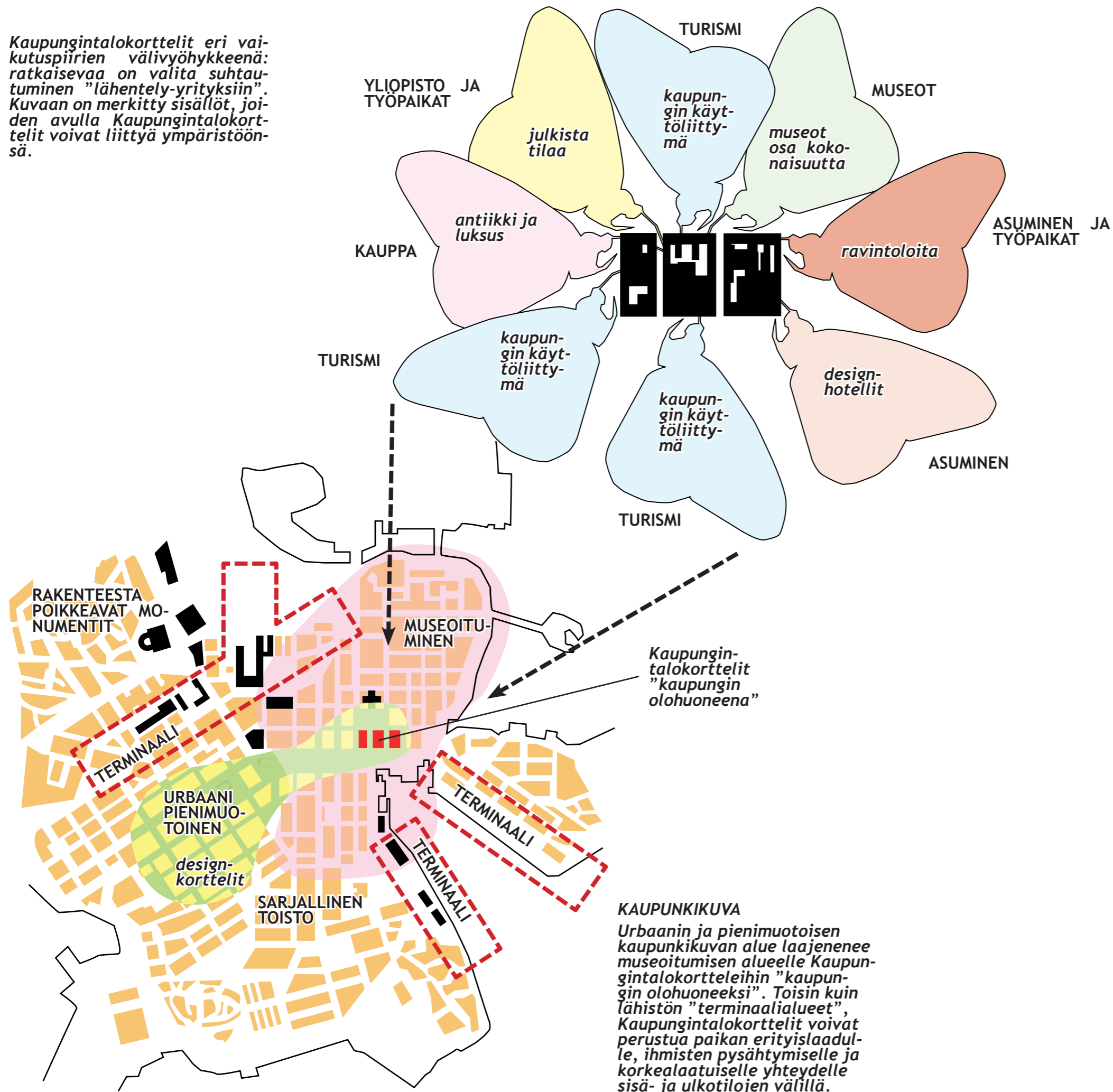
a) museoituminen
- vs. monipuolinen käyttö
- vs. museoiden toiminnan kehittäminen monipuoliseksi ja yleisöä aktivoivaksi

b) anonyymit transit-paikat (terminaalit)
- vs. pysähtyminen ja paikkaan sitoutuminen

> Erityispiirteiden hyödyntäminen on tärkeää: - esim. juhlliset julkisivut, portit ja juhlatilat ja laajat paljaat seinäpinnat pihoilla

Tapausesimerkit ja Kaupungintalokortteleiden toivottu asema sijoitettuna nelikenttään käytön painotuksen ja sekoittumisen asteen perusteella.

Kaupungintalokorttelit eri vaikutuspiirien välivyöhykkeenä: ratkaisevaa on valita suhtautuminen "lähentely-yrityksiin". Kuvaan on merkitty sisällöt, joiden avulla Kaupungintalokorttelit voivat liittyä ympäristöönsä.



kaupungintalokorttelit konsepti

Asema helsinkiläisille

Kaupungintalokortteleiden kehittämisen lähtökohtana on paikan rooli olemassaolevassa ympäristössään. Paikan kehittäminen eristävänä saarekkeena kaupunkirakenteessa ei ole yhtä kestävää kuin sen näkeminen OSANA kaupungissa jo olevia eri tyyppisiä TEMAATTISIA JA TOIMINNALLISIA ALUEITA.

Kaupungintalokorttelit sijoittuu monien erilaisten vaikutuspiirien (kauppa, turismi, yliopisto, työpaikat, museot, asuminen) risteyskohtaan. Tavoitteena on INTENSIFIOIDA paikan LIITTYMISTÄ kaikkiin näihin ympäristöihin ja selkeyttää samalla alueen ominaispiirteitä ympäristön toimintojen jatkumona.

Voimakkaan vetovoiman kehittäminen Aleksanterinkadun itäpäähän on haasteellinen tehtävä:

- >NICHE-AJATTELU: ei kuitenkaan kaikkea kaikille
- >SOPIVIEN PYSYVIEN toimintojen kriteerien muodostaminen kulttuurimanagerien ja naapureiden haastattelujen perusteella
- >lisäksi olemassaolevien ja uusien TAPAHTUMIEN hyödyntäminen
- >torien viimeistely ja toimintojen AVAAMINEN rakennuksista ulos
- >tavoitteena KAUPUNGIN OLOHUONE

AVAIN TOIMINNAN MONI-PUOLISTAMISEEN = KÄYTTÄJÄ-RYHMIEN MONI-PUOLISTAMISEEN

- >eri-ikäiset käyttäjät
- >riikkaat ja köyhät
- >24/7

>opiskelijat, työssäkäyvät ja muut

houkuttelevuuden synnyttäminen

KAUPUNKIKUVA
 Urbanin ja pienimuotoisen kaupunkikuvan alue laajenenee museoitumisen alueelle Kaupungintalokortteleihin "kaupungin olohuoneeksi". Toisin kuin lähistön "terminaalialueet", Kaupungintalokorttelit voivat perustua paikan erityislaadulle, ihmisten pysähtymiselle ja korkealaatuiselle yhteydelle sisä- ja ulkotilojen välillä.

HAASTATELLUT:

Emma Alftan
/Nelonen, projektipäällikkö

Stuba Nikula
/Tuska, Kaapeli, Nosturi, tuottaja ja
tuotantopäällikkö

Mika Siltala etc.
/Cinema Mondo & Kino Engel

Harri Sjöberg & Pihla Heinonen
/Café Engel

Mladen Jadric
/Mladen Jadric Architects
(Compact City/Frauenwekstatt
/Wien)

Anna-Maija Lukkari
/Helsingin Yliopisto, tekn. johtaja

Tuula Miettinen
/Savoy-teatteri & Esplanadin konsertit,
Kulttuuriasiainkeskus

Jaakko Lehtonen
Ylijohtaja /Matkailun edistämiskeskus MEK

Juha Huuskonen
/Koneisto & katastro.fi, johtaja, tuottaja

Jarmo "Elukka" Eskelinen
/Forum Virium, johtaja

Margareta Barvaeus
/Ruotsin suurlähetystö, lähetystöneuvos

Kai Huotari
/Docpoint-festivaali, toiminnanjohtaja

Pekka Timonen
/Kaapeli
/Kulttuuritoimenjohtaja, HKI

Eeva Bergroth
/Helsingin juhlaviikot, tiedottaja
=Juhlaviikkojen koottu palaute

Helsingin yliopiston
Ylioppilaskunta
/hallituksen virallinen lausunto

YLEISKONSEPTI

palaute kulttuurimanagereilta
konsepti

RIHMASTO
tiivis pienten
toimijoiden sekoitus

ANTI-KAMPPI

DISSONANSSI
riita-
sointuisuutta

TAIDETTA
*ei niinkään
designia

**KAUPUNKILAISTEN
JA MATKAAJIEN
OLOHUONE**
*hyvä hedonismi

KULTTUURITILA
*kaupunkikulttuuri
*kansalaisjärjestöt
*yhteiskunnallinen
kulttuuri
KAAPELI ON TÄYNNÄ!

KESKENERÄISYYS
*minimaalinen
remontti
*toiminnasta riip-
puva jalostusaste

NICHE-AJATTELU
keskittymiä tuotteil-
le/palveluille, fo-
kusoitu, räätälöity; ei
mainstreamille: esim.
*erikoiskirjakauppa
*luomuruoka
*tms.

**nuoret JA
vanhat**

**PIHOJEN
POIKITTAINEN
YHDISTÄMINEN**

**ERO UUDEN JA
VANHAN VÄLILLE**
*julkiset tilat, symbolit
ja reitit merkitään
kontrastoivasti esim.
supergrafiikalla
*kaupallinen "säälä" si-
joitetaan em. vyöhyk-
keelle

**turistit JA
kaupunkilaiset**

**TUKEUTUMINEN
KAUPPATORIIN**

**MUMMOJEN JA
TURISTIEN
MAILMOJEN
NIVOMINEN
YHTEEN**

**EI-KAUPALLISTA
KAUPUNKITILAA**

**SUOJAISAT
SISÄPIHAT**

KOKONAIS-
SUUNNITELMA

KOHDERYHMÄT

**SÄÄNNÖLLISET
TAPAHTUMAT**
*molemmista päistä
suljettavat
alueet
*luvut yhdestä pai-
kasta

FESTIVAALIAREENAT
ei asukkaita
= ei meluhaittoja

KONSERTTEJA

**SUOMENLINNAN
TAPAHTUMIEN
LINKITTÄMINEN**

**LASTEN
TAPAHTUMAT**

KAUPUNKIFESTIVAALIT
*pitkä aikajänne
*useassa olemassa-
olevassa paikassa
*yhteisliput
*oheistapahtumat
*klubi-illat

**MONIMUOTOISET JA
AVOIMET TOIMINNAT**

JOULUMARKKINAT

TAIDEOHJELMA
*haarukoidaan sopivaa
kokeellista kulttuuri-
toimintaa

NYKYISTEN
TAPAHTUMIEN
LAAJENEMINEN

UUSIA
TAPAHTUMIA

UUTTA KULTTUURIA

MATKAILUTAVARATALO
*keskitetyt matkailupalvelut
*Matkailun edistämiskeskus ja muita

palautte kulttuurimanagereilta
tilojen käyttö

FESTIVAALIKESKUS
*yhteinen toimisto
*tapahtumien tukena
*Kulttuuriasiainkeskus ja muut järjestäjät

TAITEEN FOORUMI
kotimainen ja nuori
mediataide

ELÄVÄÄ MUSIIKKIA
*matala soittamiskynnys
*klassista ja poppia

KUVATAIDE-KURSSEJA

AREENOITA TANSSIJOILLE

LASTENTALO
*videoteekki
*kirjasto
*fantasiamaailma

THE FINNISH GASTRONOMIC CENTRE
*ruokakulttuurin keskus
*info, koulutus, esittelyt, kokoukset

SAUNAMAAILMA /KYLPLYÄ /UIMAHALLI

TYÖPAIKAT
pieniä mainostoimistoja,
designfirmoja, arkkitehti-toimistoja,
levytystudioita

ASUMINEN
jossain muodossa
sosiaalisuuden ja
turvallisuuden
vuoksi

OPASTETUT KIERTO-KÄVELYT

KAHVILAT, RAVINTOLAT JA BAARIT
*pieniä ja subventoituja
Helsingin oma Baarialue
*konseptibaarit
*terassit

ALHAISET VUOKRAT
*houkutellaan haluttuja,
nostetaan markkina-
tasolle muutaman
vuoden päästä
*korvauksena ylläpidosta
esityksiä/teoksia

LIIKKEET
*pieniä putiikkeja
*turisteille
laadukkaampaa
tavaraa

VÄLITILAT JA TILAPÄISKÄYTTÖ
*mukavia pieniä
hengailupaikkoja
*vuokrattavaa
juhlatilaa
*vuokrattava
LUOVA OLOHUONE
=brainstorming-
tilaa
yrityksille

YHTEINEN KAUPUNGISTA ERILLINEN HALLINTO
*ry, säätiö tms.

KONSEPTI JA SYMBOLIT
*tehdään ensin
*vuokralaiset sitoutetaan
*toteutus vaihtelee yksi-
tyiskohdissa

PYSYVIEN TILOJEN KÄYTTÖ

RAHOITUS, MARKKINOINTI JA HALLINTO (?)

Urbanistinen konsepti

- >emme voi määritellä käyttäjiä kovin tarkasti etukäteen
- >ideaalinen käyttö muodostuu kulttuurivai-
kuttajahaastattelujen ja kiinteistöjen edelly-
tysten mukaan (kts. analyysi-liitteet)
- >tavoitteena paikan historian ja uuden kult-
tuurin kansainvälinen magneetti
- >EI PELKKÄÄ VANHAN TOISTOA Helsingissä
- >ei myöskään pelkkää urbanismin viimeaikais-
ten kansainvälisten konseptien jäljittelyä
- >mahdollisuus uudenlaiseen pienoiskaupunki-
konseptiin, uuteen urbanismin kokeilulabora-
torioon yhdistyen vanhaan
- >tavoitteena PAIKASTA KASVAVA UNIIKKI SE-
KOITUS: SEURAHUONEKORTTELIT
- >Seurahuonekortteilla on kemiallisten ai-
neiden sekoittumista muistuttava ”FLUID
COCKTAIL”-rakenne
- >Seurahuonekortteiden mahdollisuudet
kaupunkikulttuuria energisesti hengissä pitä-
viin muuttuviin yhteentörmäyksiin, vaihtele-
viin sekoituksiin ja sisäkkäisiin käyttöihin

urbanistinen konsepti on:

SEURAHUONEKORTTELIT

>Historiallisen jatkuvuuden lähtökohtana on nykyisen Kaupungintalon paikalla ollut **Seurahuone**. Seurahuonekortteleiden suunta-
viivat:

>paikan nykyinen luonne tukee TOIMINTO-
JEN DYNAAMISTA SEKOITTUMISTA; toiminto-
jen sekoittaminen ajassa muuttuen, mutta
hallitusti

>miljöö on urbaania ja pienimuotoista, mut-
ta HISTORIALLISTIA KEHYKSIÄ KUNNIOITTAVAA

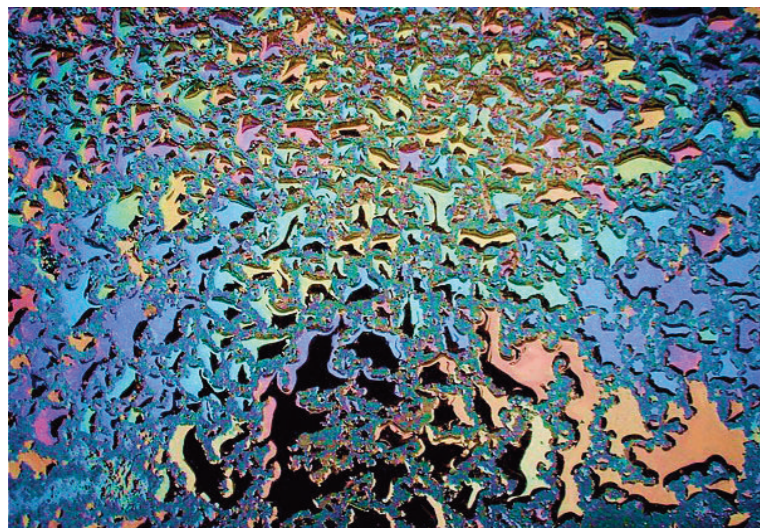
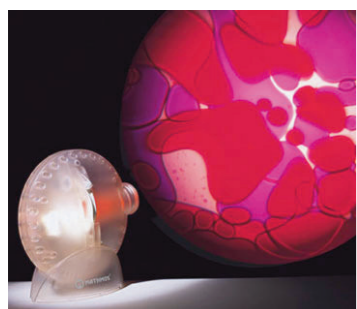
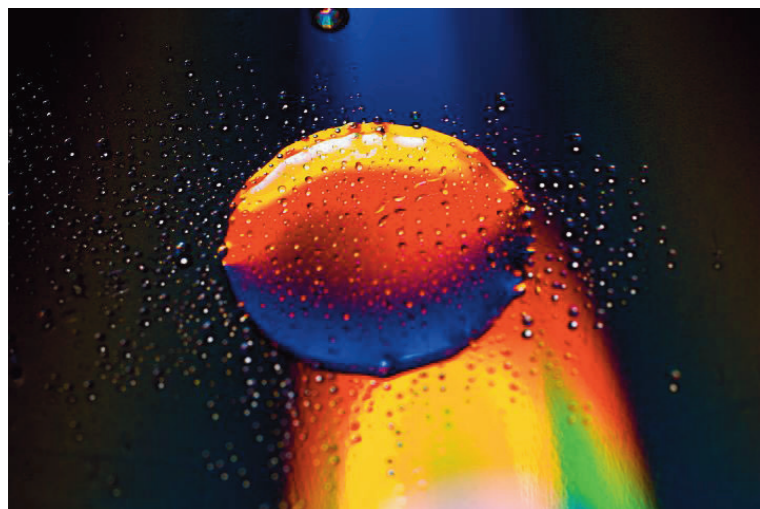
>Paikka liitetään ympäristönsä MATKAILUN
JA VAPAA-AJAN alueeseen

>palveluita ja kauppoja LIFESTYLE-orientoi-
tuneille kuluttajille ja tämän päivän HEDO-
NISTEILLE, muttei varsinaisesti massoille

>liikkeet ovat PIENIÄ ja ERIKOISTUNEITA;
esim. antiikkiliikkeitä, kirjakauppoja, herk-
kuliike, viinimyymälä jne.

>tavoitteena on moderni karnevaali- ja
markkinatunnelma sekoittuneessa kaupun-
kiympäristössä: ELÄVÄÄ MUSIIKKIA, TAPAH-
TUMIA, IDYLLISIÄ RAVINTOLOITA, FESTIVAA-
LEJA ja TAIDETTA

>Korttelit palvelevat ympäristön työnteki-
jöitä, asiakkaita ja asukkaita. Lisäksi sitä on
kehitetty uusille käyttäjille. Tämän lisäksi
Seurahuonekorttelit voivat toimia kaupun-
gin JUHLAPÄIVIEN YTIMENÄ.



Alakonseptit

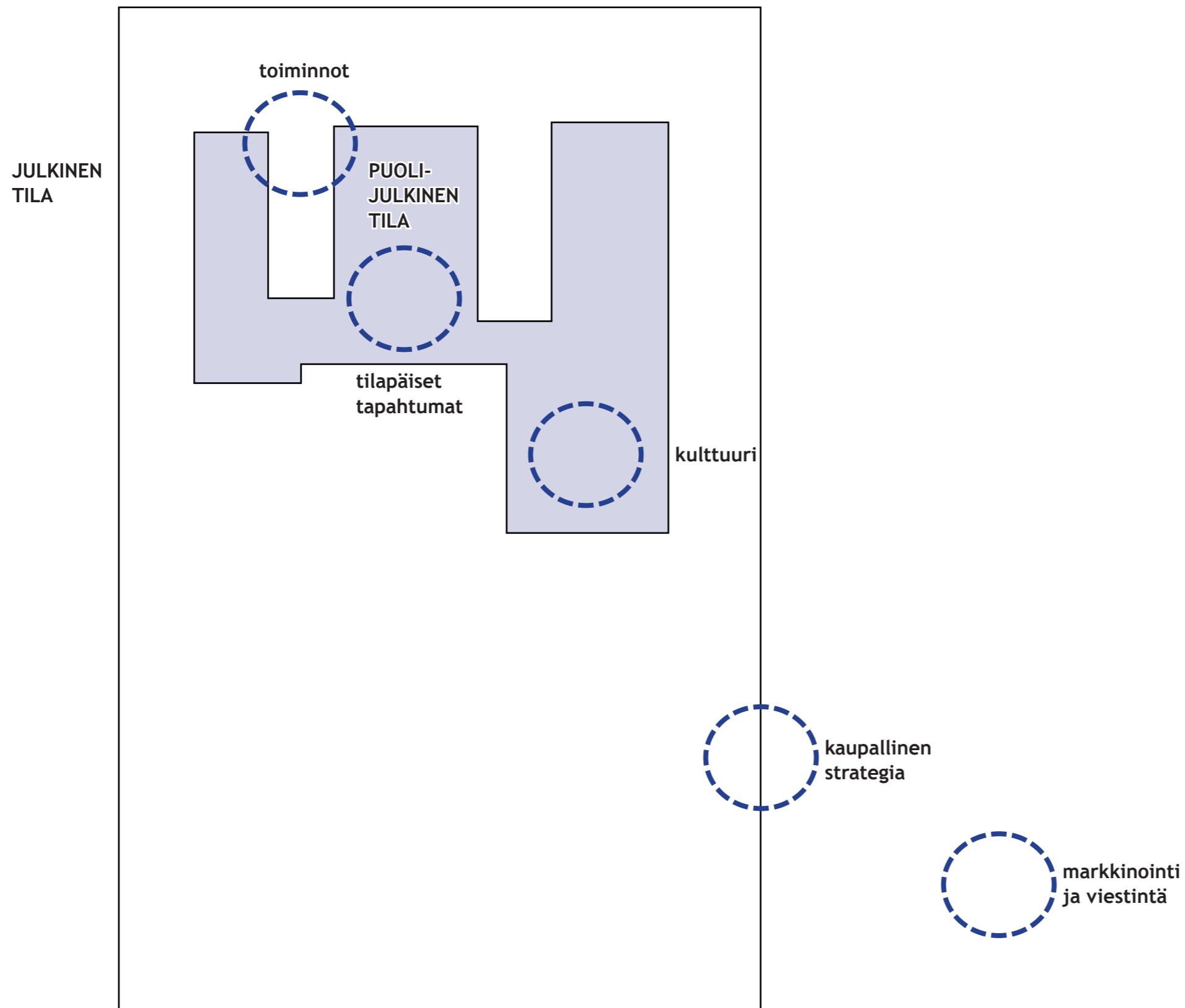
FLUID COCKTAIL -periaatteen mukaisesti suunnittelussa erotetaan PYSYVÄT ja MUUTTUVAT OSAT TOISISTAAN. Periaatteena on, että KESKEISISTÄ KOMPONENTEISTA tehdään HYVÄLTÄ NÄYTTÄVIÄ JA VETOVOIMAISIA. Tässä KOROSTUVAT YHTENÄINEN GRAFIikka, OPASTEET, MAINOSTEN SIJOITTELU SEKÄ REITTIIEN MERKITSEMINEEN JA NIIDEN YHTENÄISET MATERIAALIT.

Etukäteen määritellyt komponentit pysyvät paikoillaan kortteleiden vetovoimana muuttuvien osien myllerryksessä. "Niche"-ajattelu (toimintojen ja palveluiden fokuoiminen) toteutuu kokonaisuuden vaihtelevissa osissa.

Seurahuonekortteleiden konsepti jakautuu liikkumarajat muodostaviin ALAKONSEPTEIHIN, joilla HALLITAAN KEHITYSTÄ JA YLLÄPIDETÄÄN HOUKUTTELEVUUTTA. Paikan jatko-suunnittelussa alakonseptien määrittely on keskeistä. Jäljempänä on esitelty ratkaisuja näistä niihin, joiden avulla paikka liitetään juohevasti ympäristöönsä:

- >toimintojen konsepti
- >tilapäisten tapahtumien konsepti
- >kulttuurin konsepti
- >kaupallinen strategia
- >markkinoinnin ja viestinnän konsepti

Alakonseptit toimivat johdantoina myöhemmin esiteltäviin ideasuunnitelman sisältöihin.



Toimintojen konsepti

Haluaisimme nähdä suunnittelualueen nimenomaan kiinteänä osana matkailun ja vapaa-ajan vyöhykettä (kts. oheinen kartta). Tämä valinta antaa suuntaviivat paikalle soveltuville toiminnoille.

FLUID COCKTAIL -periaatteen mukaisesti pysyviä toimintoja ja tilanteita tärkeämmiksi hankkeessa tulevat SUHTEET sen osien välillä. Toimintojen sekoittamisen suunnitelman on kohdistuttava näiden suhteiden määrittelyyn ehdottoman tilaohjelman sijaan. Erityisen RATKAISEVA on kaupallisten palveluiden ja julkisen tilan väli, PUOLIJULKINEN VÄLIVYÖHYKE.

>mahdollisten toimijoiden kartoittamiseen perustuva toimintojen ideaalihahmotelma muodostaa rungon toimintakaaviolle

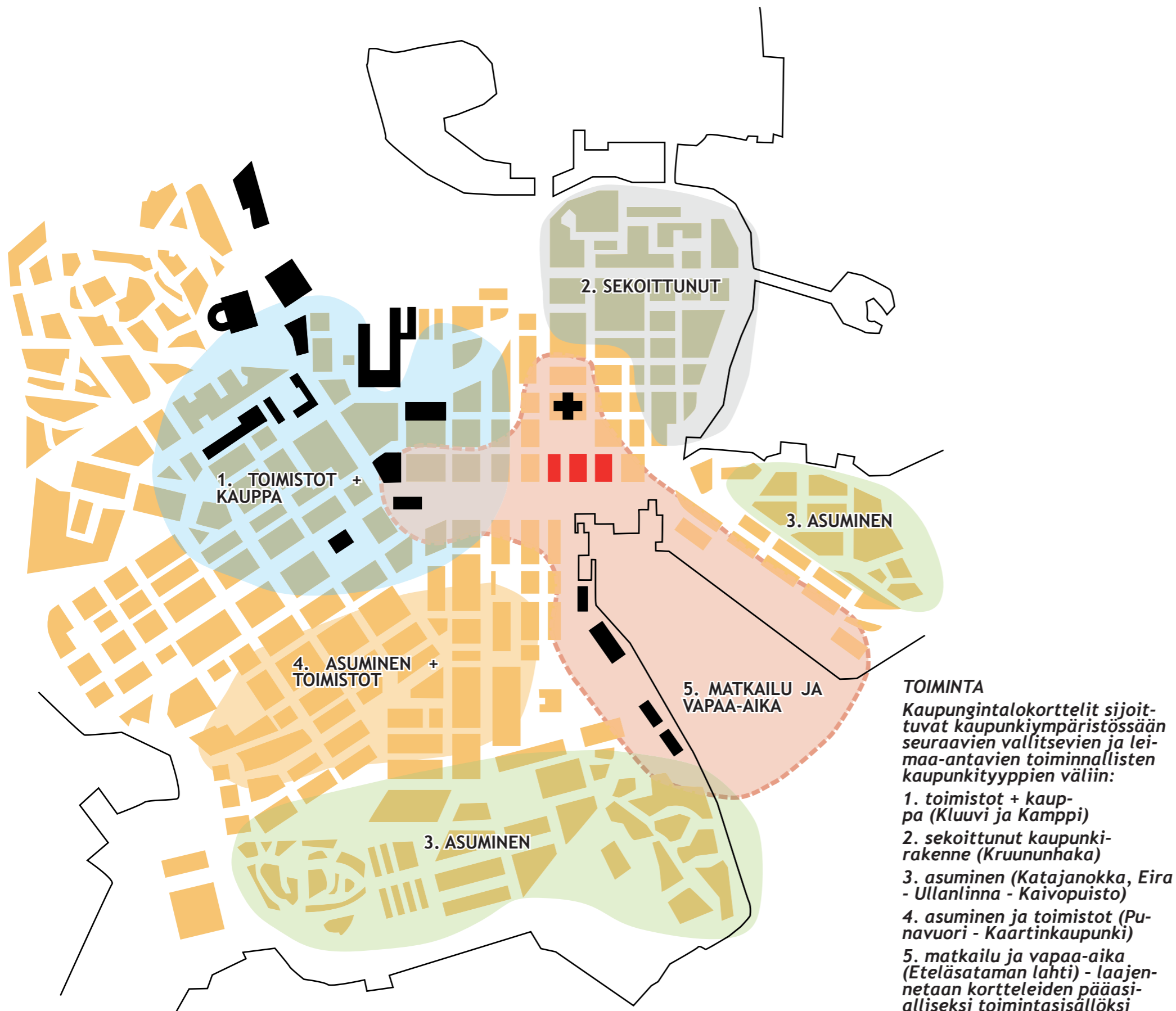
>kiinteistöjen ominaispiirteet muodostavat myös toimintakohtaisia mahdollisuuksia

>KESKENERÄISYYDEN ASTE voidaan määritellä osa-aluekohtaisesti

>DISSONANSSIA: riitasointuisuutta toimintojen ja käyttäjien sekoittamiseen; vastakohtaisuudet ja yllätykset kiinnostavuuden generaattoreina

>UUSIEN KÄYTTÄJÄRYHMIEN houkuttelemisen: lapset äiteineen, nuoret jne.

>INTERAKTIIVISUUS paikan toimijoiden ja vierailijoiden välillä: toiminnan läpinäkyvyys ja kortteleiden toiminnan tuleminen nähtävyydeksi toimivat yleisön houkuttimena

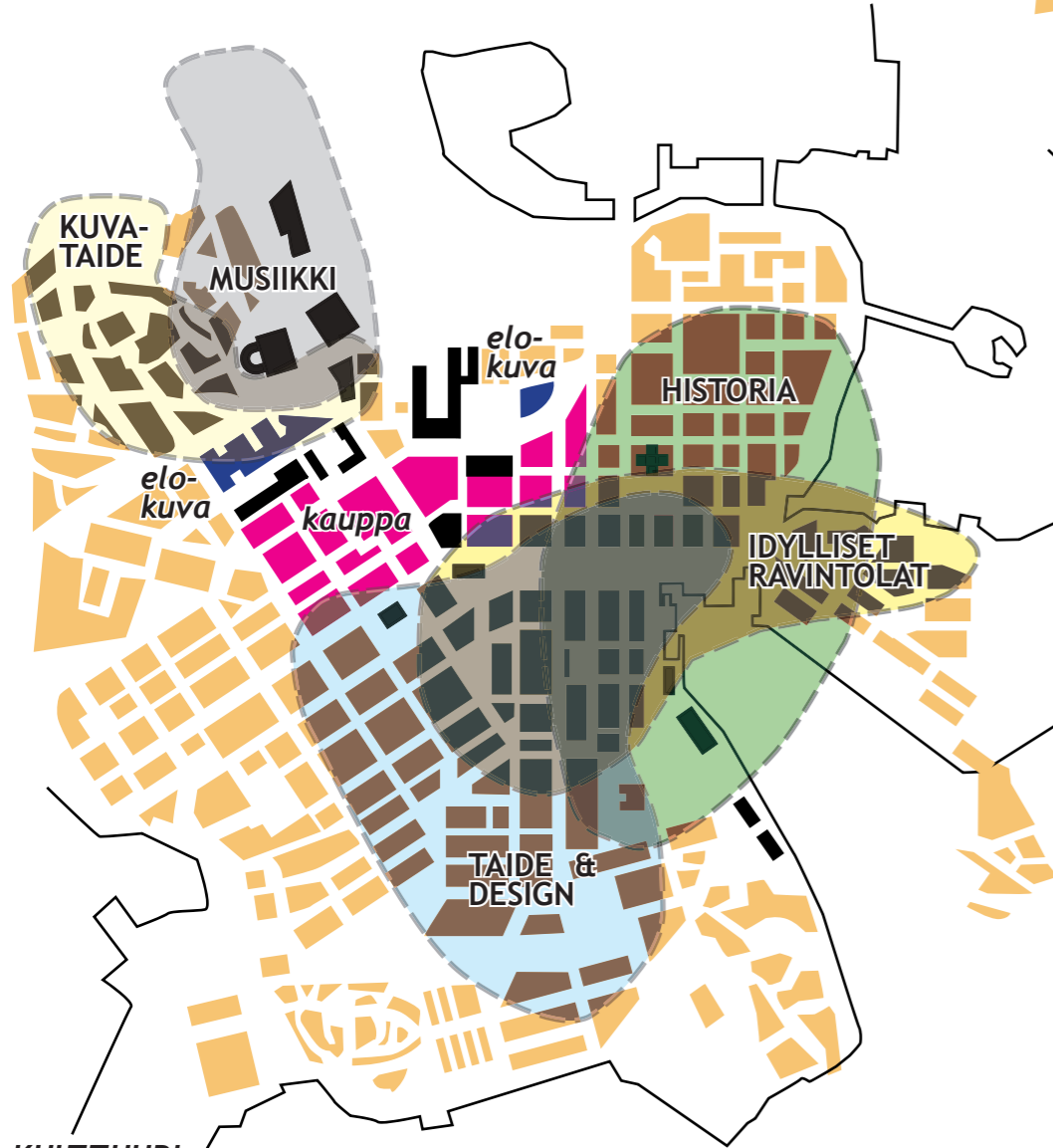


TAPAHTUMAT

Kaupungintalokorttelit voi olla uuden tai nykyisen (esim. Helsinki-päivä) juhlapäivän ydin.

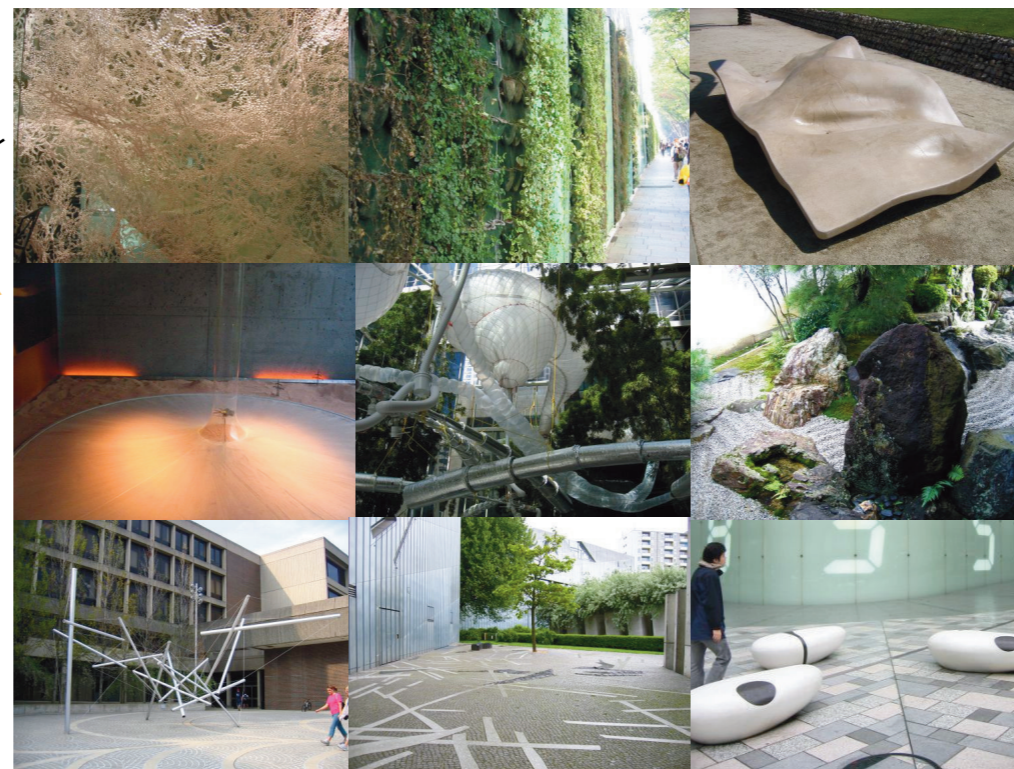
Uusien tapahtumien lisäksi kaupungintalokorttelit silmukoidaan osaksi olemassaolevia tapahtumia ravintoloihin ja tapahtumapaikoihin:

- 1 Taiteiden yö ja vappu
 - 2 Rakkautta ja anarkiaa- elokuvafestivaalit
 - 3 torien markkinat, maakuntamarkkinat, uusi vuosi, urheilujuhlat, konsertit
 - 4 Tall Ships Race
 - 5 Linnan juhlat
 - 6 Viapori Jazz
 - 7 Espan lavan ja Savoy-teatterin konsertit
- + Art Goes kapakka
 - + Musica Nova
 - + Helsingin juhlatapahtumien tapahtumat ym. ym.



KULTTUURI

Kulttuurin näkökulmasta alueella yhdistyvät luontevasti kaupunkirakenteessaan historia, idylliset ravintolat sekä taiteeseen ja designiin liittyvät toiminnot.



kaupungintalokorttelit konsepti

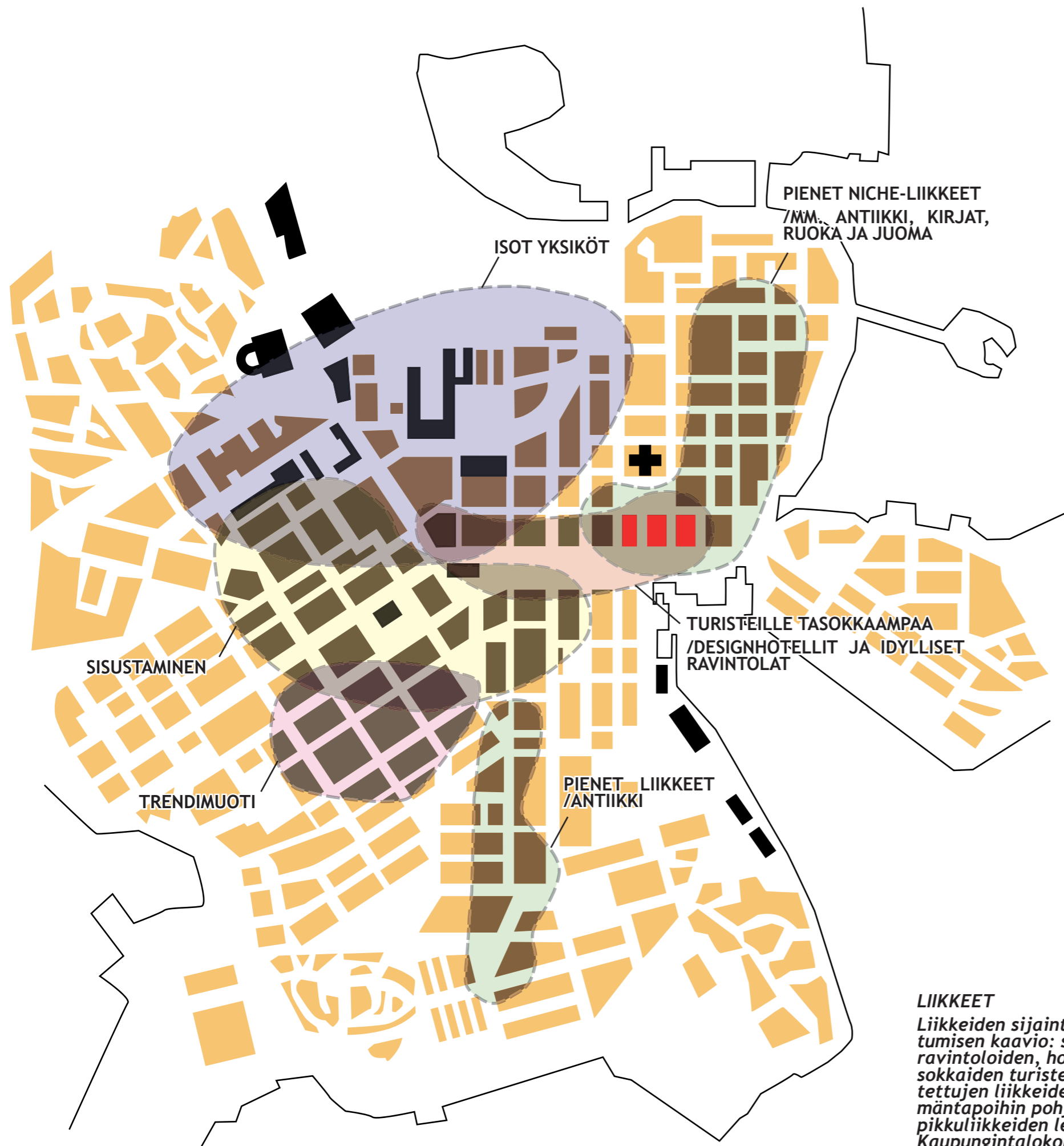
Tilapäisten tapahtumien konsepti

Kaupungintalokorttelit sijaitsevat lukuisten nykyisten palveluiden ja tapahtumien ytimessä, mutta tällä hetkellä eräänlaisena tyynenä ja autiona MYRSKYN SILMÄNÄ. Tavoitteena on paikan SILMUKOIMINEN kiinteäksi osaksi olemassaolevia tapahtumia (kts. oheinen kartta). Lisäksi alueella on hyvät mahdollisuudet uusiksi tapahtumapaikoiksi.

- >hyvä paikka kaupunkifestivaalien järjestämiseen
- >mahdollisuus rajata eri kokoisia suljettuja alueita
- >linkittäminen ympäröiviin tapahtumiin

Kulttuurin konsepti

- >alue nähdään HISTORIAN, RAVINTOLAKULTTUURIN JA TAITEEN & DESIGNIN paikkana
- > historian hyödyntämisen lähtökohdasta Seurahuonekortteleista muodostuu houkutteleva HELSINGINNIEMEN VANHAKAUPUNKI
- >RAVINTOLOITA on MONENLAISIA ja -tasoisia eri käyttäjäryhmille, keskimäärin idyllistä ja mutkatonta kortteliravintolatasoa
- >ESITTÄVÄN TAITEEN OHJELMA: musiikin, elokuvan, teatterin ja tanssin kokeelliset ohjelmat, jossa ajan kuluessa menestyvät jäävät jäljelle
- >JULKISTEN TAIDETEOSTEN ohjelma: teosten suunnittelu yhdessä arkkitehtien kanssa, jossa PAIKAN OMINAISPIIRTEIDEN hyödyntäminen tärkeää: esim. jatkuvat peruspinnat ja suuret ulkotilaseinäpinnat



kaupungintalokorttelit konsepti

Kaupallinen strategia

Kaupallisen strategian ytimessä voivat olla RAVINTOLAT JA HOTELLIT.

Kaupungintalokorttelit sijoittuvat tällä hetkellä kaupallisen leimaa-antavuuden näkökulmasta Kruununhaan antiikkiliikkeiden ja Kluuvien-Esplanadin tasokkaiden turistiliikkeiden väliin. Trendimuoti ja sisustamisen liikkeet ovat hieman etäällä kortteleistamme.

Ympäristöön liittymisen kannalta liikekonseptin ytimessä voivat siten olla:

- >ravintolat
- >hotellit
- >pienet liikkeet
- >antiikkiliikkeet ja antikvariaatit
- >luksusliikkeet

Niche-ajattelun mukaisesti kaupallisessa strategiassa tulisi pyrkiä tarjonnan FOKUSOIMISEEN.

Markkinoinnin ja viestinnän konsepti

Ulkomaisten esimerkkien mukaisesti Kaupungintalokorttelien menestyksen edellytyksiä näyttävät olevan:

- >YHTENÄINEN IMAGO JA BRÄNDI kolmelle korttelille
- >yhtenäisen graafisen ilmeen, opasteiden ja mainonnan strategian merkitys kortteleissa ja ulospäin
- >yhteinen markkinointi ja hallinto
- >yhteinen nimi:

Seurahuone- korttelit

3. IDEASUUNNITELMA



3a.1 LÄHTÖKOHDAT

- valmis kulttuurihistoriallisesti merkittävä kaupunkikuva
- kortteleiden sijainti senaatintorin ja kauppatorin välivyöhykkeenä
- senaatintorin historiallinen jako valtion, kirkon, yliopiston ja kaupungin välillä
- Helsingin arvokkainta kaupunkiympäristöä
- kaupungintalokorttelit ovat osa näkyvintä kaupungin merellistä julkisivua

3a.2 TAVOITTEET

- pienimittakaavaisen ja monipuolisen kaupunkikuvan rikastuttaminen uusilla aktiivisilla toiminnoilla
- kävelykeskustan laajentaminen alueella
- katutasojen aktivointi ja avaaminen kortteleihin
- sisäpihojen avaaminen julkisille ja kaupallisille toiminnoille
- harkitut julkisivujen avaukset ja uudet reitit sisäpihoille suojelunäkökulmat huomioiden
- minimaalinen lisärakentaminen kaupunkikuvaa ja mittakaavaa kunnioittaen
- valaistuksen konsepti tukee arkkitehtuurin konseptia sekä jäsentää ja arvottaa kaupunkitilaa
- muutosten arkkitehtuuri ja ympäristön suunnittelu oltava korkeinta mahdollista tasoa
- alueen brandin, opasteiden ja mainosgrafiikan yhtenäinen ilme ja harkittu sijainti
- merellisyyden korostaminen

Hallituskatu Senaatintorin
kohdalla kävelyalueeksi

valaistus tukee konseptia

Aleksanterinkatu Senaatintorin
kohdalla kävelyalueeksi
julkinen liikenne sallitaan

avataan reittejä läpi kortteleiden

Katariinankatu muutetaan
kävelykaduksi

sisäpihat avataan
julkisiksi

Eteläesplanaadin jalkakäytävästandardi
ulotetaan koko alueelle

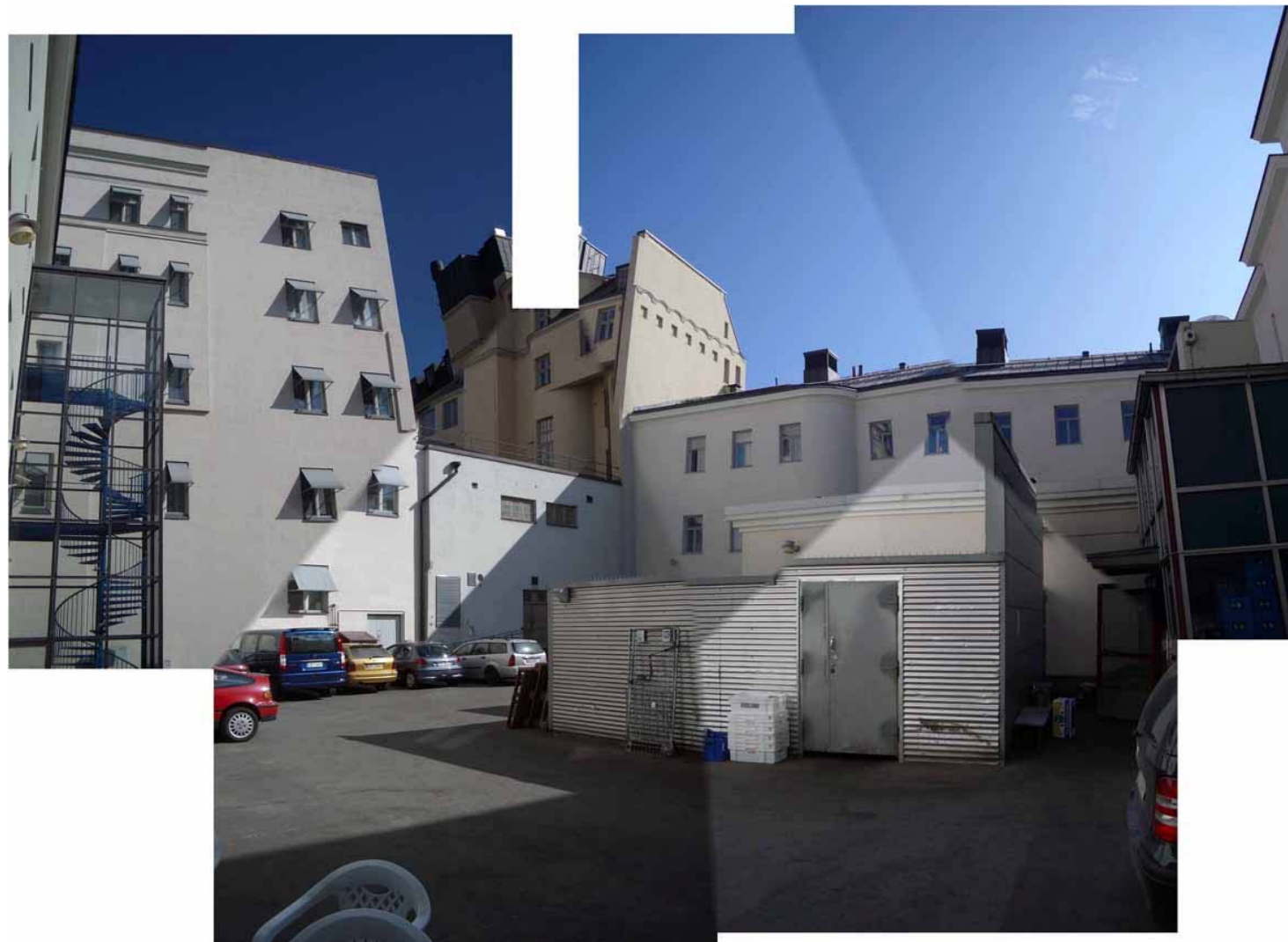
Havis Amandan - aukion
jalankulkuympäristö
selkiytetään

pysäköintialue muutetaan
osaksi toria, laiturille ihmisille



3c. kaupunkitila - sisäpihat





Apteekin piha / nykytilanne

3b.1 nykytilanne

- pääosin suljettuja
- huolto- ja pysäköintikäytössä
- huolittelematonta ympäristöä
- ei julkisija reittejä läpi kortteleiden

3a.2 tavoitteet

- avataan yleisölle
- avataan julkisivut aktiivisille toimintoille
- sisäänkäyntejä toimintoihin myös sisäpihoilta
- porttikäytävät avataan yleisölle ja valaistaan houkuttelevasti
- korttelikokonaisuuden sisäpihojen perustasojen käsittely yhtenäiseksi esim. valkoinen kivi
- puiden ja kasvien määrää lisätään
- valaistuksella ja valotaiteella merkittävä rooli
- taiteen konsepti läsnä sisäpihoilla
- pysäköinti ja jätehuolto pois sisäpihoilta



Apteekin piha

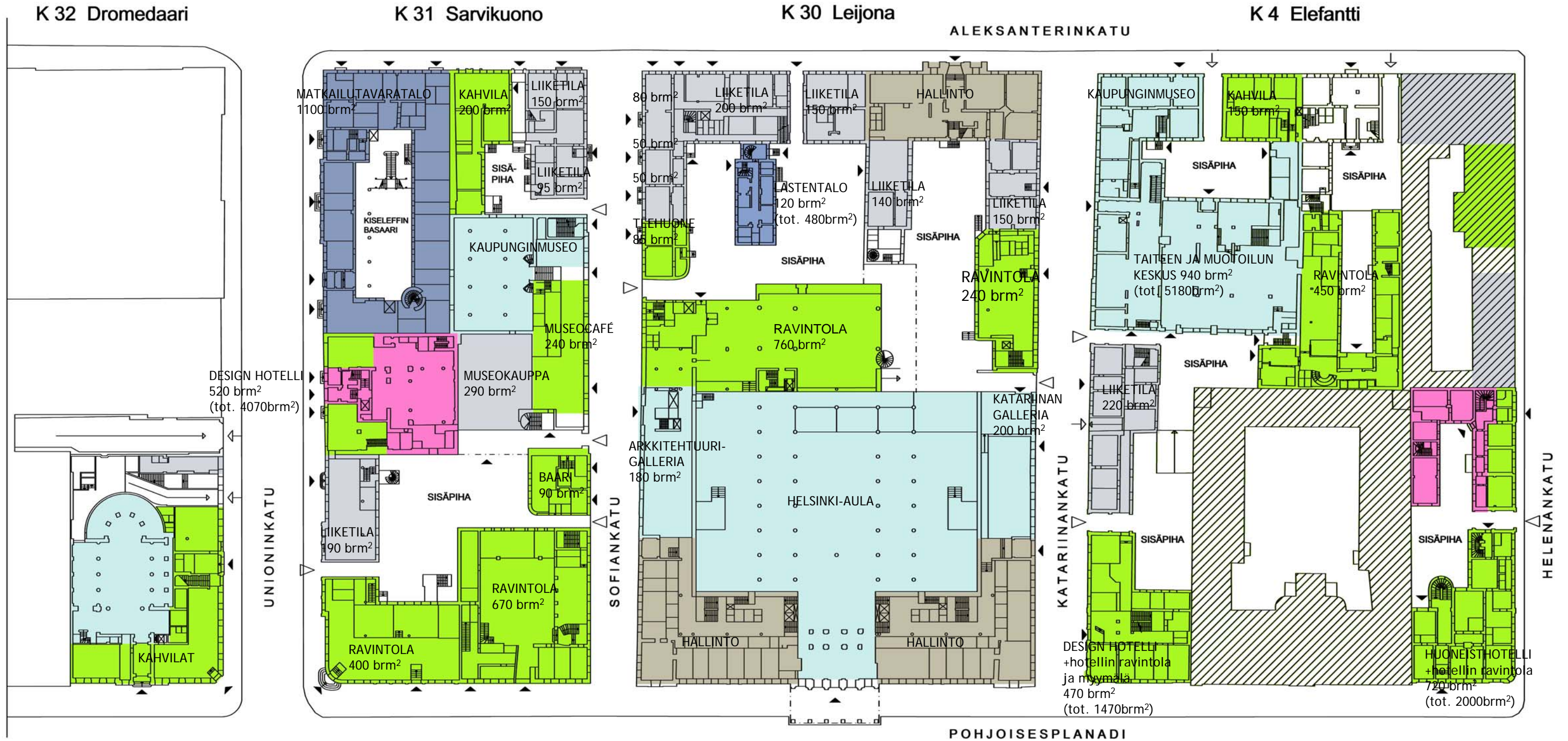


3b.3 kaupungin kätkeyt helmet

- avataan yleisökäyttöön
- ravintolat, myymälät, galleriat
- sisäpihojen tilasarjat harkituilla avauksilla ja uusilla reiteillä kortteleiden läpi
- muutokset ja uudet rakenteet suunniteltava erityisellä huolellisuudella ja rakennussuojelulliset näkökohdat huomioiden



3c. toiminnot



pinta-alat viitteellisiä



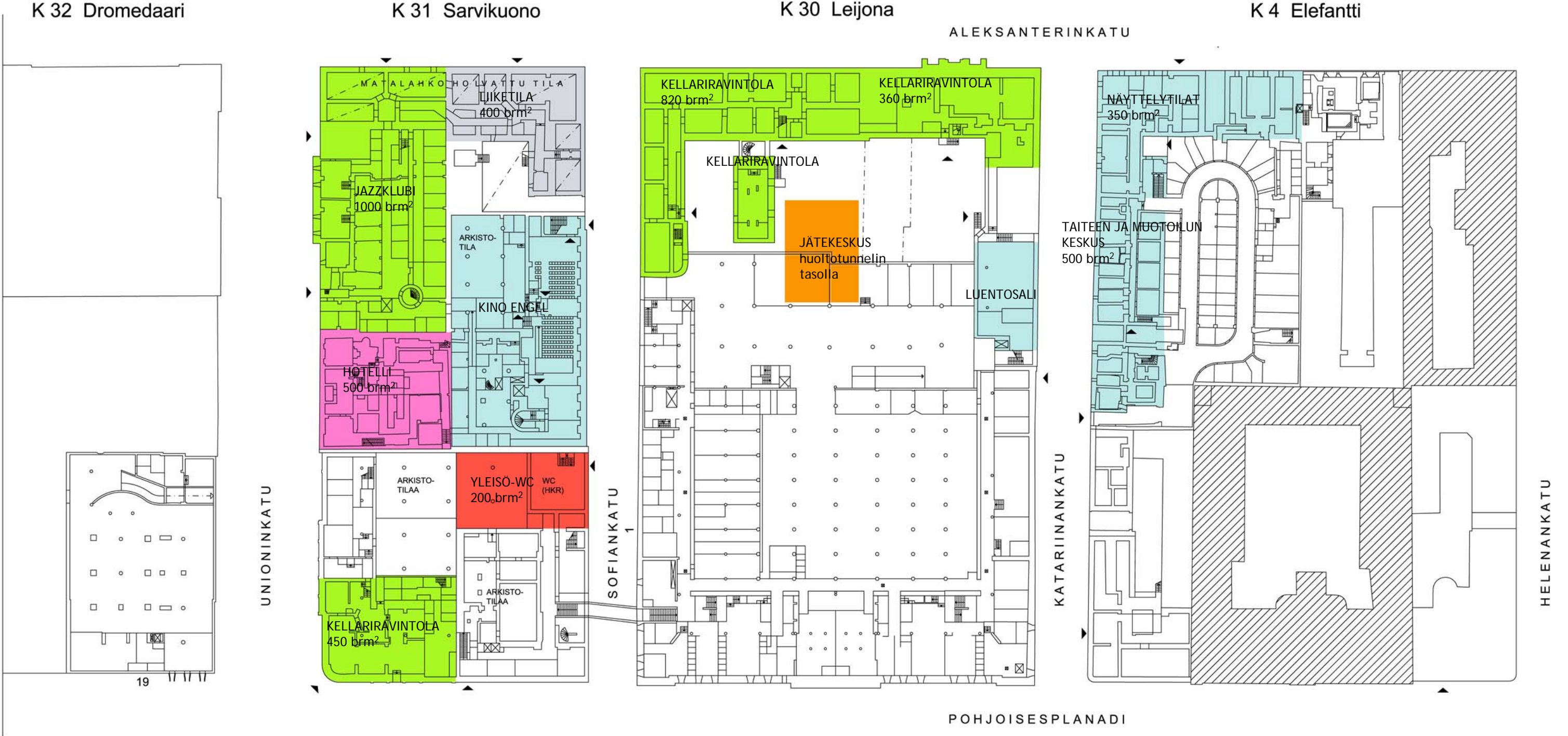
TOIMINNOT / KATUTASO

- RAHVINTOLA / KAHVILA
- MYYMÄLÄ
- HOTELLI
- KULTTUURI
- TYÖTILA / TOIMISTO
- MUUT

Toimintojen laatu pohjautuu kokonaiskonseptiin, analyysiin ja haastatteluihin. Niiden sijoittamista ohjaavat edellä kuvatut konseptit, tilojen toiminnallinen ja tekninen soveltuvuus sekä arvokennusten suojelutavoitteet. Toimintojen tasokohtaiset pinta-alat on esitetty suuntaa-antavana, katutaso kaaviossa suluissa olevat pinta-alat kuvaavat useammalle tasolle sijoittuvan toiminnon kokonaispinta-alaa.



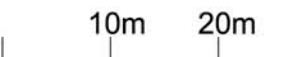
Katariinankatu

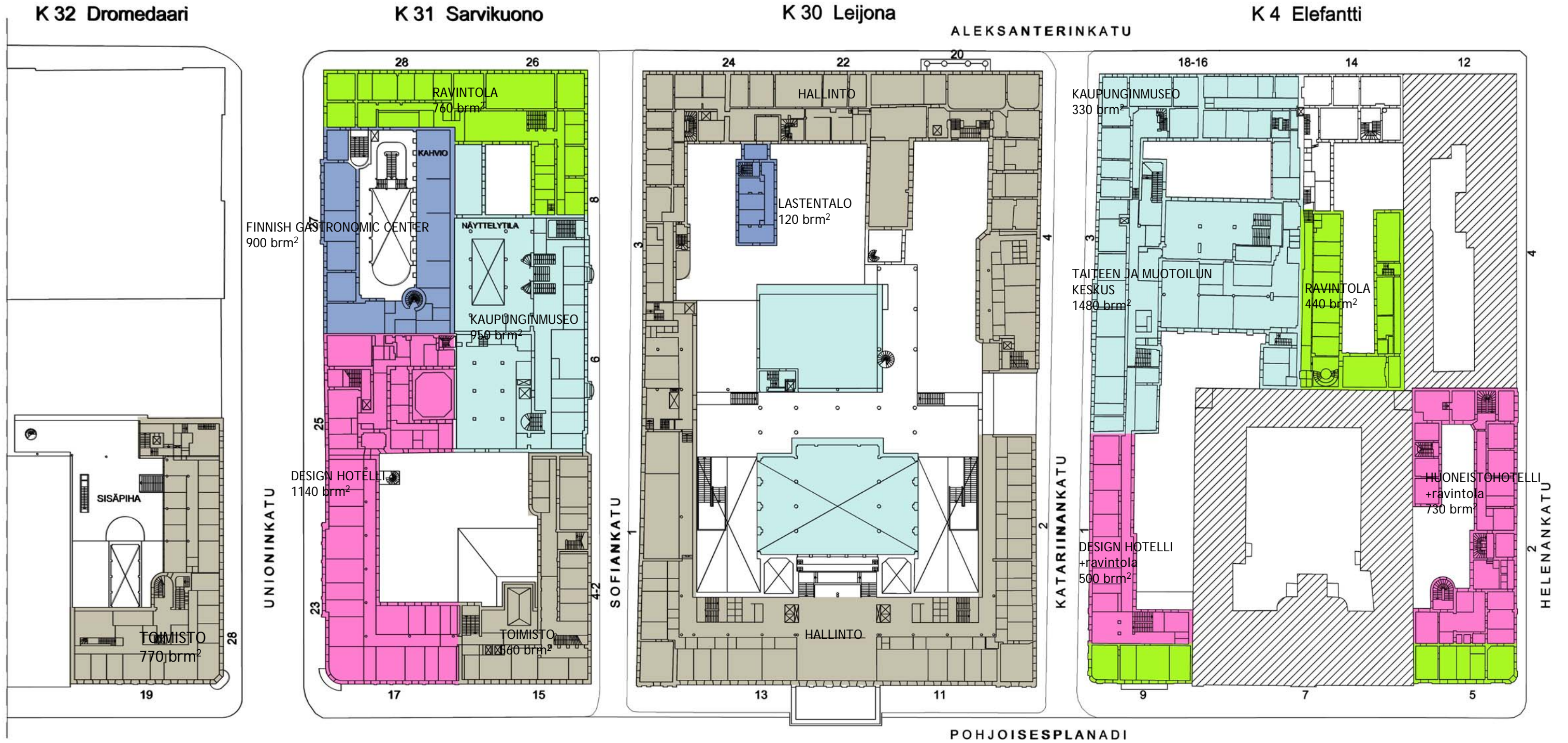


pinta-alat viitteellisiä

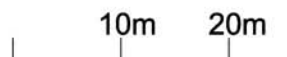
TOIMINNOT / KELLARIKERROS

- | | | | |
|--|--|---|--|
| RAVINTOLA / KAHVILA | MYYMÄLÄ | MUUT | TEKNIikka |
| HOTELLI | KULTTUURI | TYÖTILA / TOIMISTO | |





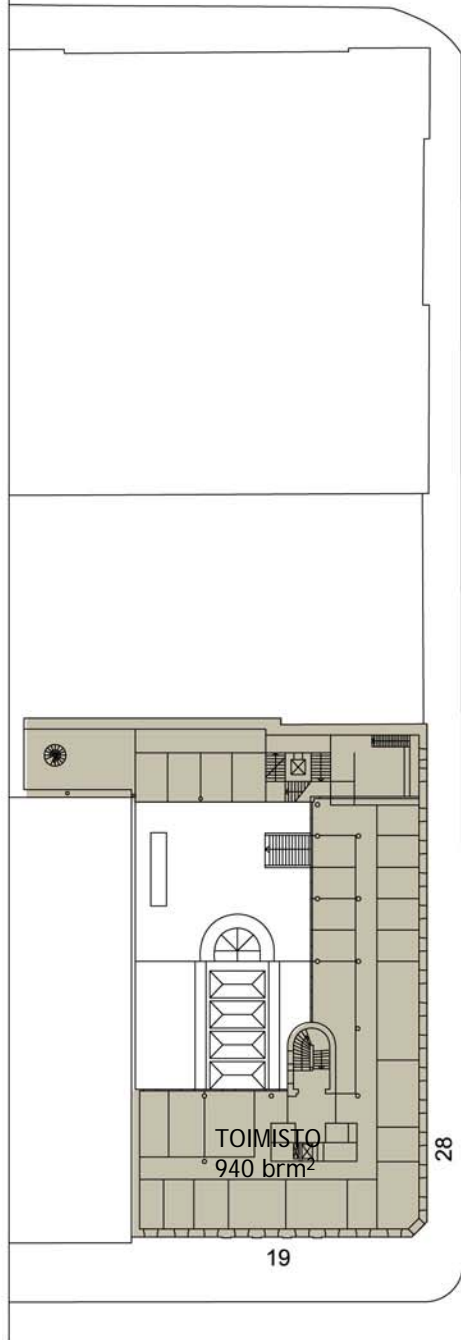
pinta-alat viitteellisiä



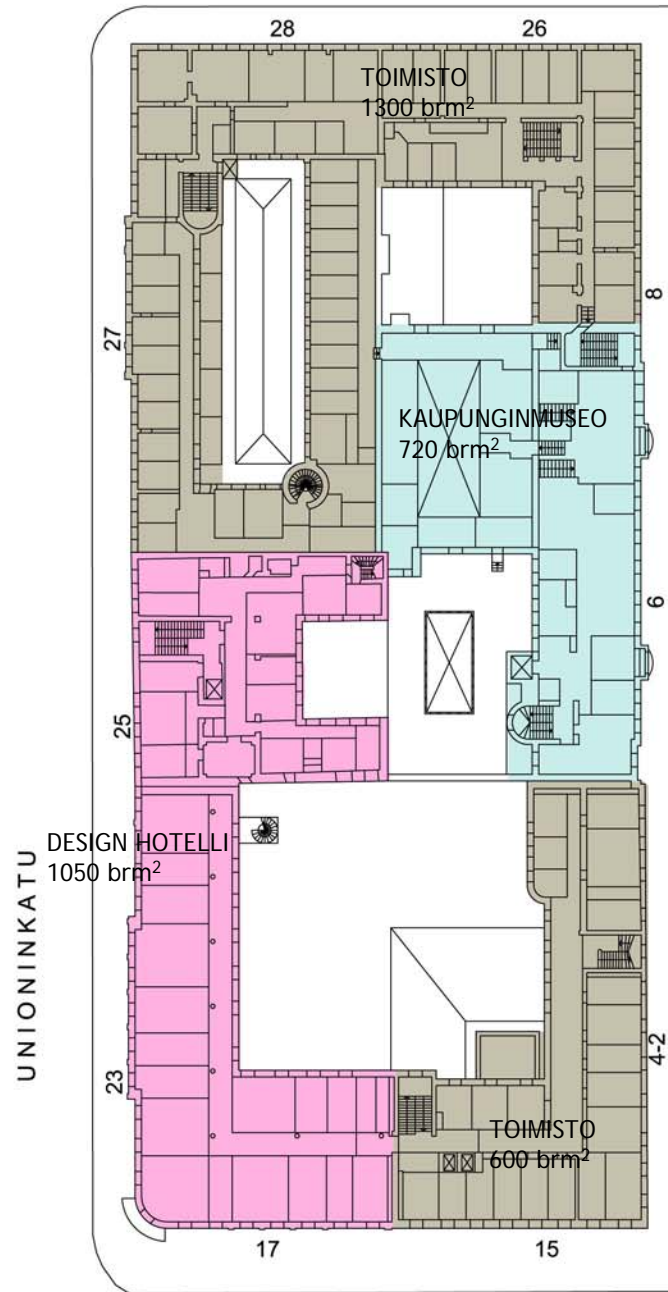
TOIMINNOT / 2. KERROS

- RAVINTOLA / KAHVILA
- MUUT
- HOTELLI
- KULTTUURI
- TYÖTILA / TOIMISTO

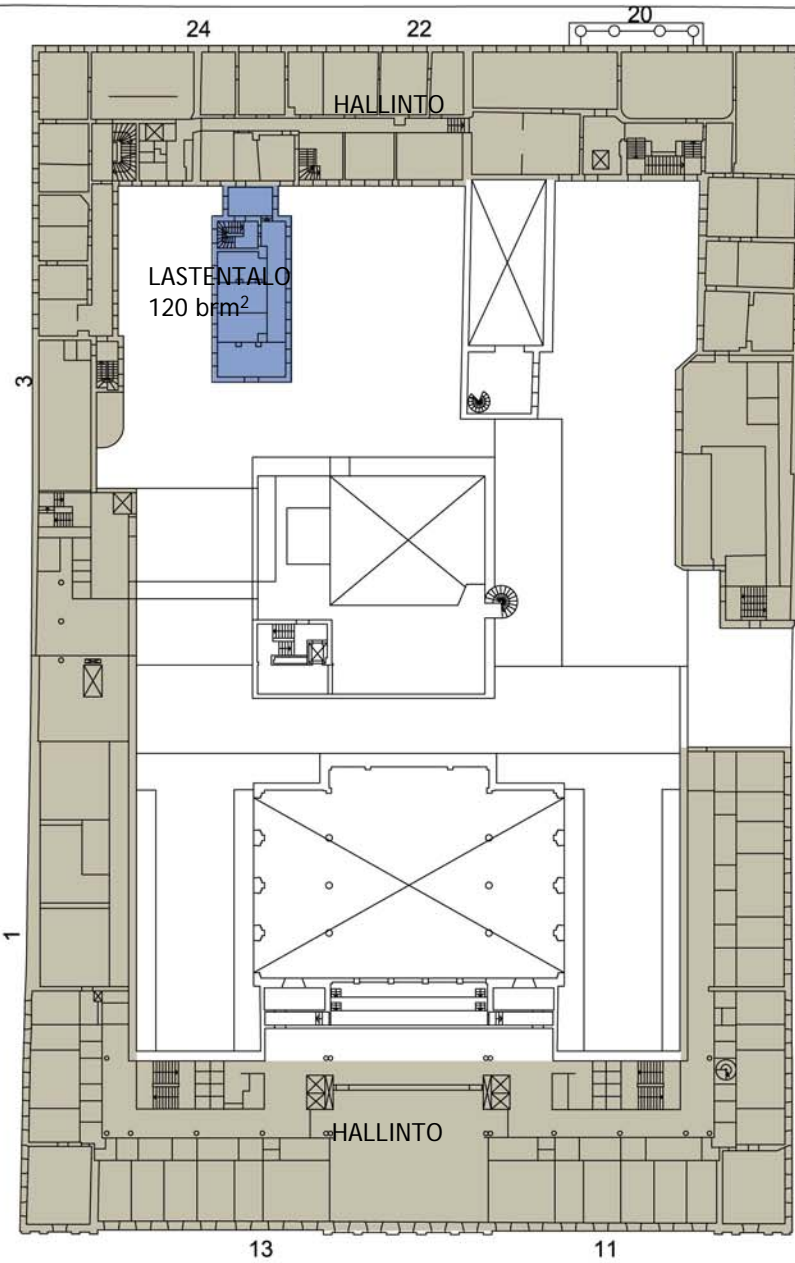
K 32 Dromedaari



K 31 Sarvikuono

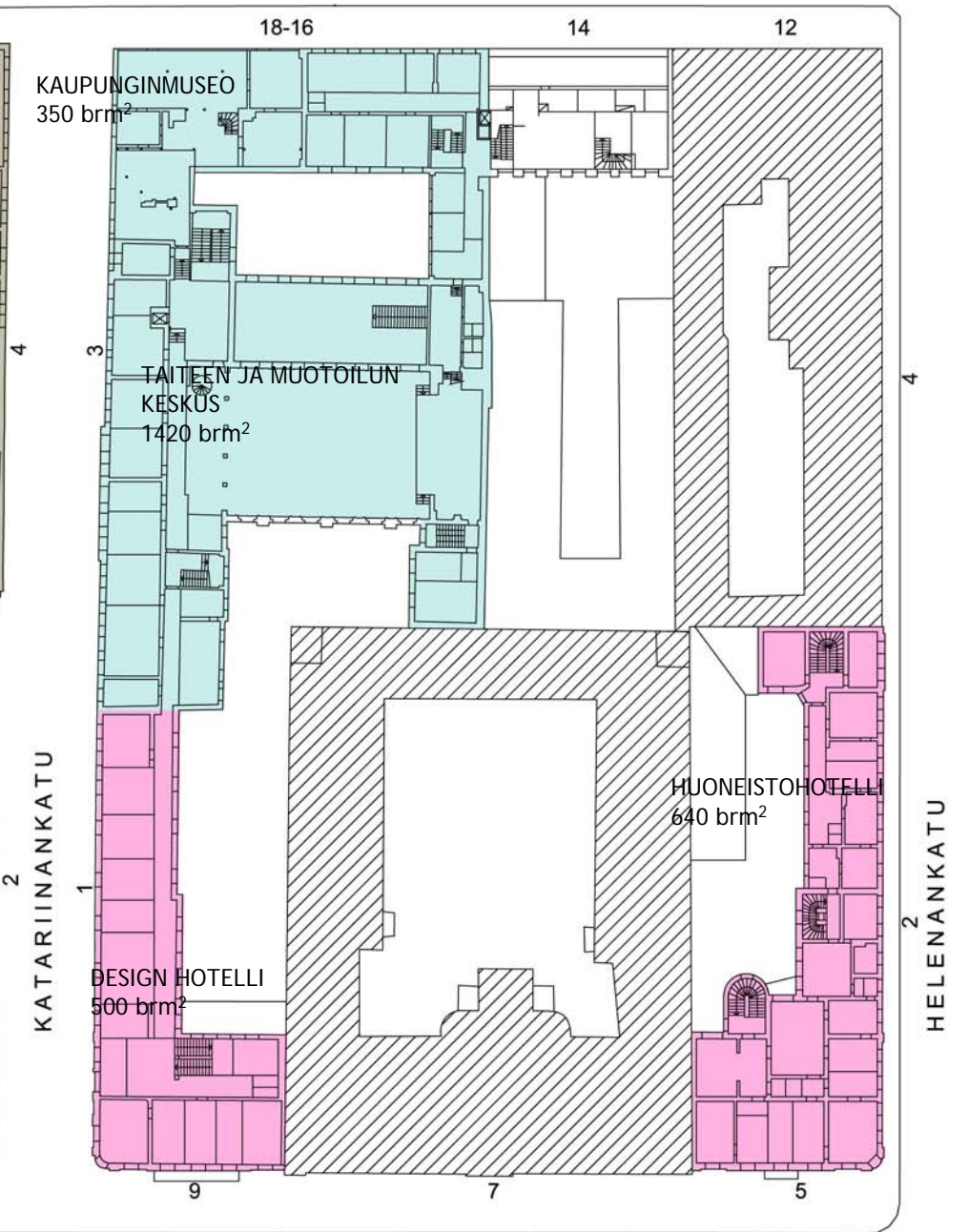


K 30 Leijona



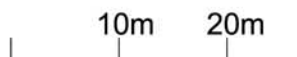
ALEKSANTERINKATU

K 4 Elefanti



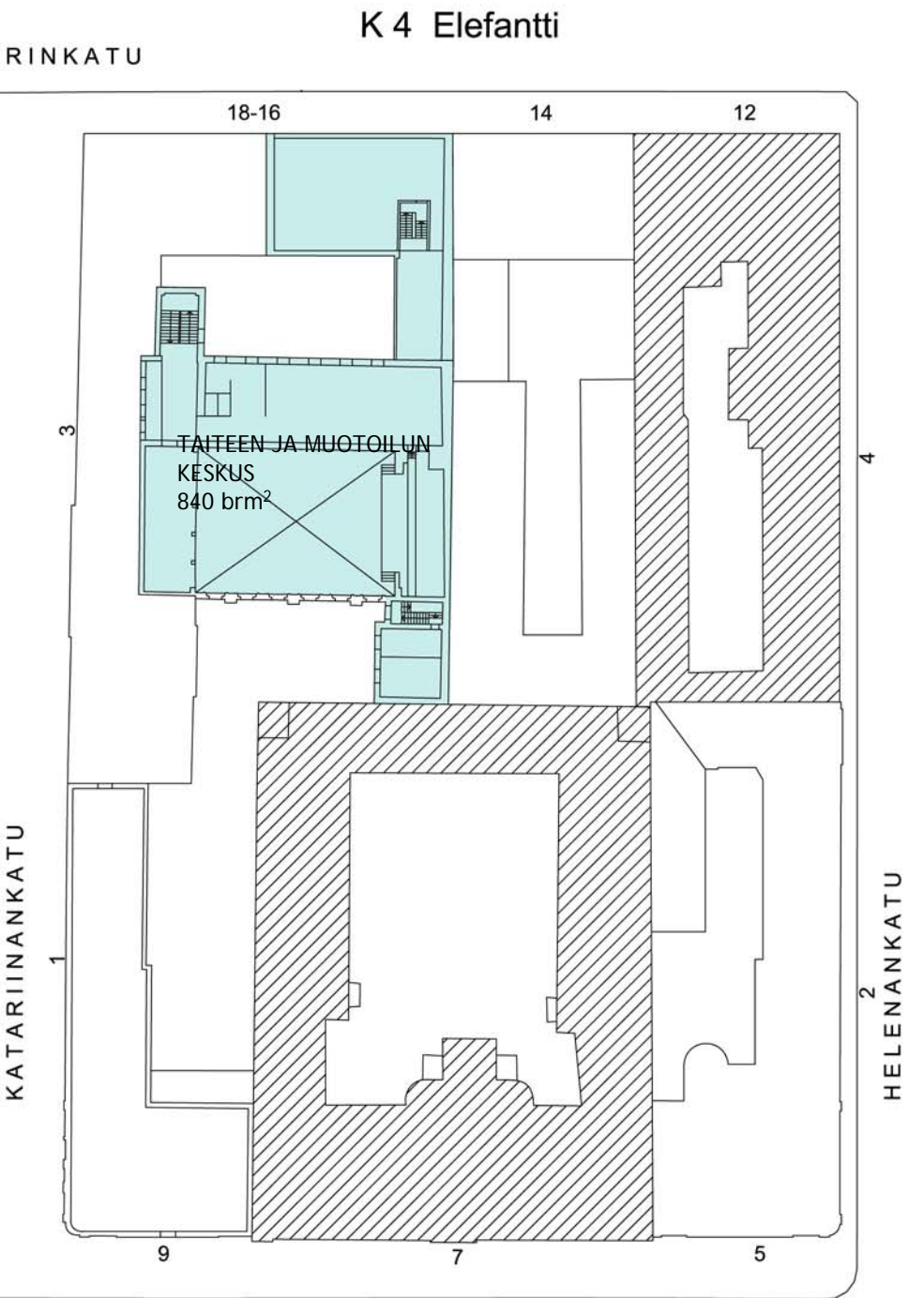
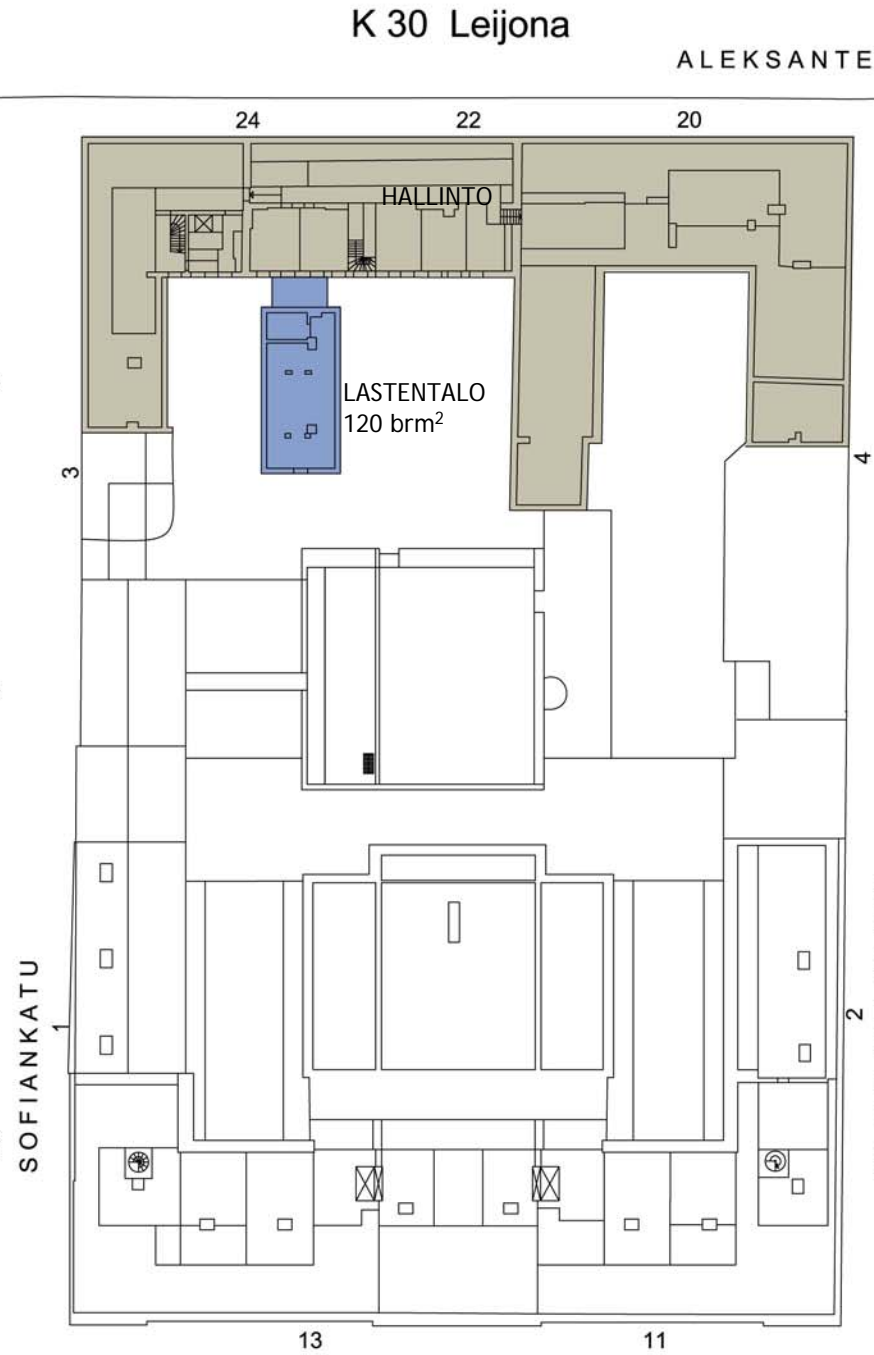
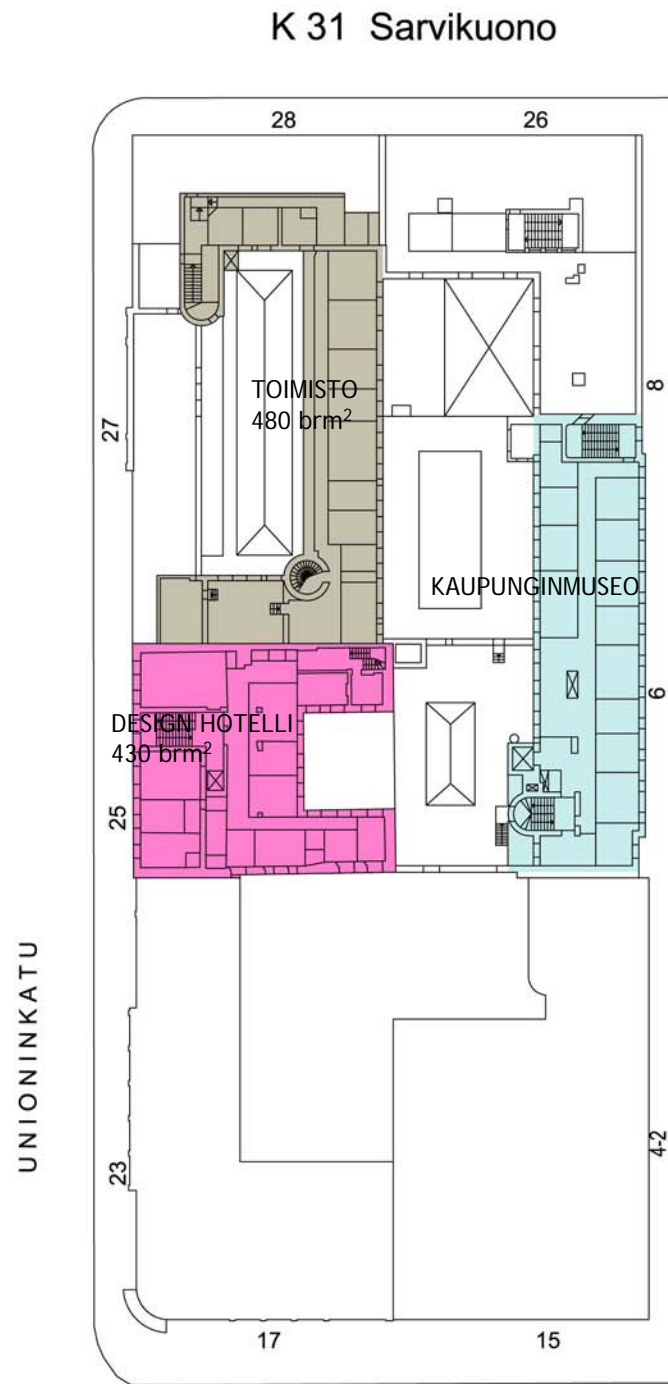
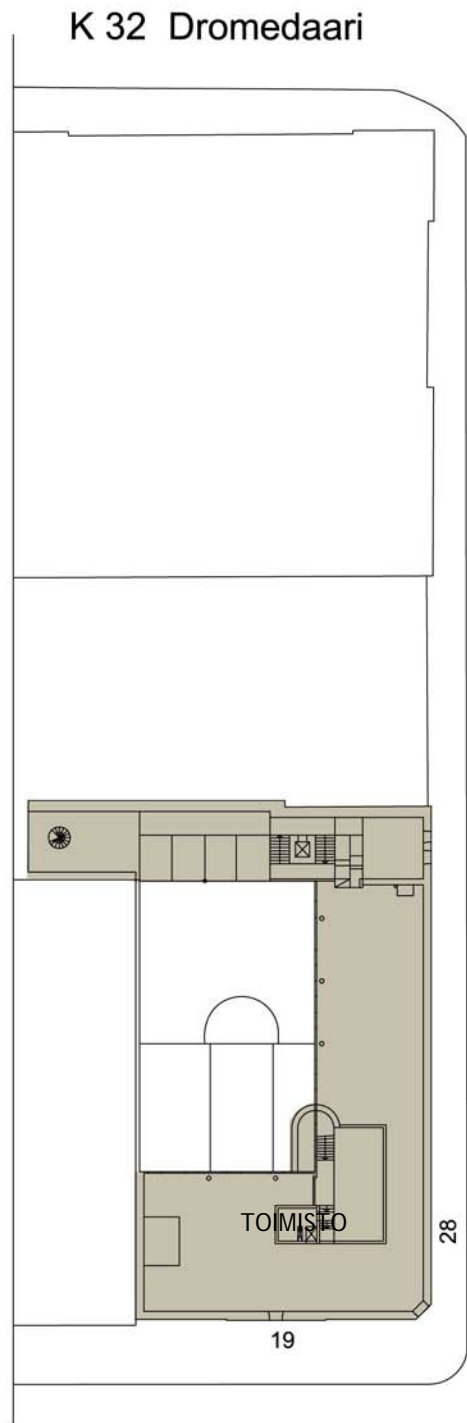
POHJOISESPLANADI

pinta-alat viitteellisiä



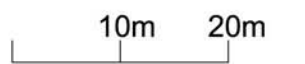
TOIMINNOT / 3. KERROS

- HOTELLI
- KULTTUURI
- TYÖTILA / TOIMISTO
- MUUT



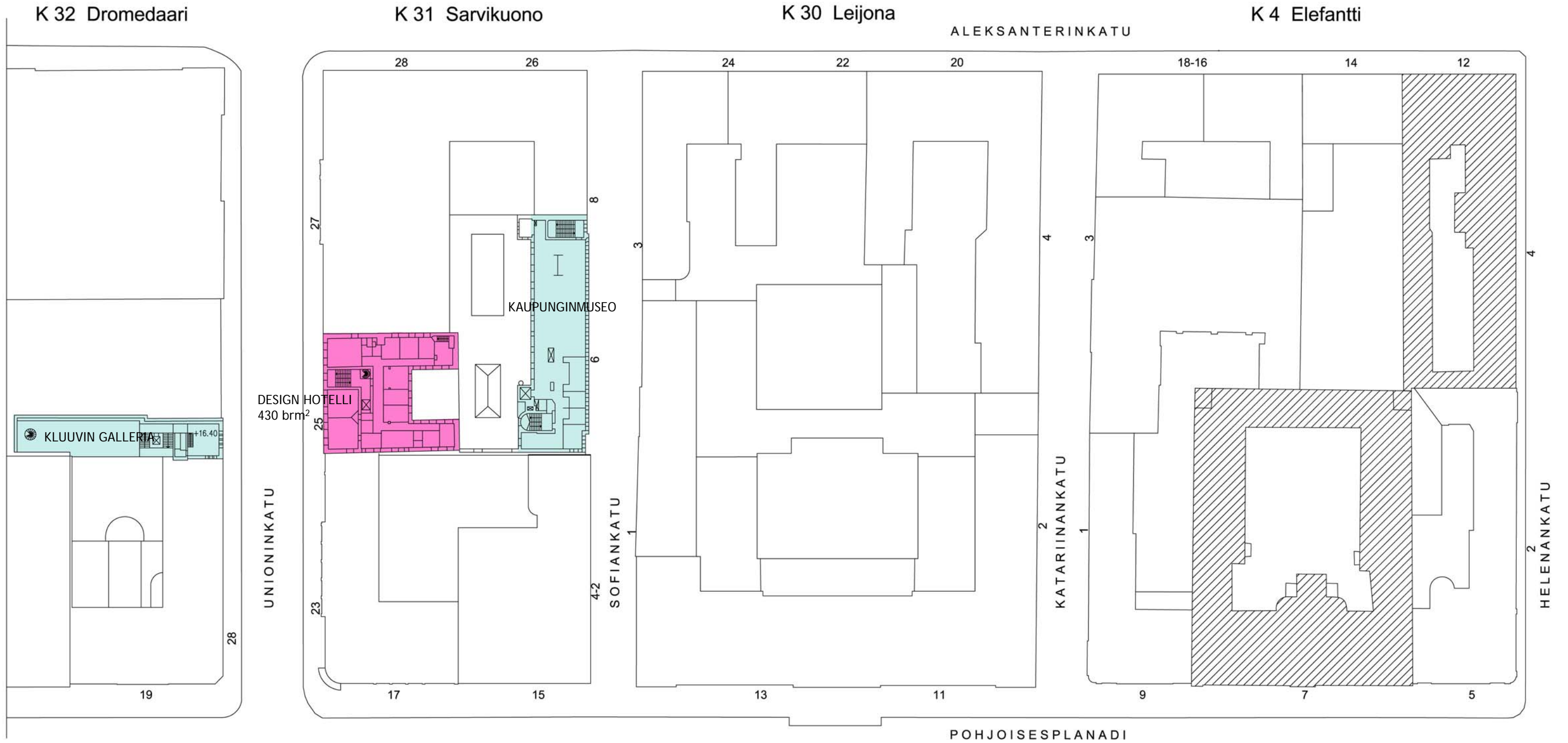
POHJOISESPLANADI

pinta-alat viitteellisiä



TOIMINNOT / 4. KERROS

- HOTELLI
- KULTTUURI
- TYÖTILA / TOIMISTO
- MUUT

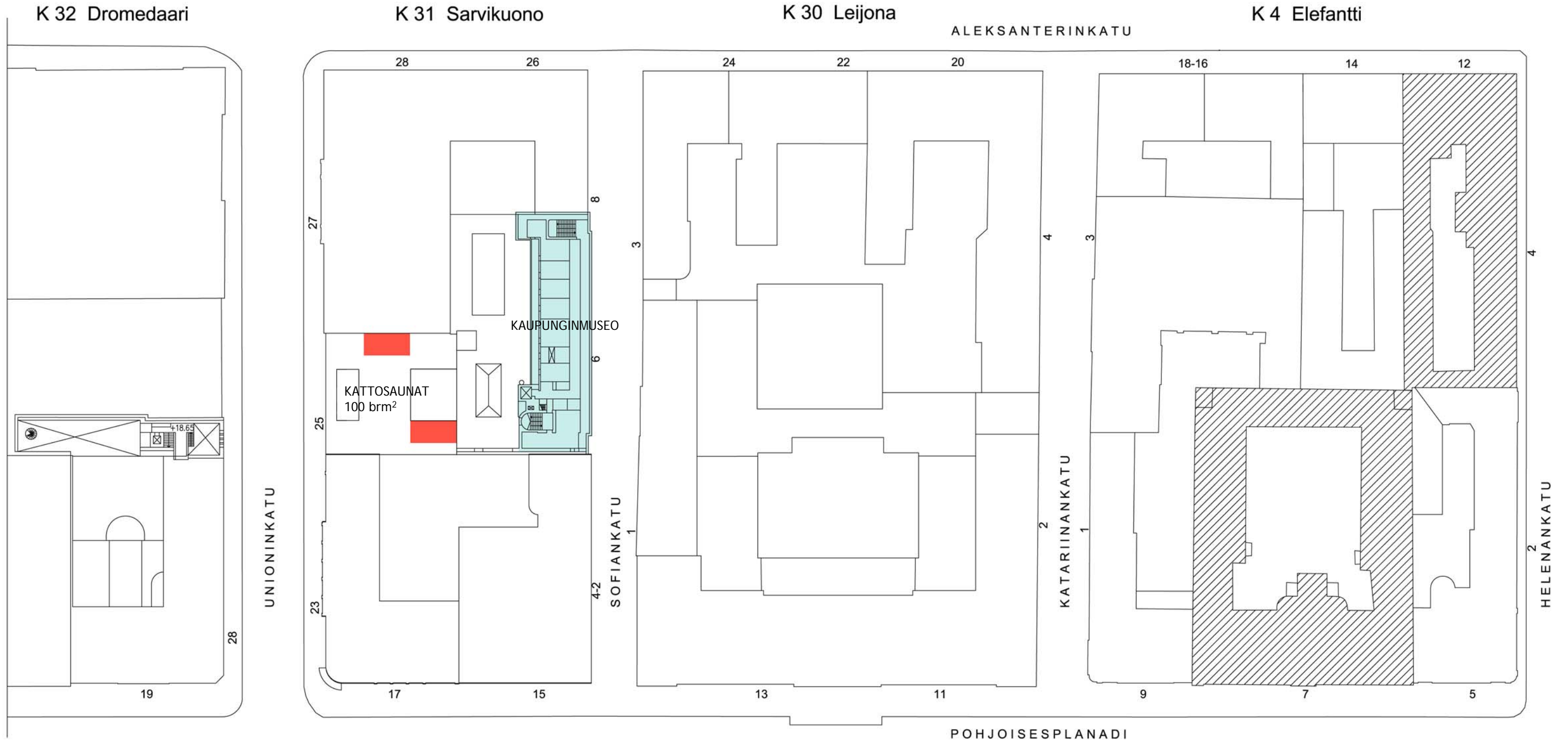


pinta-alat viitteellisiä

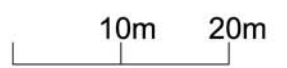


TOIMINNOT / 5. KERROS

- HOTELLI
- KULTTUURI

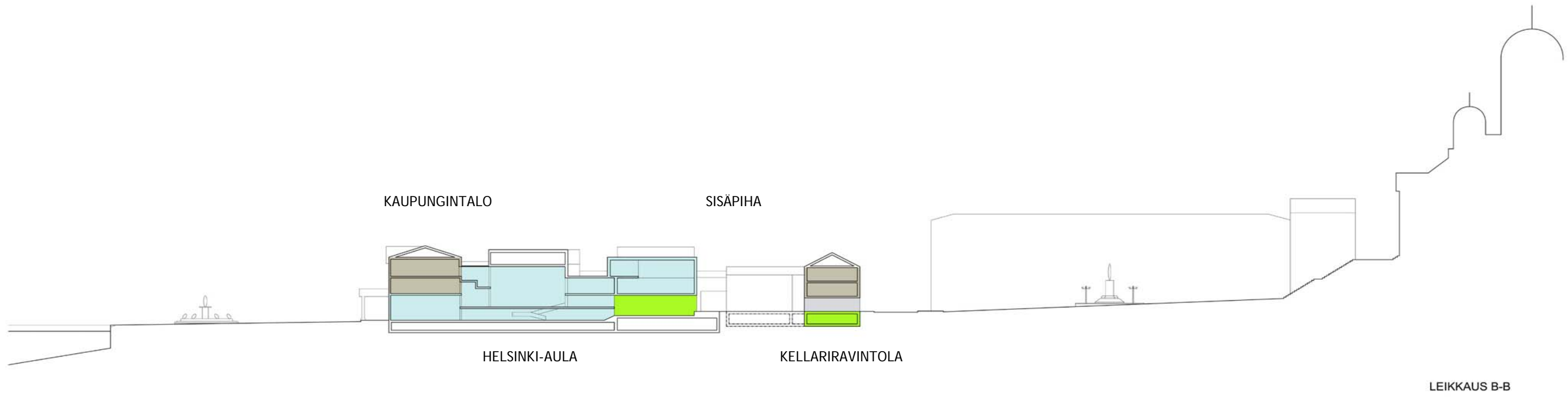
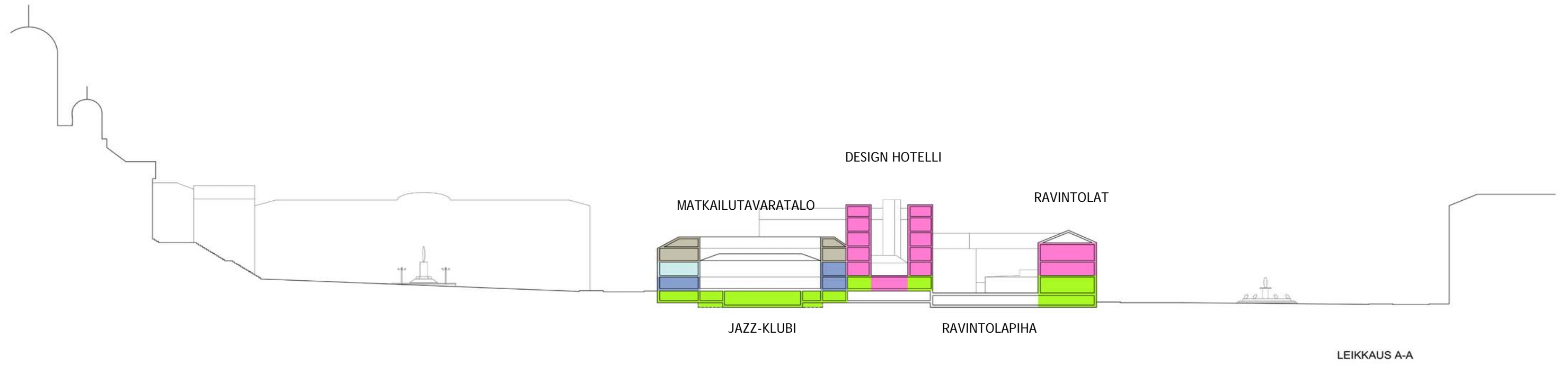


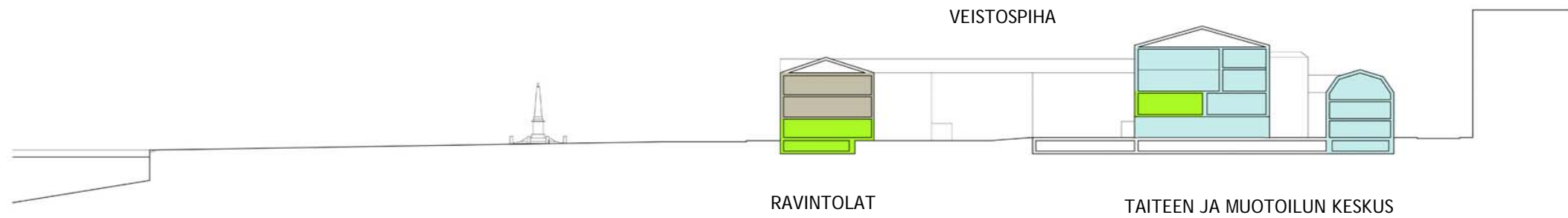
pinta-alat viitteellisiä



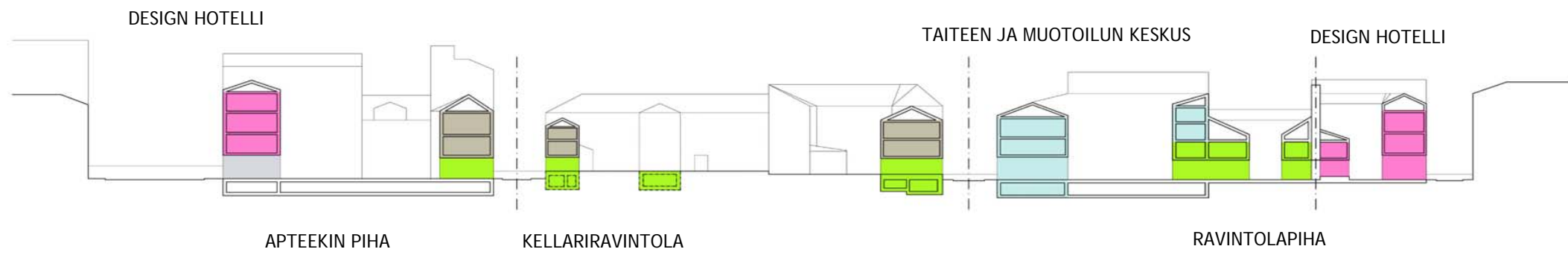
TOIMINNOT / 6. KERROS

- SAUNA
- KULTTUURI

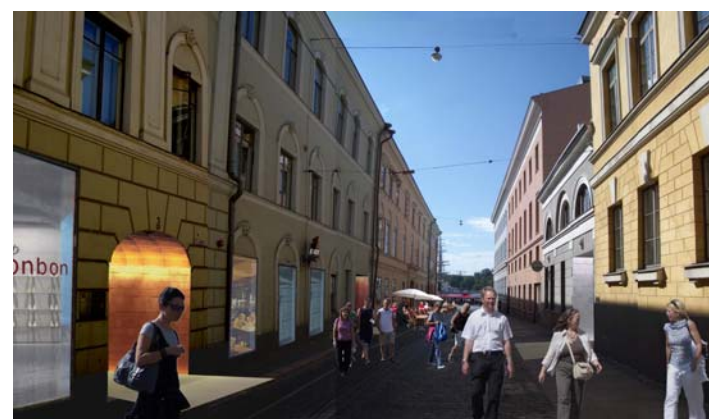




LEIKKAUS C-C



LEIKKAUS D-D



3d. Kaupallinen strategia

Korkeatasoinen, monipuolinen ja omaleimainen alue, jossa tarjontaa niin kaupunkilaisille kuin turisteillekin

Pienten toimijoiden suuri määrä ja monipuolisuus luo kaupallisen vetovoiman

- Ei tarvetta yhdelle suurelle ankkurille
- Alueen ravintolat muodostavat ylivoimaisen tarjontakokonaisuuden, josta löytyy aina sopivia ravintolavaihtoehtoja

Kaupallinen kivijalka ravintolat

- Monipuolinen tarjonta
- Eri kohderyhmien huomiointi (työlounaat, opiskelijat, turistit, illanvietto...)
- Toimintaa kaikkina kellonaikoina
- Ei monistettuja ketjutoimijoita
- Sijainti mahdollistaa gourmet'n, mutta myös oman rahan paikkoja löydettävä
- Ruoan lisäksi myös ohjelmaa tarjoavat ravintolat (jazzklubi ym.)

Pienet liikkeet

- Tasokkaat toimijat, monimuotoisuus, pieni mittakaava
- Antiikki, design (matkailijat), käsityö-työhuone -konseptit, galleriat
- Antikvariaatit
- Luksusliikkeet, maailmanmerkit
- Herkkumyymälät, viini-Alko

Hotellit

- Konseptina design-hotelli, huomioidaan ja hyödynnetään miljööni ja rakennusten arvo
- Tavallista pienemmät yksiköt
- Katutason aulabaarit avoimia myös ulkopuolisille

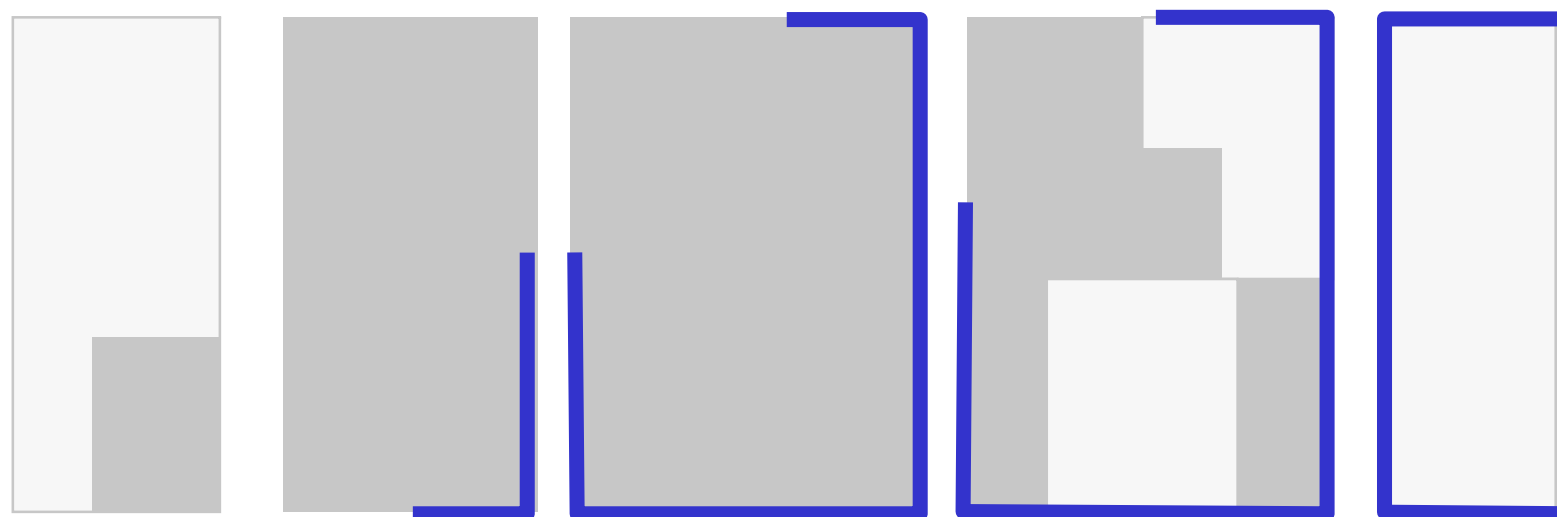
*”Minne mentäisiin syömään?
–Mennään vaikka Seurahuonekortteleihin katsomaan,
sieltä löytää aina jotain.”*

3d.2 Elävöittäminen

Nyt toiminnallisena ongelmana ”kylmät vyöhykkeet” = toiminnot, joiden aukioloajat suppeat, julkisivut ilman sisäänkäyntiä

- Vaikka sijainti on keskeinen, koettu etäisyys kasvaa pitkäksi. Korttelit eivät houkuta tutustumaan.
- Nykyisten toimijoiden näkyvyys osin huono.

Nyt



Elävöittämisessä olennaista kylmien vyöhykkeiden minimoiminen

- Katutason toimistotiloista ravintola-, liike- ja kulttuuritilaa

Sofiankadusta aktiivinen ravintolakatu, joka yhdistää Kauppatorin Senaatintoriin

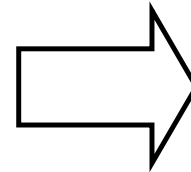
Katutasot houkuttelevat sisäpihoille, joissa lisää elävää toimintaa

Konsepti



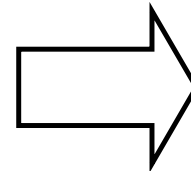
3d.3 Toimintaympäristö

- Työpaikkojen suhteen sijainti keskeinen
- Turistien ja nähtävyyksien suhteen sijainti keskeinen



- Työpaikat tuovat merkittävää lisäpotentiaalia ravintoloille ja kaupallisille palveluille myös päiväsaikaan
- Turistit lisäpotentiaalia alueen ravintoloille ja erikoisliikkeille etenkin kesäisin

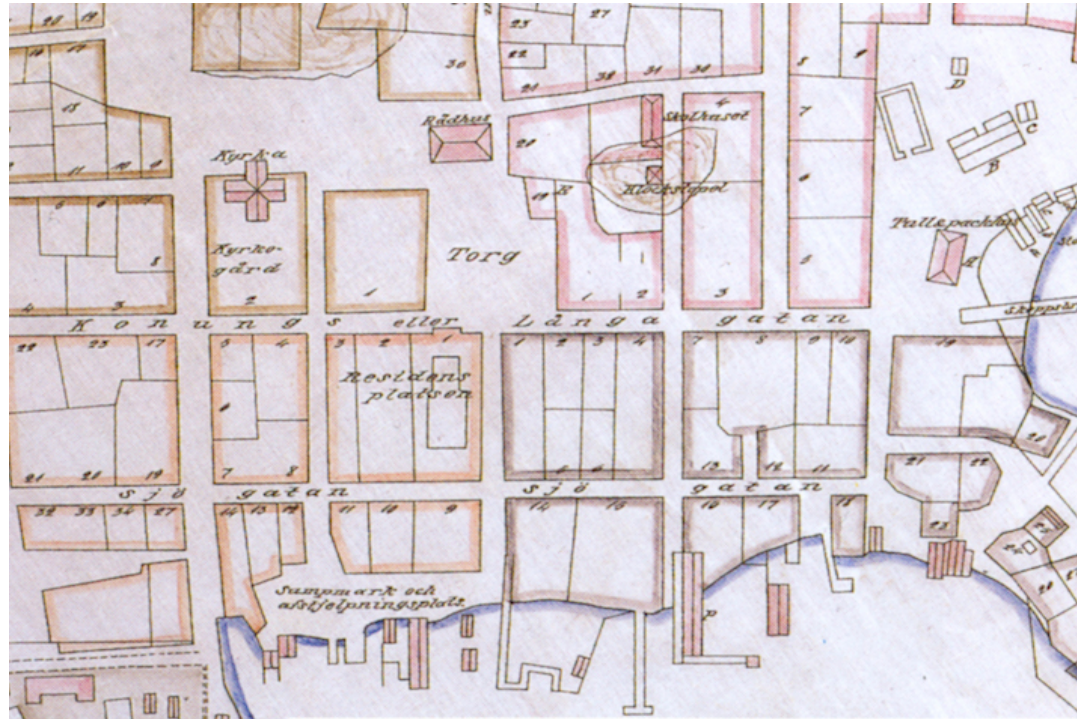
- Sijainti kaupallisen keskustan reunalla
- Keskustaan tuovan julkisen liikenteen kannalta (juna, metro, bussit) sivussa, kuitenkin raitioliikenteen varrella
- Lähistössä ei juurikaan asutusta



- Tarvitaan mielenkiintoinen tarjontakokonaisuus, joka houkuttelee kävelemään nykyisestä ydinkeskustasta ja lyhentää koettua etäisyyttä
- Länsilaita lähimpänä nykyistä keskustaa
 - Kehittämisen lähtökohdat paremmat, Unioninkatu jo nyt kaupallisesti aktiivista vyöhykettä
- Itäpuolen kehittäminen haasteellisempaa, Katariinankatu (ja Helenankatu) nyt vailla aktiivisia toimintoja

3e. RAKENNUSSUOJELU

3e.1 KAUPUNGINTALOKORTTELEIDEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT, MUUTTUVAT KÄYTÖT JA RAKENNUSSUOJELUN TAVOITTEET



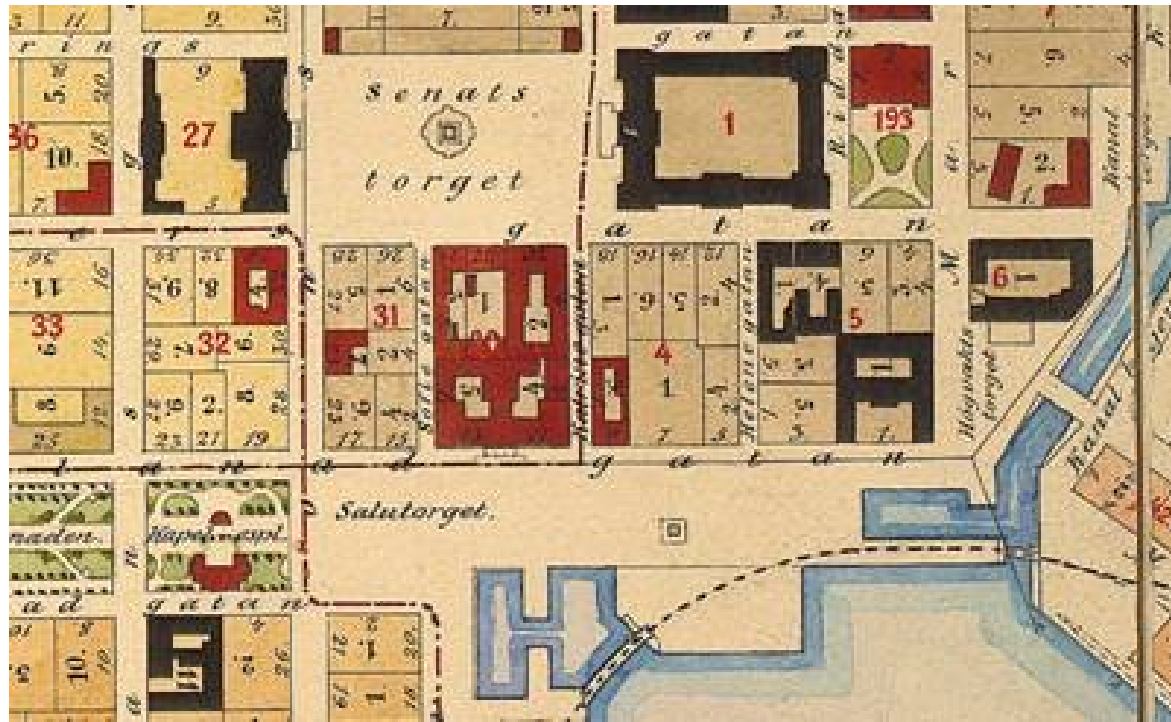
kohdealue 1800-luvun alkuvuosina

Helsingin empirekeskustan ytimessä sijaitsevien kortteleiden historia osoittaa, että niiden rakennuskanta on ollut jatkuvan muutoksen kohteena. Aikojen kuluessa muuttuvat käytöt ovat varsin voimakkaasti muokanneet katukuvan ilmettä, mutta etenkin korttelijulkisivujen taakse kätkeytyviä piha-alueita rakennuksineen. Kaupungin 1900-luvun kuluessa omistukseensa hankkimien kiinteistöjen vähitellen vapautuessa virastokäytöstä on uusien käyttömahdollisuuksien tarkastelu tullut ajankohtaiseksi. Samalla on vastattava kysymyksen siitä voivatko rakennussuojelun tavoitteet ja muuttuva käyttö kohdata hedelmällisellä, kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittavalla tavalla.

Helsingin nykyisessä asemakaavassa on joitakin 1600-luvulta periytyviä muistumia, ajalta jolloin kaupunki oli siirretty Vantaanjoen suulta Vironniemeen. Sarvikuono- (31), Leijona- (30) ja Elefantti- (4) kortteleiden kehystämät kadut seuraavat edelleen 1600-luvun linjausta ja kohdealueelta löytyy itse asiassa ainoa säilynyt osa kaupungin uudelleenrakentamista edeltäneestä asemakaavasta.

Senaatintorin eteläinen rakennusrintama, Sederholmin, Bockin, Burtzin, Helleniuksen Sunnin ja Kiseleffin talot muodostavat ainoan Helsingin mantereella sijaitsevan kivirakennusten kokonaisuuden, joka kantaa itsessään historiaa aina 1700-luvulta meidän päiviimme. Empireasunsa nämä 1700-luvun kauppaporvareiden asuin- ja liikerakennukset saivat pääosin 1830-luvulla Carl Ludvig Engelin suuntaviivojen mukaan. Bockin talo oli kokenut tyylimuutoksen jo 1810-luvulla muuttuessaan kenraalikuvernöörin väliaikaiseksi virkataloksi. Ainoan poikkeuksen muodosti Sederholmin talo, joka edelleen säilytti alkuperäiselle rakennusajalleen tunnusomaisen taitekattonsa.

Korttelirivin Kauppatorin puoleinen reuna, joka sai hahmonsaa vuoden 1812 asemakaavassa, on pääosin rakentunut 1810-luvulta 1830-luvulle. Tähän tarkasteluun sisältyvät Uschakoffin talo, Apteekin talo, Brofeldtin talo, Kaupungintalo eli entinen Seurahuone sekä Goviniuksen ja Lampan talot. Viimeksi mainitut kehystivät aikanaan toistensa peilikuvina 1840-luvulla valmistunutta kauppias Heidenstrauchin taloa, joka sittemmin muutettiin Ruotsin suurlähetystöksi. Rakennukset menettivät 1800-luvun kuluessa yhtenäisen pidättyväisen empireasunsa ja saivat vähitellen 1800-luvun lopulla yhä enemmän uusrenessanssin piirteitä, samalla kun niiden pohjakerrokseen alettiin avata näyteikkunoita. Seurahuoneen eteen rakennettiin uuden juhlasalikerroksen yhteyteen kookas, pilareiden kannattama altaani.



kohdealue v. 1897

1800-luvulla Senaatintorin ja Kauppatorin väliset korttelit olivat vilkkaan vähittäiskaupan ja kulutustarvikkeiden tuotannon keskittymä, mutta tarjosivat samalla asuinsijaa sekä vauraille perheille että lukuisille vuokralaisille. Piharakennuksissa oli talleja, vaunuvajojia, käymälöitä ja makasiineja. Seurahuoneen lisäksi kortteleissa toimi useita majoitusliikkeitä.

1900-luvun alusta alkoi merkittävä muutosvaihe, jolloin toisaalta kaupungin kasvava hallinto alkoi vallata alaa kortteleista, ja toisaalta liike-elämän uudet toimijat, tavaratalot, pankit ja vakuutusyhtiöt tekivät tuloaan. Sarvikuono- kortteliin kohosi Lars Sonckin 1912-13 suunnittelema Stockmannin tavaratalo joka yhdistettiin Kiseleffin talon pihalle äsken valmistuneeseen kaksikerroksiseen lasikatteiseen myymälähalliin.

Empirekortteleiden sisäpihoille rakennettiin näyttävät lasikatteiset pankkisalit, jotka nykyisin tunnetaan Jugend-salina ja kaupungin rahatoimistona. 1920-luvulla Fennia Patrian vakuutusyhtiön talo Unioninkadulla korotettiin viisikerroksiseksi ja samalla rakennettiin lasikatteinen asiakaspalvelusali. Elefantti-korttelin sisäpihalla sijaitseva Valkoisen Salin rakennus on taas ainoa toteutunut osa yksityisyrityksien 1920-luvun alussa käynnistämästä laajasta uudistushankkeesta, johon kuului Aleksanterinkadun ja Katariinanakadun kulmaan sijoittuva kuusikerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Kaupunki järjesti 1912 uuden monumentaalisen kaupungintalon suunnittelukilpailun, jossa esitettiin varsin radikaaleja, mutta toteuttamatta jääneitä muutosehdotuksia.

1930-luku oli varsinainen käännekohta jolloin kaupunki oli vähitellen hankkinut omistukseensa huomattavan osan rakennuskannasta. Silloin alkoi kaupunginhallinnon ja mm. poliisilaitoksen vaatimien muutosten ja laajennusten vaihe. Entisten tontinrajojen merkitys hälveni kun kulkuyhteyksiä avattiin vanhojen palomuurien läpi. Vanhojen piharakennusten käyttö muuttui ja uusia rakennettiin entisten tontinrajojen yli.

1950-luvulla pohdittiin vakavasti kaupungintalon tulevaisuutta. Lopulta päädyttiin siihen että kaupungintalo jää Leijonan kortteliin, minkä katsottiin vaativan huomattavia muutoksia vanhojen julkisivujen sisäpuolella. Arkkitehti Aarno Ruusuvuoren palkittu suunnitelma ja hänen esittämänsä korttikokonaisuuden asteittainen uudistusohjelma ehti osittain toteutua. Entisen Seurahuoneen tilalle syntyi vaikuttavaa nykyarkkitehtuuria, jonka kontrastina säilytettiin muutamia valittuja rakennusosia ja itse juhlasali. Vastaavalla periaatteella käsiteltiin useita kohdealueen rakennuksista, joista käytännössä säilytettiin joitakin kantavia väliseiniä tai sydänmuureja mutta ennen kaikkea katujulkisivu. Apteekin talo purettiin jopa kokonaan ja julkisivut rakennettiin uudelleen 1971 1870-luvun uusrenessanssiasuun. Kortteleiden muuttunut käyttö näkyi myös siinä, että korjausten yhteydessä usein pienennettiin jo kerran suurennettuja näyteikkunoita, mikä tavallaan myötävaikutti kortteliryhmän katukuvan köyhtymiseen.

1960-luvulla alkanut kaupungintalon radikaali uudistaminen toimi rakennussuojelun keskustelun herättäjänä. Myöhemmin 1980-luvulla toteutettu saman Leijona-korttelin pohjoisosan rakennusten peruskorjauksessa noudatettiin jo varsin toisenlaisia periaatteita, jotka perustuivat rakennusten yksityiskohtaiseen inventointiin. Sisätilojen restaurointi ja säilyneiden pintojen konservointi suoritettiin kaupunginmuseon ohjauksessa. Silloin oli myös entistä paremmat edellytykset korkeatasoisen restaurointityön toteuttamiseksi, koska kiinnostus perinteiseen rakennustekniikkaan ja materiaaleihin oli juuri kokenut uuden nousun.

Senaatintorin ympäristön suojelun vaiheet

”Elämää kaupungintalokortteleihin”- tarkastelun kohdealue on osa laajempaa Helsingin empire-keskustaa, joka vuonna suojeltiin 1952 Muinaistieteellisen toimikunnan aloitteesta julistamalla se ns. vanhaksi kaupunginosaksi. Korttelit 4,30,31 ja 32 ovat niin ikään osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joka sisältyy Museoviraston ja Ympäristöministeriön vuonna 1993 julkaisemaan kohdeluetteloon. Voimassa olevan vuoden 1988 asemakaavan mukaan rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä.

Rakennussuojelun tavoitteet tänään

1950-luvulla vallinneen suojelunäkemyksen mukaan julkisivujen ja ulkoisen hahmon säilyttäminen oli etusijalla. Kesti vuosikymmeniä, ennen kuin muiden kuin juhlavien sisätilojen arvoja alettiin vakavasti pohtia. Tämän päivän rakennussuojelunäkemyksessä korostaa ennen kaikkea kerrostuneisuuden arvoja, sopivan käytön tuomia arvoja ja eri vaiheista kertovien autenttisten piirteiden, tilaratkaisujen, rakenteiden, materiaalien ja kiinteän sisustuksen yksityiskohtien säilyttämistä. Näitä periaatteita on noudatettu myös 1960-luvun modernien interiöörien kohdalla Kaupungintalon taannoisessa korjaustyössä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja kortteleiden uuden käytön tulisi sopeutua rakennusten tarjoamiin puitteisiin ilman rakenteiden ja asennusten radikaalia uudistamista. Rakennusten tarjoaminen lähtökohtien ja rajoitusten tunnistaminen ja analysoiminen on ensiarvoisen tärkeää, jotta esimerkiksi uusi käyttötarkoitus voisi kohdata historiallisen kerrostuneisuuden tavalla, joka parhaimmillaan lisää rakennuksen arvoa entisestään. Kaupunkielämää rikastuttavien ja monipuolistavien toimintojen sijoittaminen kaupungintalokortteleihin näiden ajallista ja toiminnallista kerroksellisuutta kunnioittaen onkin ”Elämää kaupungintalokortteleihin” - projektin tavoitteena.



- 1. TOIMINTA ON SOPEUTETTAVA RAKENNUKSEN OLEMASSA OLEVAAN HUONE- JA TILAJAKOON
- 2. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS ON KAUPUNGINMUSEON LAATIMIEN SUOJELUTAVOITTEIDEN PUITTEISSA MAHDOLLINEN
- 3. KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS ON MAHDOLLINEN
- 4. KAUPUNGINTALO - TOIMINTA ON SOPEUTETTAVA RAKENNUKSEN SUOJELUTAVOITTEISIIN, MYÖSKIN MODERNIN ARKKITEHTUURIN OSALTA
- 5. SISÄTILOJEN OSALTA 1970-LUVUN UUDISRAKENNUS, JONKA KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOS ON MAHDOLLINEN

PUUTTUMINEN KAUPUNGINTALOKORTTELEIDEN PIHA- JA KELLARITASOJEN RAKENNEKERROKSIIN EDELLYTTÄÄ ARKEOLOGISIA TUTKIMUKSIA

Tässä esitetään tiivis yhteenveto siitä millä tavalla kortteleiden rakennusten käyttötarkoituksen muutos on sovitettavissa tämän hetken suojelutavoitteisiin, ja viitataan yleisesti kaupunginmuseon laatimiin rakennus- ja tilakohtaisiin suojelutavoitteisiin. Tarkastelu pohjautuu vastaavaan kaavioon vuodelta 2004, joka sisältyi Kiinteistöviraston ja HKR-Rakennuttajan laatimaan käyttötarkoituksen muutosselvitykseen. Kaavio on tarkistettu rakennussuojelutavoitteiden osalta yhdessä Kaupunginmuseon kanssa.

Sisätilojen osalta esitetään lisäksi erityisesti huomioitavien interiöörin kerrostasokaaviot.

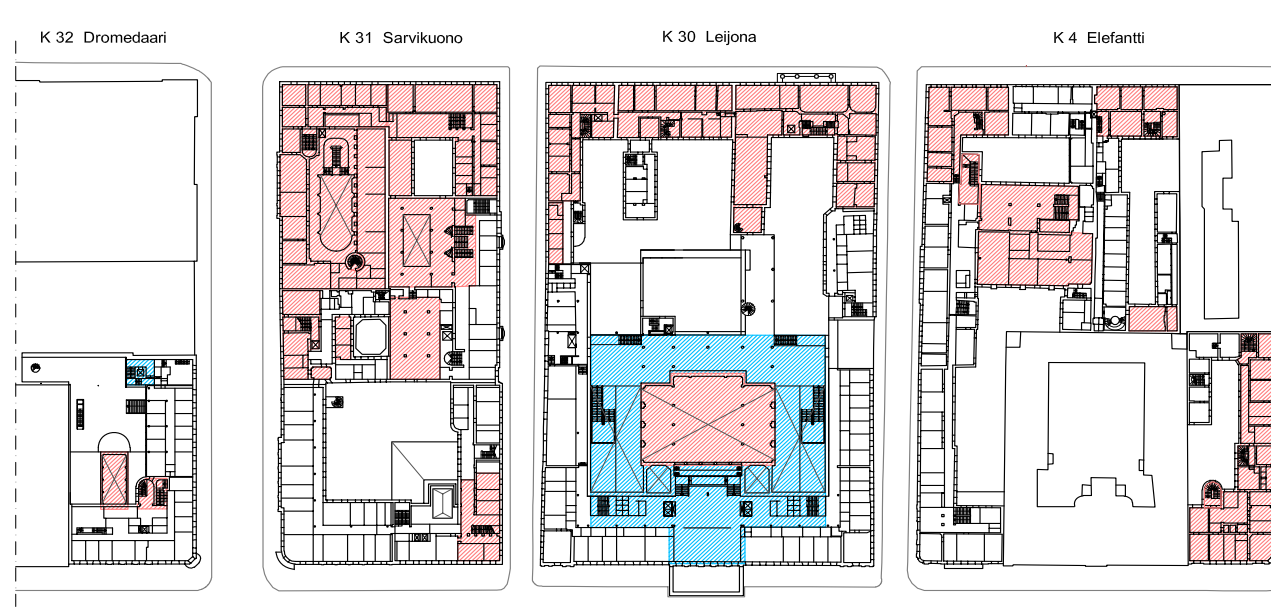
3e.3 ERITYISESTI HUOMIOITAVAT SISÄTILAT - SUOJELTAVAT KOHTEET



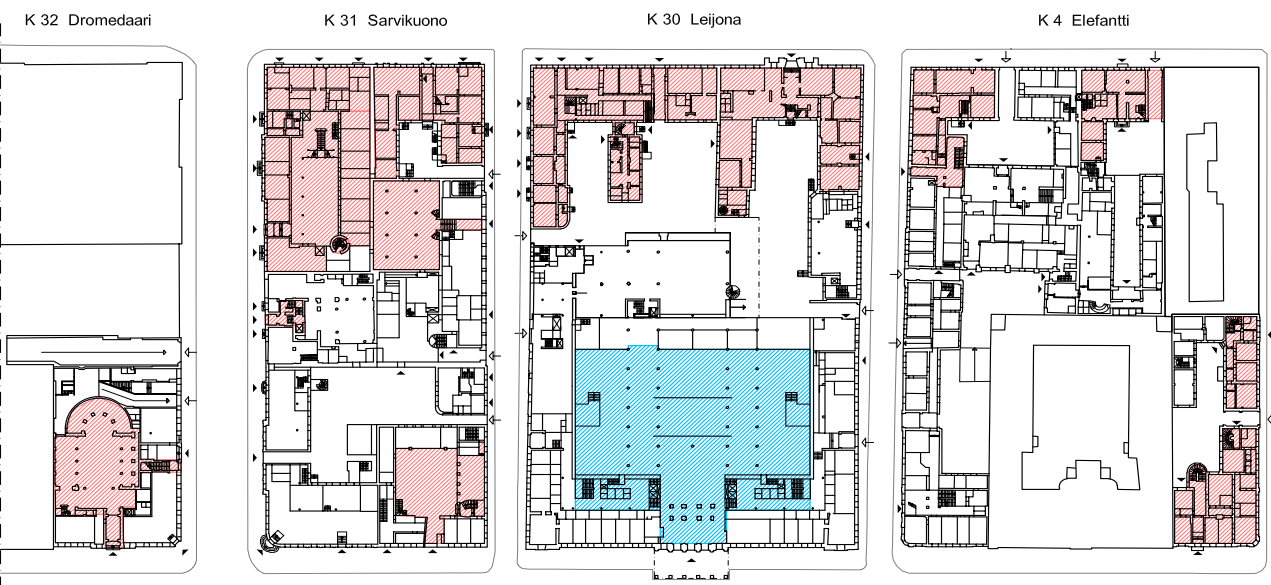
n. 1760 - 1930 muotoutuneet erityisesti huomioitavat interiöörit



1960-luvulla alkaneen uudistusvaiheen erityisesti huomioitavat interiöörit



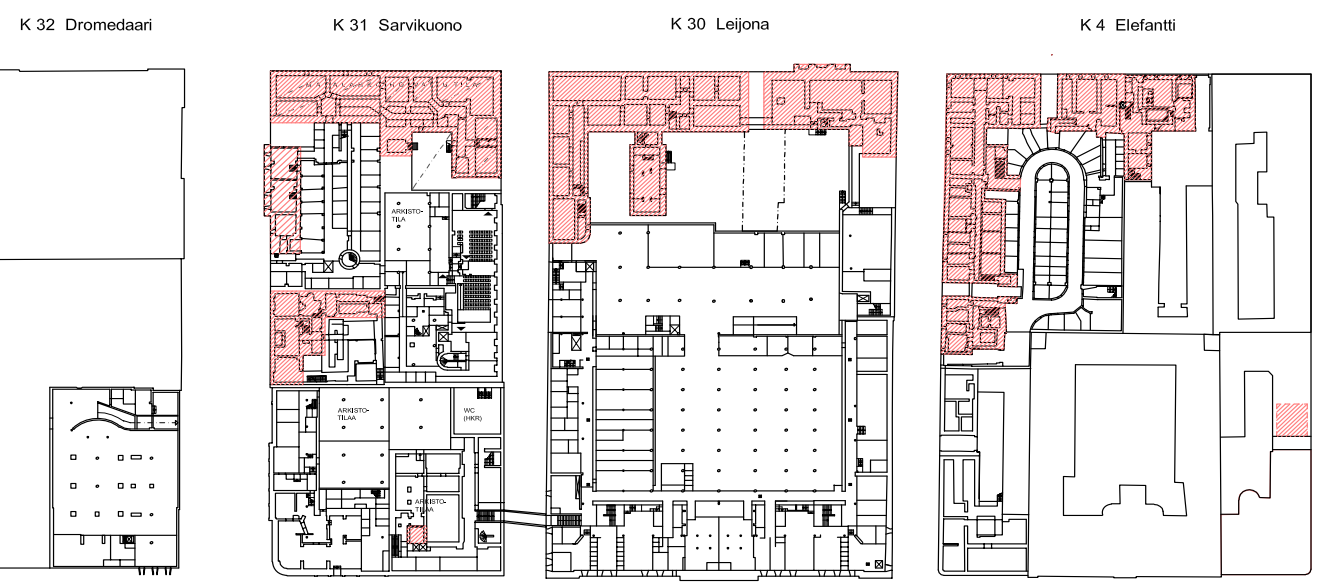
LÄHTÖTILANNE / 2. KERROS
2. KERROS



LÄHTÖTILANNE / KATUTASO
1. KERROS



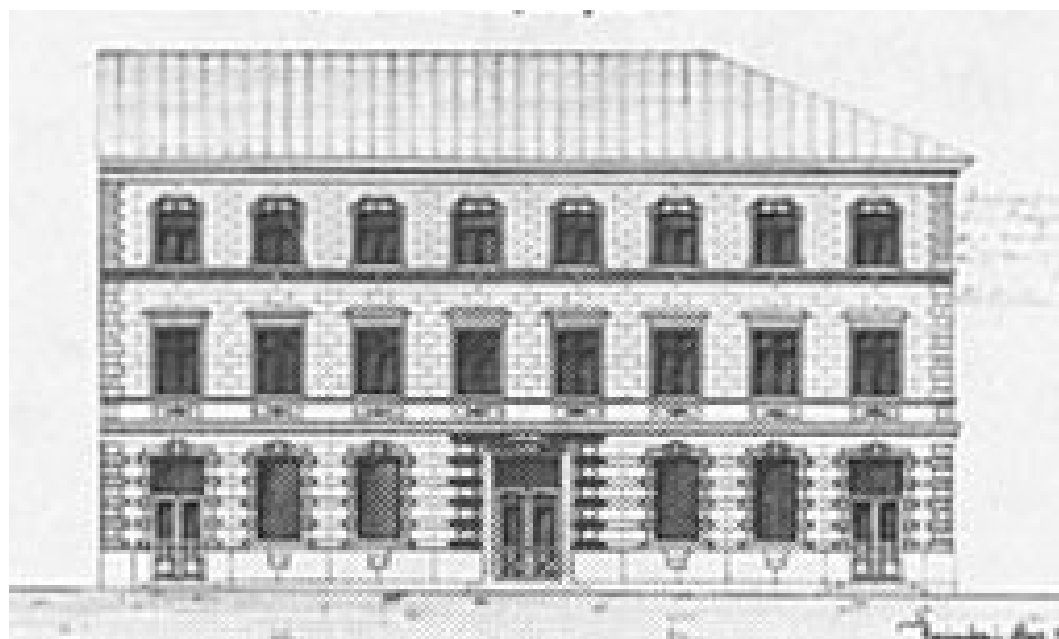
LÄHTÖTILANNE / 3. KERROS
3. KERROS



KELLARIKERROS

3e.4 KATUTASON JULKISIVUJEN MUUTOSVAIHEITA ESIMERKKINÄ BROFELDTIN TALO, POHJOISESPLANADI 15

1800-luvun lopulta alkaen kohdealueen lukuisat vähittäismyymälät ja ravintolat toivat uusia piirteitä, mm. suurempia näyteikkunoita katukuvaan. Kaupungin hallinnon vallatessa tilaa 1930-luvulta alkaen myymälät vähenivät ja katutason ikkunoita pienennettiin vähitellen korjausten yhteydessä. Tätä prosessia tarkastellaan valittujen esimerkkien valossa.



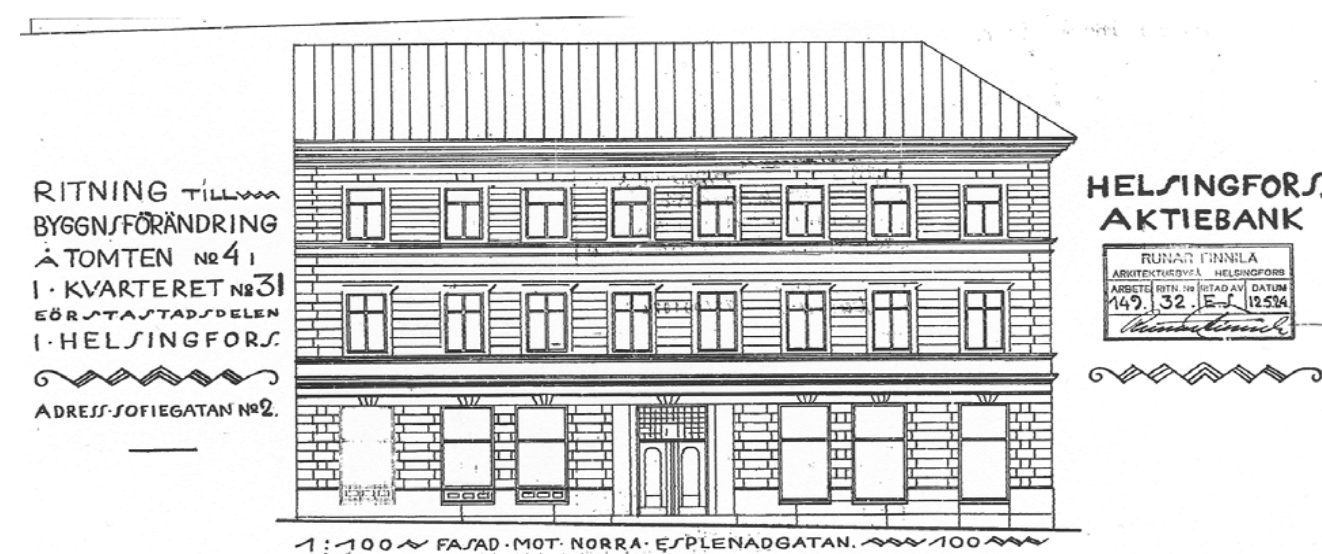
1895 muutos, Höijer



1973 muutos, Ruusu vuori



1906-12, ikkunamuutos ja pankkisali



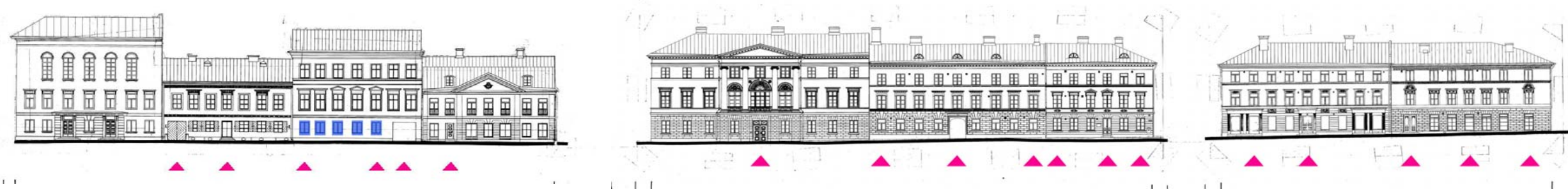
1924, muutos

KORTTELIJULKISIVUT

KORTTELIJULKISIVU POHJOISESPLANADI



KORTTELIJULKISIVU SENAATINTORILLE

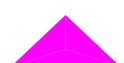


Julkisivujen osalta esitetään kaaviomaisesti missä pohjakerroksen ikkuna-aukkojen suurentamista on pidettävä mahdollisena.

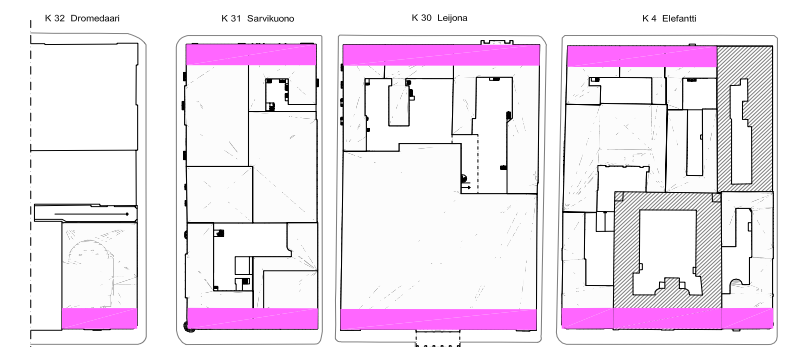
Kaavioissa esitetään myös pohjakerrosten nykyisiä sisäänkäyntejä ja mahdollisesti avattavia uusia sisäänkäyntejä. Lähtökohdana on rakennusten käytön historia, joka osoittaa että ovia ja sisäänkäyntejä on aikojen kuluessa ollut huomattavasti nykyistä enemmän. Julkisivujen suojelutavoitteiden osalta on syytä korostaa, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaan katu ympäristön uusien myymälä- ja näyteikkunajulkisivujen on oltava aikansa korkeatasoisinta arkkitehtuuria.



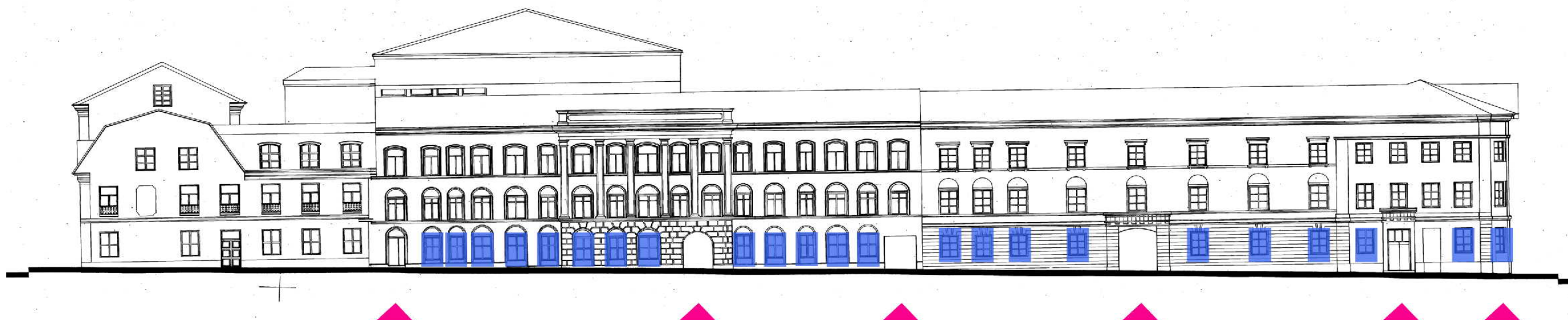
Pohjakerroksen ikkuna-aukon suurentaminen on mahdollista



Pohjakerroksen nykyinen / mahdollisesti avattava sisäänkäynti



KATARIINANKADUN ITÄPUOLI



KATARIINANKADUN LÄNSIPUOLI



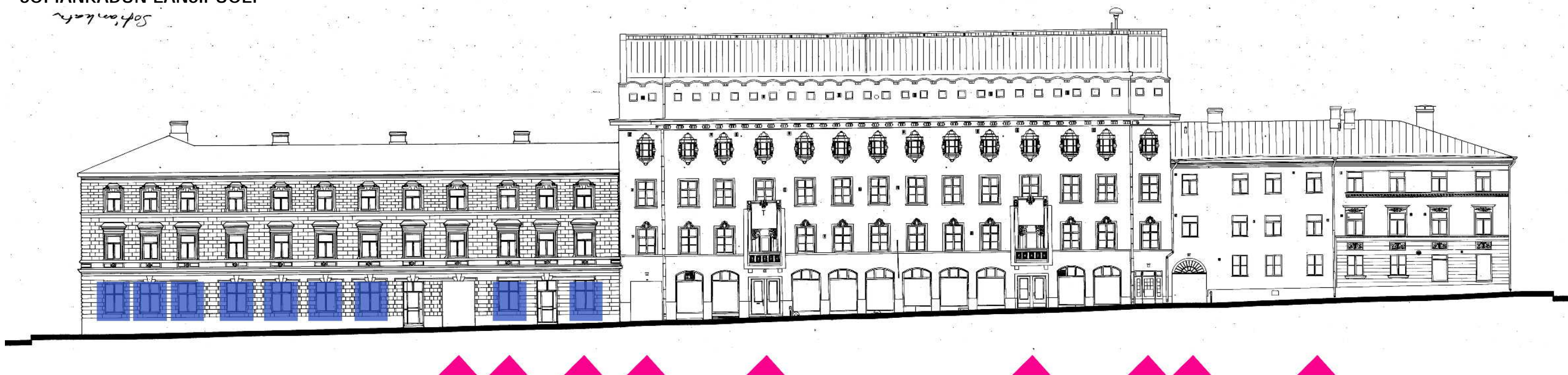


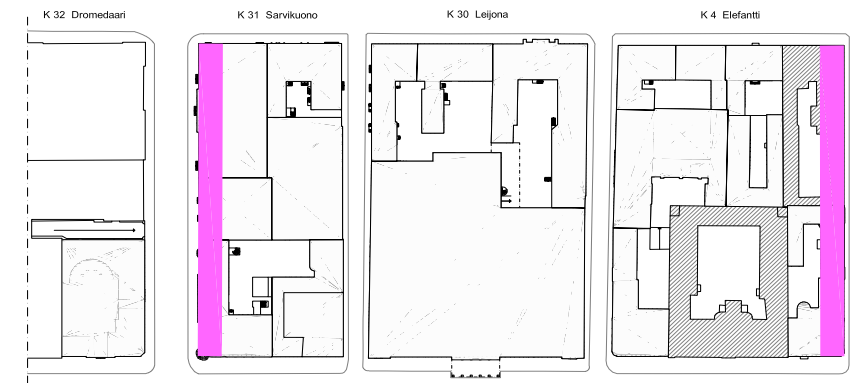
SOFIANKADUN ITÄPUOLI



SOFIANKADUN LÄNSIPUOLI

Sofiankatu





UNIONINKADUN ITÄPUOLI



HELENANKADUN LÄNSIPUOLI

Helenankatu



3f. liikenne

I Yleiset tavoitteet

Keskeisin liikenteellinen lähtökohta on se että Senaatintorin ja Kauppatorin sekä näiden väliin sijoittuvien Kaupungintalokortteleiden muodostama alue mielletään kokonaisuudeksi jossa jalankulku on selkeästi painottunut. Alueen liikenne ratkaisut onkin nähtävä osana koko keskustan jalankulkupainotteisuuden vahvistamista. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota esteettömyyteen.

Ajoneuvoliikenteen määrä alueen kautta taikka sinne päättyvänä säilyy nykyisellä tasolla koska alueen rajakohdissa katujen kapasiteetissa ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia. Keskustatunnelin toteutuessa alueen läpikulkeva liikenne jonkin verran vähenee.

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset turvataan ja ratkaisut sovitetaan jalankulkuympäristön kehittämistä tukevasti. Turistibussien pysäköinti kesäaikaan, pyritään järjestämään pääsääntöisesti Senaatintorin lähikaduille. Kuitenkin voidaan myös toripintaa sen laidoilta hyödyntää vilkkaimman turistikauden aikaan lyhytaikaiseen pysäköintiin. Taxiliikenteelle varataan helposti löydettävät kadunvarsiterminaalit.

Ydinkeskustan pysäköinti perustuu pääosin laitoksiin joissa ydinkeskustaan tuleva autoilija jalkautuu. Keskustan pysäköintilaitosten verkoston laajentamista Niemen itä-osa ja Kaupungintalokortteleita palvelemaan tulisi tutkia mm Keskustatunnelin jatkosuunnittelun yhteydessä. Yleiseen käyttöön osoitetut pysäköintipaikat sijoitetaan pysäköintialueille ja kadunvarresta varataan lyhytaikaiseen pysäköintiin ja saattoon paikkoja sieltä missä niiden käyttö ei haittaa joukkoliikenteen sujuvuutta tai ole ristiriidassa jalankulkuympäristön kehittämisen kanssa. Ydinkeskustan pysäköintilaitosten käyttöä tehostetaan mm pysäköinnin opastuksen avulla.

Katutilan jäsentelyssä pyritään mahdollisimman selkeään ruutukaavapohjaiseen ratkaisuun. Ympäristöllinen käsittely toteutetaan Pohjois-Esplanadin ja Aleksanterinkadun viime aikoina toteutettujen ratkaisujen periaatteita noudattaen.

II Raitiotieliikenne ja muu joukkoliikenne

Viitesuunnitelman merkittävin liikenteellinen muutos nykytilanteeseen nähden on raitiotielinjojen keskittäminen Unioninkadun kautta kulkevaan käytävään, Raitteet

sijoitetaan Unioninkadulla kadun keskelle jolloin katu samalla muutetaan kaksisuuntaiseksi myös ajoneuvoliikenteen osalta Aleksanterinkatu – Pohjois-Esplanadi välillä. Ratageometria edellyttäneen että raitteet siirretään Senaatintorilla etäämmälle Aleksanterinkadun Senaatintorin varren julkisivuista. Mikäli kuitenkin uuden raitiovaunukaluston ajogeometria sen sallii, niin suositeltavaa on että raitiotie jatkuu Aleksanterinkadun suunnassa suoraan. Nykyisen linjan no 1 päätepysäkki siirretään pois Havis-Amandan aukiolta. Uusi päätepysäkki voidaan sijoittaa joko Olympia-terminaalin tai Kasarmintorin yhteyteen. Väliaikaisesti linja voisi jatkaa nykyisen linjan no 1 A mukaisesti Eiraan.

Raitioliikenteen uudet järjestelyt noudattavat geometrialtaan hyväksyttävää standardia jossa kaarresäteet ovat minimissään 20 m.

Nykyinen raitiovaunupysäkki poistetaan Senaatintorilta sujuvan ”yhteispelin” takaamiseksi.

Senaatintorilla raitiotiekäytävä voidaan toteuttaa toripintaan ilman tasoeroa Göteborgin Brunnsparken aukion ratkaisua mukaillen. Ajopinta osoitetaan päällysteen materiaaleilla ja ladonnalla. Tätä katutilaa voidaan käyttää myös rajoitetusti ajoneuvoliikenteen reittinä (tontille ajo ja taxit). Korkein sallittu ajonopeus on 15 km/h. Jalankulkijoiden tulee väistää raitiovaunuja ja ajoneuvoliikennettä.

Turistibussien pysäköinnille varataan Unioninkadun ja Snellmaninkadun Senaatintorin varren sivut nykyisen kaltaisesti. Turistibusseille voidaan lisätilaa varata Kirkkokadulta.

Bussiliikenne voi toimia nykyisen mukaisesti.

Taxille voidaan järjestää tolppa-asetat Aleksanterinkadulla ja Pohjois-Esplanadilla nykyisen mukaisesti..

Väliaikaisena ratkaisuna voidaan toteuttaa nykyisen raitteiston mukainen ”minivaihtoehto” jossa säilytetään Katariinankadun raitiotieyhteys sillä muutoksella että kiskot siirretään keskelle katuja. Koko katupinta nostetaan samaan tasoon jalankulkupinnaksi. Tässä vaihtoehdossa Unioninkatu säilyy yksisuuntaisena myös ajoneuvoliikenteen osalta.

III Jalankulku ja pyöräily

Alueen ”haltuunotto” tapahtuu jalankulkijana. Yhtenäinen jalankulun verkosto sitoo toisiinsa kaikki kohteet Kauppatorin rannasta Tuomiokirkon portaille. Aukioiden ja niitä yhdistävien virikkeellisten kortteleiden läpi avattujen reittien verkosto luo kohtaamispaikkoja ajassa ja tilassa. Vuodenaikojen vaihtuminen koetaan tässä kaupunkitilassa rikkaana ilmiönä.

Senaatintori muutetaan kokonaisuudessaan jalankulun alueeksi Tuomiokirkon rappusilta Aleksanterinkadun julkisivuihin. Unioninkatu ja Snellmanninkatu säilyvät entisellään. Raitiovaunut sekä taxit käyttävät niille osoitettua ajopintaa Aleksanterinkadun jatkeena.

Pohjois-Esplanadin uudistetut reunakivilinjat ja tekniset ratkaisut katulämmityksineen, ovat lähtökohtana myös Esplanadin jatkon käsittelylle.

Jalankulun risteilyt ajoratojen kanssa keskitetään katuristeyksiin ”normaalin” kaupunkiliikenteen mukaisesti. Katariinankadun jatkeena on Kauppatorin ja Kaupungintalokortteleita yhdistävä keskeinen suojatie.

Katariinankatu muutetaan kävelykaduksi jolla huoltoliikenne, tontille ajo ja saatto sallitaan. Huoltoliikennettä säädellään ajallisesti kaupungin ja kiinteistöissä toimijoiden välisin sopimuksin.

Havis - Amandan aukio muutetaan yhtenäiseksi toriaukioksi Kauppatorin pariaksi.

Pyöräreitti sijoittuu Kauppatorin laitaan nykyisen kaltaisesti. Pyörien keskitetty hyvin varustettu pysäköintilaitos sijoitetaan Kauppatorin pysäköintialueen yhteyteen.

IV Henkilöautoliikenne, pysäköinti ja huolto

Henkilöautoliikenteen järjestelmän lähtökohtana on tasapaino suhteessa alueen rajapinnoissa esiintyvään kaistatarjontaan. Alueen sisällä kaistoitus pyritään yksinkertaistamaan normaalin ruutukaavaverkon mukaisesti ja varaamaan keskeisissä risteyksissä riittävät kaistamäärät kääntyviä liikennevirtoja varten.

Senaatintorin osuudella Aleksanterinkatu muutetaan jalankulun alueeksi jolla osoitetaan joukkoliikenteen ajopinta jolla myös tontille ajo ja taxiliikenne sallitaan (nopeus max 15 km/h) Unioninkatu muutetaan kaksisuuntaiseksi Pohjois-Esplanadin

ja Aleksanterinkadun välillä. Ajokaistojen määrä vähenee yhdellä Pohjois-Esplanadilla Havis Amandan toriaukion osuudella. Katariinankatu muutetaan jalankulkualueeksi jolla tontille ajo sallitaan.

Huoltoliikennettä säädellään ajallisesti erillisen suunnitelman mukaan. Jätelogistiikan osalta tulee tutkia mahdollisuuksia soveltaa uusia tekniikoita kuten keskitetty alipaineistukseen perustuva putkikeräily.

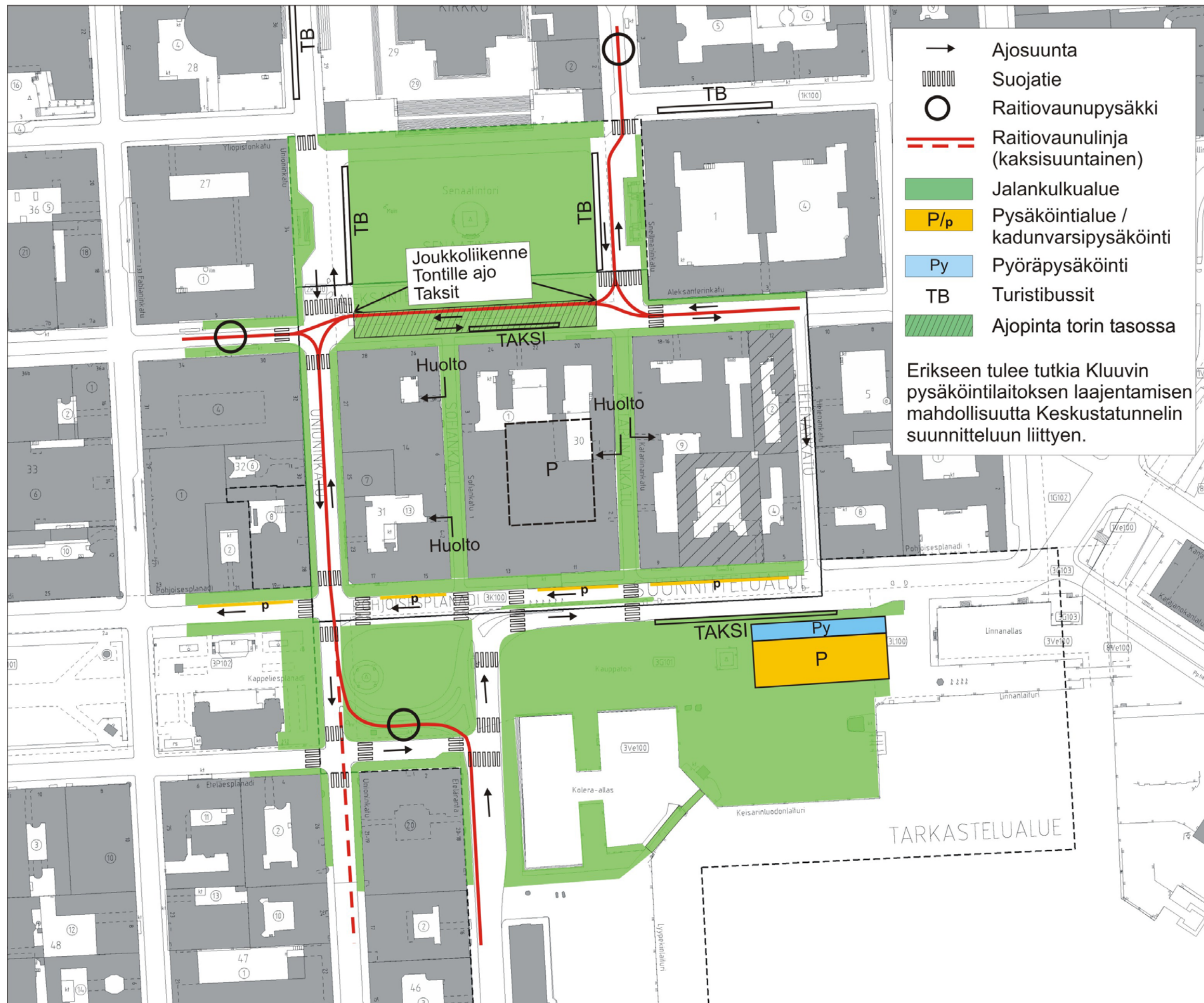
Kaupungin soveltama laskennallinen pysäköintitarjonta perustuu kaupungintalokortteleihin sijoittuvien toimintojen osalta enimmäisnormiin 1ap/500 k-m². Alueen pysäköinti voidaan toteuttaa yksilöllisesti ja ottaen huomioon lähialueen pysäköintilaitosten tarjonta.

Pysäköinnin järjestelyissä keskeisin ero nykytilanteeseen on Aleksanterinkadun varren pysäköinnin poistaminen Senaatintorin osuudella (10 ap) ja Kauppatorin paikkojen (n.50 ap) siirtäminen torin koillisnurkkaan välittömästi sisäänajon yhteyteen. Hotellitoiminnan paikkatarve voitaneen tyydyttää vuokraamalla tarvittava määrä paikkoja Kluuvin pysäköintilaitoksesta. Kaupungintalon alla sijaitsevat n. 80 ap voitaisiin myös osittain osoittaa (vuokrata) hotellitoiminnan tarpeisiin.

Kortteleiden sisäpihoilta poistuu suunnitelman myötä n. 35 autopaikkaa.

Keskustatunnelin mahdollinen toteuttaminen vähentää Pohjois-Esplanadin kuormitusta. Tunneliyhteys parantaa erityisesti Kluuvin pysäköinnin saavutettavuutta mikä vaikuttaa samalla kaupungintalokortteleiden saavutettavuutta tukevasti. Keskustatunnelin jatkosuunnittelun yhteydessä tulisi tutkia Kluuvin pysäköintilaitoksen laajentamisen mahdollisuuksia uudella yksiköllä siten että se palvelisi sekä Kaupungintalokortteleita että keskeistä Kruununhakaa.

Pohjois-Esplanadin pohjoispuoleinen kadunvarsi voidaan osoittaa lyhytaikaisen pysäköinnin käyttöön vastaavasti kuin Esplanadin puiston kohdalla.



3 G VALAISTUS

3.1 Lähtökohtia

Valaistussuunnittelu perustuu kaupunkitilan toiminnalliseen analyysiin. Suunnittelualueella tutkittiin arkkitehtuurin ja liikenneväylien muodostama kaupunkirakenne analysoiden eri alueiden funktioita. Analyysin pohjalta luotiin periaatteita ja visuaalista kuvaa, joiden avulla alueesta saataisiin entistä viihtyisämpi kaupunkitila.

- Valaistuksen kehittämisellä voi olla ratkaiseva merkitys kun pyritään luomaan visuaalisesti kiinnostava ja viihtyisä oleskeluympäristö jossa on selkeitä tiloja. Tiloja, joissa valaistus on tasapainoisessa suhteessa ympäristöönsä.
- Julkisivu- ja katuvalaistus suunnitellaan osana kokonaisnäkyviä. Yhtenäisyyttä korostavat ratkaisut rauhoittavat kaupunkikuvaa.
- Tarkan valaisinmalliston avulla luodaan yhtenäinen arkkitehtoninen elementti, jota varioidaan erilaisiin valaistustarpeisiin.

Valaistustasojen hallinta on keskeistä miellyttävän ja tasapainoisen ympäristön luomisessa.

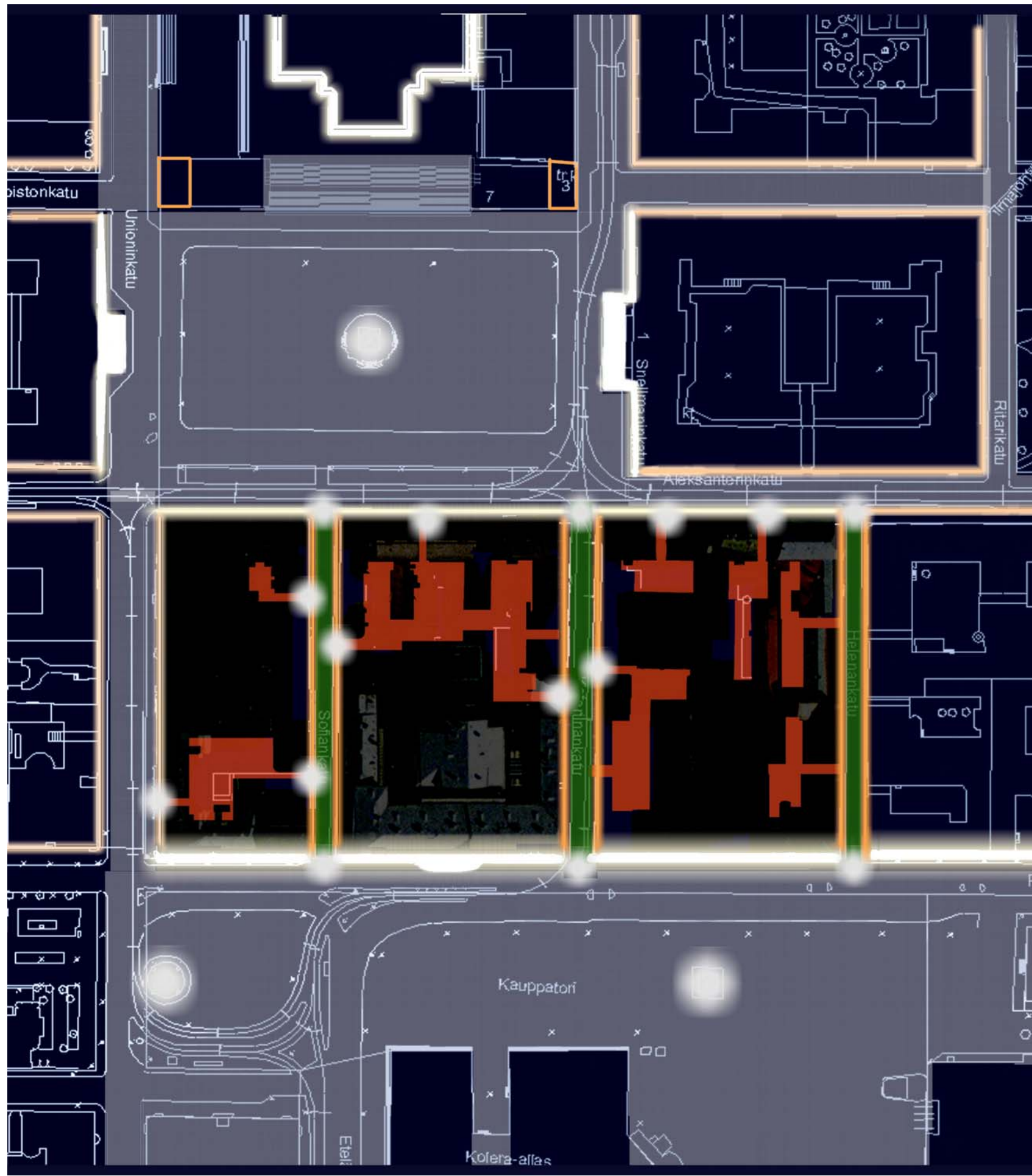


3.2 Analyysi

Nykyinen valaistusilme on hajanainen.

- Kadut on valaistu ilmeisesti usean vuosikymmenen kuluessa erityyppisillä ratkaisuilla
- Valaistustehokkuus vaihtelee suuresti myös keskenään samanarvoisilla tai saman kadun eri katuosuuksilla
- Katujen yhtenäiset linjat rikkoutuvat valaistuksen vaihtuessa tai paikoitellen puuttuessa.
- Sekavaa vaikutelmaa korostaa valaistuksen monivärisyys yhdistettynä epätasapainoisuuteen sekä alueen kokonaisvaltaisen valaistussuunnittelun puuttuminen
- Vain harvat julkiset rakennukset ja kohteet on huolellisesti valaistu
- Alueen ilta- ja yövaikutelman pääasiallinen visuaalinen elementti on julkisivuvalaistus tai sen puuttuminen ja korkeat pylväsvalaisimet
- Häikäisyt lisäävät sekavan vaikutelman syntymistä





3G VALAISTUS

-  1a. Merkittävä julkisivuvalaistus
-  1b. Korostettu julkisivuvalaistus
-  1c. Julkisivuvalaistus
-  1d. Kevyt julkisivuvalaistus
-  2. Muuntuva ja tunnelmallinen valaistus, valoteokset ja tapahtumat
-  3. Arkkitehtuurin ja kaupunkitilan huomioiva väylävalaistus
-  4. Tunnelmallinen kävelykatu
-  5. Huomiovaloalue

3.3 Valaistuksen elementit

Suunnittelualueelle luodaan omaleimainen ilme korkealaatuisella valaistuksella.

Tavoite saavutetaan tasapainoisen kokonaisilmeen yhtenäisyyttä luovien ratkaisujen avulla jossa kohtaavat

- valaistuksen laatu, väri ja voimakkuus
- valaisimien muoto
- arkkitehtuuri
- tilojen omaleimaisuus kokonaisuuden osana

Ihmisläheisyyttä tuetaan ympäristöön soveltuvalla valaistuksen pienellä mittakaavalla ja hyvällä värintoistolla. Valaisin- ja pylväsratkaisuissa tämä tarkoittaa suhteellisen matalaa pylväsmallia. Alueen valaistusilmeen luomisessa lämmin ja värintoistoltaan hyvä valkoinen valo on keskeinen tekijä jota valaistusvoimakkuus, luminanssisuhteet, häiritsevyyden minimointi sekä valon oikea suuntaus tukee.

Alue koostuu torien ja kulkuväylien yleistiloista, niiden välissä olevista välikatujen tiiviimmistä väylistä ja sisäpihojen rajatuista monimuotoisista tiloista. Lisäksi alueella on arvokkaita ja yleisjulkisivuja sekä patsaita.

Suunnittelualueen elementit:

1. Julkisivuvalaistus

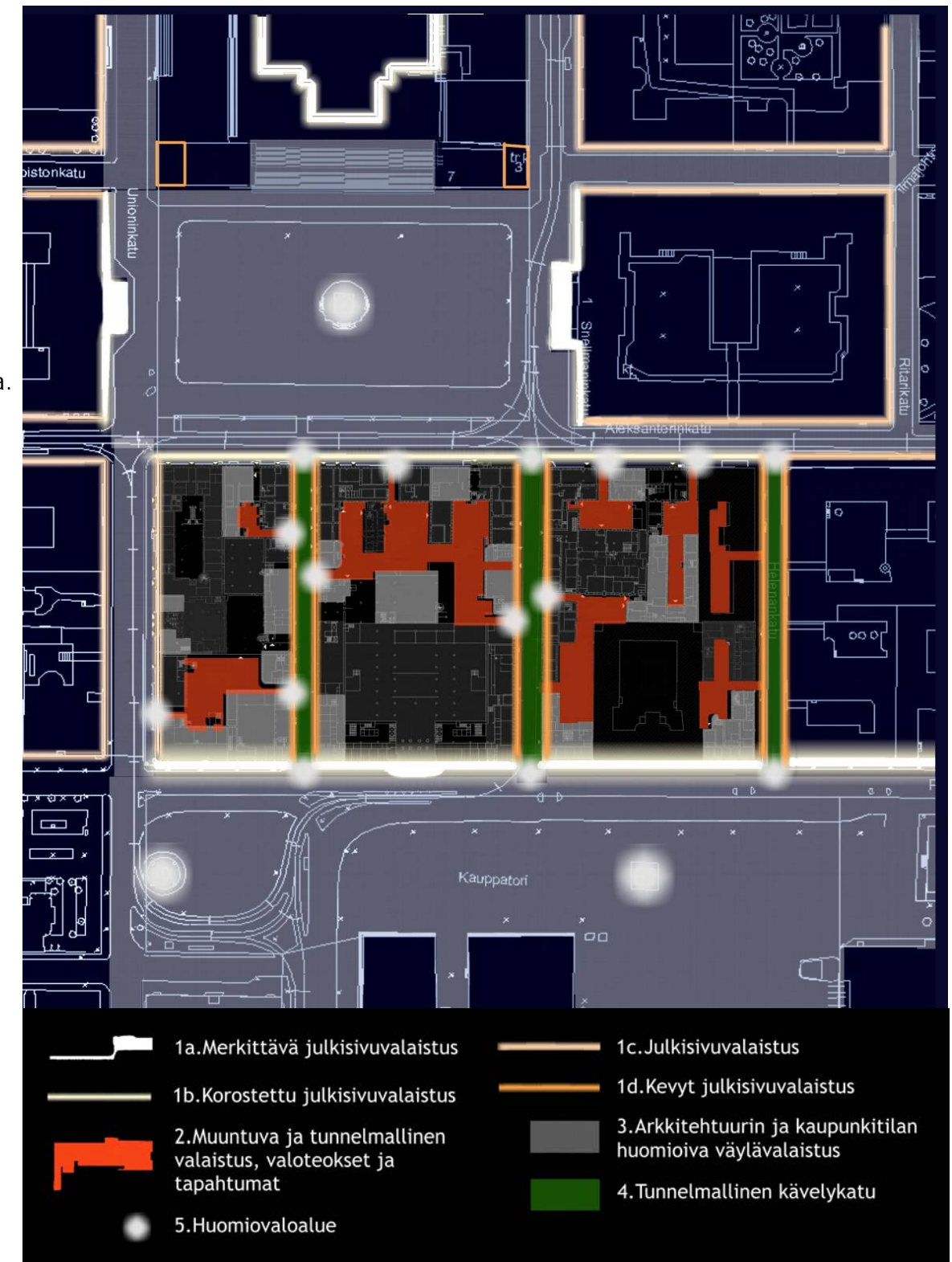
- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1a. Merkittävä julkisivuvalaistus | (Vahvasti valaistu ja yksityiskohtia korostettu) |
| 1b. Korostettu julkisivuvalaistus | (Joitain yksityiskohtia korostettu) |
| 1c. Julkisivuvalaistus | (Perinteinen valaistus) |
| 1d. Kevyt julkisivuvalaistus | (Kontrasteja vähentävä valaistus) |

2. Muuntuva ja tunnelmallinen valaistus, valoteokset ja tapahtumat

3. Arkkitehtuurin ja kaupunkitilan huomioiva väylävalaistus

4. Tunnelmallinen kävelykadut ja reitit

5. Huomiovaloalue



3.3.1 Valo

3.3.1.1 Värilämpötilat

Uuden valaisin- ja valolähdetekniikan avulla voidaan valaistusratkaisussa asettaa tavoitteeksi hyvä värien toistokyky ja miellyttävä valon lämpötila kustannuksia suuresti lisäämättä.

3.3.1.2 Luminanssi

Huomioimalla kohteen ympäristö ja tuomalla se esiin valaistuksella luodaan miellyttävää kaupunkikuvaa ja pehmenetään kontrastisuutta. Positiivisen tilakokemuksen synnyttämiseksi erilaisten valaistusten välisiä luminanssieroja tasataan tehoja säätämällä ja tilavalaisua soveltamalla.

3.3.1.3 Valaistustehot

Suunnittelualue sisältää useita erilaisia käyttötarkoituksia ja alueita. Näiden valaistustarpeet ovat myös erilaiset.

- Valaisin määriä lisäämällä voidaan käytettäviä tehoja laskea
- valaistusvoimakkuuden tasaisuuteen voidaan vaikuttaa valaisimien valonjaon valinnalla, valaisimien etäisyyden ja asennuskorkeuden välisellä suhteella

3.3.1.4 Ohjelmoitavuus ja säädettävyys

Valaistusjärjestelmän hallittavuus, valaistuksen ja värien säädettävyys sekä tapahtumiin liittyvät eri tunnelmien aikaansaamiseksi alueelle toteutetaan ohjelmoitavuuden mahdollistava kaapelointi.



3.3.2 Valaisin

Valaistuksen uudistuksissa tulee noudattaa yhtenäistä tyyliä valaisin- ja pylväsvälinoissa. Valittavan malliston tulee sisältää erilaisiin tarkoituksiin soveltuvia valaisimia, vaihtelevan korkuisia pylväitä ja eri valojakautumilla varustettuja valonlähteitä.

Alueiden ja julkisivuihin liittyvien näkyvillä olevien valaisinmallien tulee olla alueen arkkitehtuurin ja visuaalinen ilmeen mukainen.

3.3.2.1 Pääväylät ja torit

Pylväsväli määritellään tasaisesti suhteessa korttelin kokonaispituuteen huomioiden risteysalueet. Näin eri katuosuuksilla joudutaan tekemään yksilöllistä suunnittelua. Pylväskorkeuksissa huomioidaan ympäristön arkkitehtuuriset korkeudet ja julkisivujen näkyvyys. Poikkeavissa kohteissa valon tasaisuutta tulee tukea tarvittaessa erikoisrakenteiden ja valaisinsijoittelujen avulla.

3.3.2.2 Välikadut

Valaistuksessa käytetään tyyliltään samankaltaisia, mutta matalampia pylväitä kuin pääkaduilla. Valaisimet voidaan myös kiinnittää seiniin. Valon väri on lämmin valkoinen. Välikaduille luo eloisuutta joidenkin yksittäisten kohteiden valaisu. Valojakauma ei luo yhtenäistä valaistua pintaa vaan hieman pehmeän valon ja varjon leikkittelyn.

3.3.2.3 Sisäpihat

Sisäpihojen erilaiset luonteet, toiminnat ja mahdolliset valoteokset antavat pohjan suunnittelulle. Sisäpihoille luodaan omat visuaaliset ilmeet valaistussuunnittelussa.

Valaisimien avulla luodaan reitti käyttäen hyväksi arkkitehtuuria, istutuksia ja taideteoksia. Liikerytysten valaisemat näyteikkunat sekä ulos asettamat esim. pöydät antavat oman lisänsä hillityn kirkkautensa avulla. Valaisimet ovat joko maassa, pylväissä, seinissä tai ovat pollari-tyyppisiä matalia valaisimia.

3.3.2.4 Julkisivuvalaistus

Julkisivuvalaistuksen avulla luodaan iltamaisemaan valaistujen julkisivujen rytmeistä koostuvia näkymiä. Näkymiä pitää käsitellä kokonaisuuksina, joissa valaistaan julkisivuja ja/tai niiden osia suhteellisen matalilla valotasoilla, välttäen valosaastetta ja ylivalaisemista.

Hyvän julkisivuvalaistuksen teko on hankalaa ja osin kallista. Valaisimien sijoitus on vaikeaa. Suositeltavaa on tehdä julkisivuvalaistus pääsääntöisesti julkisivusta itsestään. Tähän tekniikka antaa hyvät mahdollisuudet.

3.3.2.5 Kulkureitit ja sisäänkäynnit

Valaistuksella korostetaan välikatujen ja sisäpihojen "portteja".

3.3.2.6 Yksityiskohtat / muut kohteet

Erikoiskohteiden valaisulla rikastutetaan yleiskuvaa. Erityisen kirkasta vaihtoehtoa käytetään vain erikoistapauksissa.

3.3.2.7 Kaupallinen mainos-, kausi- ja julkisivuvalaistus

Kaupallisen valaistuksen tulee olla hillittyä. Kilpailua valotasoista arvokennusten valaisun kanssa on ehdottomasti vältettävä.



ESIMERKKI (1c, 1b, 1a)



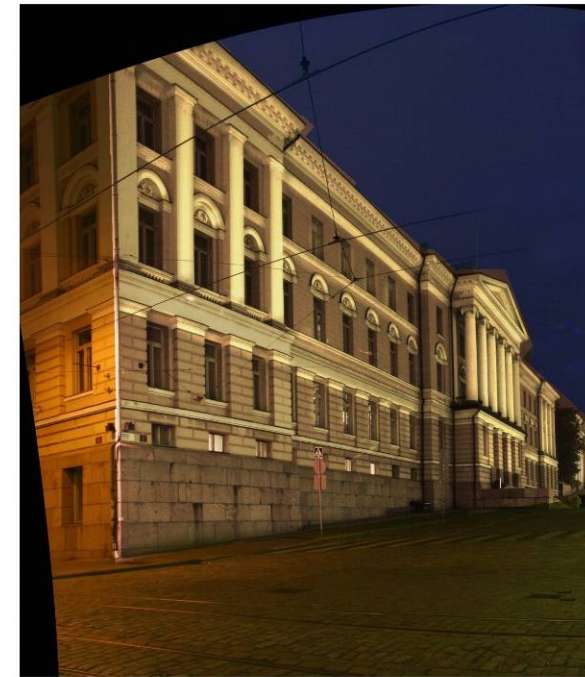
JULKISIVU VALAISTUKSEN TASOT



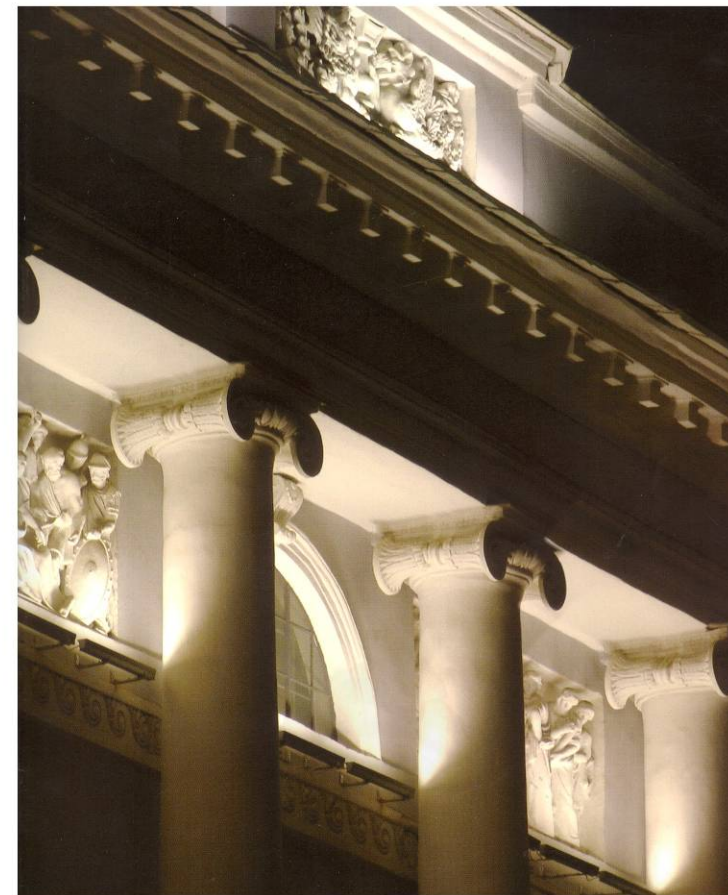
JULKISIVUVALAISTUS



KOROSTETTU



MERKITTÄVÄ



ESIMERKKI (3, 5)



Poistetaan korkeat pylvääät



Tasataan julkisivuvalaistusta ja rytmitetään valaistusta korostamalla kohteita



Valaistaan patsaat ja vastaavat kohteet voimakkaasti



Muutetaan yleisvalaistuksen väri valkoiseksi



Lisätään tarkalla suunnittelulla valaisinpylväitä tilalliselle ja arkkitehtoniselle ajatuksille alistettuina



Tilassa on varjoa ja valoa

KAUPPATORI



ESIMERKKI (1a, 1b, 1c 3, 5)

SENAATINTORI



Julkisivuvalaitus on hierarkinen ja arkkitehtuuria esiintuova



Valaistuksen yhtenäisyys on vähintään koko näkyvän alueen kattava



Valaistuksen on luotava harmoninen kaupunkitila vaikutelma



Valaistuksen tehtävä on

- tuoda esiin alueen arkkitehtuuri
- luoda miellyttävä valaistustila
- huolehtia vaadittavista näkyvyyden tavoitteista
- opastaa jalankuljoita löytämään



Valonväri valkoinen (keraaminen monimetalli) jolloin värien toistokyky miellyttävä



Valaisimet

- valitaan arkkitehtuuriin sopivaksi
 - korkeuden tulee olla suhteessa tilakokonaisuuteen (alle 6m)
- Valaistustasot ovat alisteisia julkisivuvalaistukselle



ESIMERKKI (1d, 4)



Korjataan nykyisen valaistuksen liian kontrastiset ratkaisut



Säätetään valaistuksen tehoa



Lisätään valaisimia



Esimerkki valaisimien sijoitteusta ja niiden koosta



Lisätään valaistusta siten että tila syntyy



Valaistaan julkisivuja kevyesti



korjataan nykyisen valaistuksen liian suurta kontrastia ympäröivien kirkkaampien kohteiden suhteen



SOFIANKATU



Sofiankatu kesäkuussa klo 2



ESIMERKKI (1d, 2, 5)



Puuvalo / maahan upotettuja valoja



Taideteosten erikoisvalaistus



Seinävalaisimia



Kevyt julkisivuvalaistus



Valoteos



Ravintolan ja näyteikkunoiden valaistus



SISÄPIIHA



3h. RAKENTEET

Rakennusten rungot

Rakennusten seinät ovat pääasiassa 1,5 - 2 kiven tiilimuurausta ja ne ovat teknisesti tyydyttävässä kunnossa. Seinät on rapattu ja maalattu. Jo tehtyjen perustusten parannusten jälkeen uusia painumia ja niistä johtuvia seinien halkeiluja ei ole odotettavissa.

Perusmaa on pääasiassa tasarakeista hiekkakerrostumaa, joka on rakennusten painoille riittävän kantavaa. Pohjaveden pinta on selvästi perustusten tason alapuolella, joten salaojitusta ei yleensä ole eikä tarvita. Kuivunut hiekka on juoksevaa, minkä vuoksi perustustasossa ja sen alapuolella on toimittava ammattitaidolla.

Perusmuurien rakenne vaihtelee, ja niistä on olemassa yksityiskohtaisia tietoja tehtyjen korjaus- ja perusparannustöiden ajoilta. Heikoimmillaan perusmuurit ovat kivilatomuksia, joissa kivien välit on täytetty hiekalla.

Kellareissa on pääosin yhden kiven tiilirakenteiset kaariholvit, joiden päällä on puurakenteinen ensimmäisen kerroksen lattia. Kellareiden lattiat ovat tiililatomusta, ladottu betonisista käytävälaatoista tai valettu paikalla betonista. Lattiat ovat huonokuntoisia. Kosteuden aiheuttamia ongelmia on vain muutamia paikallisia ja ne johtunevat alaspäin valuvan pintaveden kulkeutumisesta perusmuurien läpi.

Välipohjat ovat olleet alun perin puusta, niiden paksuus on noin puoli metriä ja niiden täytteenä on laastijätettä, hiekkaa, turvetta jne. Puurakenteet ovat hyväkuntoisia. Osa välipohjista ja yläpohjista on aikaisempien muutosten yhteydessä muutettu betonirakenteisiksi. Lattiapinnat ovat höylättyä ja maalattua lankkua. Puuvälipohjien alapinnoissa on yleisesti rappaus tikutuksen avulla tehtynä. Puurakenteisissa yläpohjissa on lämmöneristeen ja laudoituksen päällä yleensä palopermanto.

Ullakot ovat verraten väljiä, joten tarvittavat ilmanvaihtokonehuoneet mahtunevat niihin.

Vesikatot ovat saumattuja peltikattoja. Katteen alusta on tavanomaista puurakennetta.

Holvikellari

Kellareiden tiilikaariholveihin kiinnitetyt sähkökaapeliyhlyt ja harvalukuiset putki- ja viemäriasennukset on mahdollista sijoittaa lattioiden alle, kun otetaan huomioon kulloinenkin perustuksen aiheuttama vaatimus. Lattioita uusittaessa niihin voidaan tehdä lattiakanavia varustettuna kansilla tai vain tarpeellisilla tarkastuskohdilla. Sähkökaapelit voidaan sijoittaa lattioiden alla oleviin putkiin, joihin on pääsy kannellisten "kaivojen" kautta. Kellareita on mahdollista tarvittaessa syventää paikallisesti tai laajemmin. Syventäminen merkitsee yleensä myös seinien perustusten muutoksia. Kellareista on ohessa periaateleikkaus.

Isojen seinäaukkojen tekeminen

Tiiliseiniin on mahdollista tehdä suurehkoja aukkoja kulkuaukkojen vuoksi ja aikaisemmassa vaiheessa olleiden isojen ikkunoiden palauttamiseksi. Ohessa on periaatteellinen piirros seinäaukon kohdan kannattamisesta teräspalkilla.

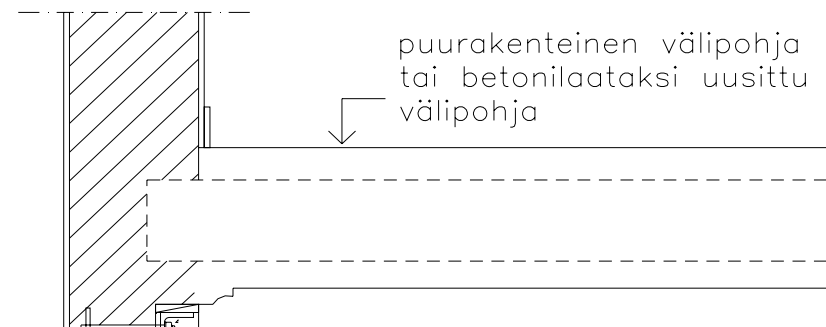
Kattosaunat

Korttelin K 31 kattosaunat voidaan toteuttaa kevytrakenteisina tukeutuen tiiliseiniin. Seinien sisään sijoitettava runko voi olla terästä tai puuta. Saunojen ja pesutilojen lattiarakenteet tulee vedeneristää, mitä varten niihin tarvitaan ohut betonilaatta tai tukeva vanerilevy. Ulkoseinät, yläpohjat ja vesikatot voidaan lämmöneristää nykytasoon. Näkyvien ulkopintojen materiaalit voidaan valita rakennusten luonteeseen sopiviksi.

ANALYYSI

Tarkasteltavien kortteleiden rakennusten tekninen kunto on riittävän hyvä lähtökohdaksi, kun ehdotettavia toimintoja sijoitetaan rakennuksiin. Pohjaolosuhteet ovat myös hyvät kitkamaan ja syvällä sijaitsevan pohjaveden pinnan takia. Esitettävät käyttötarkoitukset voidaan toteuttaa ilman hyvin suuria muutos- tai perusparannustöitä

RAKENNEMUUTOSTEN PERIAATTEITA

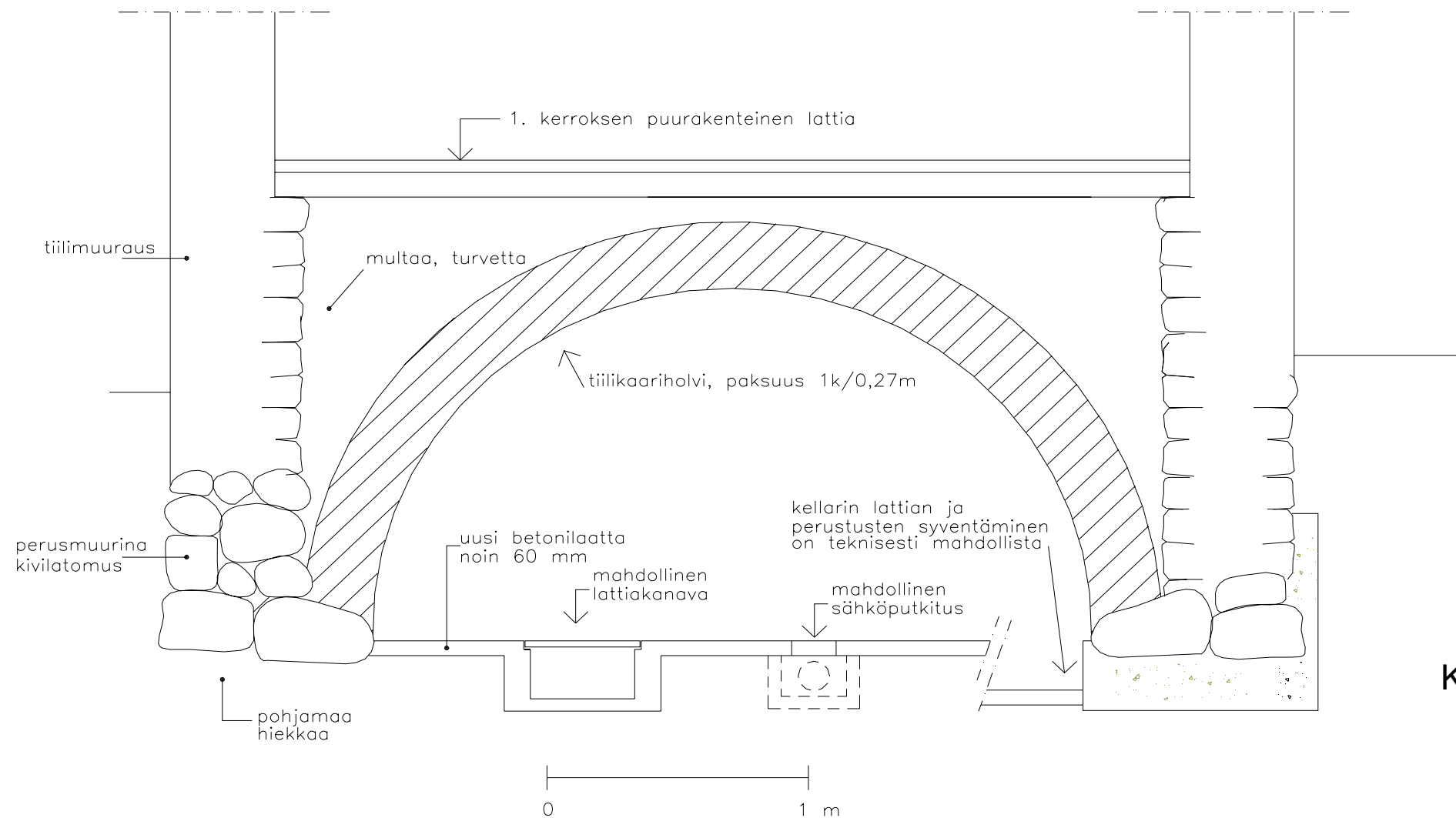


Vahvistamisen periaate:

- tehdään tiiliseinään ura vahvistuspalkille, ikkunapilaria ei vielä pureta
- asennetaan teräspalkki ja kiilataan se kantavaksi
- tehdään alapuolinen aukko
- viimeistellään pinnat, asennetaan ikkunat jne



ISOJEN SEINÄAUKKOJEN TEKEMINEN / PERIAATE



KELLARIN PERIAATELEIKKAUS

3i. TALOTEKNIikka

3i.1 YLEINEN RAKENNEKUVAUS

- Nykyisin kortteleiden LVIS- tekniikan taso on vaihtelevaa. Tekniikka on pääosin vanhentunutta, mutta joiltain osin täysin uusittu.
- LVIS- muutostöiden tavoitteena on muuntojoustava laitos, joka sallii kortteleiden toimintojen/käyttäjien tarpeiden mukaiset tekniset toiminnot muuttuvissa olosuhteissa.
- Tavoitteena on myös luoda viihtyisä ja turvallinen ympäristö, jossa asiakkaat voivat viettää aikaansa.
- LVIS- tekniikassa tulee huomioida myös kohteen suojelliset näkökohdat. Lisäksi tulee huomioida ympäristönäkökohdat ja uusimmat rakennusmääräykset.

3i.2 TALOTEKNIikkATOIMINTOJEN MUUTOSTEN AIHEUTTAMAT PÄÄPERIAATTEET

- Tilojen käyttötarkoituksen muutokset ovat vaativia LVIS- tekniikan kannalta. Näistä raskaimpia ovat uudet ravintolat ja hotellit.
- Uudet konehuoneet pyritään sijoittamaan ullakolla oleviin tyhjiin tiloihin.
- Jäähdytys tehdään kaukojäähdytyksellä, jotta katolle ei tarvita uusia lauhduttimia.
- Alue- ja julkisivuvalaistusta on kohennettava.
- Jalkakäytävälle tehdään samanlainen lämmitys kuin Espalla.
- Käyttöön otettavissa kellaritiloissa nykyiset putket ja kaapelihyllyt siirretään esim. lattian alle.
- Jätteiden keräykseen tehdään keskitetty jätteen lajittelu-/keräysjärjestelmä. Järjestelmän keskusyksikkö sijoitetaan keskustan huoltotunneliin kortteleiden alle.
- Tilat on peruskorjattava kuntotutkimusten mukaisesti.
- Sisäilmaston mitoituslähtökohdat; sisäilmaluokka S2 ja puhtausluokka P1.
- Ilmanvaihto uusitaan nykymääräysten mukaiseksi.
- Vanhat patteri- ja linjasäätöventtiilit uusitaan ja patteriverkosto säädetään.
- Vesi- ja viemäriverkostot uusitaan kuntotutkimuksien mukaisesti. Lisäksi on huomioitava käyttötarkoitusten muutokset, esim. ravintolat.
- Rakennusautomaatiikka uusitaan tarvittaessa.
- Pääkeskukset ja muuntamot ovat pääosin kunnossa.
- Sähkönjakelu uusitaan 5-johdinjärjestelmäksi.
- Vanhat sähkökeskukset uusitaan.
- Vanhat puhelin-, tietoliikenne- yms. yhteydet uusitaan.
- Ulkoalueille tehdään tarvittaessa säteilylämmittimiä ja saattolämmityksiä.
- Turva- ja kulunvalvontajärjestelmät uusitaan.
- Suojellisesti tärkeissä kohteissa voidaan uudet hälytys- yms. järjestelmät tehdä langattomasti.
- Tehdään kiinteiden ja liikuteltavien AV- laitteiden järjestelmät.

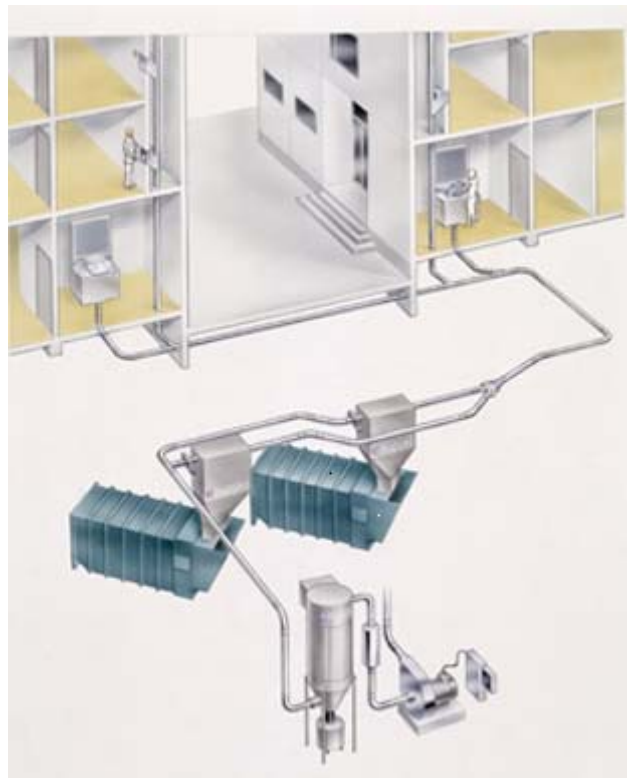
3i.3 TALOTEKNIikka - JÄTTEENKÄSITTELY

Keskitetyn jätteenkeräysjärjestelmän pääperiaatteena on kuljettaa ja lajitella jätteet helposti ja hygieenisesti. Kohde varustetaan putkikuljetuslaitteistolla, jonka avulla jätepussit kuljetetaan jäteasemilta yhteen, keskitettyyn keräyspisteeseen.

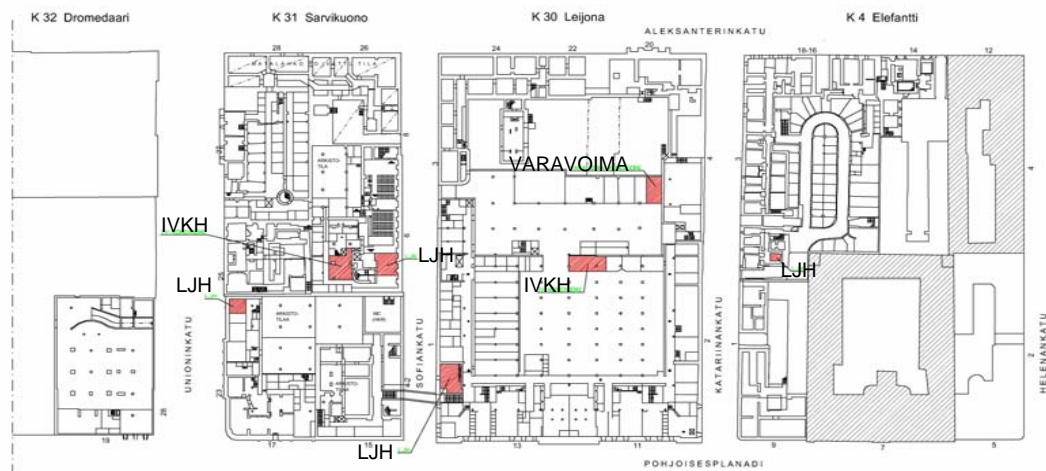
Kohteet, joissa on käytetty keskitettyä jätteenkeräysjärjestelmää, ovat mm. Iso Omena kauppakeskus ja Kampin kauppakeskus. Ulkomailla tätä järjestelmää on käytetty esimerkiksi Kiinassa.

Toimintaperiaate

Järjestelmä toimii siten, että asukkaat vievät jätepussit kiinteistössä oleviin jäteasemiin ja valitsevat oikean jakeen painamalla nappia. Jätejakeita voidaan valita tarpeen mukaan. Jätepussit kulkevat putkistossa alipaineen avulla keräyspisteeseen, josta pussit ohjataan oikeaan säiliöön. Järjestelmä on hygieeninen, koska jätteet kuljetetaan pusseissa.

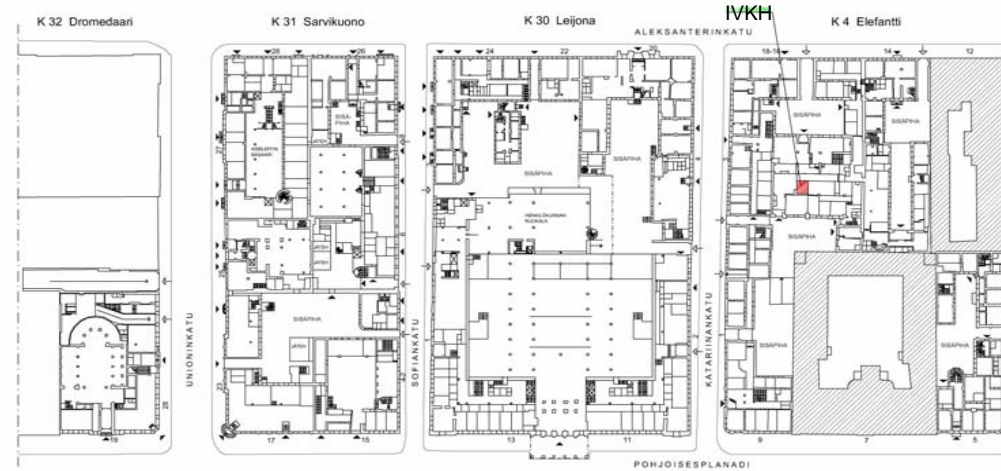


Toimintaperiaate



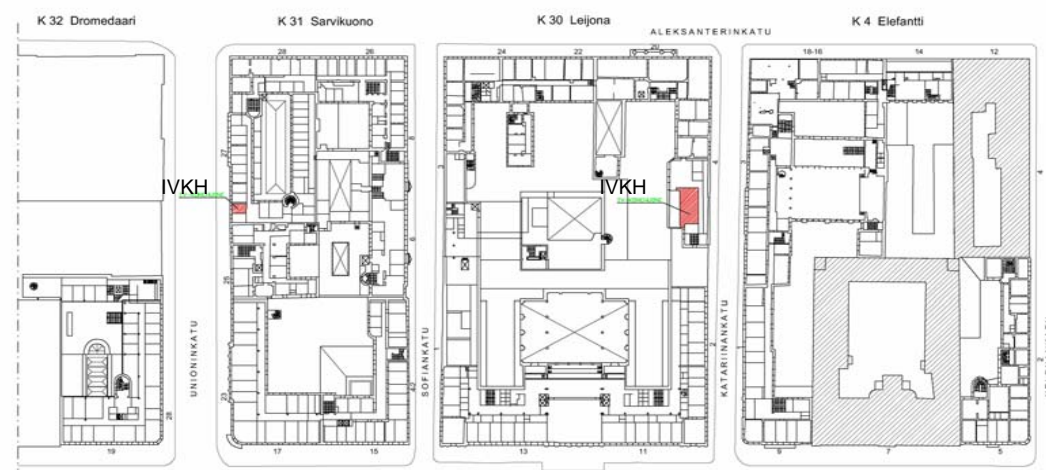
LÄHTÖTILANNE / KELLARIKERROS

Sari Mäkinen 15.8.2006
HEPAKON



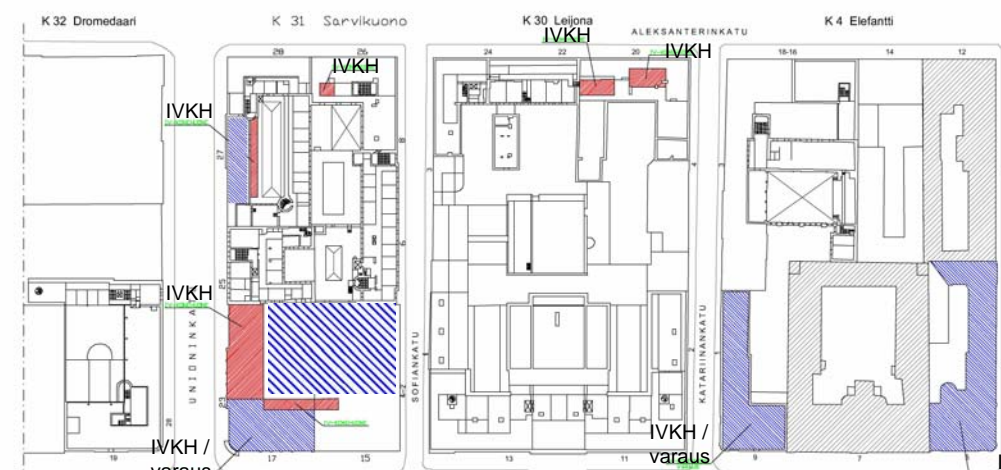
LÄHTÖTILANNE / KATUTASO

Sari Mäkinen 15.8.2006
HEPAKON



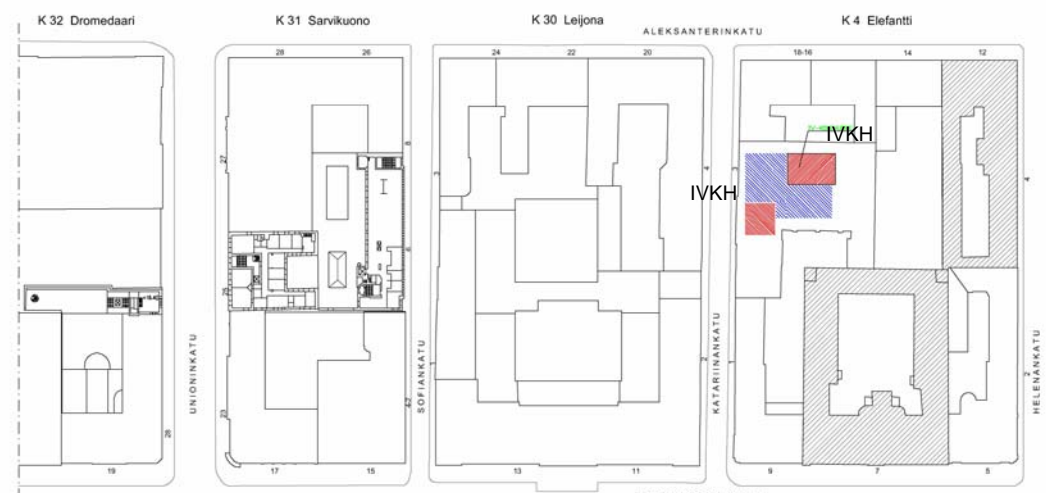
LÄHTÖTILANNE / 3. KERROS

Sari Mäkinen 15.8.2006
HEPAKON



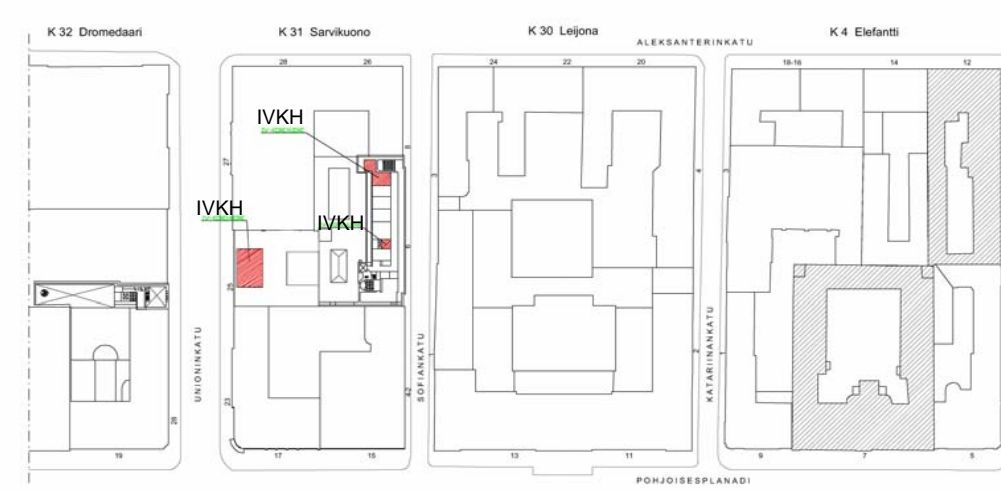
LÄHTÖTILANNE / 4. KERROS

Sari Mäkinen 15.8.2006
HEPAKON





LÄHTÖTILANNE / 5. KERROS

Sari Mäkinen 15.8.2006
HEPAKON



LÄHTÖTILANNE / 6. KERROS

Sari Mäkinen 15.8.2006
HEPAKON

-  NYKYISET TEKNISET TILAT
-  UUSIEN TEKNISTEN TILOJEN SIIJOITUSMAHDOLLISUUKSIA

3j. PALOTEKNIikka

Peruseriaatteet

- rakennuksen tehtävänä on suojata siellä tapahtuvaa toimintaa
- pääpaino henkilöturvallisuudessa
- nykyiset määräykset ja ohjeet tavoitteena (muutoskohteita, joissa tapahtuu käyttötavan muutos, verrataan pitkälti uudisrakentamiseen)
- pienissä liike- ja kokoontumishuoneistossa (n. alle 100 m²) helpotuksia määräyksiin voidaan helpommin sallia
- rakennukselle ja tiloille on etsittävä sille soveltuva käyttö

Nyt esitetyn konseptin mukaiset tilaratkaisut ovat edellä mainittujen periaatteiden mukaisia. Konseptin vaatimat paloturvallisuusratkaisut voitaneen toteuttaa kohtuullisesti, ylitsepääsemättömiä ongelmia eivät konseptin mukaiset tilaratkaisut näytä tuovan.

Joka tapauksessa varsinaisten toteutusratkaisuiden yhteydessä on käytävä neuvottelut pelastus- ja rakennusvalvontaviranomaisten kanssa toteutettavista ratkaisuista.

Henkilöturvallisuus nykytasoon

- Rakennuksen käytön riskialttius voidaan jakaa neljään luokkaan:
 1. yöpymiskäyttö; huonokuntoiset ja liikuntarajoitteiset (sairaalat, hoitokodit)
 2. yöpymiskäyttö; terveet (hotellit, asuntolat)
 3. päiväkäyttö; rakennukseen perehtymättömät henkilöt (kokoontumishuoneistot kuten galleriat, kaupat ja ravintolat)
 4. päiväkäyttö; rakennuksen tuntevat henkilöt (työpaikat) sekä asunnot
- Kun rakennuksen käyttötavassa siirrytään asteikossa vaativampaan suuntaan (esim. toimistosta ravintolaksi: 4. > 3.), noudatetaan pääosin nykyisiä turvallisuusmääräyksiä. Tällaisia muutoksia on edessä monissa kortteleiden rakennuksista.
- Teknisesti hankalimpia asioita voivat olla poistumisteiden lukumäärä (kaksi osastoitua porrashuonetta) ja poistumisteiden minimileveys. Rakenteet (esim. puuvälipohjat) ovat harvoin muutoshanketta "kaatavia" tekijöitä.

Hotellien erityispiirteitä

- henkilöturvallisuuden riskialttius luokka 2 eli toiseksi korkein (ei helpotuksia määräysten tasoon luvassa)
 - hotelleissa paloilmoinlaitteisto on pakollinen. Yleensä paloilmoin tulee tätä kautta pakolliseksi koko rakennukseen, vaikka osa rakennuksesta olisi muussa käytössä.
 - hotellit tulisi kerrososastoida nykyluokkiin (yleensä EI 60) majoitustilojen osalta. Muiden tilojen osalta kerrososastointia ei välttämättä tarvita. Esim. avoporras voisi kuulua samaan palo-osastoon vaikka 1.-kerroksen respa- ja/tai ravintolatilojen kanssa, mutta silloin portaikko ei voi toimia ylempien kerrosten poistumistienä.
 - puuvälipohjien ja siinä olevien palavien eristeiden paloturvallisuutta on parannettava (esim. eristeiden vaihto, suojalevytyt alapäin tms.)
 - porrashuoneet on saatettava nykymääräysten edellyttämään kuntoon (leveydet, pintamateriaalit yms)
 - majoitushuoneet on osastoitava (kevyesti) toisistaan (=> väliseinien ja ovien parantaminen tai uusiminen, paloluokka EI 15)
 - käytävillä turva- ja merkkivalaistus
 - kansainväliset standardit (isojen yritysten matkustusohjeet) edellyttävät usein hotellien sprinklausta, => sprinklaamattomassa hotellissa kapeampi asiakaspohja.
- Osittain näistä syistä on Helsingissä "kaatunut" moni vanhan rakennuksen hotellisuunnitelma.

Ravintola- ja kokoontumistilojen erityispiirteitä

- henkilöturvallisuuden riskialttius luokka 3 (ei juurikaan helpotuksia määräysten tasoon luvassa)
- laskennallinen henkilötiheys suuri, jopa 1 m²/hlö, mistä aiheutuu tarvittavien poistumistielevyyksien kasvaminen. Esim. ravintola, jossa 660 m² yleisötilaa => laskennallisesti 660 henkilöä => tarvitaan 4.800 mm poistumisteitä
- tilojen suojaustaso (esim. paloilmoinnimen tarve) määritetään tapauskohtaisesti. Pelastusviranomaisilla on mahdollisuus määrittää paloilmoinlaitteisto rakennusluvan ehdoksi.

Seuraavaksi on käyty läpi rakennukset tai rakennusryhmät kortteleissa.

Pääpaino paloasioiden kommentoinnissa on henkilöturvallisuudessa (ts, poistumisjärjestelyissä).

Kommentit on laadittu lähinnä pohjakuvista saatujen tietojen perusteella.

Esityksessä käytetyt lyhenteet kaduista:

A = Aleksanterinkatu

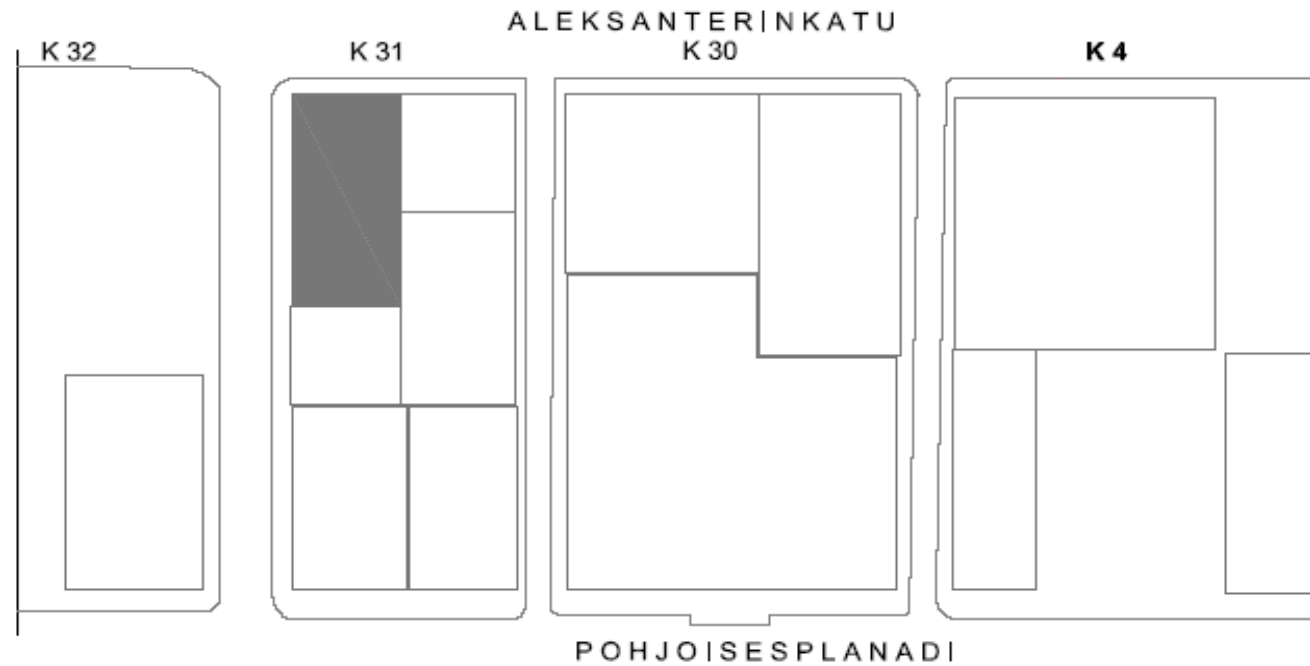
P = Pohjoisesplanaadi

U = Unioninkatu

S = Sofiankatu

K = Katariinankatu

Kortteli 31: A28 / U27 Kiseleff

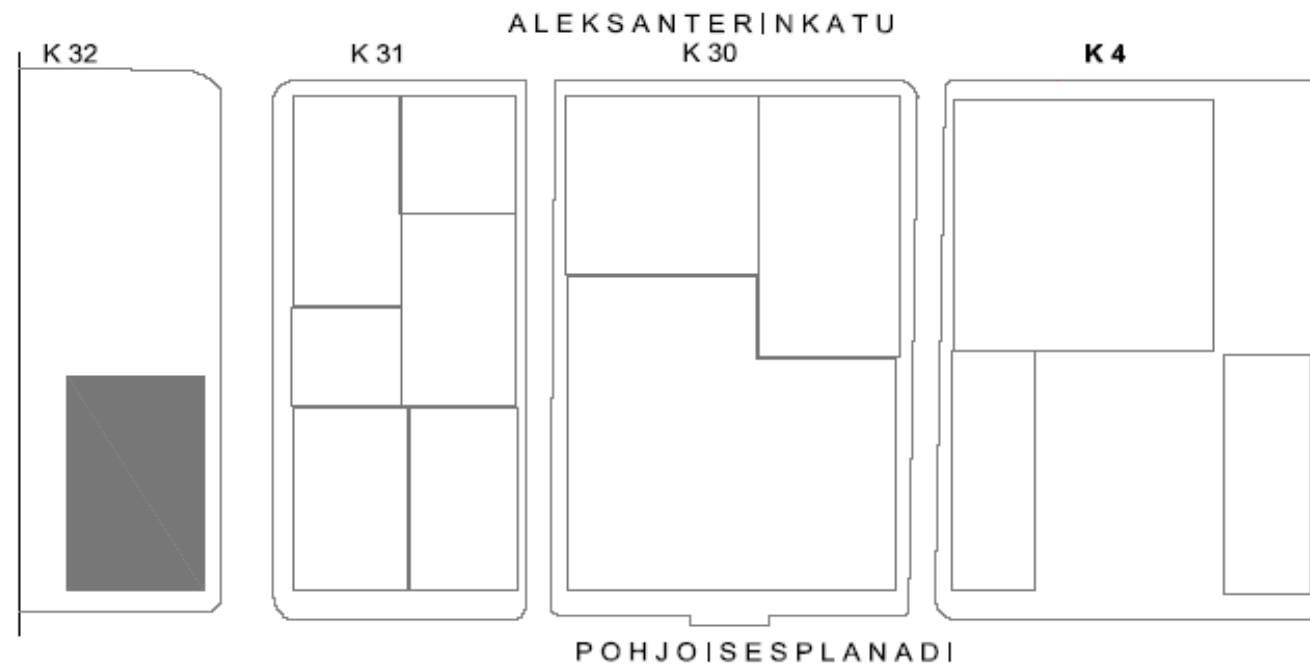


Nykytilanne: 1.- 2.- kerroksen osalta pääosin liiketilaa, 3.-4.-kerros toimistokäytössä. kellari varastona

Uusi konsepti: 1.-2.-kerros liiketilaa, 3.-4.-kerros toimistoja, kellari kokoontumistilaa "jazzklubi".

Erityistä: Kellarin poistumisreitit puutteellisia, jos jazzklubin yleisöala olisi n. 600 m², olisi henkilömäärä laskennallisesti 600 henkilöä ja poistumisteitä tarvittaisiin 4.400 mm. Tämä vaatii uusien poistumisreittien rakentamista. 2.-3.-kerrosten tiloista järjestettävä poistumistie naapurikiinteistön (A 26) kautta (rakennusrasite). 4.-kerroksen tiloista vain yksi hyväksyttävä poistumistie, toisaalta tilanne pysyy ennallaan.

Kortteli 32: P19 Uschakoff

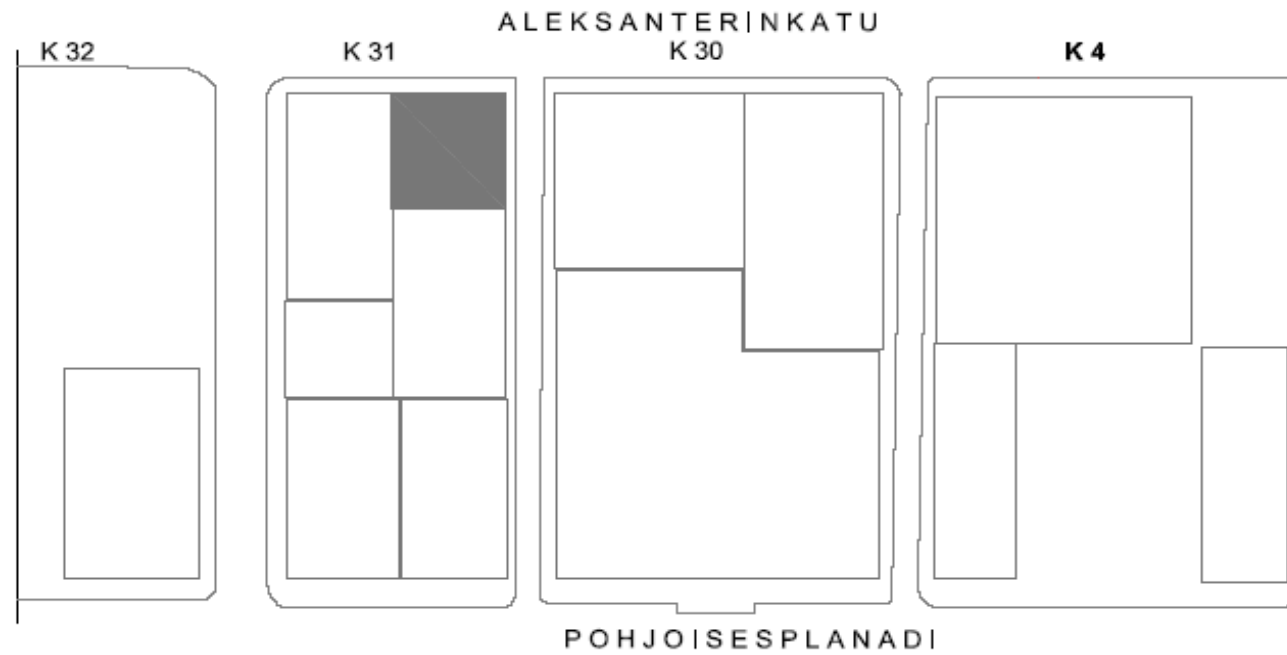


Nykytilanne: rakennus nyt toimistokäytössä, katutasossa liiketilaa.

Uusi konsepti: vastaa pääosin nykyistä, joten muutostarpeet varsin rajallisia.

Erityistä: kellari säilynee autohallina, ei muutostarpeita, mutta poistumisturvallisuus tarkastettava

Kortteli 31: A26 / S8 Sunn

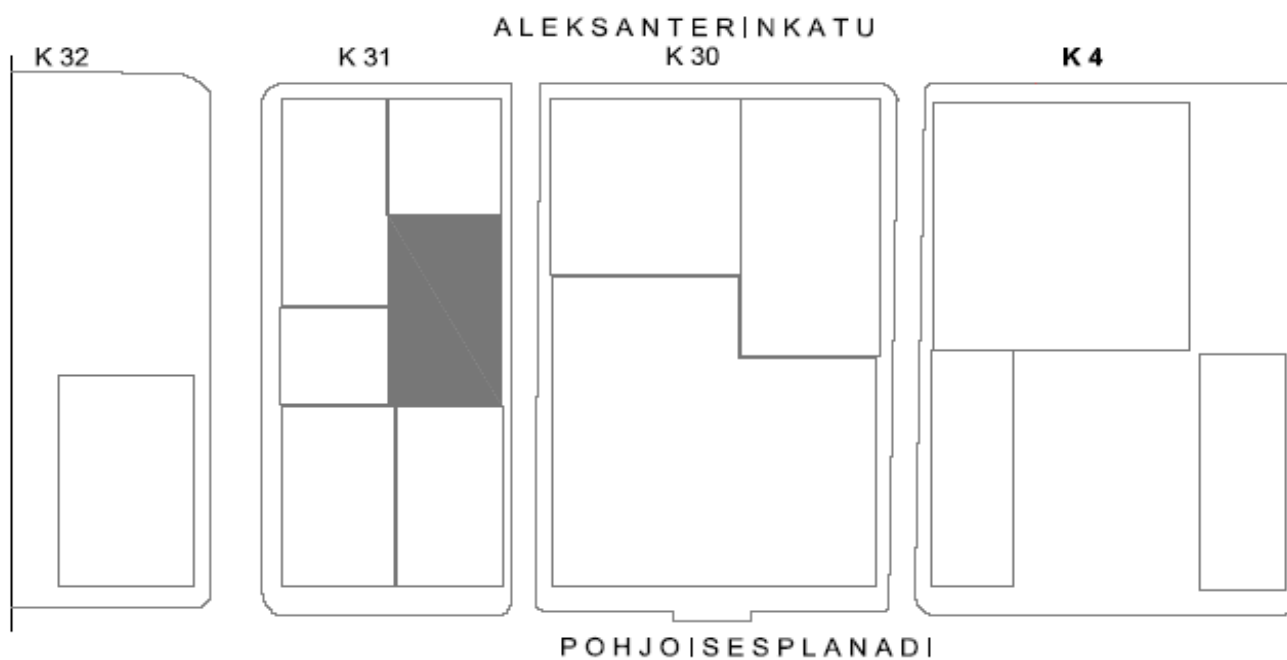


Nykytilanne: 1.- kerroksen osalta ravintola- ja liiketilaa 2.-3.-kerros toimistokäytössä. kellari varastoja.

Uusi konsepti: kellari, 1.- ja 2.-kerros liiketilaa/kokoontumistilaa, 3.-kerros toimistokäyttöön

Erityistä: Kellarin poistumisjärjestelyt tarkistettava, tarvitaan kaksi poistumisreittiä. 2.- ja 3.-kerros poistumisjärjestelyiltään ok, mikäli toinen uloskäynti järjestyy joko A 28:n tai S6:n kautta (rakennusrasite). 1.-kerros ok.

Kortteli 31: S6 Kaupunginmuseo

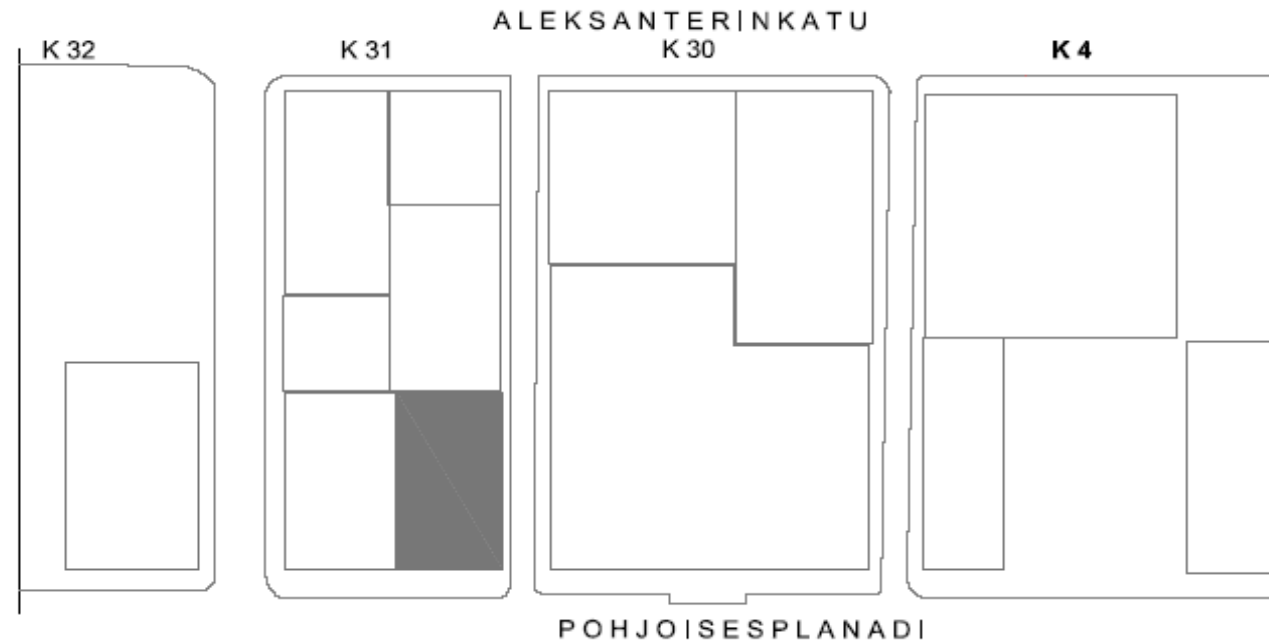


Nykytilanne: 1.- 2.- kerroksen osalta pääosin kokoontumistilaa, 3.-6.-kerros pääosin toimistokäytössä. Kellarissa elokuvateatterit. Poistumisjärjestelyt rakennuksessa ok.

Uusi konsepti: Pääosin nykyinen.

Erityistä:

Kortteli 31: S2-4 / P15 Brofeldt

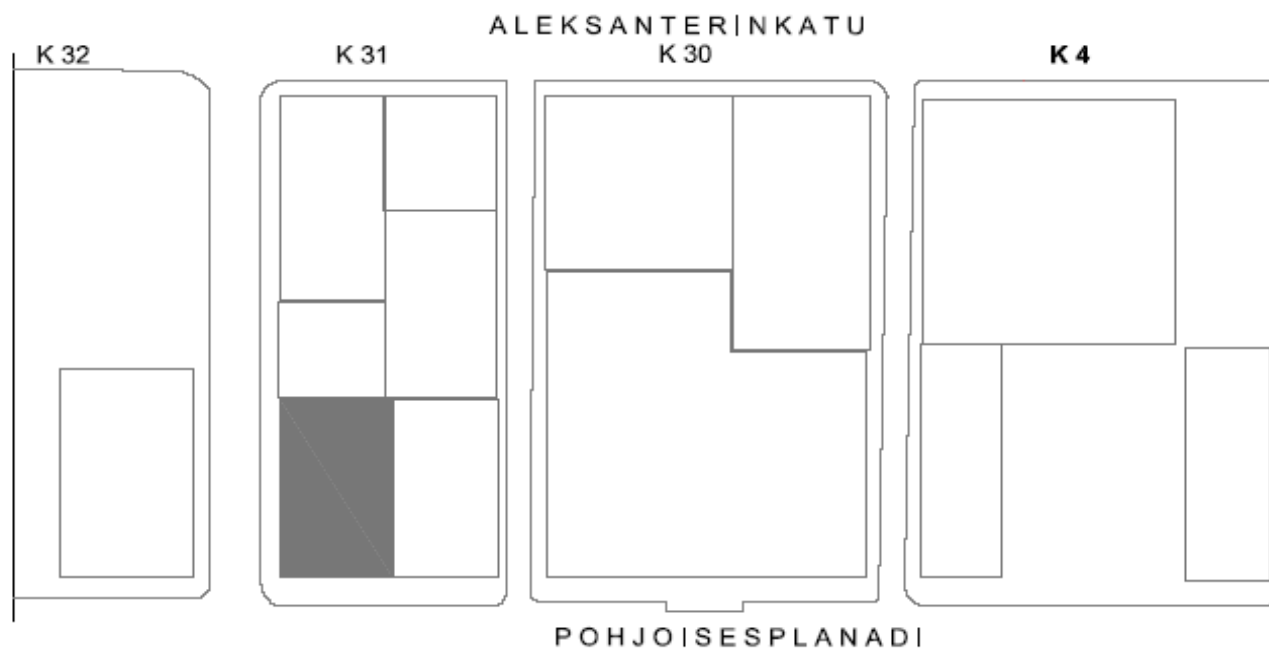


Nykytilanne: 1.- 3- kerrokset toimistokäytössä. Kellari pääosin varastotiloja, myös yleisö wc. Poistumisjärjestelyt ok.

Uusi konsepti: Kellari ennallaan, ehkä lisää wc-tilaa, 1.-kerros kokoontumistilaa, 2.- ja 3.-kerros pääosin toimistoa, 2.-kerrokseen ehkä ravintolatilaa.

Erityistä: uudessa tilanteessa olisi 1.- ja 2.-kerroksen välinen sisäinen porraskäytävä jompaankumpaan kerrokseen kuuluvaksi, toinen vaihtoehto on ottaa 2.-kerroksen "kulma" avoportaana ympäriltä ravintolakäyttöön, jolloin avoyhteys on mahdollinen. Muuten poistumisjärjestelyt ovat ok.

Kortteli 31: P17 / U23 Aschan /Apteekin talo



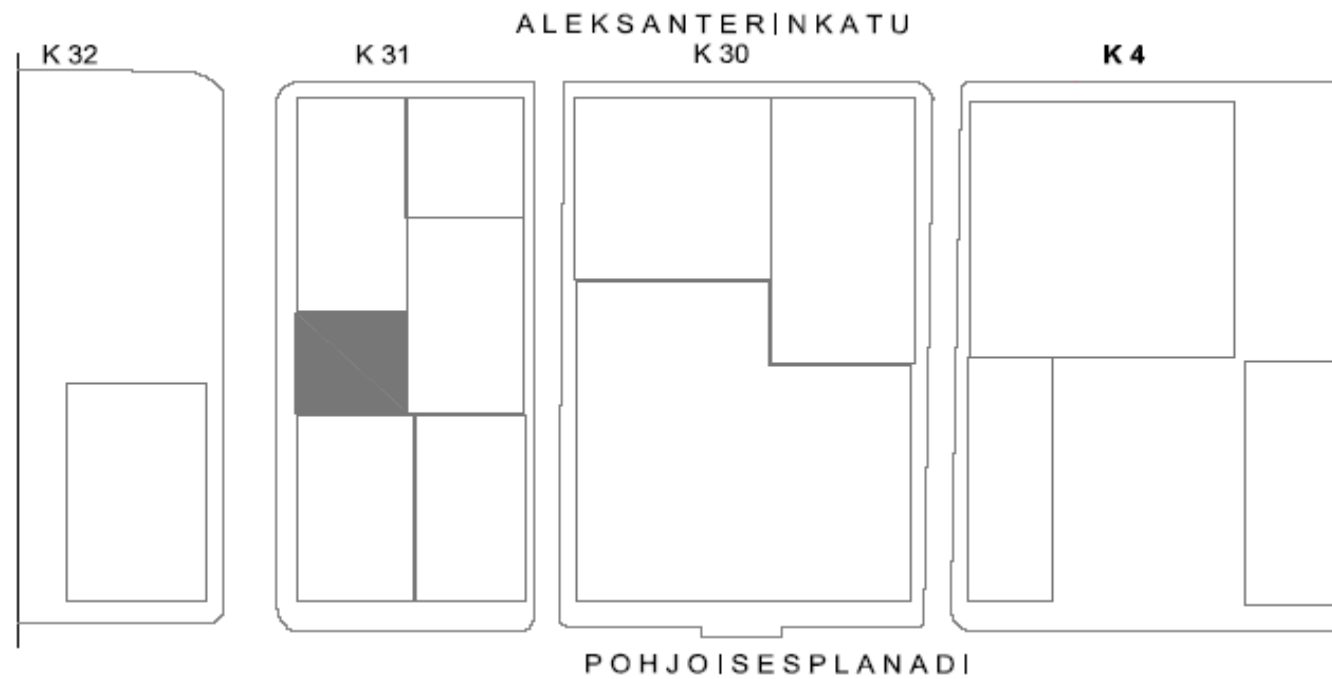
Nykytilanne: Kellarissa ravintolatilaa, 1.- kerros ravintola- ja liiketilaa 2.-3.-kerros toimistokäytössä. Poistumisjärjestelyt ok, joskin toinen poistumistie kulkee P15:n kautta 2.- ja 3.-kerroksessa.

Uusi konsepti: kellari ja 1.-kerros ennallaan, 2.- ja 3.-kerros hotelliksi

Erityistä: Hotellista poistumisjärjestelyt hiukan ongelmalliset, jos toinen poistumisportaikko sijaitsee P15:ssä, tällöin on ko. portaaseen rakennettava suora kulku majoitustilan käytävästä.

Hotellitoiminta tuo paloilmoinlaitteiston (savuilmaisimet) pakolliseksi ainakin majoituskerrokseen, todennäköisesti koko rakennukseen.

Kortteli 31: U25 Fennia-Patria



Nykytilanne: 1.- kerros pääosin liiketilaa 2.-5.-kerros toimistokäytössä.

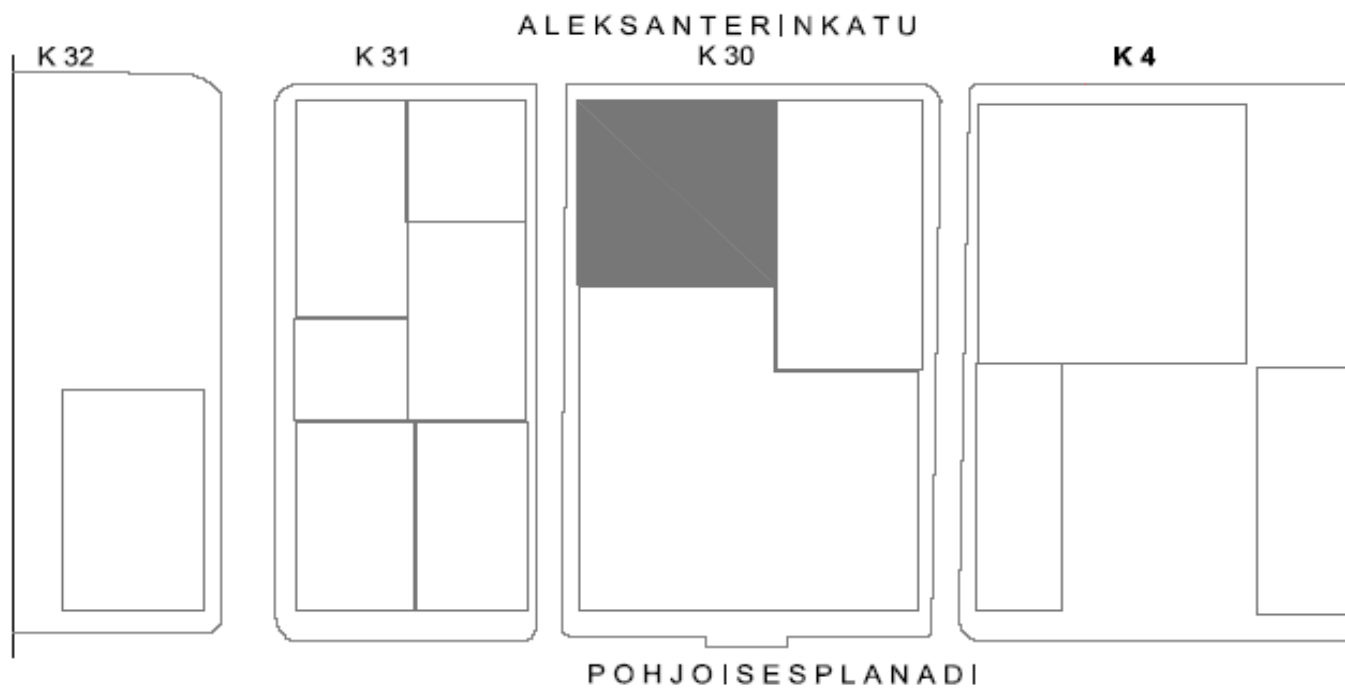
Poistumisjärjestelyt ok, joskin toinen porrashuone ei johda suoraan ulos vaan 1.-kerroksen tiloihin.

Uusi konsepti: Koko rakennus hotellikäytössä

Erytyistä: . Poistumisjärjestelyjen osalta on ongelmana toisen porrashuoneen johtaminen sisätiloihin, se olisi johdettava esim. käytävää myöten ulos asti. Ko. porrashuone vaikutta myös kapealta, leveyden tulisi olla 1200 mm. 2.- ja 3.-kerroksen osalta poistuminen voinee tapahtua myös U23:n kautta. Myös "kattosaunojen" poistumisjärjestelyt puutteelliset.

Hotellitoiminta tuo koko rakennukseen nykyaikaisen paloilmoinlaitteiston.

Kortteli 30: A 22-24 / S3 Burtz ja Helenius

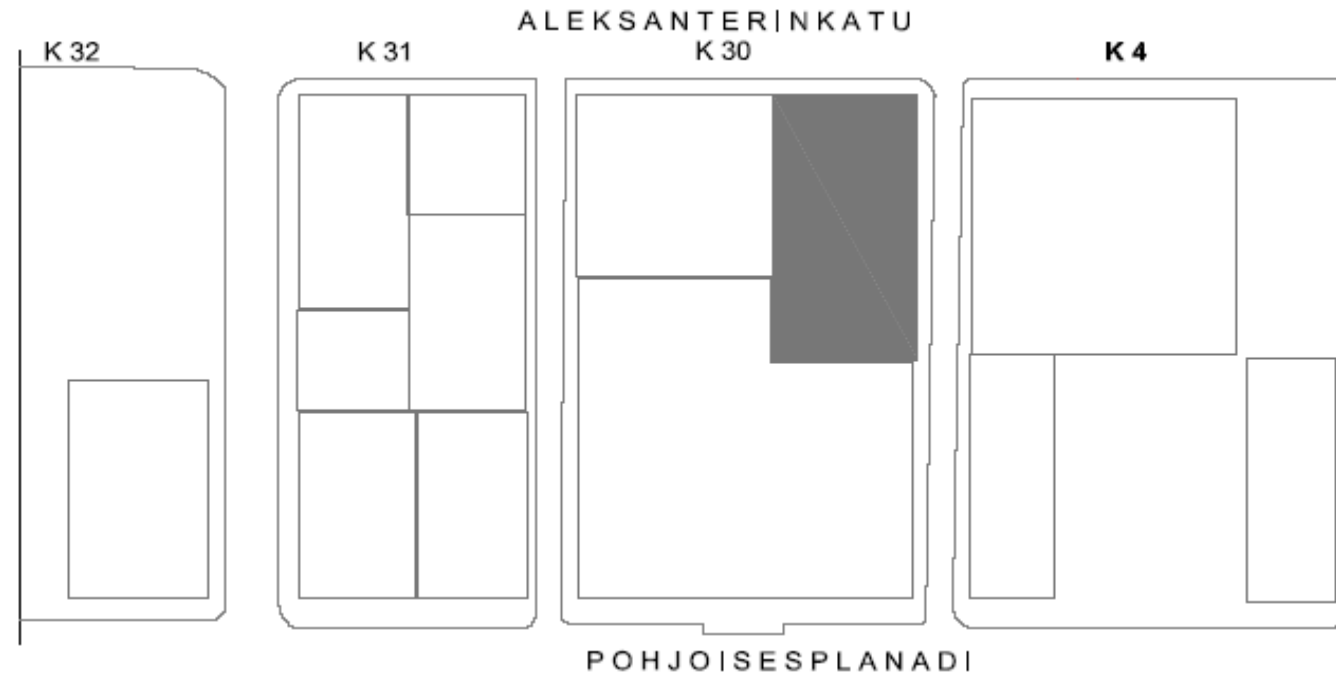


Nykytilanne: Kellari aputiloja, paitsi piharakennuksen ravintola, 1.-kerros liiketiloja, 2.-4.-kerrokset toimisto- ja kokouskäytössä. Poistumisturvallisuus lienee ok, mikäli rakennusten väliset kulkuyhteydet toimivat. Poikkeuksena S22 piharakennus, josta ilmeisesti vain yksi porrashuone, toisaalta pienessä toimistossa tämä on hyväksyttävä

Uusi konsepti: Kellariin ravintola, 1.-kerros kokoontumis- ja liiketiloja, 2.- 4.-kerros toimistotiloja.

Erytyistä: Kellariravintolan poistumisjärjestelyt lienee helppo järjestää. Lastentalon osalta tarvittaneen toinen poistumisporras, riippuen hiukan pääsymahdollisuudesta muihin porrashuoneisiin. 2.- 4.-kerros säilynevät muuten ennallaan, jolloin poistumisjärjestelyt lienevät ok.

Kortteli 30: A 20 / K4 Bock

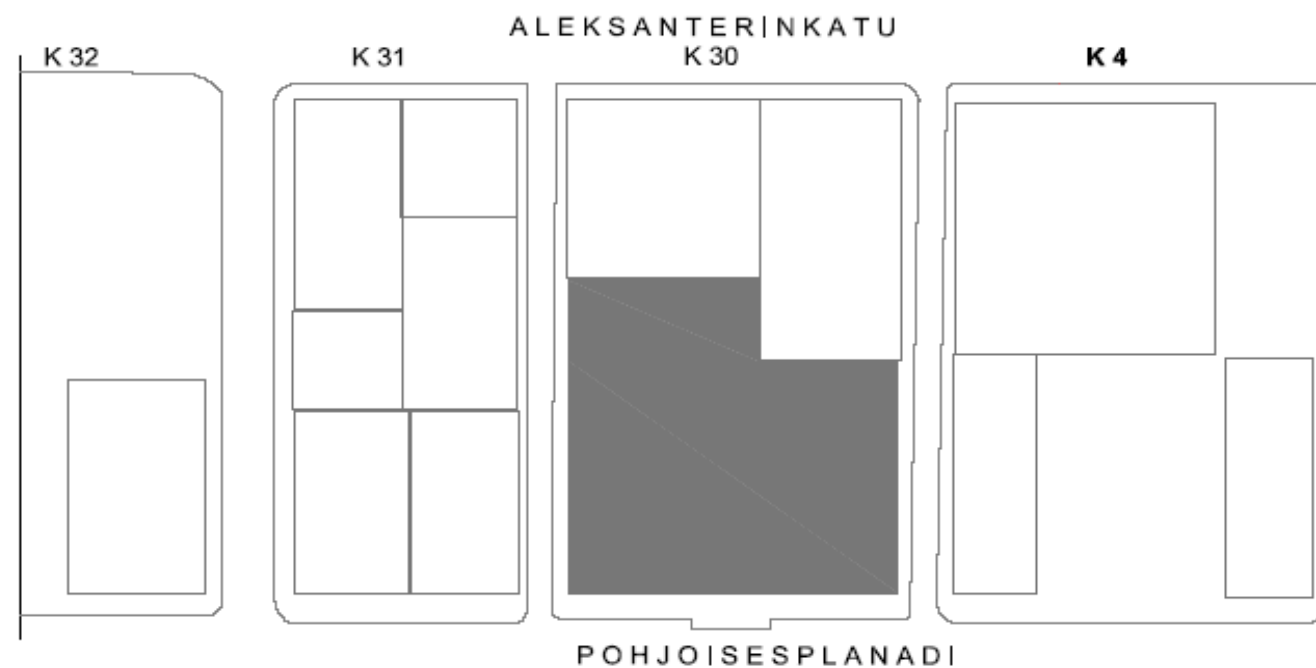


Nykytilanne: Kellari aputiloja, 1.-3.-kerrokset toimisto- ja kokouskäytössä.
Poistumisturvallisuus lienee ok.

Uusi konsepti: Kellariin ravintola, 1.-kerros liike- ja ravintolatilaja (keskiosa toimistokäytössä), 2.- 4.-kerros toimistotiloja.

Erityistä: Kellariravintolan poistumisjärjestelyt lienee helppo järjestää. 2.- 4.-kerros säilynevät muuten ennallaan, jolloin poistumisjärjestelyt lienevät ok.

Kortteli 30: P11-13 / S1 / K2 Kaupungintalo



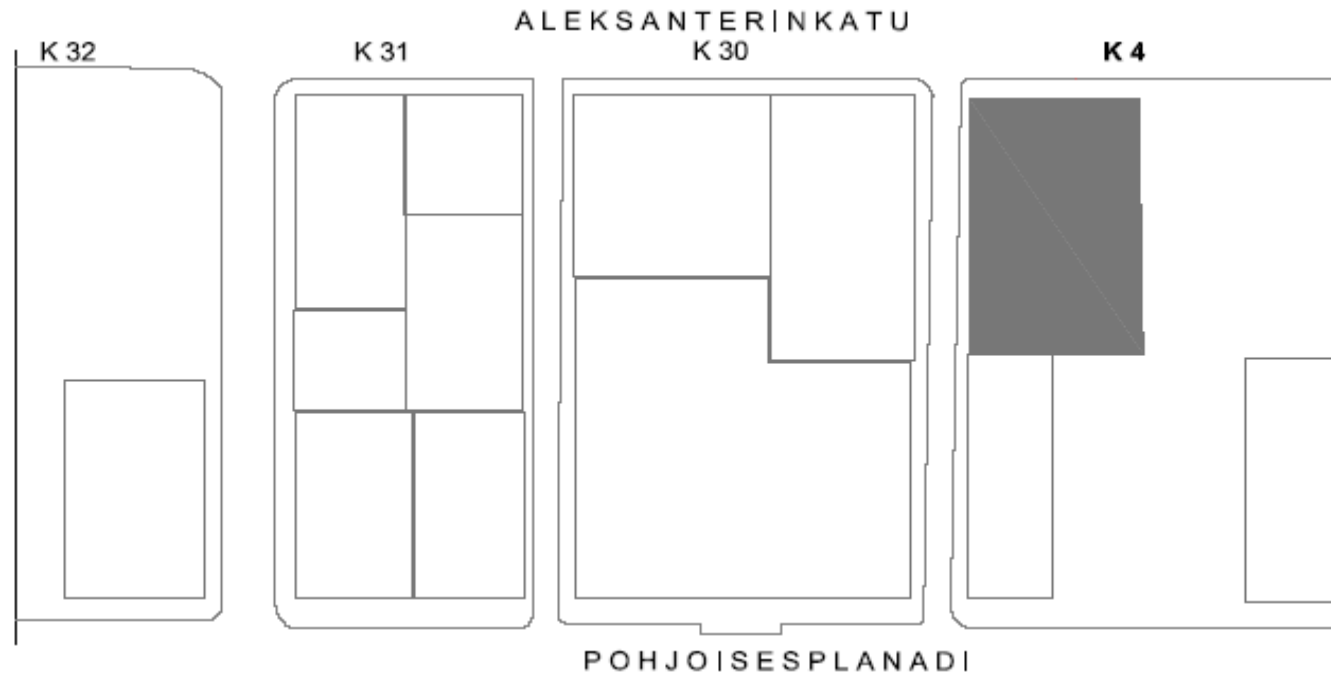
Nykytilanne: Kellarissa autohalli ja aputiloja, 1.- 3.-kerros toimistokäytössä.

Poistumisjärjestelyt lienevät ok, vaikkakin pääporrashuoneet eivät johda suoraan ulos, kuten nykyisin vaaditaan. Samoin K2:n 3.-kerroksen käytävän "pään" osalta poistumismatkat lienevät ylipitkät.

Uusi konsepti: Kellari ennallaan, 1.-kerroksen ala-aula kokoontumistilaa, 2.- ja 3.-kerros toimistoja

Erityistä: Poistumisjärjestelyt lienevät ok, mikäli nykytilanteen "ongelmat" hyväksytään jatkossakin. Periaatteessa pääporrashuoneiden järjestelyissä tarvittaneen muutoksia (suoraan ulos)

Kortteli 4: K3 / A 16-18 Remander ja Sederholm

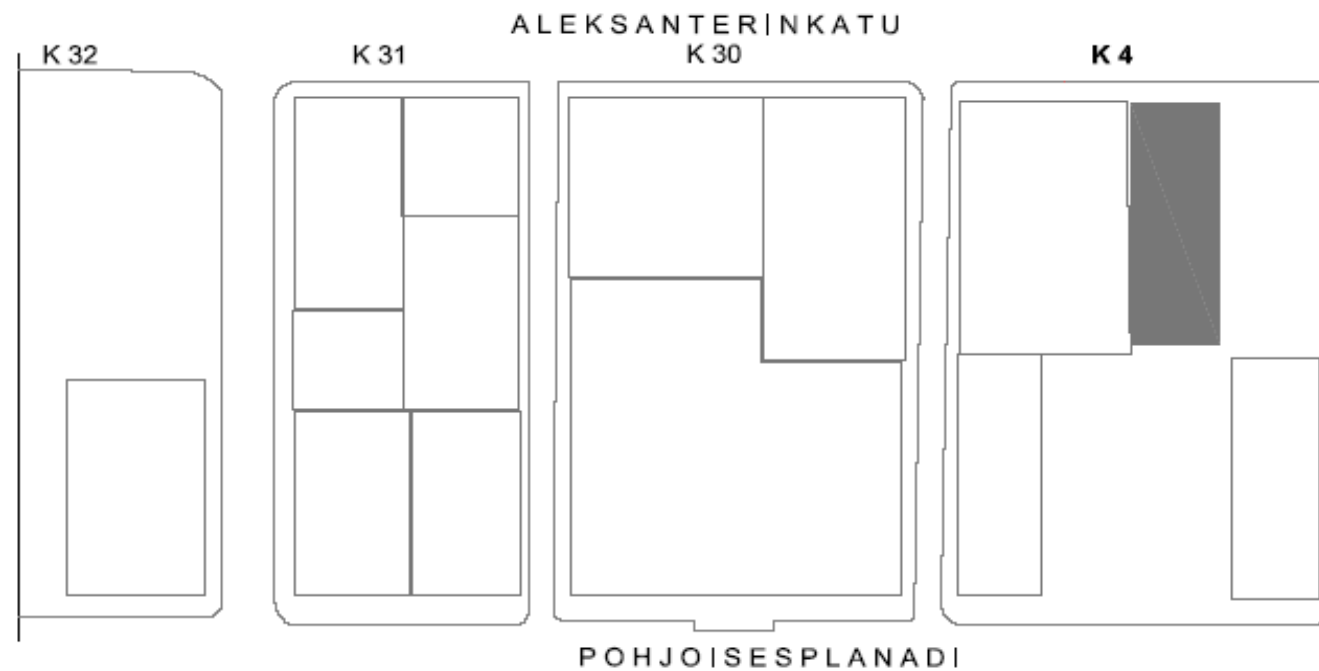


Nykytilanne: Kellarissa varastotiloja, 1.- 4.-kerros toimistokäytössä pl. Sederholmin talo ja valkoinen sali. Poistumisjärjestelyt lienevät ok.

Uusi konsepti: Kellari - 4.-kerros kokoontumistiloja.

Erytystä: Kellarin osalta voi poistumisjärjestelyissä olla ongelmia. Rakennukset tulevat ilmeisesti muodostamaan yhden laajan kokonaisuuden, jolloin paloilmoinlaitteisto mahdollistaneen suuren laskennallisen henkilömäärän rakennukseen. Muuten poistumisjärjestelyt lienevät kunnossa, mikäli rakennusten väliset kulkuyhteydet toimivat.

Kortteli 4: A14 Brummer

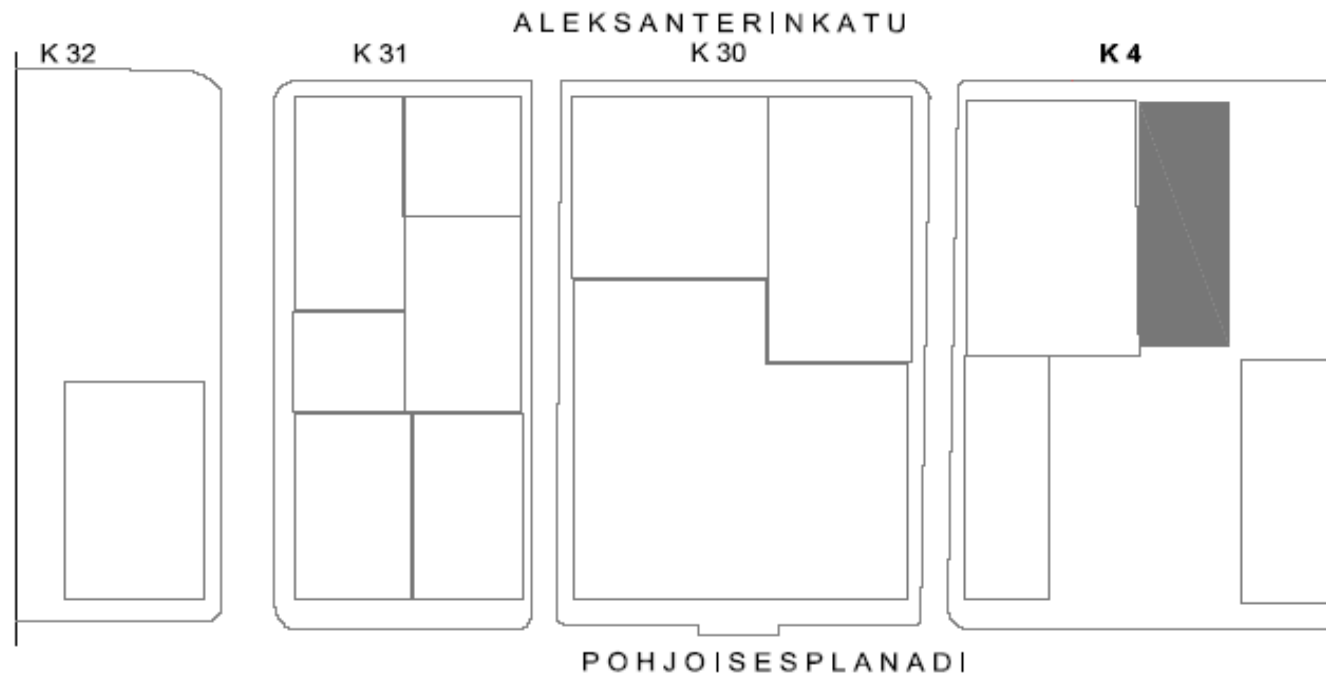


Nykytilanne: Kellarissa varastotiloja, 1.- 2.-kerros toimistokäytössä pl. virka-asunto. Poistumisjärjestelyt lienevät ok.

Uusi konsepti: virka-asunto ennallaan, piharakennukseen ravintolatiloja 1.- 2.-kerrokseen.

Erytystä: Poistumisjärjestelyt ok, mikäli piharakennuksen 2.-kerroksen länsisiivestä pystytään järjestetään hyväksyttävä poistumistie

Kortteli 4: A14 Brummer

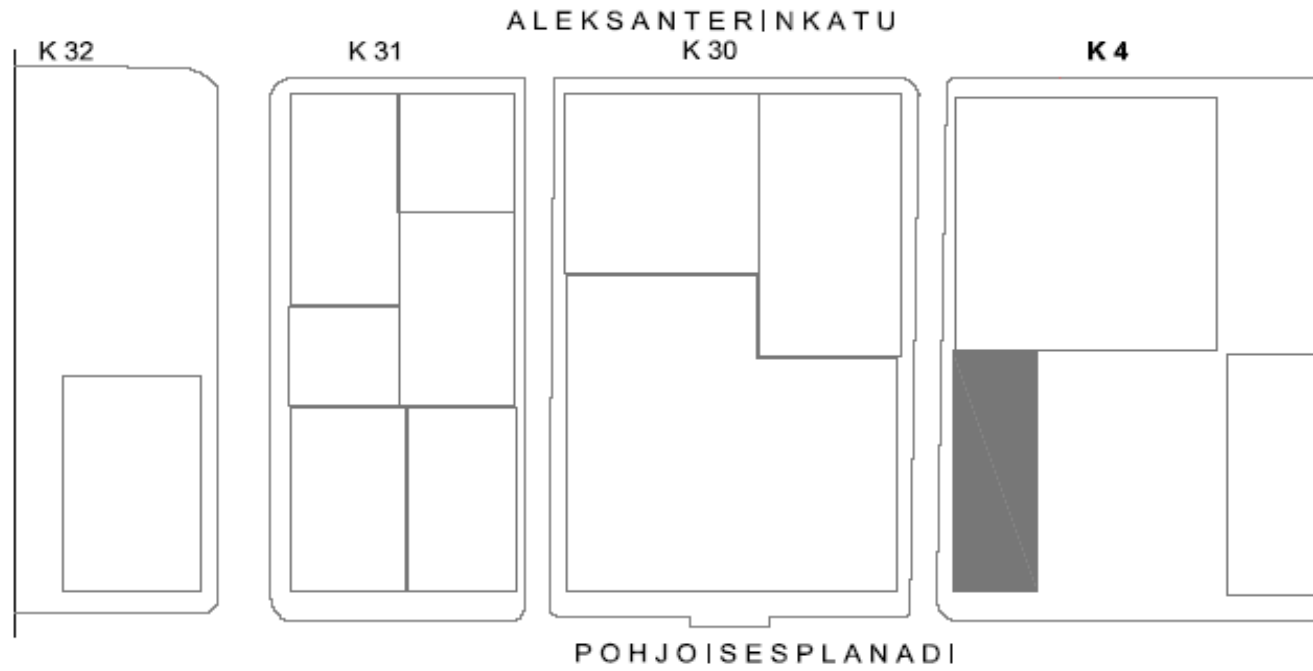


Nykytilanne: Kellarissa varastotiloja, 1.- 2.-kerros toimistokäytössä pl. virka-asunto.
Poistumisjärjestelyt lienevät ok.

Uusi konsepti: virka-asunto ennallaan, piharakennukseen ravintolatiloja 1.- 2.-kerrokseen.

Erityistä: Poistumisjärjestelyt ok, mikäli piharakennuksen 2.-kerroksen länsisiivestä pystytään järjestetään hyväksyttävä poistumistie

Kortteli 4: P 9 -/K1 Govinius



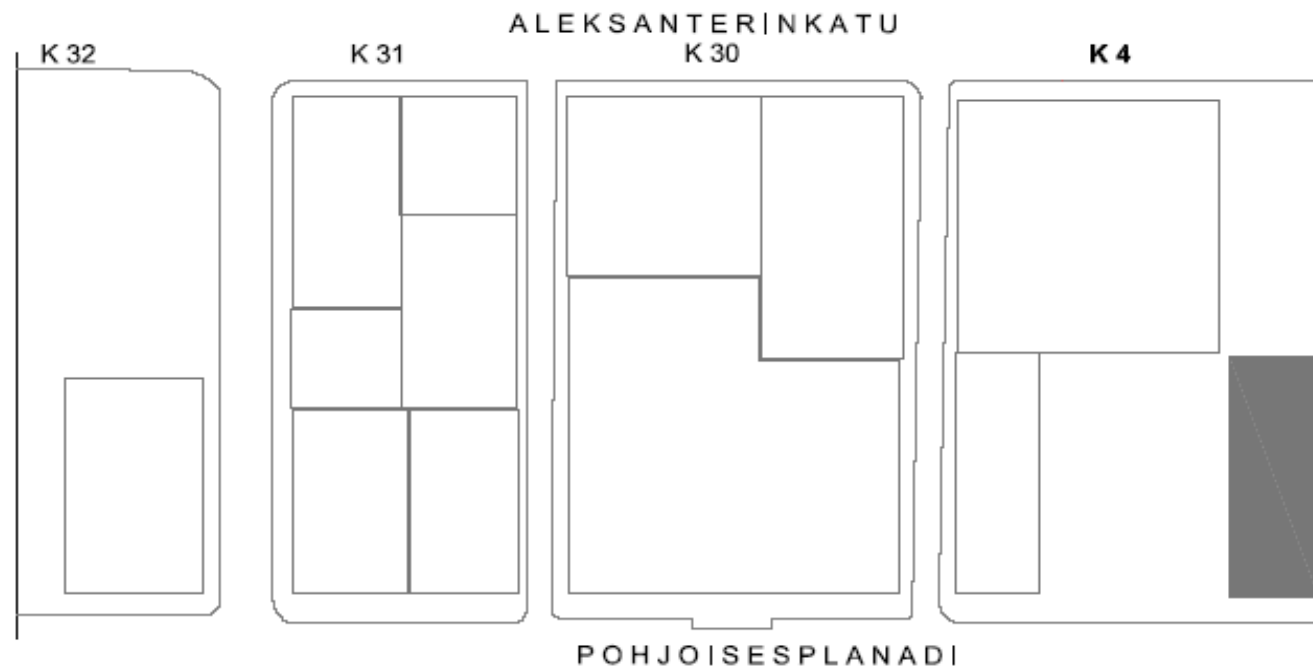
Nykytilanne: rakennus toimistokäytössä. Poistumisjärjestelyt puutteelliset, koska P9:n pääporras on "avoporras"

Uusi konsepti: 1.-kerros osittain hotellia ja osittain liiketilaa, 2.- 3.-kerros hotellia.

Erytyistä: 1.-kerros ok. 2.- ja 3.-kerroksen osalta ratkaistava poistumistieongelmat. Hotellikäytössä tarvittaisiin kaksi uloskäyntiä, mutta tällä hetkellä tiloista ei ole yhtään hyväksyttävää uloskäyntiä.

Rakennukseen tarvitaan paloilmoinlaitteisto. Mahdollisten puuvälipohjien paloturvallisuutta jouduttaneen parantamaan (katso kohdasta "hotellien erityispiirteitä").

Kortteli 4: P5 Lampan



Nykytilanne: 1.- 3.-kerros toimistokäytössä.

Uusi konsepti: Koko rakennus hotellikäyttöön.

Erytyistä: Poistumisjärjestelyt lienevät ok. Rakennukseen tarvitaan paloilmoinlaitteisto. Puuvälipohjien paloturvallisuutta jouduttaneen parantamaan (katso kohdasta "hotellien erityispiirteitä").

3k. toteutumisen vaiheet



- Vaihe 1 / Kadut, sisäpihat, liikennejärjestelyt, Elefanti-kortteli, kaupungintalon ravintola ja kaupunginmuseo
- Vaihe 2 / Leijona-kortteli, Sarvikuonokorttelissa Apteekin talo, Brofeldtin talo ja Kiseleffin talo sekä Dromedaari-korttelin Jugend-salin ympäristö
- Vaihe 3 / Fennia-Patrian talo

Toteutuksen kannalta olennaista on liikenne ja sisäpihajärjestelyjen kautta tuoda selkeä parannus jalankulkuympäristöön ja sitä kautta tilojen houkuttelevuuteen. Tärkeää on myös saada ensimmäisessä vaiheessa kortteleihin vetovoimaisia toimijoita, jotka kohottavat alueen kiinnostavuutta ja vetävät mukanaan muita toimijoita.

Elefanti-korttelin kiinteistöjen osalta uusien toimijoiden hakuprosessi on jo käynnistynyt. Samaan vaiheeseen tulisi liittää liikennejärjestelyjen lisäksi osia Leijona- ja Sarvikuono-kortteleista, jotta koko alueen imago saa selkeän piristysruiskeen.

Toisessa vaiheessa toteutetaan Leijona-korttelin hallinnon tiivistäminen, joka vapauttaa tiloja uusille toiminnolle Sarvikuonokorttelissa.

Kolmannessa vaiheessa toteutetaan osat kokonaisuutta jotka ovat rakennusteknisessä mielessä parhaassa kunnossa.

TYÖRYHMÄ:

Arkkitehtitoimisto K2S Oy
Kimmo Lintula
Niko Sirola
Mikko Summanen

Antti Ahlava, Arkkitehdit MOD oy, kaupunkikulttuurin asiantuntija
Mona Schalin, Arkkitehdit Kati Salonen ja Mona Schalin, rakennussuojelun asiantuntija
Björn Silfverberg, WSP Group, liikennesuunnittelija
Mari Pitkäaho, Entrecon Oy, kaupallinen asiantuntija
Ilkka Volanen, Helsingin valo- ja äänityöpalvelu Oy, valosuunnittelija
Vilho Pekkala, Insinööritoimisto Mikko Vahanen Oy, rakennesuunnittelija
Matti Remes, Hepacon Oy, LVIS-suunnittelija
Timo Hakokorpi, L2 Paloturvallisuus Oy, palotekninen asiantuntija

Käytetyt lähteet

Painetut lähteet:

Arkiio-Laine, Leena 1988. *1700-luvun kauppiastalot suojeltavina*. Ss. 62-63 Arkkitehti 5 / 1988
Mats Biström, Eija Harjula, Anu Härmä, Pirkko Lampila, Eva Nygrén, Mona Schalin, Kari Sinda, Arja Vehanen, Ralf Åkerblom, Mikael Sundman 1980. Helsingin Leijona-korttelin restaurointi. Vaihtoehtoisten restaurointiperiaatteiden soveltaminen kaupungintalon kortteliin. TKK Arkkitehtuurin historian laitos 1:1980.
City of Helsinki, 2005. Helsinki Regional Economy: A Dynamic City in the European Urban Network. City of Helsinki Statistics 2005:23.
Fabritius, Emil 1914. *Ombyggnaden av Nylands Aktiebanks hus i Helsingfors*. Ss. 1- 3 Arkitekten 1/1914.
Frosterus, Sigurd 1926. *”Svenska gården” Helsingissä*. Ss. 16-25 Arkkitehti 2/1926.
Helander, Vilhelm, Sundman, Mikael 1970. Vems är Helsingfors? - rapport från innerstaden 1970. Holger Schildts förlag.
Helsingin vanhan kaupunginosan asemakaavan muutos Rakennushistoria. Museovirasto, Rakennushistorian osasto. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto Keskustatoimisto Julkaisu AB:3 / 77
Helsingin kaupunginkanslian tiedotustoimisto, 2001. Helsingin kaupungintalokortteli Leijona. Helsingin kaupunginkanslian tiedotustoimisto.
Helsingin kaupungin tietokeskus, 2003. Yritystoiminnan rakenne ja muutos Helsingissä. Helsingin kaupungin tietokeskus tilastoja 2003:8.
Kaupungin Leijona-sydän. Helsingin kaupunginmuseo 1998.
Kärki, Pekka 1968. *Uschakoffin talon rakennushistorian pääpiirteet*. S.24 Arkkitehti 5 / 1968
Kärki, Pekka 1971. *Helsingin kaupungintalo: Rakennushistorian pääpiirteet*. S. 28 Arkkitehti 3 / 1971
Lilius, Henrik 1984. Esplanadi 1800-luvulla. Anders Nyborg A/S International Publishers Ltd.
Lilius, Henrik, Kunnas, Veikko, toim. 1990. Carl Ludvig Engel 1778-1840. Näyttely Helsingin Tuomiokirkon kryptassa 7.8.-14.9.1990.
Marinelli, Sergio, 1996. Carlo Scarpa: il museo di Castelvecchio. Electa.
Maunula, Jarmo, toim. 1970 . Suomi rakentaa 4. Suomen Arkkitehtiliitto 1970
Merisalo, Tiina 1995. *Sederholmin kivitalo -porvaristalon vaiheita hyödyn ajalta 1990-luvulle*. Ss 266-312 Narinkka. Helsingin kaupunginmuseo
Nissi, Aimo 2000. *Aarno Ruusuvoori 's Modern Refurbishments as Objects of Restoration and Repair*. Ss. 8-20 PTAH 2000:1.
Ruusuvoori 1967. *Helsingin kaupungintalokorttelit*. Ss. 18-21 Arkkitehti 1-2 1967.
Ruusuvoori, Aarno 1968. *Kluuvin virastotalo*. Ss.23-29 Arkkitehti 5 / 1968
Ruusuvoori, Aarno 1971. *Helsingin kaupungintalo*. Ss. 29-35 Arkkitehti 3/1971.
Ruusuvoori, Aarno 1988. *Helsingin kaupungintalo: Entistäminen ja uudisrakennus*. Ss. 56-61 Arkkitehti 5 / 1988.
Sisätilojen suojelu. Opetusministeriön työryhämäuistioita ja selvityksiä 2003:18
Sundman, Mikael 1983. Kaupungin rakentumisen vaiheet: Tutkielma Helsingin kaupunkirakenteen muodostumisesta ja väestörakenteen vaiheista. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto Julkaisu YB 1 / 83.
Wartiainen, Kai, 1996. Helsingin kauneuden logiikat: Kulttuurisesti moniulotteinen kaupunkirakenne. Helsingin kaupungin tietokeskuksen keskustelualoitteita 1996:1.
Wickberg, Nils Erik 1981. Senaatintori, Helsinki. Anders Nyborg A/S International Publishers Ltd.
Åström, Sven-Erik 1957. Samhällsplanering och regionsbildning i kejsartidens Helsingfors; Studier i stadens inre differentiering 1810-1910. Helsingfors stads publikationer N.o 6

Elektroniset lähteet:

BV SpV - Betroffenenvertretung Spandauer Vorstadt: <http://www.bvsvp.de/hoefe.html>
Abach, Ludwig - Hinne, Carolin: Herzog & de Meuron Fünf Höfe - München (mm. kaikki valokuvat Fünf Höfe-sivulla): http://www.0111.com/lud/pages/architecture/archgallery/hdm_fuenf_hoefe/index.htm
Fünf Höfe: <http://www.fuenfhoefe.de/>
Die Hackeschen Höfe: <http://www.hackesche-hoefe.com/>
Junibacken (lastentalo), Tukholma: <http://www.junibacken.se/>
Kulturhuset Stockholm: <http://www.kulturhuset.stockholm.se>
Kunst-Werke Berlin e.V.: <http://www.kw-berlin.de/>
Museumsinsel Berlin: <http://www.museumsinsel-berlin.de/>
Museu Picasso (valokuvat: Institut Amatller d'Art Hispànic / Arxiu MAS / Arxiu Fotogràfic Municipal): http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg061/arg061_02.asp
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/>
Stadtentwicklung Wien: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/>

Painamattomat lähteet

Kaupungintalokortteleiden K 4,30 ja 31 käyttötarkoituksen muutosselvitys 3.3.2004. Kiinteistövirasto, talo-osasto. HKR-Rakennuttaja
Korttelin K 31 tilaselvitys 3.3.2004. Kiinteistövirasto, talo-osasto. HKR-Rakennuttaja
Kaupungintalokortteli K 4 tilaselvitys 25.5.2004. Kiinteistövirasto, tilakeskus. HKR-Rakennuttaja

Yleisteokset

Helsingin kaupungin historia - kirjasarja

Arkistolähteet

Helsingin rakennusvalvontaviraston arkisto
Helsingin kaupunginmuseon kuva-arkisto

Helsingin kaupunginmuseon laatimat inventoinnit (tekijänä Veikko Pakkanen) ja rakennushistorian yhteenvedot; Helsingin kaupunginmuseon Kulttuuriympäristöyksikön kortit