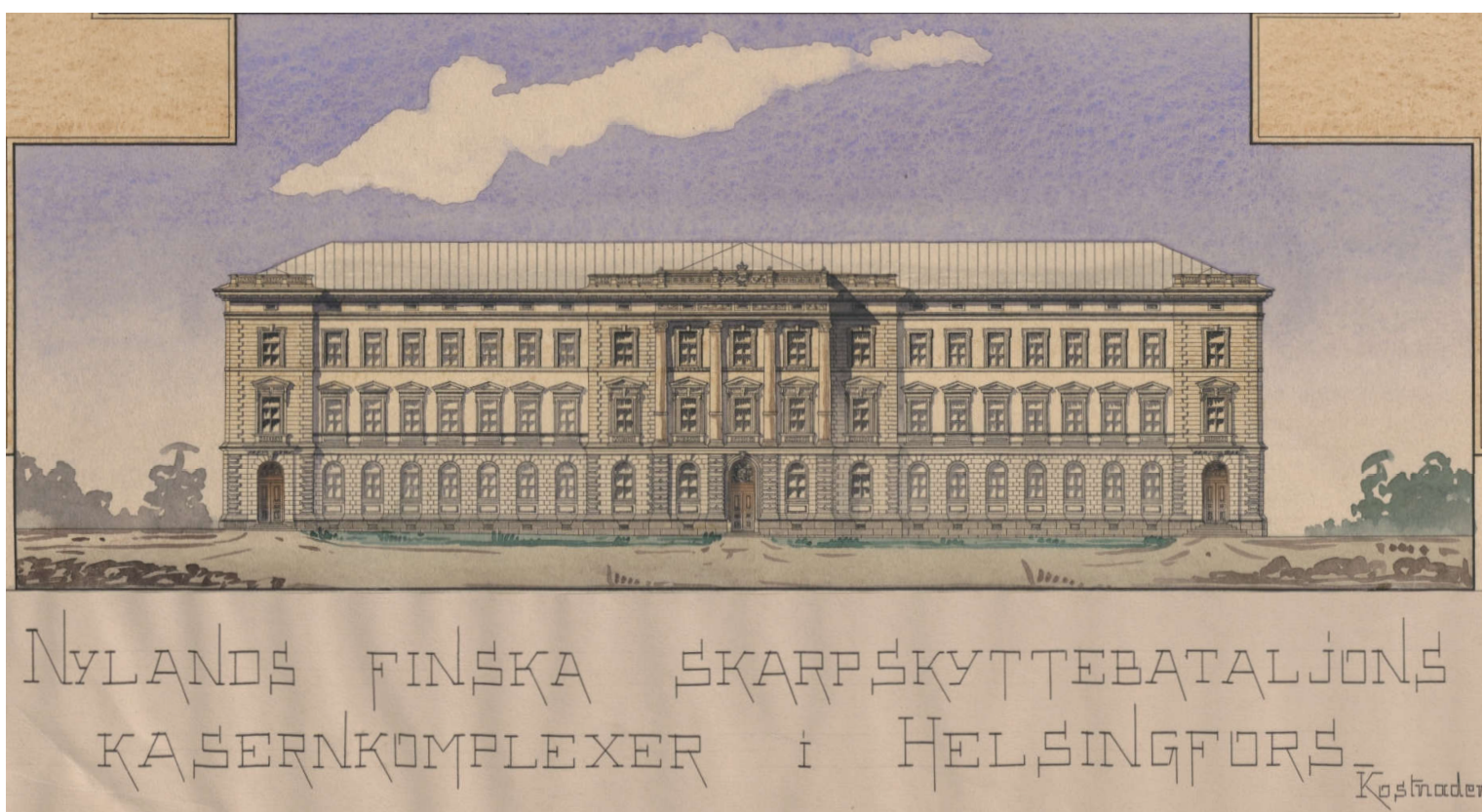




MARIANKATU 23

VIITESUUNNITELMA 08.05.2018

MARIANKATU 23

Tontti 1-18-3

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

MK23 = Mariankatu 23

LK8A = Liisankatu 8 A kadunvarsi

LK8G = Liisankatu 8 G piharakennus

MK7 = Maneesikatu 7

Yleistä

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

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

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

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

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

Rakennussuojelullisia suunnittelu- ja toteutusperiaatteita:

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

Asemakaavan laadintavaiheen suunnittelu- ja ratkaisuperiaatteita:

Mariankatu 23 (MK 23)

Rakennus toteutetaan laadukkaana hotellina, noin 90 huonetta, ravintola ja aputilat, sekä viherpihaterassi. Kellarissa ”viiniklubi ” tai vastaava

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

Maneesikatu 7 (hotellin osa n. 20 huonetta)

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

- 1990- luvulla kunnostettuun kellariin toteutetaan rakennuksen aputiloja (esim. hotellin saunaosasto ja kokoustiloja)
- 1. kerroksessa hotellihuoneita tai liiketiloja
- 2. kerroksessa hotellihuoneita tai liiketiloja
- ei hissiä
- kulkuyhteys pihan läpi päärakennuksen vastaanotosta
- ullakko on rakennettu
- ei parvekkeita tai muita merkittäviä muutoksia julkisivuihin

Liisankatu 8 A (LK 8 A)

Liisankatu 8 A toteutetaan asuinrakennuksena

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

Liisankatu 8 G (LK 8 G)

Liisankatu 8 G (sisäpihan rakennus) toteutetaan asuinrakennuksena

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

MARIANKATU 23

Yleistä

- pihalle järjestettävissä pelastustie Liisankatu 8 A:n ja 8 G:n väliin
- asuntojen varatiet hoidettavissa ikkunoista/parvekkeilta
 - o jos MK7 yläkerrokset asuntoja, varatiesilta voidaan purkaa
- asuinrakennusten ylemmissä kerroksissa huoneistojakoa muutettu alemmista kerroksista, pienempiä huoneistoja yhdistetty suuremmiksi kokonaisuuksiksi
- asuinrakennusten esteettömät sisäänkäynnit suunnitellaan pihan osaksi (esim. järjestetään pihan puolelta luiskin)
 - o hotellin esteetön sisäänkäynti hissien avulla pääsisäänkäynnin yhteydessä ja/tai sisäpihan puolelta
- piha-alueella on varaus kannen alle rakennettavan kellariaputilan toteuttamiseen, (esim. iv- konehuoneelle)

Pysäköinti

- ajoyhteys Liisankadulta tai Maneesikadulta naapuritontin rajalta
- pysäköintiratkaisu perustuu maan alle kaivettavaan ja louhittavaan luolaan ja sinne rakennettavaan pysäköintirobottiin
 - o kapasiteetti luonnoksen kaltaisella parkkirobotilla on n 36 autopaikkaa
 - o runko voidaan rakentaa irti rakennuksista ja perustusrakenteista (esim. kiviladotut perustukset)
 - o edellyttää kallion louhimista noin 8 m syvyyteen
 - o pihaa säilyy istutus ym. rakenteille ja lisäksi mahdollisuus muille maanalaisille rakenteille säilyy piha-alueen muilla osilla

Laajuustietoja

Pinta-alat, huoneistomäärät ja –koot ovat alustavia:

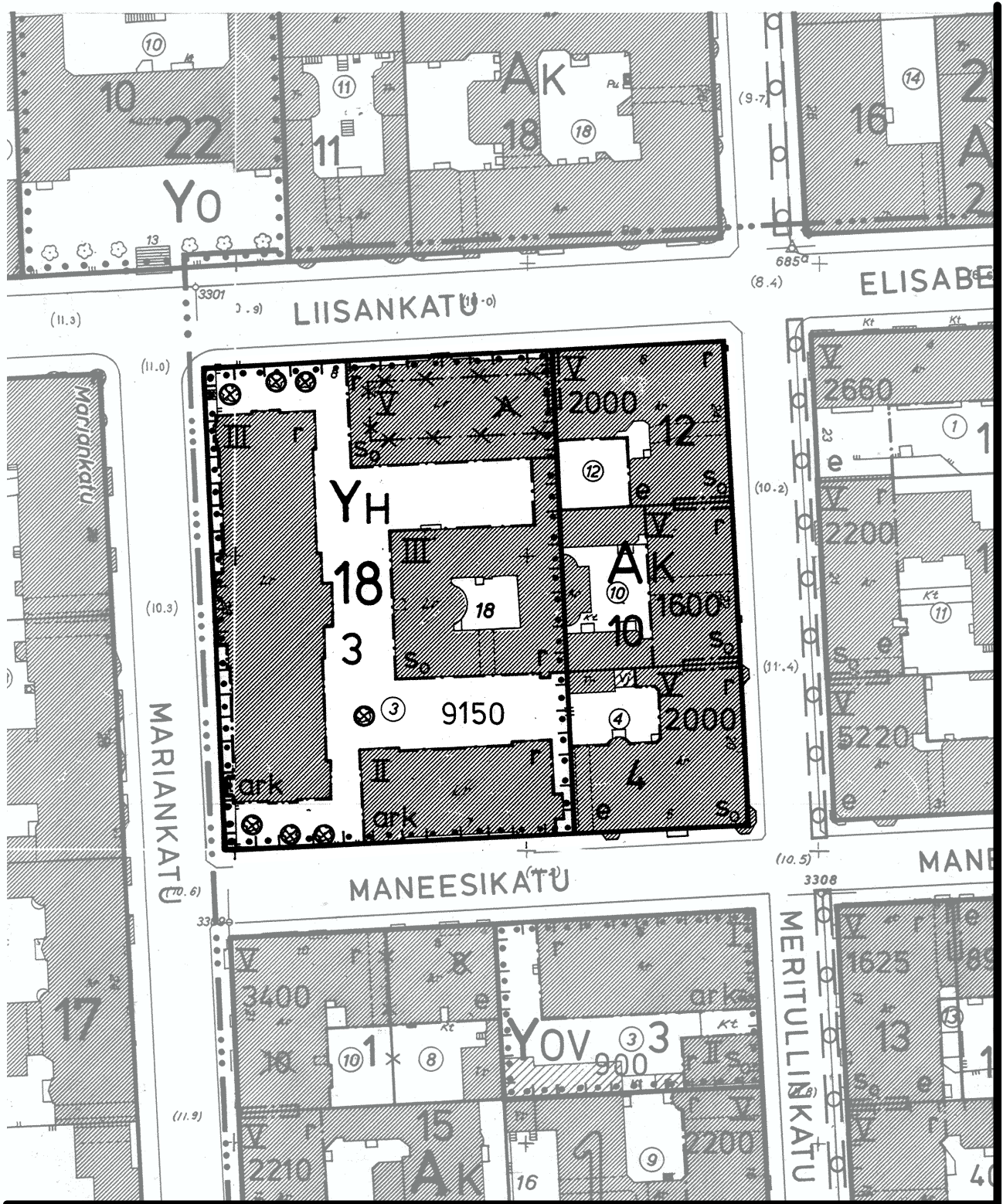
Rakennus	Bruttoala	Kerrosala (uusi)	Hotelli- huoneita	Asuntoja
MK23	5300	4360	92	
LK8A	3950	3289		31
LK8G	2800	2172		21
MK7	1400	1142	22	
Yhteensä	13 450	11 063	114	52
Piharakennukset		30		
Hotelliaulan laajennusoptio		70		
Asuntojen keskikoko m2				75

Liiketilaa (hotelli ja liiketilat) on 5 502 kem2. Tämä on 50 % kerrosalasta.

PARKKIROBOTTI noin 36 autopaikkaa



KATUNÄKYMÄ
LOUNAASTA



ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ

2 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Eri asemakaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja

Ohjeellinen alueen raja

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Tontin raja

1

Kaupunginosan numero

15

Korttelin numero

3

Tontin numero

LIISANK

Kadun nimi

X

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista

r

Rakennusala

V

Roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan kerrosluvun. Kadunvarsirakennuksessa tämä numero tarkoittaa ehdottomasti käytettävää kerros- lukua ja piharakennuksessa suurinta sallittua kerroslukua

V/V

Numerosarja, jossa ensimmäinen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan pie- nimmän sallitun kerrosluvun ja jälkimmäinen suurimman sallitun kerrosluvun

====

Tontin rajan osa, johon rakennukset on rakennettava kiinni

ark

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

S_o

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

860

Korttelialueen osa, jossa luku ilmoittaa kuinka monta neliometriä kerrosalaa yhteensä rakennusaloille saa rakentaa

2200

Luku, joka osoittaa kuinka monta neliometriä kerrosalaa rakennuslalle saa rakentaa

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue

YH

Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue

YOV

Opetus-, huvi-, kerho- ja viihdetoimintaa palvelevien rakennusten kortteli- alue

YV

Huvi-, kerho- ja viihdetoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue

o o o

Ohjeellinen istutettava puurivi. Puiden välinen etäisyys saa olla enintään 7 m

e

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

yo

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

Rakennusala, jolle saa sijoittaa opetustoimintaa palvelevia tiloja

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

Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tontin käyttötarkoituksen mukaisia tiloja

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

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

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

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

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

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

Tomutus- ja jätehuollon laitteita ei saa sijoittaa pihamaalle

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

Kokonaan tai osittain maanpäällistä kellaria ei sallita AK-korttelialueilla

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

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

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

o o o

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



KORTTELINÄKYMÄ
LÄNNESTÄ

MK23 HOTELLI
LK8A ASUNTOJA
LK8G ASUNTOJA
MK7 HOTELLI

MARIANKATU 23	Bruttoala	Kerroasala	Hyötyala	Huoneita
K	1028		640	
1	1067	1159	730	12
2	1067	1067	627	26
3	1067	1067	627	26
Ullakko	1067	1067	677	28
	5296	4360	3301	92

LIISANKATU 8 A		Kerroasala	Hyötyala	Huoneistoja
K	656		382	
1	656	645	374	7
2	577	577	410	7
3	577	577	442	5
4	577	577	455	5
5	577	577	455	5
6	336	336	255	2
	3956	3289	2773	31

LIISANKATU 8 G		Kerroasala	Hyötyala	Huoneistoja
K	616	88	571	
1	622	622	404	8
2	637	637	450	9
3	637	637	470	4
Ullakko	279	288	202	
	2791	2272	2097	21

MANEESIKATU 7		Kerroasala	Hyötyala	Huoneita
K	235		134	
1	487	487	260	11
2	487	487	275	11
Ullakko	190	168	100	
	1399	1142	769	22

KAIKKI YHTEENSÄ	13442			
Asuntoja				52

TILAT YHTEENSÄ	Kerroasala	Hyötyala	Huoneita
Hotelli	5502	3296	114
Aputilat		774	

Liiketila			
------------------	--	--	--

Asunnot	5473	3917	52
Aputilat		1087	

Lisäksi			
Piharakennukset	30		
Hotellin lobbyn laajennusoptio	70	65	
Yhteensä	100		

Liiketilaa on 5502/11063 = 50 % kerrosalasta

Autopaikkatarve asunnot 1/150 as-kem2 36

Asuntoja kpl 52
Asuntojen keskikoko m2 75
Hotellihuoneita kpl 114

PARKKIROBOTTI 250 250

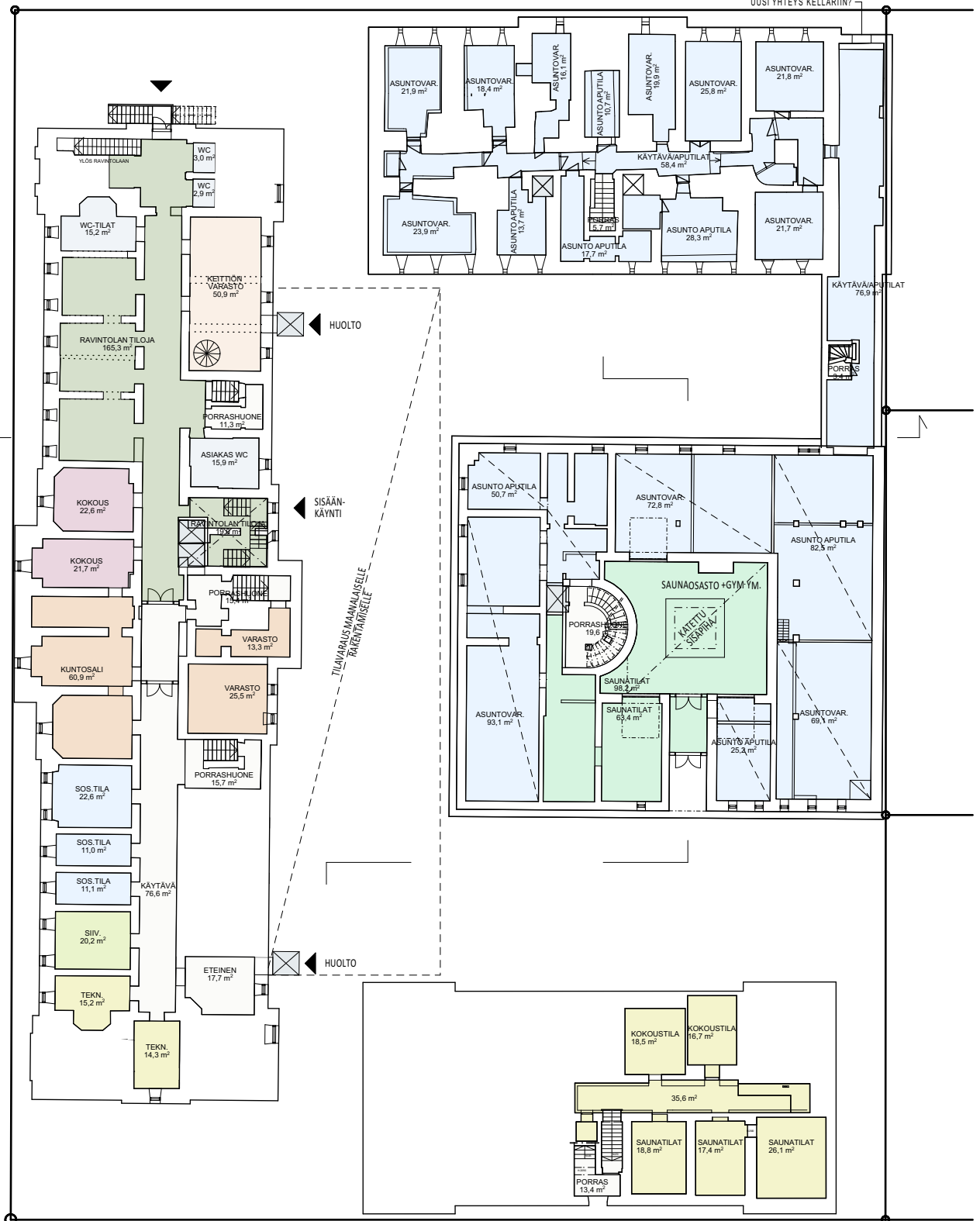
BRUTTOALA / KRS	brm2
K	2535
1	2832
2	2768
3	2471
4	1923
5	577
6	336
Yhteensä	13442

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

LIISANKATU 8

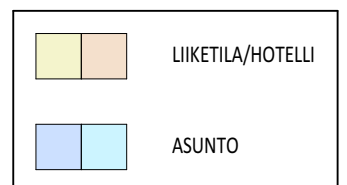
UUSI YHTEYS KELLARIIN?

MARIANKATU 23

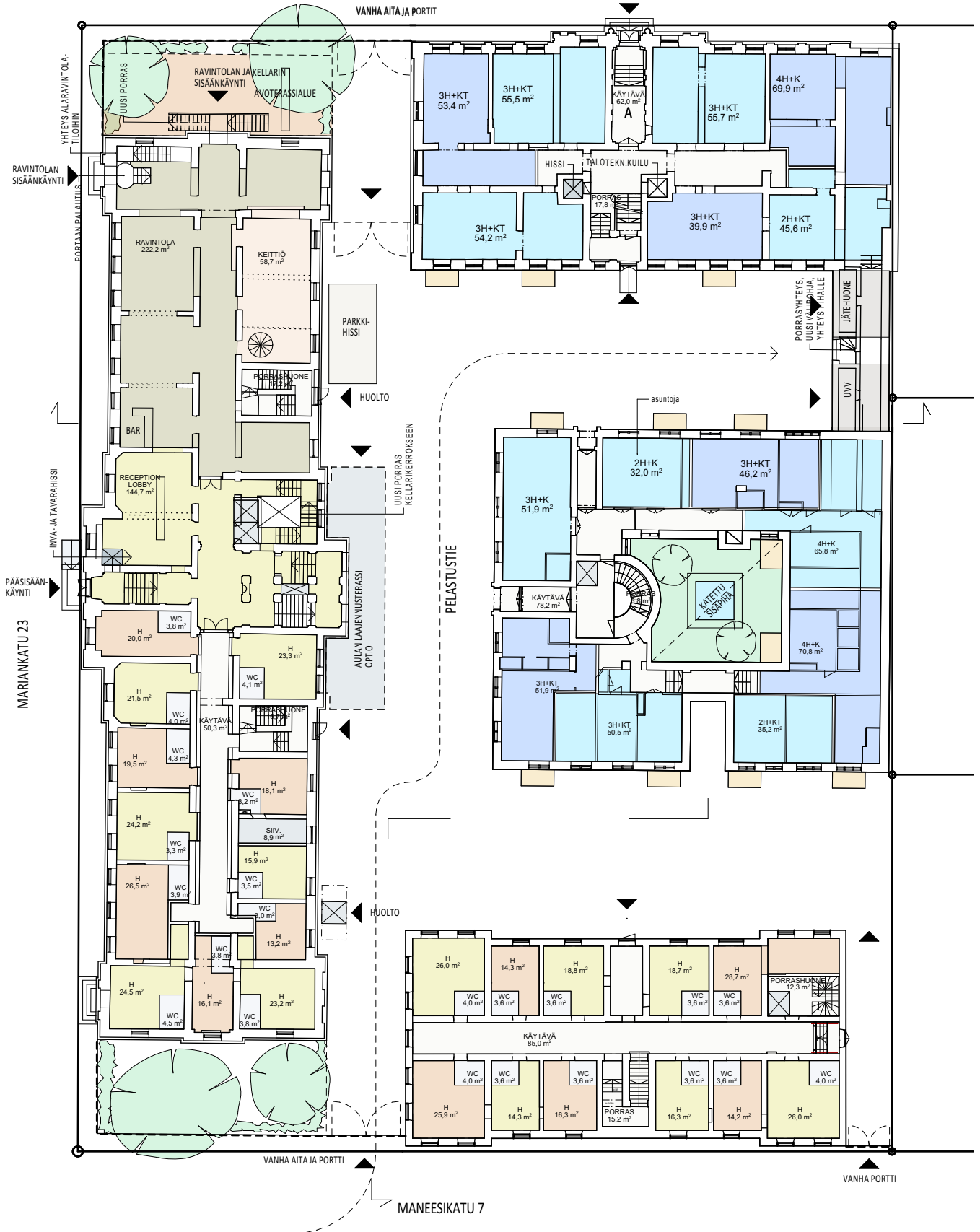


MANEESIKATU 7

K-KERROS



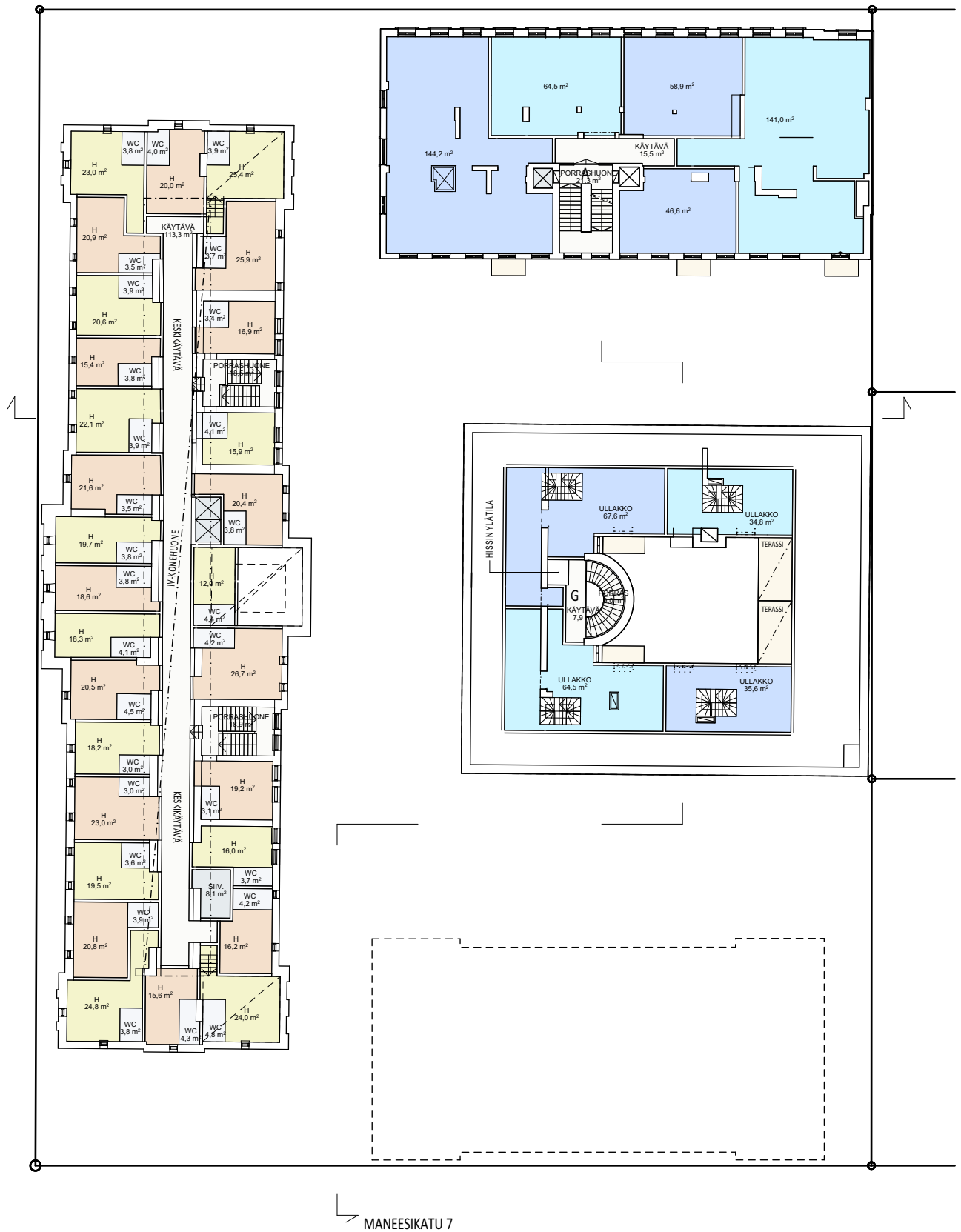
LIISANKATU 8



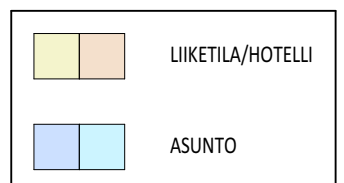
1. KERROS







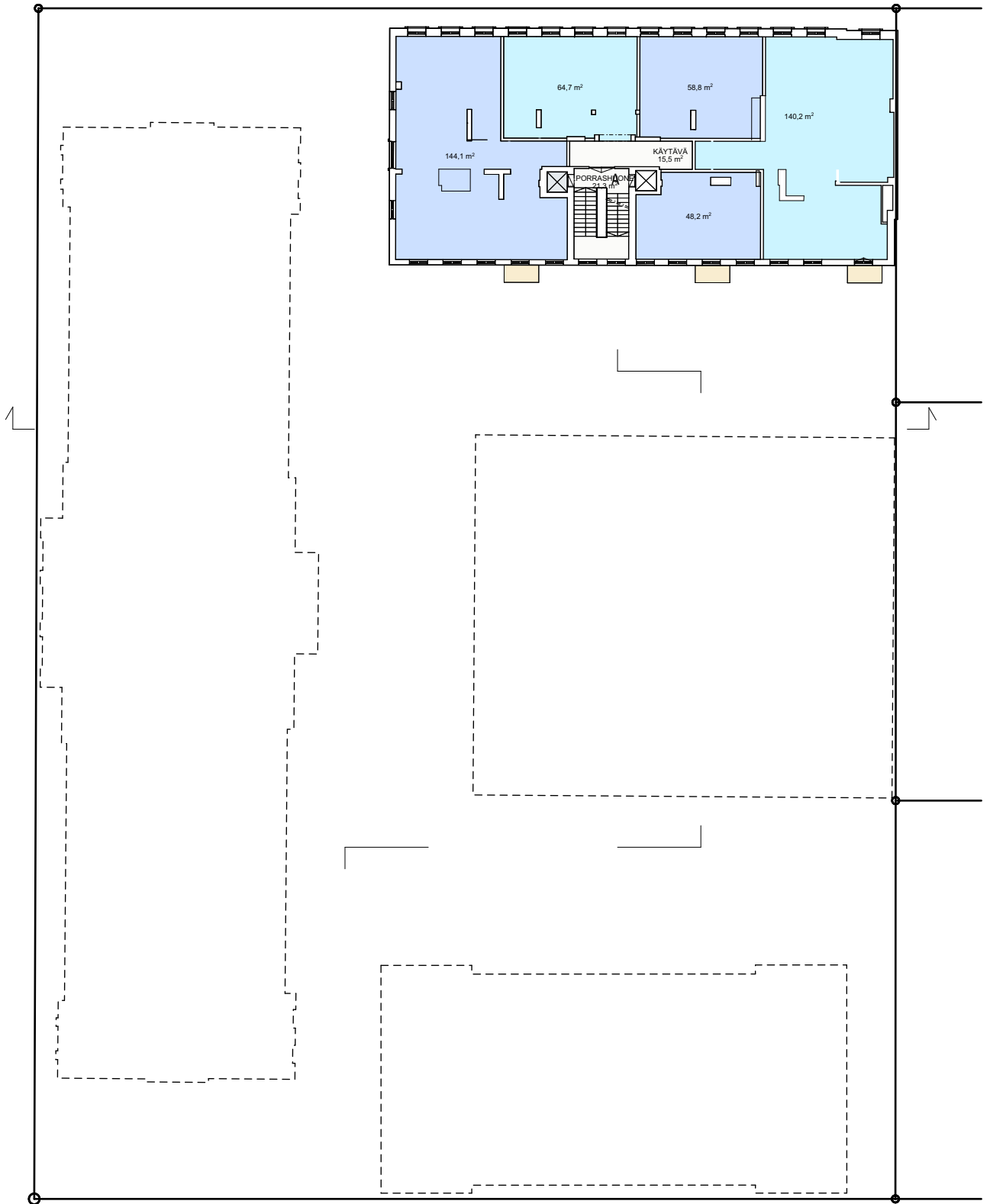
4. KERROS



LIISANKATU 8



MARIANKATU 23



MANEESIKATU 7

5. KERROS

		LIIKETILA/HOTELLI
		ASUNTO

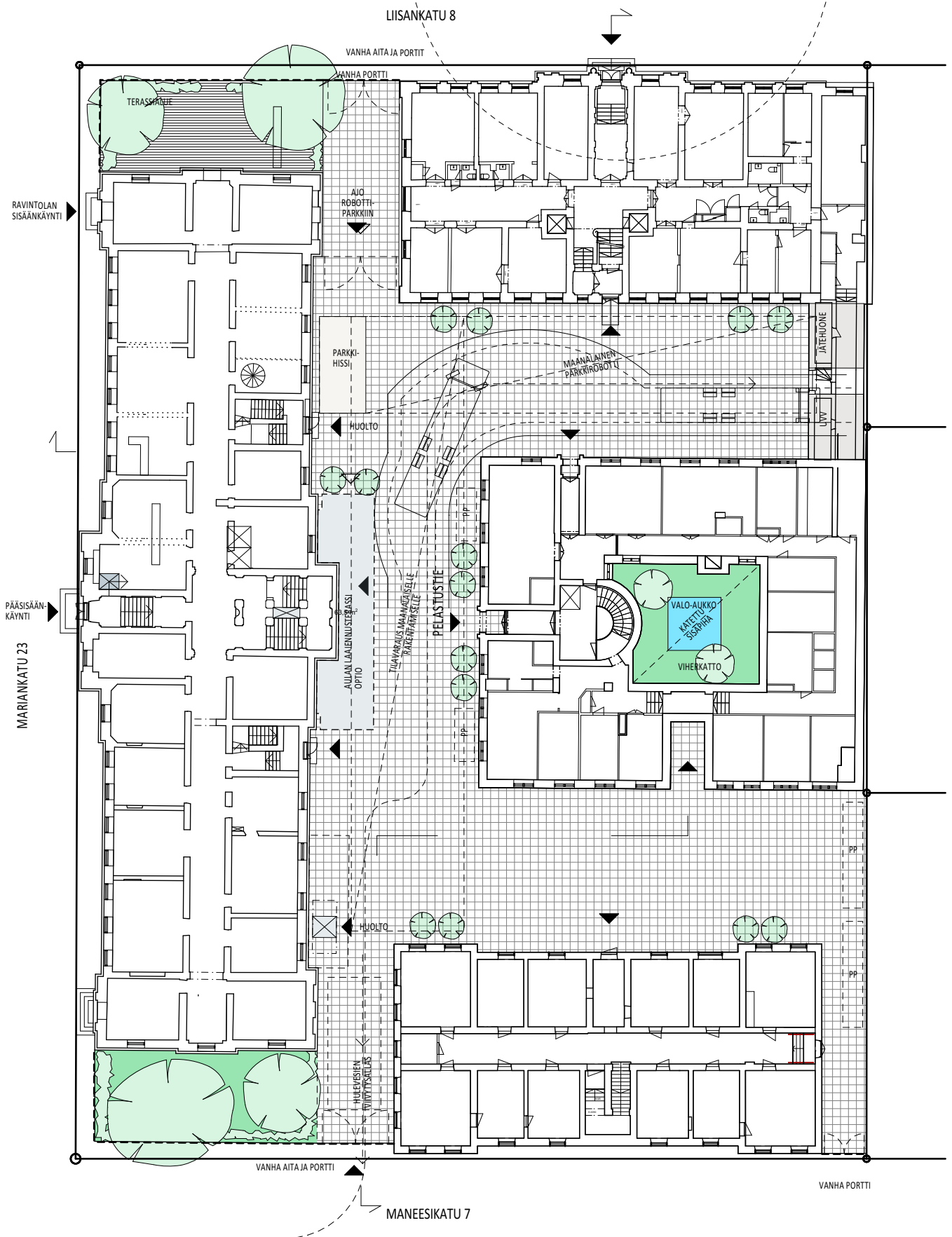
LIISANKATU 8

MARIANKATU 23

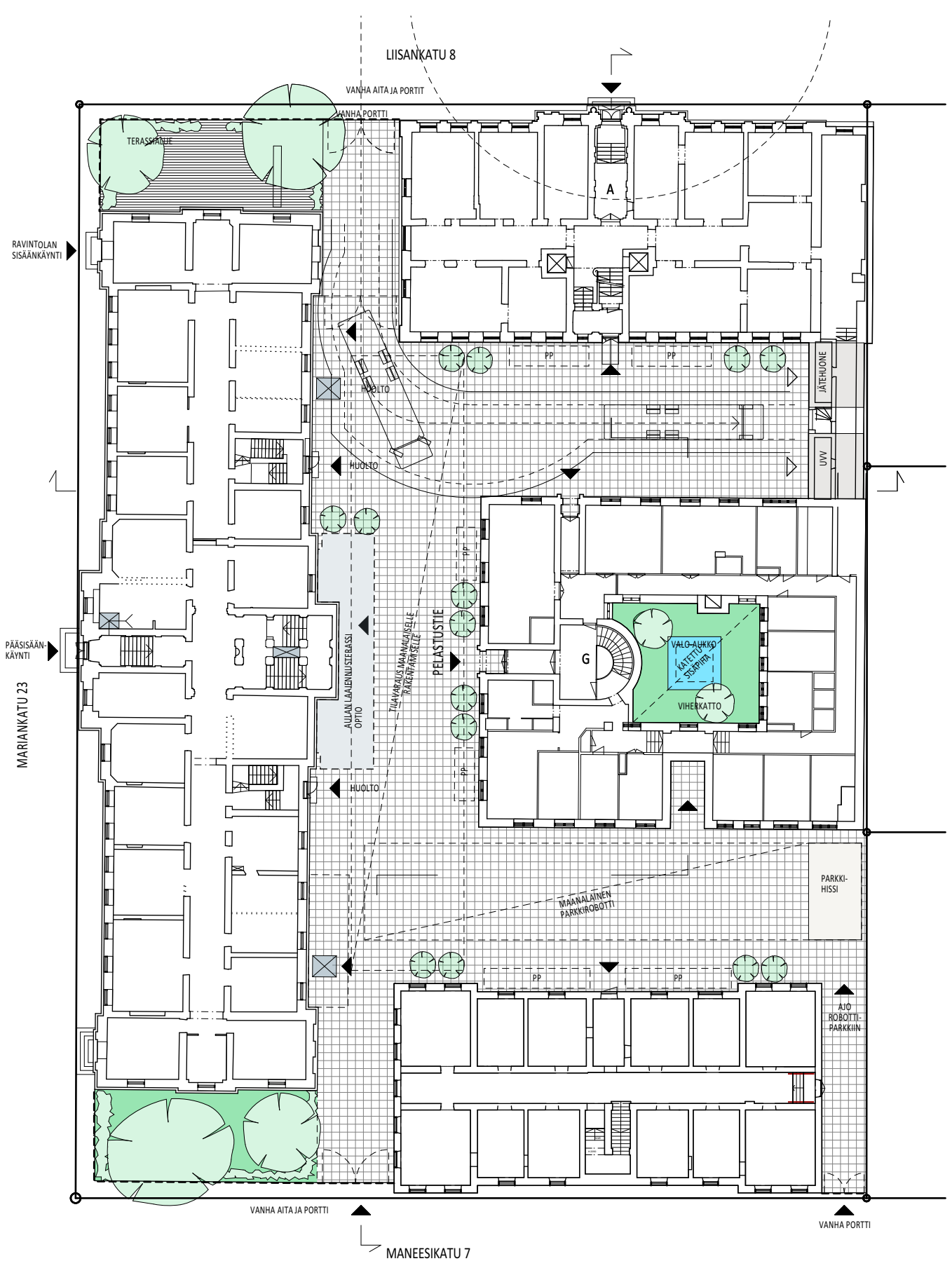
MANEESIKATU 7

6. KERROS

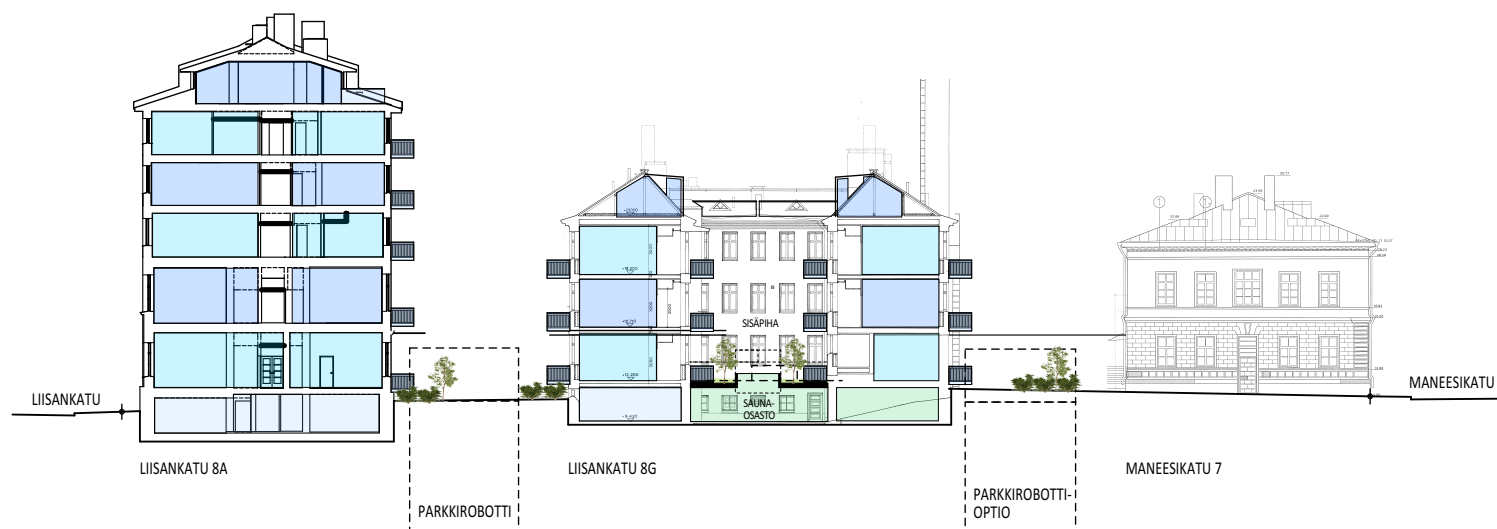
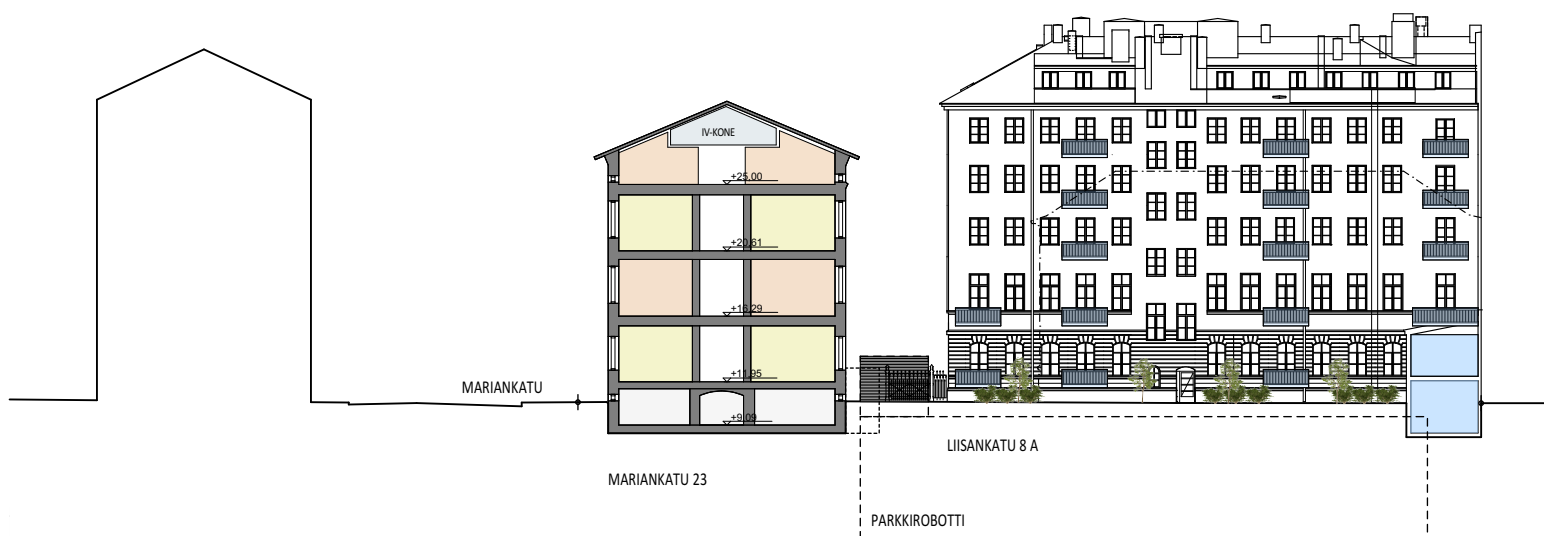
	LIIKETILA/HOTELLI
	ASUNTO



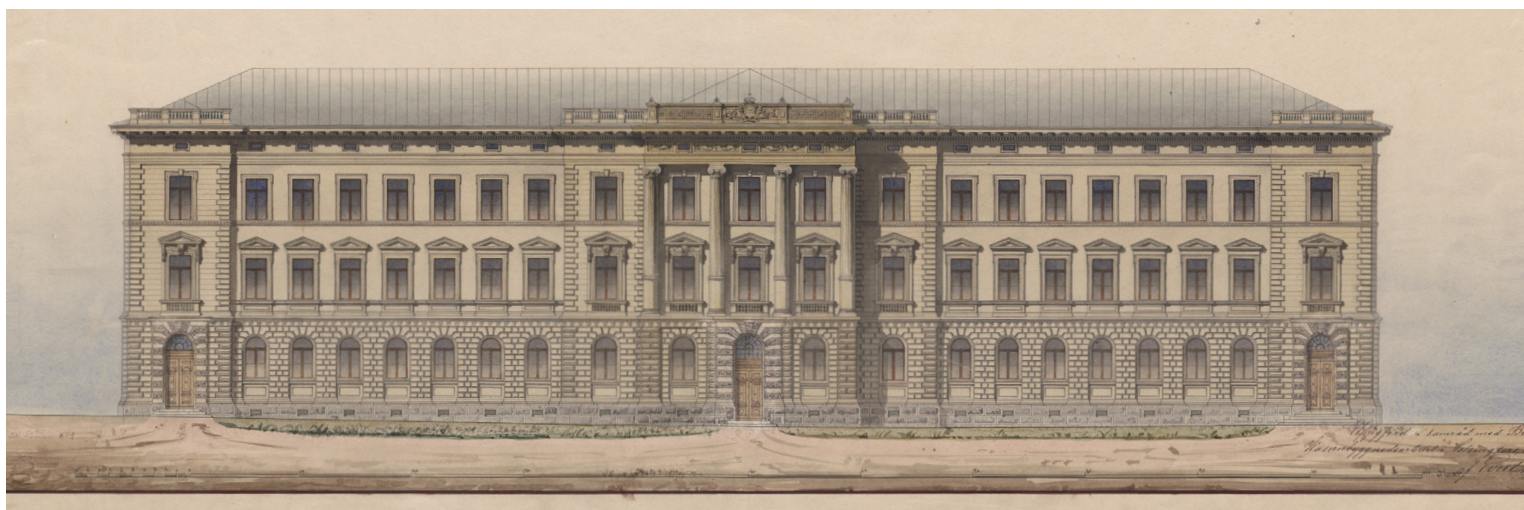
PIHASUUNNITELMA (PARKKIROBOTTIVAIHTOEHTO 1)



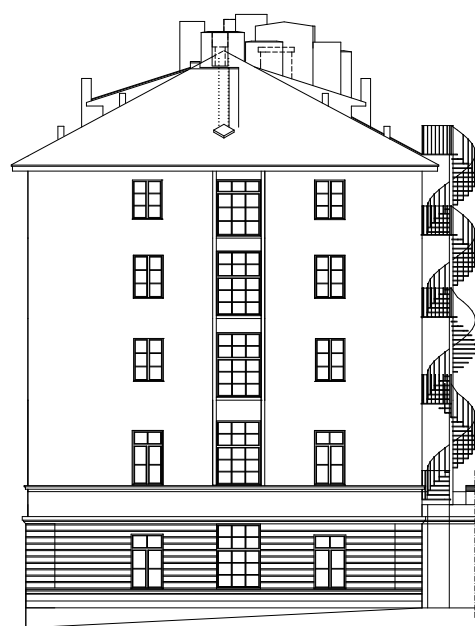
PIHASUUNNITELMA
(PARKKIROBOTTIVAIHTOEHTO 2)



PIHALEIKKAUKSET



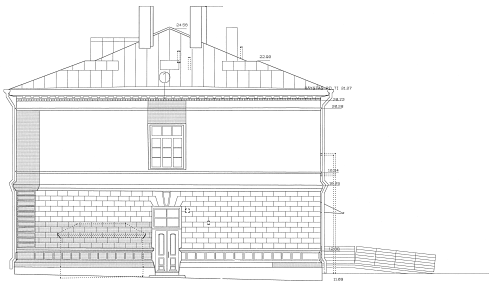
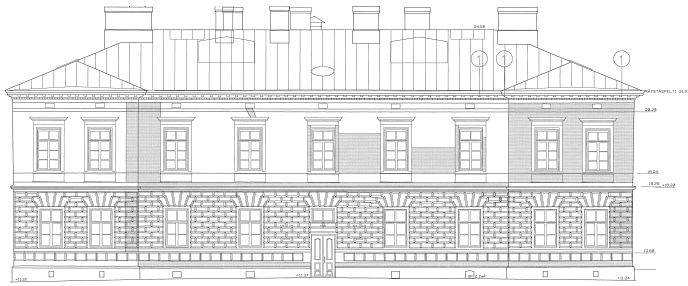
MARIANKATU 23,
VANHOJA JULKISIVUJA



LIISANKATU 8 A,
VANHOJA JULKISIVUJA



LIISANKATU 8 G,
VANHOJA JULKISIVUJA



MANEESIKATU 7,
VANHOJA JULKISIVUJA



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

AVARC
architects

