

SÄÄTALO

Kortteli 40 tontti 14

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12521
PÄIVÄTTY 5.5.2020

Asemakaavan muutos koskee:

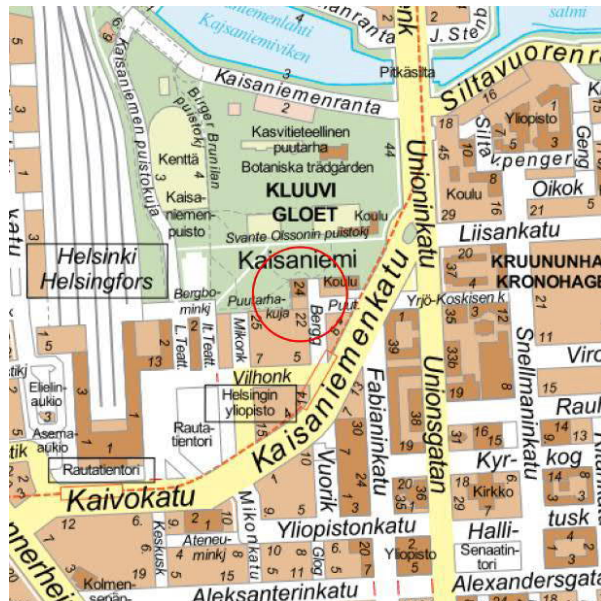
Helsingin kaupungin
2. kaupunginosan (Kluuvi)
korttelin 40 tonttia 14 sekä katualueita
(muodostuu uusi kortteli 2104)

Kaavan nimi:
Säätalo

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.11.–16.12.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.5.2020
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 12.5.2020
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Helsingin keskustassa Kaisaniemenpuiston etelä-
puolella osoitteessa Vuorikatu 24.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Kajsa Lybeck, arkkitehti

14.1.2019 asti Juho Palviainen, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

30.5.2019 asti Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri

Rakennussuojelu, maisema, julkiset ulkotilat:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Peter Haaparinne, kehittämispäällikkö

Vuorovaikutus: Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija (viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Heli Virkamäki, tiimipäällikkö

Jyrki Kauhanen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Esko Rantanen, johtava palotarkastaja

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija, kulttuuriympäristöt

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö, Kari Jäske (kaukolämpö)

Museovirasto: Helena Taskinen, yli-intendentti, Elisa El Harouny, intendentti

Senaatti-kiinteistöt: Mauri Sahi, johtaja, Esa Pentikäinen, myyntipäällikkö, Marjaana Berger 31.10.2019 asti, Leena Palokangas, myyntipäällikkö

Hakijataho

Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit (ent. Kiinteistövirasto) tontin ja Senaattikiinteistöt (valtion liikelaitos) rakennuksen omistajana

Hankesuunnittelu

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	10
Palvelut	11
Esteettömyys.....	12
Ekologinen kestävyys.....	12
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	13
Rakennetekniikka.....	14
Maanalaiset tilat	14
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus.....	15
Vaikutukset.....	15
TOTEUTUS.....	17
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	17
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma 19.8.2019
- 5 Huoltoyhteys ja saattoliikenne, WSP luonnos 14.–15.8.2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Pohjaveden hallintasuunnitelma, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 28.8.2019
 - Perustamistapasuunnitelma, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 28.8.2019
 - Alustava louhintasuunnitelma, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 29.8.2019
 - Kaavavaiheen palotekninen suunnitelma, Paloässät Oy, 26.8.2019
 - Selvitys maanalaiseen liikennetunneliin varautumisesta, Jatke Oy, 9.9.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Säätalon tonttia, joka sijaitsee Kaisaniemenpuiston eteläpuolella osoitteessa Vuorikatu 24 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Tontin nykyinen käyttötarkoitusmerkintä ”yleisten rakennusten korttelialue (Y)” muutetaan ”liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K)”. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan vuosina 1966–2005 Ilmatieteen laitoksen käytössä olleen toimistorakennuksen purkamisen ja uuden hotellirakennuksen rakentamisen tontille. Olemassa oleva rakennus ei ole suojeltu. Tontin huoltoliikenne järjestetään maanalaisesti keskustan huoltotunnelin kautta. Tontin eteläosa muutetaan katualueeksi. Näin turvataan itä-länsisuuntaisen jalankulun yhteyden säilyminen.

Alueelle on suunniteltu hotellirakennus. Uudisrakennuksen maanpäällinen ja maanalainen kerrosala on yhteensä 7 100 (6 700 + 400) k-m². Lisäystä olemassa olevaan kerrosalaan on yhteensä 978 k-m². Tonttihakkuus on $e_t = 5.08$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontilla mahdollistetaan olemassa olevan rakennuksen purkaminen ja kaksi kerrosta korkeamman uudisrakennuksen rakentaminen. Ensimmäisen kerroksen asiakaspalvelutilat elävöittävät katutilaa, hotellitoiminta tuo alueelle sosiaalista kontrollia ympärivuorokautisen toiminnan luonteensa ansiosta. Kävely-yhteydet Kaisaniemenpuistoon paranee, näkymäakseli Puutarhakadulta Eduskuntatalon suuntaan selkenee. Huoltopihan liittäminen keskustan huoltotunneliin vähentää huoltoajotarvetta katutilassa. Suunnittelussa on huomioitu tontin sijoittuminen RKY-alueelle sekä hankkeen vaikutukset kaupunkitilakokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkyymiin sekä ympäröivien kortteleiden näkyymiin.

Helsingin kaupunki omistaa hakemuksen kohteena olevan tontin sekä sitä ympäröivät katualueet. Senaatti-kiinteistöt omistaa olemassa olevan rakennuksen. Kiinteistön myynnistä rakennusliikelle on tehty esisopimus. Kaavaratkaisu on tehty hakijan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin läpi kulkevaan porrasyhteyteen, lähialueen liikenneyhteyksiin ja saattoliikenteeseen, ilmastovaikutuksiin sekä kaava-alueen rajoittumiseen RKY-kohdeluettelossa olevaan suojeltuun puistoon.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituseräyksen tarkkuuteen, olevan rakennuksen merkitykseen ja purkamisen perusteisiin, olemassa olevan

vesihuollon riittävyteen, siihen, että asemakaava ei edellytä johdosiirtoja, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella Kaisaniemenpuistossa sijaitsevaan HSY:n viemäritunneliin sekä kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen linjauksiin.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontin monipuolisempi käyttö. Tontilla oleva yleisten rakennusten korttelialuemerkintä muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jossa saa olla myös hotellitoimintaa. Ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Nykyinen vajaakäytöllä oleva toimistorakennus on tarkoitus purkaa. Tilalle on tarkoitus rakentaa uusi hotellirakennus sekä sen tarvitsemat maanalaiset tilat, jonne tontin huoltopiha, pysäköintipaikat ja yleiskaavaan merkityn maanalaisen liikennetunnelin vaatimat tilavaraukset tulee sijoittaa. Samalla jalankulkuyhteyksiä Kaisaniemenpuistoon parannetaan varaamalla osa nykyisen tontin eteläreunasta katualueeksi ja muuttamalla tontin itäpuolella oleva Vuorikadun osa yleiseksi jalankulkualueeksi.

Tavoitteena on, että uudisrakennus, joka sijoittuu merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle Kaisaniemenpuiston eteläreunalle, on arkkitehtuuriltaan laadukas ja puiston kaupunkitilakokonaisuuteen sekä kaupunkikuvaan sopiva. Tavoitteena on säilyttää ja parantaa Puutarhakadulta avautuvaa näkymääkseliä kohti Eduskuntataloa ja sovittaa uudisrakennus pitkiin kaupunkinäkymiin sekä ympäröivien kortteleiden näkymiin. Tavoitteena on varmistaa uuden pihatilan avoimuus ja mittasuhteiden säilyminen nykyisen kaltaisina. Ajouramppiyhteys pihalta maan alle poistuu. Tavoitteena on järjestää hotellitoiminnan huoltoliikenne Keskustan (Kluuvin osuus) huoltotunnelin kautta maan alla ja, että saattoliikenne (taksit, linja-autot ym.) käyttää nykyistä pysäköintikieltoaluetta Vuorikadulla.

Toteutuessaan suunniteltu hotellitoiminta tukee Kluuvin ympäristön toiminnallista kokonaisuutta, elävöittää aluetta, parantaa alueen kaupunkikuvaa sekä tuo alueelle lisää palveluita.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hankkeessa varataan alueita yritystoiminnan tarpeisiin, kehitetään kaupunginosaa monipuolisesti ja vahvistetaan Helsingin erityispiirteitä.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1 763 m²

Asemakaavan muutoksen kerrosala on yhteensä 7 100 (6 700 + 400) k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa nykytilanteesta 978 k-m². Tonttitehokkuus on $e_t = 5.08$.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritetty rakennusoi-keutta. Katualueen pinta-ala on 366 m², josta uutta katualuetta on noin 87 m². Määritettäessä tontilla sijaitsevan rakennuksen enimmäiskorkeutta sekä alinta loushintatasoa on otettu huomioon tonttia ympäröivä kaupunkirakenne, Kaisaniemenpuisto, maanalaiset olemassa olevat rakenteet ja eri kaavatasoihin merkityt tilavaraukset.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontin 40/14 käsittävä kaavamuutosalueen osa on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Tontti muodostuu Helsingin kaupungin omistamasta kiinteistöstä 91-2-40-14, johon Helsingin kaupungille on myönnetty lainhuuto vuonna 1997 kuningatar Kristiinan 20.11.1643 antaman lahjoituspäätöksen nojalla.

Venäjän keisari Nikolai I allekirjoitti 28.3.1838 käskykirjeen, jonka mukaan Helsingin yliopistoon tuli perustaa magneettis-meteorologinen observatorio. Helsingistä tulisi Venäjän keisarikunnan observatorioverkoston läntisin jatke. Ensimmäinen puinen observatoriorakennuskokonaisuus valmistui Vuorikatu 24:n tontille vuonna 1841 ja säännölliset havainnot aloitettiin vuonna 1844. Vuonna 1880 observatorion toiminta siirtyi yliopistolta Suomen Tiedeseuralle, jonka meteorologinen toiminta siirtyi Valtion Ilmatieteellinen Keskuslaitos -nimiseksi valtion laitokseksi vuonna 1919. Vuorikadun observatorion rakennukset vaurioituvat pahasti toisessa maailmansodassa ja huonokuntoiset rakennukset purettiin vuonna 1963 uudisrakennuksen tieltä. Ilmatieteen laitoksen toiminta siirtyi Kumpulaan vuonna 2005. Rakennuksessa on ollut vuodesta 2005 virastoja. Rakennus on nykyisin vajakäytöllä ja se on tarkoitus purkaa uudisrakennuksen tieltä.

Olemassa olevan rakennuksen on suunnitellut Veli Valorinta ja se on valmistunut vuonna 1966 Ilmatieteen laitoksen keskustoimipai-kaksi. Nykyisen nimensä rakennus sai vuonna 1968, jolloin laki Ilmatieteen laitoksesta astui voimaan. Rakennuksen eri osiin on aikaisemmin ollut sijoitettuna sään havainnoimiseen käytettäviä laitteita ja niihin liittyviä rakennelmia. Rakennuksen kaksi maanalaista kerrosta sijoittuvat koko tontin alueelle sekä myös tontilla

olevan jalankulkuyhteyden alle. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva arkadi ja sitä rajaavat pilarit hallitsevat katunäkymää tarkasteltaessa rakennusta Puutarhakadulta ja Vuorikadulta. Säätalon julkisivusommittelu edustaa 1950-luvun jälkipuolen ja 1960-luvun alun eleeöntä modernismia. Yksinkertainen massoittelu, vaakasuuntaisiksi nauhoiksi ryhmitellyt ikkunat ja muusta rakennusmassasta poikkeava osin sisäänvedetty maantasokerros ovat sen arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Materiaalivalinnat – keraamiset julkisivulaatat ja kuparipeltiverhoukset – tuovat mieleen lähistöllä sijaitsevan Porthanian askeettisen julkisivuarkkitehtuurin.

Tontin eteläosaan rakennuksen pihalle sijoittuu ajoramppi, josta on kulku rakennuksen maanalaisiin huoltotiloihin sekä pysäköintipaikoille. Tontin etelärajaa pitkin kulkee kapea jalankulkuyhteys ja rappuset Kaisaniemenpuistoon. Jalankulkuyhteys sijoittuu kokonaisuudessaan tontille, mutta reitti on ollut yleisessä käytössä. Epäselvä ja epäjohdonmukainen tilanne on aiheuttanut ongelmia jalankulkualan kunnossapitoon liittyvissä kysymyksissä. Rakennuksen itäpuolella sijaitsee Vuorikadun katualueeseen kuuluva etelästä pohjoiseen kulkeva jalankulkuyhteys puistoon.

Veli Valorinta suunnitteli asuin- ja liikerakennuksia ennen kaikkea Riihimäelle ja Helsinkiin. Tunnetuin rakennus Valorinnan tuotannossa on Autotalo Kampissa (1958, yhteistyössä Eino Tuompon kanssa). Valorinnan suunnittelemat rakennukset edustavat sodanjälkeisen ajan hillittyä modernismia.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on laadittu useita asemakaavamuutoksia, joilla on selkeytetty ja ajanmukaistettu vanhoja kaavoja vastaamaan nykytilannetta. Lähialueella olevien koulujen ja päiväkotien peruskorjaukset ja niihin liittyvien toimintojen väliaikainen sijoittuminen Kaisaniemenpuiston alueelle väistötilojen muodossa on muuttanut lähialueen ympäristöä siksi aikaa, kunnes peruskorjaukset valmistuvat. Puistoon ei saa ohjata saattoliikennettä eikä pysäköintiä.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontti merkitään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan yhteensä 7 100 k-m². Rakennusoikeus on jaettu maanpäälliseen rakennusoikeuteen (6 700 k-m²) ja maanalaiseen rakennusoikeuteen (400 k-m²).

Tontille on suunniteltu hotellirakennus, jossa on kahdeksan maanpäällisen kerroksen lisäksi kaksi maanalaista kerrosta, jotka ulot-

tuvat myös pihakannen ja katualueen alueelle. Ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Kiinteistön huolto järjestetään uuden katualueen alla olevan liittymän kautta keskustan huoltotunnelin kautta. Maanalaisen liittymän yhteydessä on huoltopiha tontin puolella.

Tontin käytön suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon sen sijoittuminen Kaisaniemenpuiston RKY-alueelle sekä tonttiin olennaisesti kuuluva katunäkymä Puutarhakadulta Eduskuntatalolle. Kaavamääräyksillä ja rakennuslalla on pyritty säilyttämään katunäkymät sekä minimoimaan maisemaan negatiivisesti vaikuttavat muutokset. Kaupunkikuvasta annetut määräykset ohjaavat toteutusta siten, että uudisrakennus- ja pihakokonaisuus sopii kaupunkikuvaan sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeään, valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön.

Maanalaisten tilojen osalta tontilla alin sallittu louhintataso on -3,5 edellyttäen, että louhinnasta ei aiheudu haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai varatuille kallioresursseille.

Katualueet

Nykyisen tontin eteläreuna muutetaan katualueeksi ja nimetään Puutarhakujaksi olemassa olevan kujan jatkeena. Uusi katuosuus ja Vuorikadun nykyinen katuosuus Puutarhakadun liittymästä pohjoiseen merkitään jalankululle varatuksi kaduksi. Merkinnällä turvataan jalankulkuyhteyksien säilyminen puistoon sekä selkeyttään kunnossapitovastuuseen liittyvät kysymykset.

Liikenne

Lähtökohdat

Puutarhakatu ja Vuorikatu ovat Helsingin katuluokaltaan tonttikatuja. Puutarhakadun itäpäässä on Keskustan huoltotunnelin suuaukko. Puutarhakatu on yksisuuntainen idästä lännen suuntaan. Arvioitu katujen keskiarkivuorokausiliikenne oli vuonna 2016 noin 1 200 autoa. Pyöräliikenne käyttää ajorataa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 on keskusta-alueella varaus valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalaiselle tai katetulle osuudelle. Yleiskaavassa esitetyn linjauksen sijainti ja pituus ovat ohjeelliset. Yleiskaavakarttaan merkitty linjaus noudattelee Kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.4.2007 hyväksymää keskustatunnelin asemakaavan muutosehdotuksen mukaista linjausta, jonka mukaan keskustan alittava liikennetunnelin yksi ilmanvaihdon raitisilmakuiluista ja hätäpoistumiskuiluista sijoittuisi kortteliin 2104. Kaupunginhallitus on 12.5.2008 päättänyt keskeyttää keskustatunnelin asemakaavan laadinnan. Kaupunki on selvittänyt ydinkeskustan

viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistävän kävelykeskustan merkittävemmän laajentamisen sekä keskustan läpiajoliikennettä ja satamien raskasta liikennettä katutilassa vähentävän maanalaisen kokoojakadun edellytyksiä vuonna 2019. Kaupunkiympäristölautakunta on päättänyt 8.10.2019, ettei maanalaista kokoojakadun suunnittelua edistetä.

Kaava-alueen olemassa olevan katualueen alapuolella on voimassa maanalainen asemakaava 9332 (Kaisaniemen metroaseman lippuhallin, Kluuvin huoltotunnelin sekä Vuorikadun väestönsuojan ja pysäköintilaitoksen tilavaraus.

Kaavaratkaisu

Kiinteistön tavara- ja jätehuoltotilat tulee sijoittaa korttelin maanalaisiin tiloihin. Kiinteistön huoltoliikenne järjestetään uuden katualueen alla olevan liittymän kautta keskustan huoltotunnelin kautta. Liittymisen järjestelyjä on suunniteltu yhteistyössä huoltotunnelin omistajan kanssa. Maanalaisen liittymän yhteydessä on huoltopiha tontin puolella. Saattoliikenne (taksit, linja-autot ym.) käyttää nykyistä pysäköintikieltoaluetta Vuorikadulla. Kiinteistön huoltoliikennettä ei saa järjestää puistoalueen kautta. K-korttelin autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 500 k-m², jolloin pysäköintipaikkojen enimmäismääräksi tulee 14. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa K-alueella korttelin maanalaisiin tiloihin. Mitoitus on nykyisen ydinkeskustan alueella noudatetun laskentaohjeen mukainen.

Polkupyöräpaikkoja tontilla tulee olla vähintään 25 pp. Määrä perustuu hankekohtaiseen harkintaan. Pyöräpaikat saa sijoittaa sekä katutasoon että maanalaisiin tiloihin.

Korttelialueelle on osoitettu maanalaisen pysty-yhteyden osa-alue kaupungin tarpeisiin myöhempää toteuttamista varten.

Yleiskaavan mukaisen maanalaisen liikennetunnelin osalta kaavaa on mahdollista täydentää maanalaisella vaihekaavalla MRL § 56 mukaisesti kun riittävä taso suunnitelmissa on saavutettu.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee Kluuvissa, jonka ympäristö muodostaa merkittävän liikenteellisen ja kaupallisen keskittymän. Alueelle sijoituu runsaasti erikoisliikkeitä, ravintoloita, kahviloita sekä päivittäistavarakauppoja.

Kaavaratkaisu

Alueen palvelutaso paranee, kun hotellirakennus valmistuu. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on varattava asiakaspalvelutiloja. Lisäksi rakennukseen voi sijoittua muita palvelu- ja liiketiloja.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitseva jalankulkuyhteys on esteettömyyden kannalta vaativa alue tasoerojen takia. Olemassa oleva jalankulkuyhteys ei ole jyrkkyytensä vuoksi muutettavissa esteettömäksi ilman huomattavaa ympäristömuokkausta. Esteetön kulku Kaisaniemenpuistoon on mahdollista olemassa olevan tontin itäpuolelta. Muutoin kaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta joukko liikenteen solmukohdissa sekä tukea sekoittunutta rakennetta. Tavoitteena on näin vähentää autoriippuvuutta. Lisäksi tavoitteena on riittävän tehokas korttelirakenne.

Kaavaratkaisu

Kaavassa ennakoitaan muuttuvia ilmasto-olosuhteita ja suunnitellaan tulevaisuudessa menestyksekkäästi pärjäävää kaupunkia. Hotelli sijoittuu julkisten liikenneyhteyksien solmukohtaan. Kävelymatkan päässä tontilta löytyvät sekä metroasema, raitiovaunun pysäkki että päärautatieasema.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Kaisaniemenpuiston kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY 2009). Olemassa oleva rakennus ei ole suojeltu. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla puiston laidassa. Nykyinen vajaakäytöllä oleva toimistorakennus ei sovi uuteen käyttötarkoitukseen. Ottaen huomioon rakennuspaikan keskeinen sijainti Helsingin ydinkeskustassa, alueen elävyys ja 60-luvulta olevan rakennuksen nykysäänöksiin riittämätön kerroskorkeus, on perusteltua sallia rakennuksen purkaminen.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa annetaan määräys, jonka mukaan K-korttelin uudisrakennuksen ja katualueiden julkisivuarkkitehtuuri, massoitelu ja kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on sovittava Kaisanienpuiston kaupunkitilakokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkymiin sekä ympäröivien kortteleiden näkymiin. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä kaupunkikuvaan, uudisrakennuksen toteutukseen, teknisiin ratkaisuihin, julkisivuihin ja katutilan toteutukseen liittyen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontilla sijaitsee useampaa tonttia palveleva kaukolämpöjohto.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon. Tontilla sijaitseva tonttien välinen kaukolämpöyhteys tulee säilyttää ja tarvittavat johtosiirrot hyväksyttävä johdon omistajalla. Asemakaavassa on annettu määräys yhteyden säilyttämisestä.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Kohteen ympäristössä maanpinnan korkeus vaihtelee tasovälillä +10,3...+8,5. Kalliopinta vaihtelee noin tasolla +9,0...+6,6. Tontilla nykyiset kalliopinnan korot ovat noin +1,5 (kellari) ja -0,2 (koeallas). Pohjaveden pinta on ollut lähimpien puupaaluperustaisten kiinteistöjen alueella Teatterikujalla olevassa pohjaveden mittauspisteessä tasolla n. +0,17...-1,26. Vaakaetäisyys Vuorikatu 24 ja lähimmän puupaaluperustaisen kiinteistön osoitteessa Teatterikuja 5 on n. 107 metriä. Vanhoissa mittauksissa pohjaveden pinta on alueen läheisyydessä vaihdellut välillä +3,81...+1,04.

Vuorikatu 24:n naapurirakennukset ovat arkistotietojen perusteella kalliovaraisia. Alueella ei tiedetä olleen sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Hankkeen perustamistapasuunnitelman mukaan tontilla kalliota joudutaan louhimaan alemmas uudisrakentamisen takia. Tontin eteläpuoliskolle on suunnitteilla huoltoliikenteelle tunneliyhteys Kluuvin huoltotunnelista ja huoltopiha. Huoltopihan louhinnan

korkeus on noin -3,5, muualla kellarissa ei ole louhintatarvetta. Maanalaisten tilojen osalta tontilla alin sallittu louhintataso on -3,5 edellyttäen, että louhinnasta ei aiheudu haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai varatuille kallioresursseille. Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille tai maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Hanke on laatinut pohjaveden hallintasuunnitelman. Maanalaiset tilat tulee suunnitella siten, ettei rakentaminen ja käyttö alenna orsi- eikä pohjaveden pintaa.

Rakennetekniikka

Yleisillä alueilla on noudatettava maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä julkiselle jalankululle varatut alueet tulee suunnitella tasausten, pinnoitteiden ja rakenteiden osalta kaupungin ohjeiden mukaan.

Maanalaiset tilat

Lähtökohdat

Alueen läheisyydessä on olemassa olevia maanalaisia tiloja. Tontin itä- ja kaakkoispuolella on keskustan huoltotunneli. Tontin välittömässä läheisyydessä pohjoispuolella Kaisaniemenpuistossa kulkee teknisen huollon tunneli. Alueella on yleiskaavassa varaus maanalaiselle liikennetunnelille.

Kaavaratkaisu

Hankkeen perustamistasuunnitelman mukaan tontilla kalliota joudutaan louhimaan alemmas uudisrakentamisen takia. Tontin eteläpuoliskolle on suunnitteilla huoltoliikenteelle tunneliyhteys Kluuvin huoltotunnelista ja huoltopiha. Maanalaisten tilojen osalta tontilla alin sallittu louhintataso on -3,5 edellyttäen, että louhinnasta ei aiheudu haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai varatuille kallioresursseille.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kiinteistön maanalaisten huoltotilojen liittämisen maanalaisen keskustan huoltotunneliin kokonaisuuteen. Maanalainen ajoyhteys tontilla oleviin maanalaisiin huoltotiloihin toteutetaan keskustan huoltotunneliin rakennettavan uuden liittymän kautta. Hankkeesta laadittujen louhintasuunnitelmien perusteella tontille sijoittuvalta maanalaiselta huoltopihalta yhteys Kluuvin huoltotunneliin on toteutettavissa Vuorikadun alapuolella kalliokattoisena tilana.

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

Purkaminen, louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille tai maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen maanalaisen liikennetunnelin tontille sijoittuvan kaupungin tarpeisiin varatun pysty-yhteyden myöhemmän toteuttamisen ja teknisten tilojen tekemisen maanalaisiin tiloihin. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida olemassa olevien maanalaisten tilojen sekä maanalaisten tilavarausten aiheuttamat vaikutukset uudisrakennuksen kantaville rakenteille ja perustuksille.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueen liikenteestä aiheutuu tontille melua ja päästöjä. Kaisaniemenpuiston ja Rautatien torin tapahtumat tuovat satunnaista keskustan alueelle ominaista lisämelua.

Kaavaratkaisu

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan tulee laatia hyväksyttävä selvitys siitä, miten toiminnan vaatimukset sisäilman laadun ja melun suhteen voidaan taata.

Pelastusturvallisuus

Hankkeesta on laadittu kaavavaiheen palotekninen suunnitelma. Suunnitteluratkaisut on käyty pelastuslaitoksen kanssa läpi. Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia tontin eteläpuolisen jalankululle varatun katualueen toteuttamisesta. Näiden kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tontin myymisestä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja keskustan elinvoimaisuuteen

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa alueeseen siten, että olemassa oleva rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uudisrakennus. Puutarhakujan jatkeen toteuttaminen avoimena jalankulkuyhteytenä parantaa kävely-yhteyksiä Kaisaniemenpuistoon. Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros varataan myymälä- tai muita asiakaspalvelutiloja varten. Kaavaratkaisu parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä keskustan alueella.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla on vähäistä vaikutusta liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen. Kiinteistön huoltoliikenne järjestetään uuden katualueen alla olevan liittymän kautta keskustan huoltotunnelin kautta. Maanalaisen liittymän yhteydessä on huoltopiha tontin puolella. Saattoliikenne (taksit, linja-autot ym.) käyttää nykyistä pysäköintikieltoaluetta Vuorikadulla. Tällä hetkellä tontilla olevat maanpäälliset pysäköintipaikat poistuvat. Tontilla olemassa oleva ajoramppi on tarkoitus purkaa.

Vaikutukset virkistykseen, kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavan muutos mahdollistaa paremmat jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet Kaisaniemenpuistoon. Kaupunkikuva tulee muuttumaan jonkin verran uudisrakennuksen rakentamisen myötä. Uudisrakennuksen julkisivulinjan taitekohta on noin kaksi metriä korkeampi kuin nykyisen rakennuksen räystäskorkeus. Kahdessa ylimmässä kerroksessa julkisivulinja on viistetty 22 asteen kulmassa sisäänpäin. Uudisrakennus on noin kuusi metriä olemassa olevaa rakennusta korkeampi. Kaavamääräyksillä ja rakennusalan rajauksella pyritään säilyttämään katunäkymät sekä sovittamaan uudisrakennus suojeltuun puistomaisemaan. Näkymäakseli Puutarhakadulta Eduskuntatalon suuntaan säilytetään ja parannetaan. Toteutettava avoin jalankulkuyhteys avaa näkymiä nykytilanteeseen verrattuna. Tekniseen toteutukseen liittyvillä kaavamääräyksillä on pyritty siihen, että kokonaisuus on toteutukseltaan laadukas sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeään, valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön sopiva.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Hotellitoiminta edistää sosiaalista kontrollia sekä rauhoittaa aluetta ympärivuorokautisen toiminnan luonteensa ansiosta. Ensimmäisen kerroksen asiakaspalvelutilat elävöittävät katutilaa nykytilanteeseen verrattuna.

TOTEUTUS

Asemakaavalla poistetaan rakennuskielto ja määritellään käyttötarkoitus. Mahdolliset muutokset tapahtuvat asemakaavan pohjalta normaaleina rakennuslupahakemuksina. Rakentaminen on suunniteltu aloitettavan vuonna 2020.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusaluetta C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on suunnitellun liikennetunnelin ja tilojen aluetta. Alueen läheisyydessä on olemassa olevia maanalaisia tiloja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Olemassa olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 4323 (vahvistettu 22.1.1958). Kaavan mukaan tontti on yleisen rakennuksen tontti. Asemakaavaan on merkitty yksi rakennusala 8-kerroksista rakennusta varten ja yksi rakennusala 2-kerroksista rakennusta varten. Yleisen rakennuksen tontilla saa A:lla merkityllä tontinosalla ullakon sisustaa. Asemakaava ei määrittele rakennusoikeutta. Katualueella on voimassa asemakaava 461 (vahvistettu 23.8.1836), jossa alue on osoitettu puistoksi ja kaduksi sekä maanalainen

asemakaava 9332 (vahvistettu 21.3.1988), jossa alue on merkitty maanalaiseksi huoltoajoon tarkoitetuksi tilaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaavoituksen kohteena olevan tontin. Tontilla olevan rakennuksen omistaa valtion liikelaitos Senaattikiinteistöt.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 hakemuksesta, jonka Senaattikiinteistöt rakennuksen omistajana ja kaupunki tontin omistajana ovat yhdessä laatineet.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
-

- Senaatti-kiinteistöt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Puoli Kaupunkia -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.6.–1.7.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- ent. kaupunkisuunnitteluvirasto, osoite Kansakoulukatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojelutavoitteisiin, arkkitehtuuriin, olemassa olevaan rakennukseen, maanalaisiin rakenteisiin, pelastusturvallisuuteen sekä kaukolämpöverkkoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiä on selkeytetty ja täsmennetty erityisesti kaupunkikuvaan liittyvissä asioissa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asiakaspalvelutilojen sijoittamiseen ensimmäiseen kerrokseen, osa-alueen rajaukseen, lähialueen liikenneyhteyksiin, kaukolämpöputken sijaintiin, nykyisen tontin läpi kulkevaan porrasyhteyteen sekä teknisiin ratkaisuihin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.11.–16.12.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat tontin läpi kulkevaan porrasyhteyteen, lähialueen liikenneyhteyksiin ja saattoliikenteeseen, ilmastovaikutuksiin sekä kaava-alueen rajoittumiseen RKY-kohdeluettelossa olevaan suojeltuun puistoon.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituseräyksen tarkkuuteen, olevan rakennuksen merkitykseen ja purkamisen perusteisiin, olemassa olevan vesihuollon riittävyyteen, siihen, että asemakaava ei edellytä johdosiirtoja, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella Kaisaniemenpuistossa sijaitsevaan HSY:n viemäritunneliin sekä Kaukolämmön ja kaukojäähdytyksen linjauksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- asemakaavan määräykseen
”(K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten.”

on lisätty lauseet:

(K) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Maan tasoon liittyvään kerrokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.

Määräyksen tarkentamiseksi:

- asemakaavan määräykseen
”(ma2) Maanalainen tila, johon saa sijoittaa keskustan huoltotunnelista maanlaisen yhteyden korttelin 2104 tontin 1 kellaritiloihin. Alueella ei sallita maanpäällisiä rakenteita. Alueen tasausta ei saa muuttaa.”

on muutettu viimeinen lause:

(ma2) Maanalainen tila, johon saa sijoittaa keskustan huoltotunnelista maanlaisen yhteyden korttelin 2104 tontin 1 kellaritiloihin. Alueella ei sallita maanpäällisiä rakenteita. *Katupinnan* tasausta ei saa muuttaa.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostusta on päivitetty käyttötarkoituseräyksen (K) osalta ELY-keskuksen lausunnon johdosta, maanlaisen tilan (m2) tasauksen määrittelyn osalta ja olemassa olevan rakennuksen statuksen osalta Museoviraston lausunnon johdosta
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.5.2020 hyväksyä Sääntalon asemakaavan muutoksen 5.5.2020 päivätyn piirustuksen numero 12521 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 12.5.2020

Janne Prokkola
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	13.02.2020
Kaavan nimi	Sääntalon asemakaava	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	19.05.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112521
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1763	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,1763
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]	0,0443	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1763	100,0	978	0,55	0,0000	978
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä			-6122		-0,1397	-6122
C yhteensä						
K yhteensä	0,1266	71,8	7100	5,61	0,1266	7100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0497	28,2			0,0131	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0443	25,1	0	0,0443	0

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1763	100,0	978	0,55	0,0000	978
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä			-6122		-0,1397	-6122
Y			-6122		-0,1397	-6122
C yhteensä						
K yhteensä	0,1266	71,8	7100	5,61	0,1266	7100
K	0,1266	100,0	7100	5,61	0,1266	7100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0497	28,2			0,0131	
Kadut	0,0497	100,0			0,0131	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

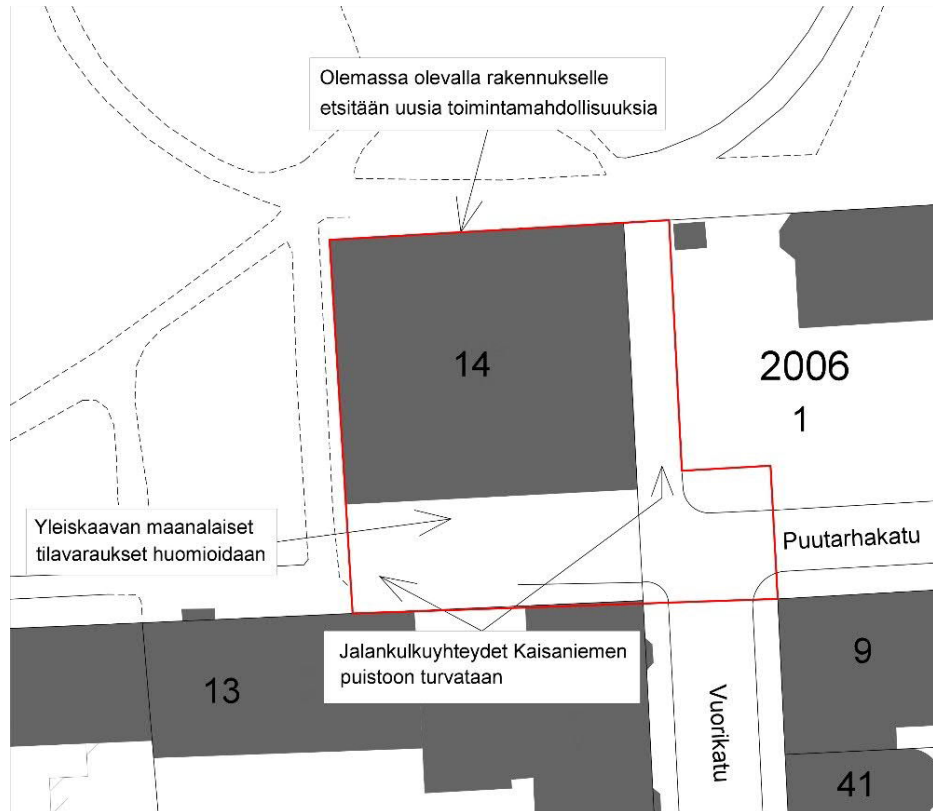
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0443	25,1	0	0,0443	0
ma-1	0,0407	91,9	0	0,0407	0
ma-2	0,0036	8,1	0	0,0036	0



SÄÄTALON ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia ja sitä ympäröiviä katualueita. Vuorikatu 24:ssä sijaitseva tontti muutetaan yleisten rakennusten korttelialueesta toimitilarakennusten kortteliksi, jotta rakennukseen voi sijoittua myös yksityisiä toimijoita.

Tontin eteläosa muutetaan katualueeksi. Näin turvataan itä-länsi -suuntaisen kevyen liikenteen yhteyden säilyminen. Tontin itäpuolella sijaitseva katualue merkitään jalankululle. Lisäksi asemakaavamääräyksillä mahdollistetaan yleiskaavaan merkityt maanalaiset tilavaraukset.



Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat esillä 6.6.–1.7.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 1.7.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat ja asukkaat
- seurat, yhdistykset ja yritykset
 - Senaatti-kiinteistöt
 - Kruununhaan Asukasyhdistys
 - Kruununhaka-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - kiinteistöviraston tilakeskus
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto



Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelijat, kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan, liikenteeseen sekä muutoksen vaikutuksia keskustan elinvoimaisuuteen.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tontin ja katu-alueet. Kaavoitus on tullut viireille Senaatti-kiinteistöjen eli rakennuksen omistajan ja kiinteistöviraston tonttiosaston hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1958) tontti on merkitty yleisen rakennuksen tontiksi. Katualueilla ja maanlaisissa tiloissa on voimassa asemakaavat vuosilta 1836 ja 1988.

Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöön. Alue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon (Kaisaniemen puisto ja kasvitieteellinen puutarha).

Suunnittelualueella on voimassa rakennuskielto.

Nykyisin tontilla on 6-kerroksinen toimistorakennus, joka on alun perin rakennettu Ilmatieteen laitoksen keskustoimipaikaksi vuonna 1966.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Ilpo Forssén, projektipäällikkö, p. (09) 310 37199, ilpo.forssen@hel.fi
Juho Palviainen, suunnittelija, p. (09) 310 37484,
juho.palviainen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37482,
raila.hoivanen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema, suojeleasiat

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

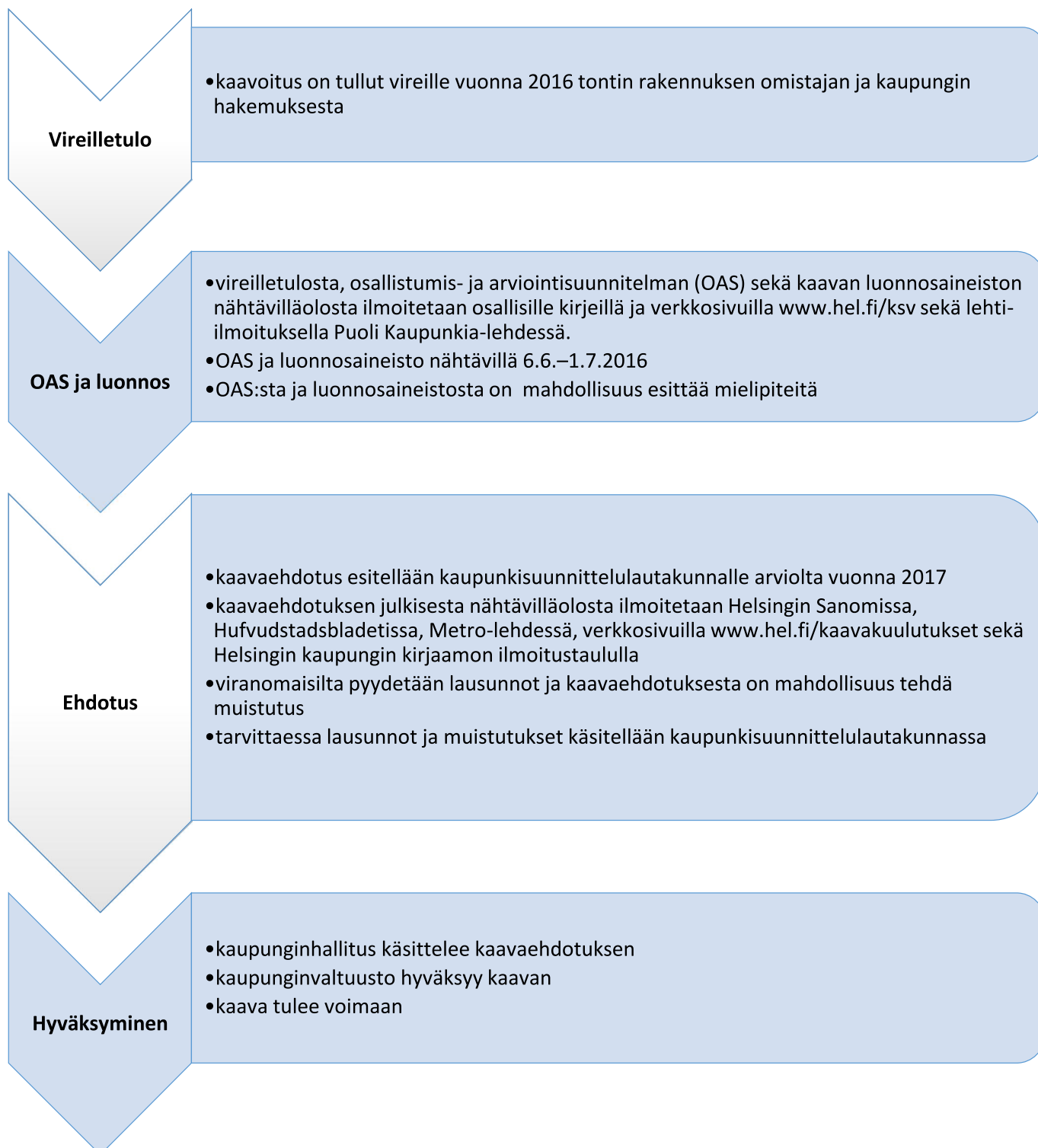


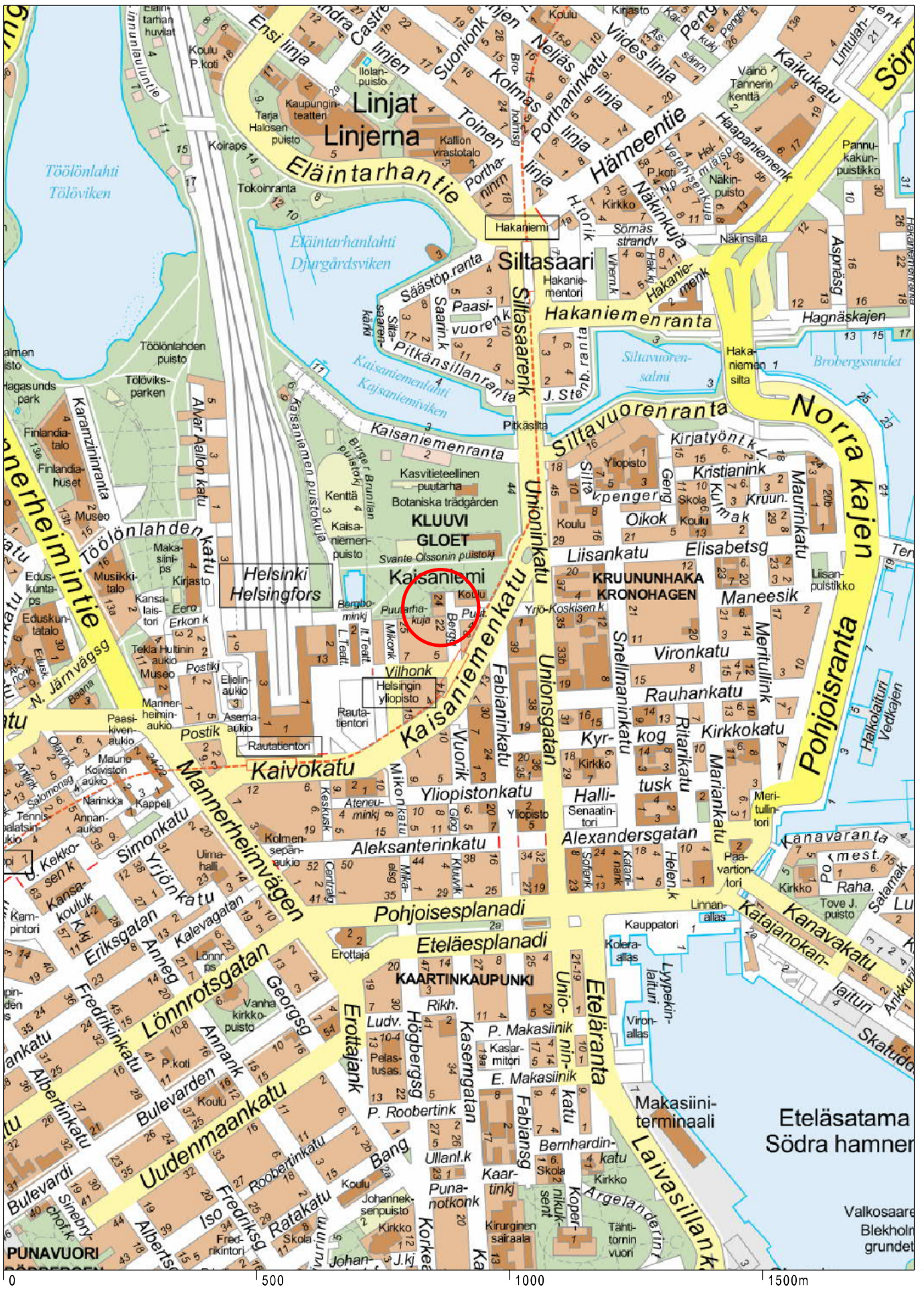


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



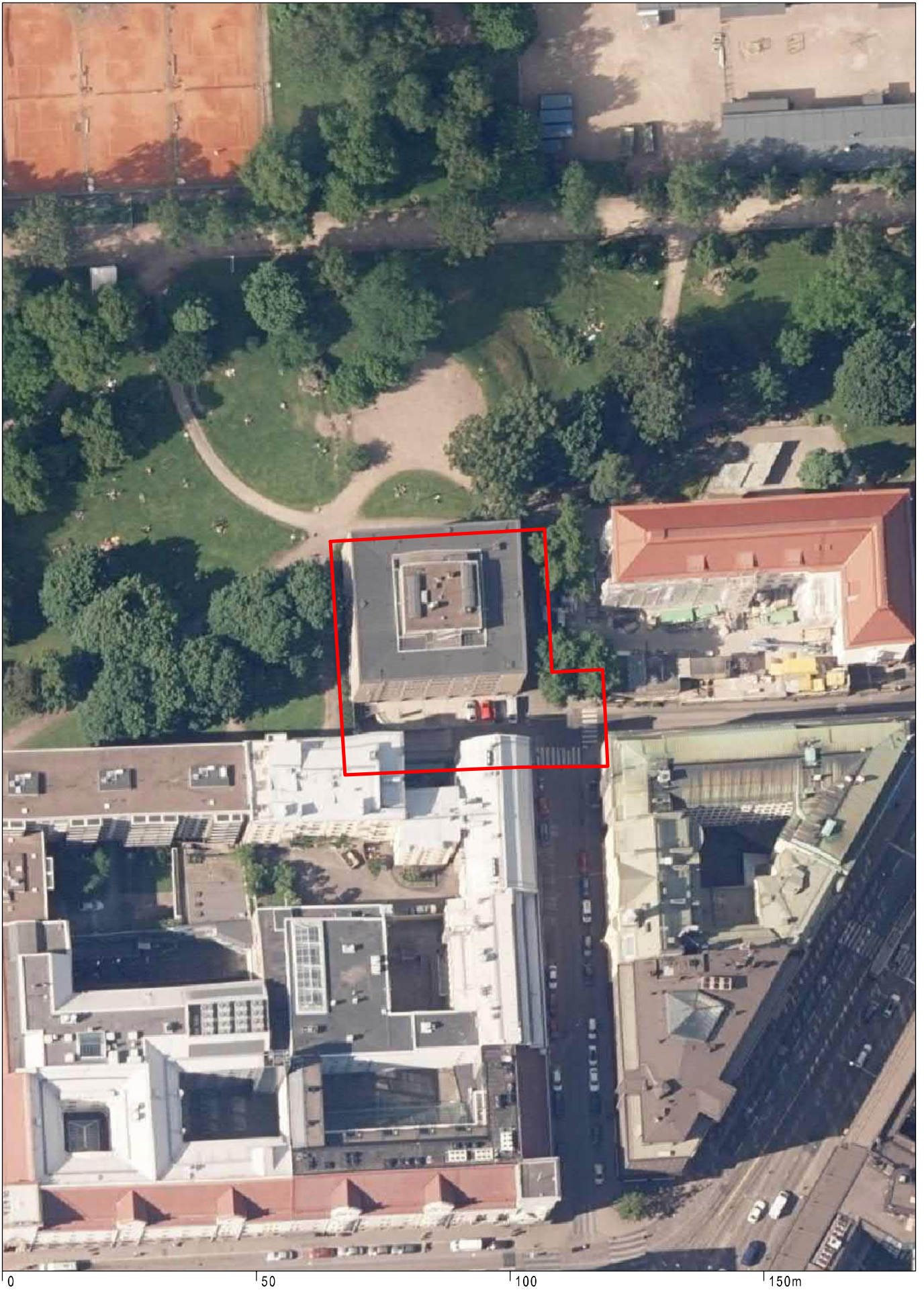
Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Kluuvi, Säättalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Kluuvi, Säätalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

KLUUVI 2

VP/s

10.4

5.2

7.6

10.6

25497050

6673400

ma sij. epäv.

9.0

143

5083

8.9

jk/k
ir/k

ilm kt

41a

1

2006

9.

K Y 2
2104^{er} 40

1 x VI
6700/400

+37.8

+30.1

9.1

Puutarhakatu

PUUTARHAKATU 7.7
TRÄDGÅRDSGATAN

10.6

ma1 +9.2

ma2

PUUTARHAKUJA TRÄDGÅRDSGRÄNDEN

ar VII

kt

40

ar V

22

VUORIKATU

kt

19

9

9

AK

13

12.4

40

13

11.6

9.5

BERGATAN

41

10

Vuorikatu

17

KLH

K

12

ar VI

kt 10.5

kt

25497050

8.9

6673300

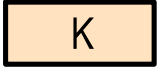
12

20

2

15

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava asiakaspalvelutiloja varten. Maan tasoon liittyvään kerokseen ei saa sijoittaa hotellihuoneita.



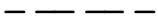
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.



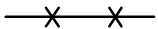
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

2
2104
1

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.



Jalankululle varattu katu.

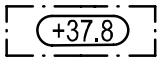
6700/400

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Edellinen luku osoittaa kokonaan tai osittain maanpäällisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden ja jälkimmäinen luku maanalaisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

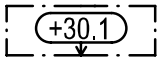
Pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrosalaan laskettavat maanalaiset tilat saavat sijoittua rakennusalalle sekä ma1-merkitylle tontin ja katualueen osalle kahteen kellarikerrokseen.

+9.2

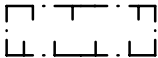
Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen korkeusasema.



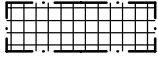
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennuksen julkisivun taitekohdan korkeusasema. Taitelinja kiertää rakennusta samalla korkeudella kaikissa julkisivuissa.



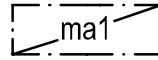
Rakennusala.



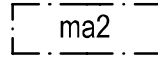
Aukiomainen alueen osa, jolle on varattava yleisen jalankulun yhteys tasoeron kautta puistoon. Alueelle saa sijoittaa kahviloiden ja ravintoloiden ulkotarjoilualueita.



Kaupungin tarpeisiin varattu 40 m² osa-alue korttelialueella maanalaisista tiloista rakennukseen johtavaa porrasyhteyttä sekä raitisilmakuilua varten suojavyöhykkeineen. Sijainti ohjeellinen.



Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa korttelin 2104 pääkäyttötarkoitusta tukevia toimintoja sekä huolto- ja huoltopiha-, varasto-, IV-konehuone- ja teknisiä tiloja.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa keskustan huoltotunnelista maanalaisen yhteyden korttelin 2104 tontin 1 kellaritiloihin. Alueella ei sallita maanpäällisiä rakenteita. Katupinnan tasausta ei saa muuttaa.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMINEN JA ULKOALUEET

Uudisrakennuksen sekä kansi- ja katualueiden julkisivuarkkitehtuuri, massoittelu ja kaikki kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on sovittava Kaisaniemenpuiston kaupunkitilakokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkyymiin sekä ympäröivien korttelien näkyymiin.

Näkymäakseli Puutarhakadulta Eduskuntatalon suuntaan tulee säilyä avoimena. Pihakansialueen rakenteet eivät saa nousta puiston maanpinnan yli mahdollisia kaiderakenteita lukuun ottamatta. Kaiderakenteet tulee toteuttaa läpinäkyvinä ja toteutukseen laadukkaina. Pihakannen korkeusasemaa ei saa korottaa likimääräisestä tasosta +9.2.

Rakennuksen kaksi ylintä kerrosta tulee rakentaa julkisivuiltaan sisäänpäin kallistettuina vähintään 22 asteen kulmassa julkisivun taitekohdan linjan yläpuolella.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta. Rakennuksen julkisivujen tulee olla luonnonkivipintaisia ja sävyltään vaaleita. Julkisivuarkkitehtuurissa on vältettävä seinäpinnasta ulkonevia rakenteita. Mahdollisten kaiteiden tulee olla kevytrakenteiset, läpinäkyviä ja sisäänvedetyt päämassan julkisivulinjasta.

Korttelialueen ja uuden katuosuuden puistoon ja katualueisiin liittyvällä kansialueella pintamateriaaleina on käytettävä luonnonkiveä ja muita korkealaatuisia paikalle soveltuvia materiaaleja siten, että pihakansi, uusi katuosuus sekä puisto- ja katualueet liittyvät luontevasti ja saumattomasti toisiinsa ja sopivat kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeään, valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön.

Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä julkiselle jalankululle varatut alueet tulee suunnitella ja rakentaa tasausten, pinnoitteiden ja rakenteiden osalta Helsingin kaupungin yleisten alueiden suunnittelua koskevien ohjeiden mukaan.

Jalankululle varattu Puutarhakuja katuysteys ja korttelin pihakannen yhteys puistoon tulee järjestää tasojen +9.2 ja +10.6 välille. +10.6 tasossa olevan puiston rajalla on huomioitava naapurikiinteistön tontin 40/13 sisäänkäynti varaamalla riittävä tasanne Puutarhakuja ja puiston liittymäkohtaan.

IV-konehuoneet, tekniset tilat, laitteet ja hormit tulee sijoittaa rakennusrunkoon vesikaton sisäpuolelle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Teknisiä tiloja, laitteita tai hormoneja ei saa sijoittaa pihakannella maanpinnan yläpuolelle.

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

Tonttia ei saa aidata.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Tontilla sijaitsee tonttien välisiä kaukolämpöjohtoja. Kaukolämpöyhteys tonttien välillä tulee säilyttää ja mahdolliset johtosiirrot tulee hyväksyttää kyseisen johdon omistajalla.

Rakennuksessa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta rakennuksen katolta tai keskiosan julkisivulta puiston tai Vuorikadun jalankululle osoitetun osuuden puolelta.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaisten tilojen osalta tontilla alin sallittu louhintataso on -3,5 edellyttäen, että louhinnasta ei aiheudu haittaa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai varauille kallioresursseille.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille tai maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Yleisillä alueilla on noudatettava maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa Helsingin kaupungin ohjetta yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.

Tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan tulee laatia hyväksyttävä selvitys, miten yleiskaavan mukaisen maanalaisen liikennetunnelin tontille sijoittuva kaupungin tarpeisiin varattu porrasyhteys ja raitisilmakuilu suojavaikykkeineen voidaan myöhemmin toteuttaa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Kiinteistön tavara- ja jätehuoltotilat tulee sijoittaa korttelin maanalaisiin tiloihin. Kiinteistön huoltoliikennettä ei saa järjestää puistoalueen kautta. Tavara- ja jätehuollon kulku kiinteistön maanalaisiin tiloihin tulee järjestää keskustan huoltotunnelin kautta.

K-korttelin autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 500 k-m².

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 25 pp.

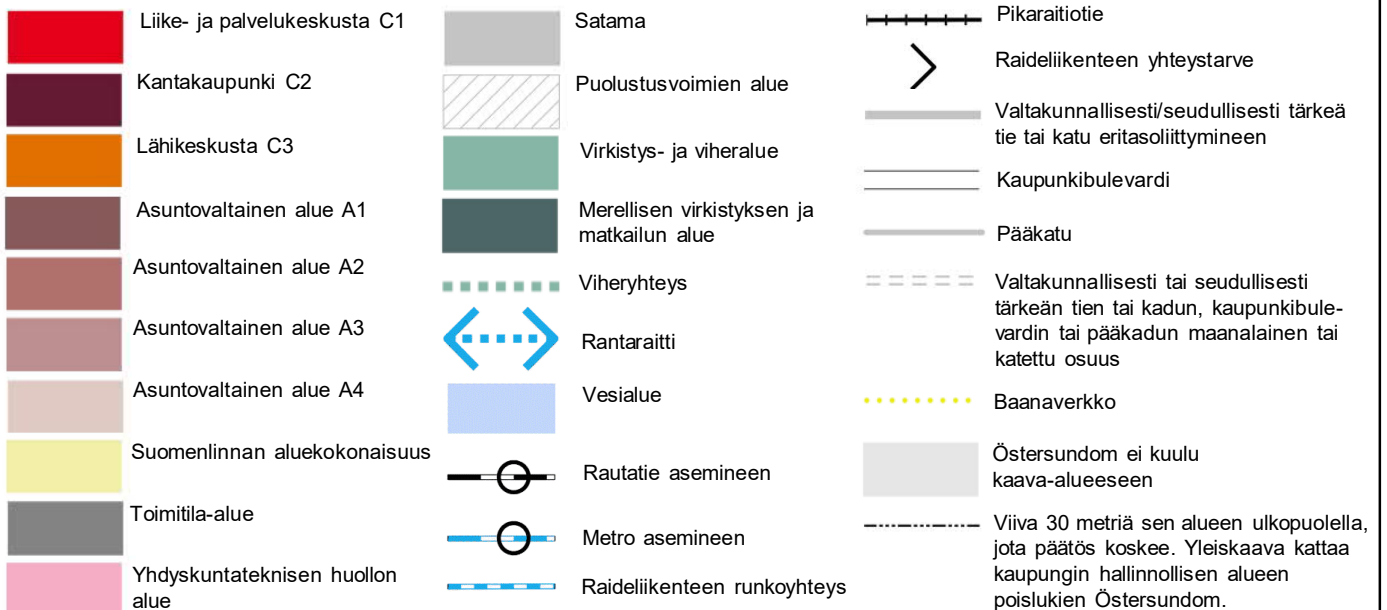
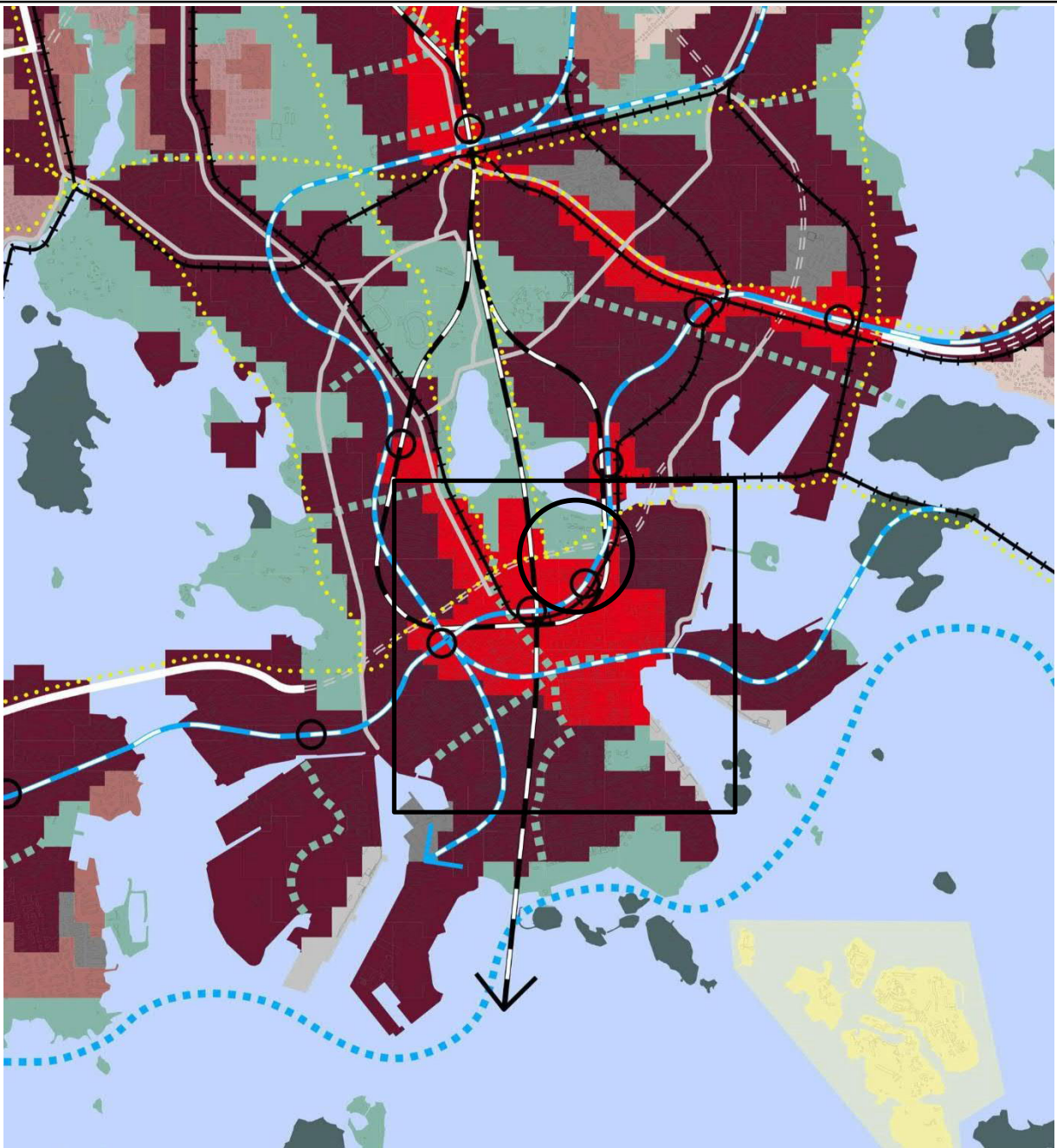
Kaikki autopaikat tulee sijoittaa K-korttelialueen maanalaisiin tiloihin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



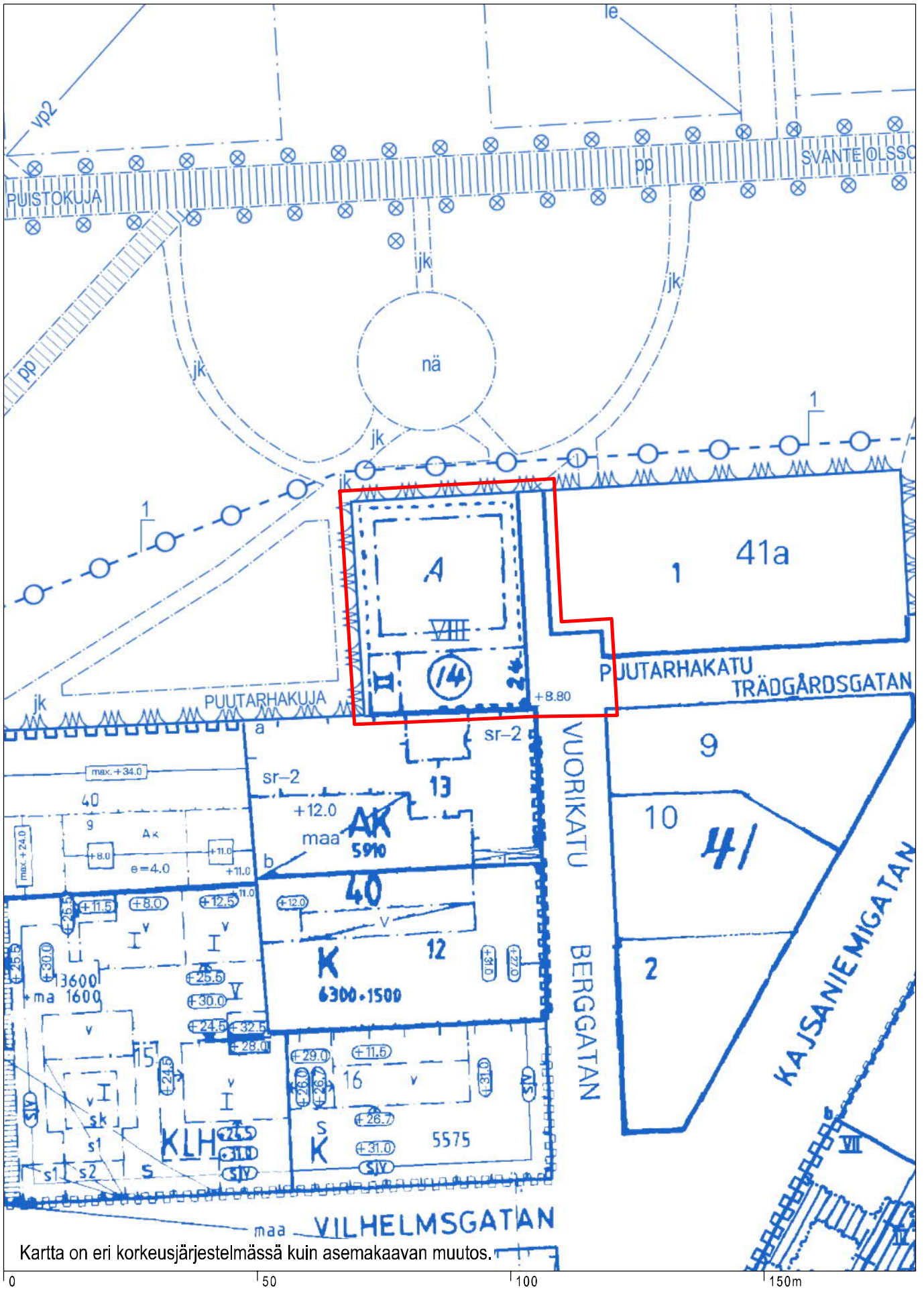
Havainnekuva
Kluuvi, Säätalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Kluuvi, Säätalo

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Keskusta



Ote ajantasa-asetmakaavasta
Liite selostuksen nro 12521

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö











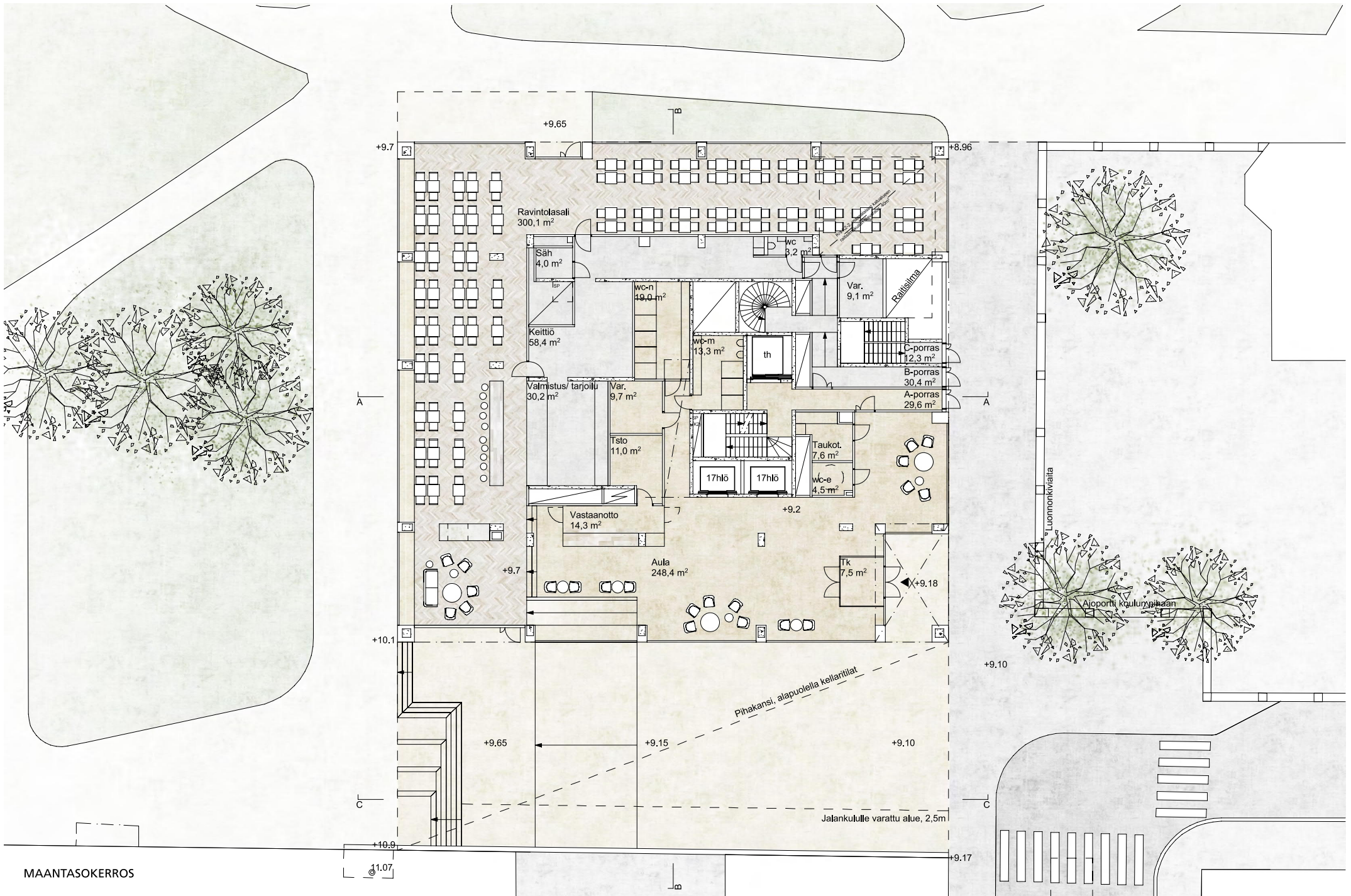
VUORIKATU 24

Laajuustiedot

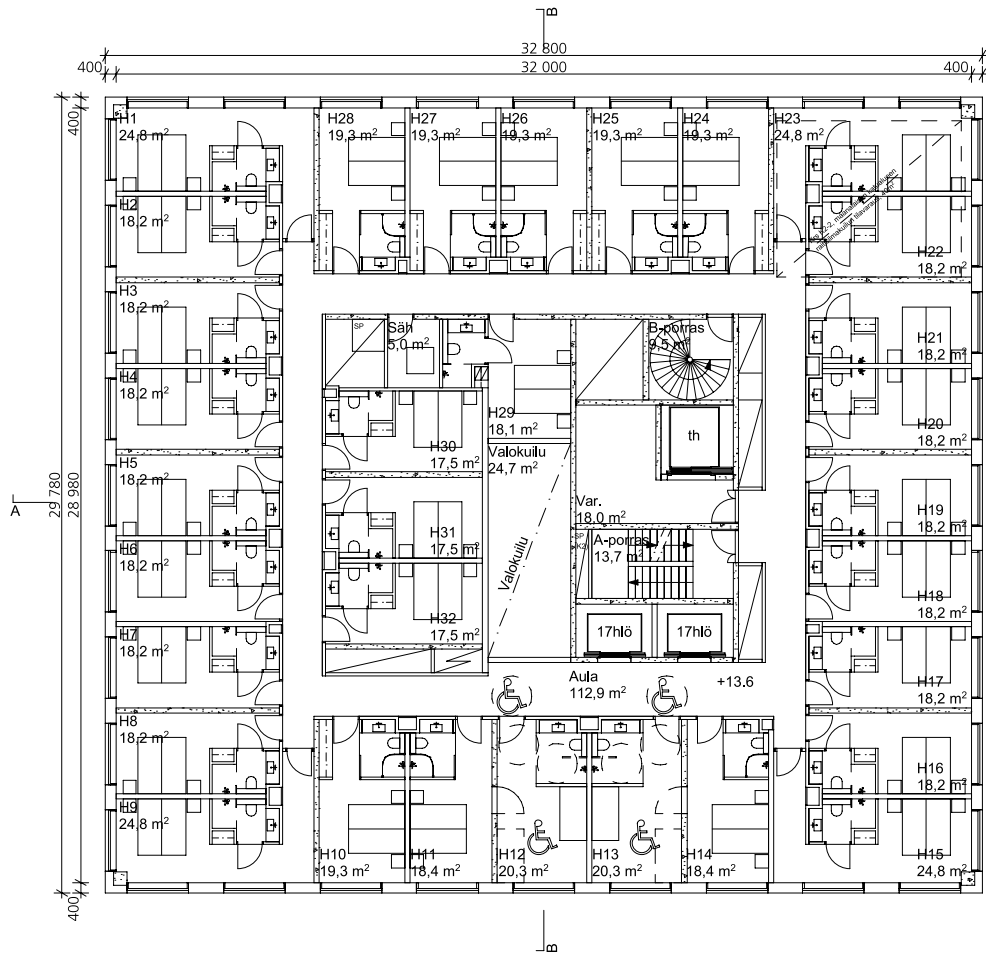
Uudisrakennus HOTELLI

	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8. krs	K1.krs	K2.krs	Yht.
Bruttoala (br-m ²)	977	977	977	977	977	977	785	626	1350	482	9105
Rakennusoikeudellinen kerrosala (ke-m ²)	876	912	888	888	888	888	700	542	502		7084
Huoneistoala (ht-m ²)	809	798	773	773	773	773	604	462	831	90	6686
Huoneala HOTELLIHUONEET (hu-m ²)		619	619	619	619	619	456	312			3863
Hotellihuoneet		32	32	32	32	32	24	16			200
Maanalainen kerrosala (ke-m ²)	502	(K1 liikuntatilat)									
Maanpäällinen kerrosala (ke-m ²)	6582										

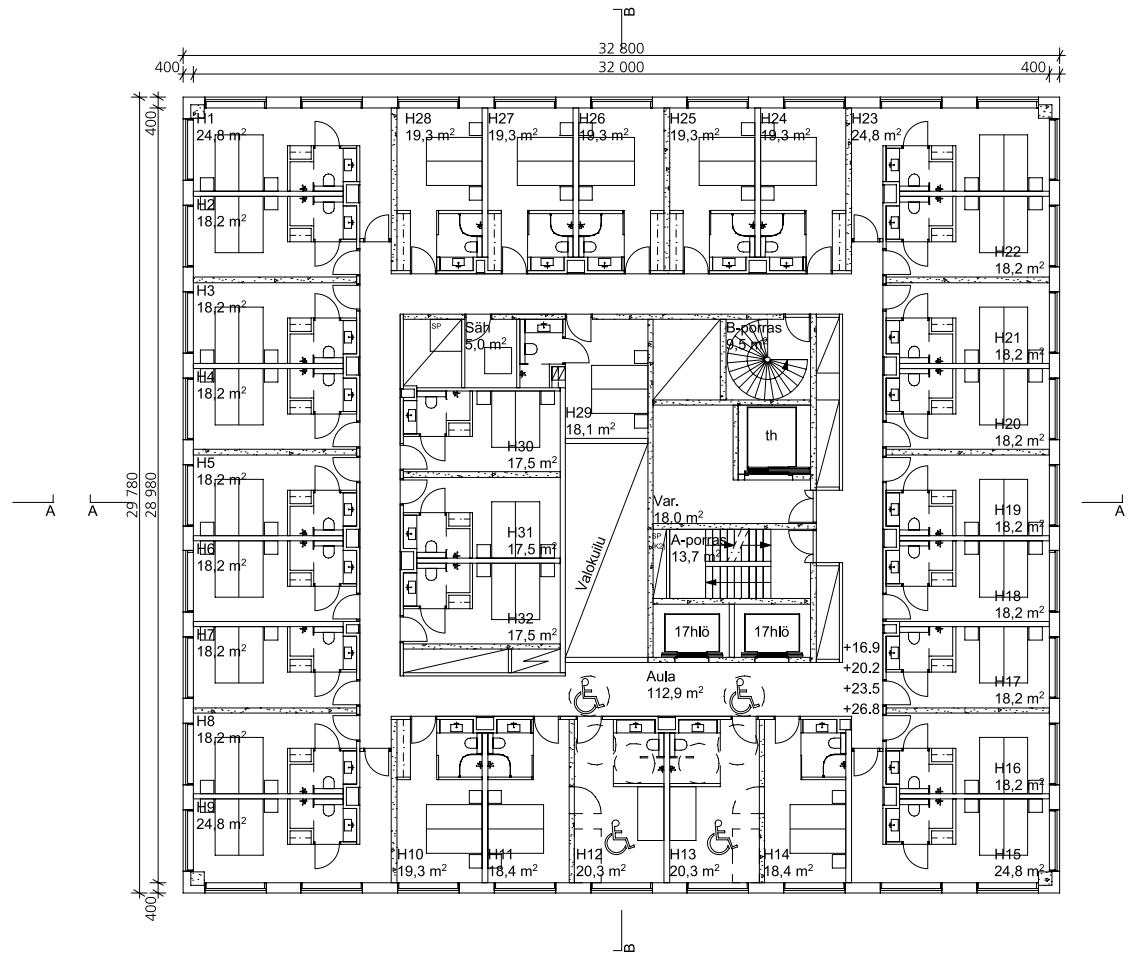
Väliohja-aukot ja tekniset tilat sekä hormit vähennetty



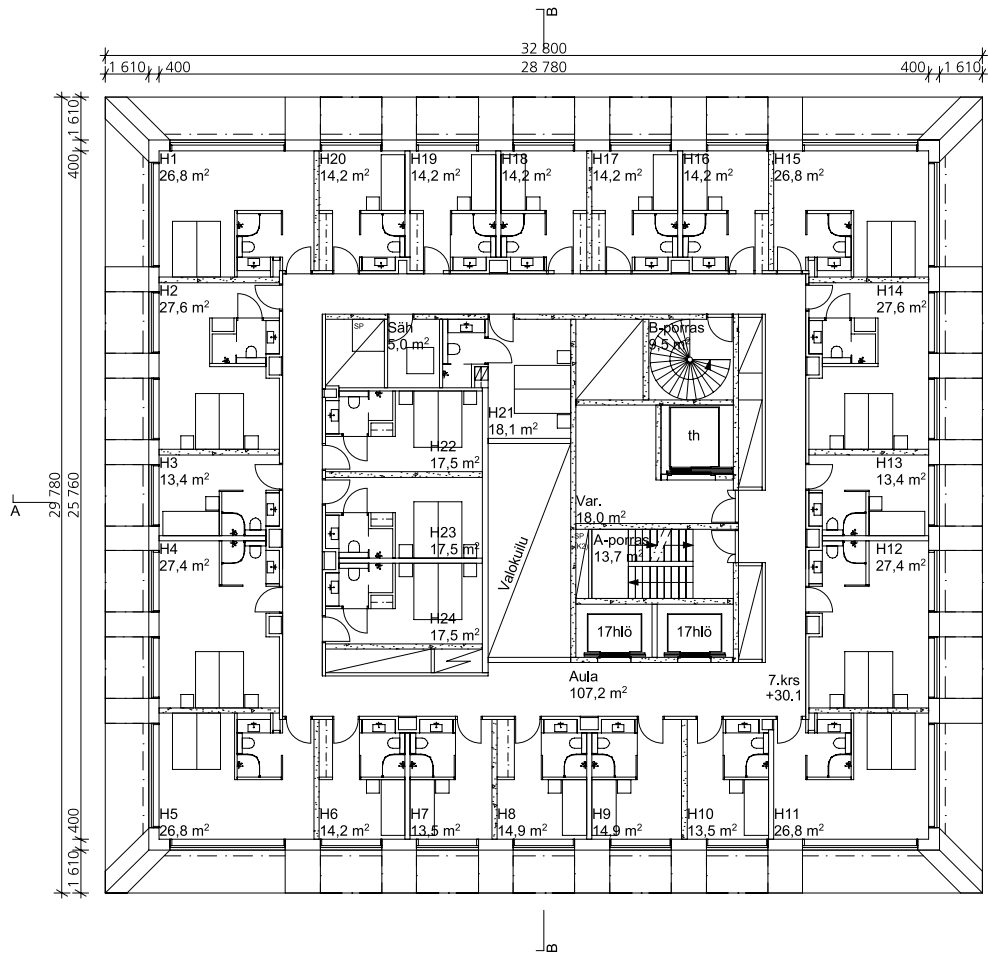
MAANTASOKERROS



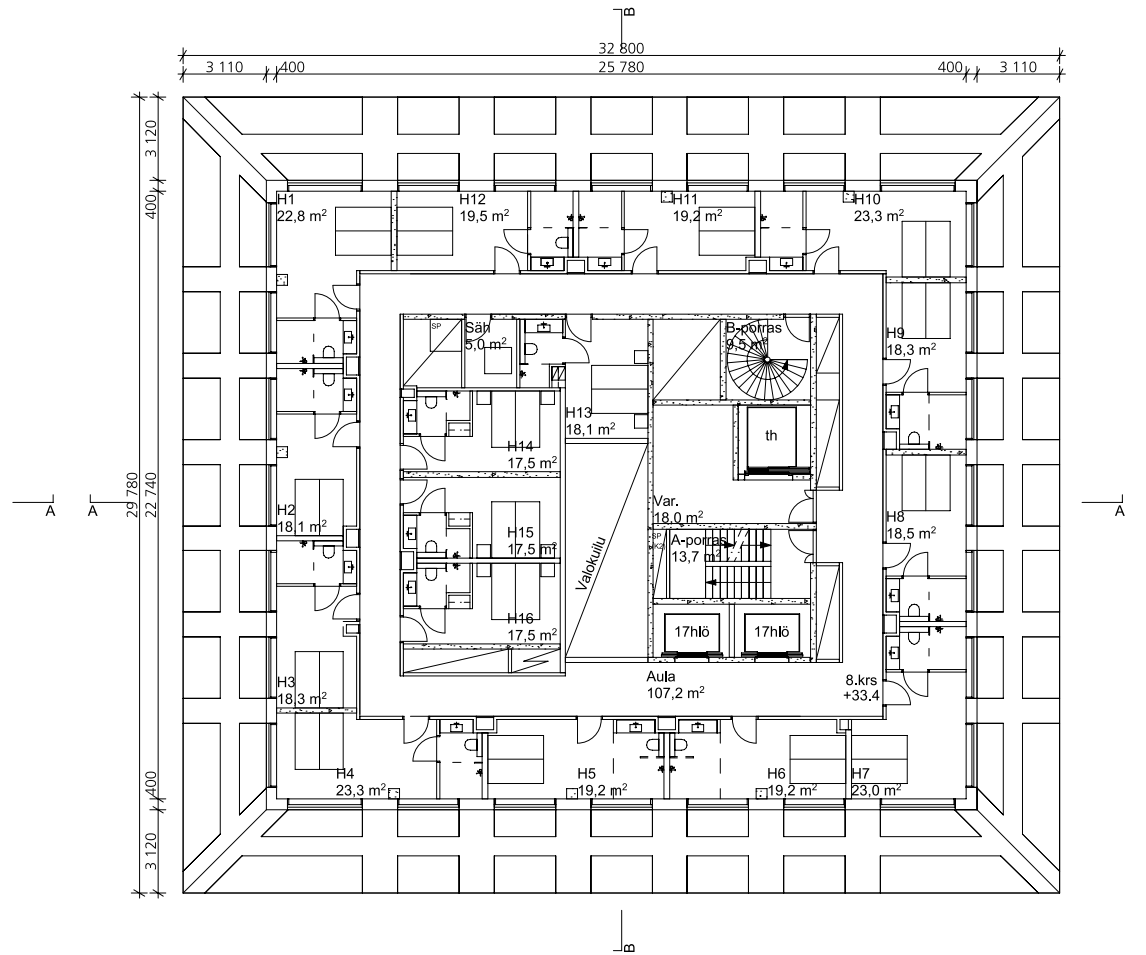
2. KERROS



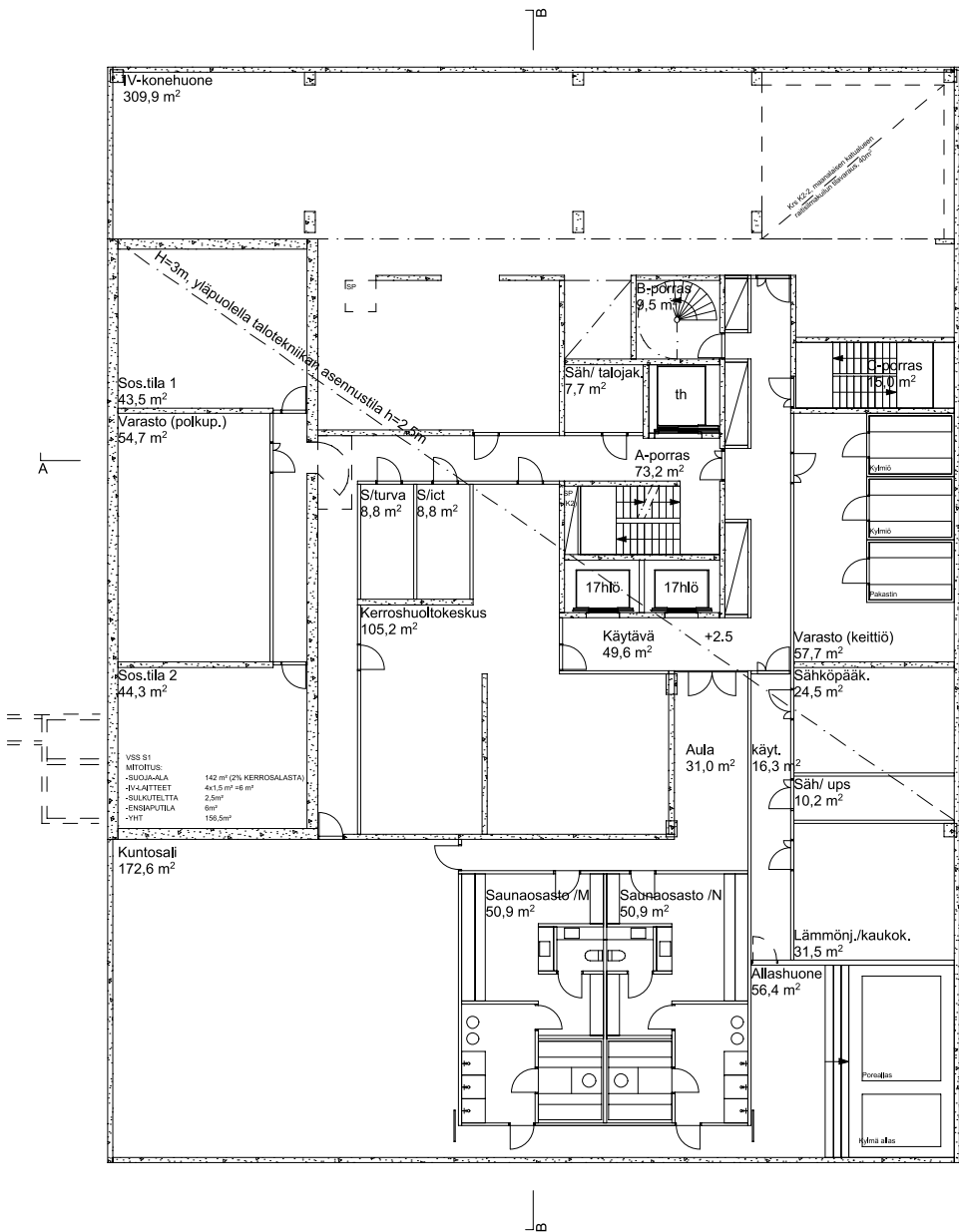
3-6. KERROKSET



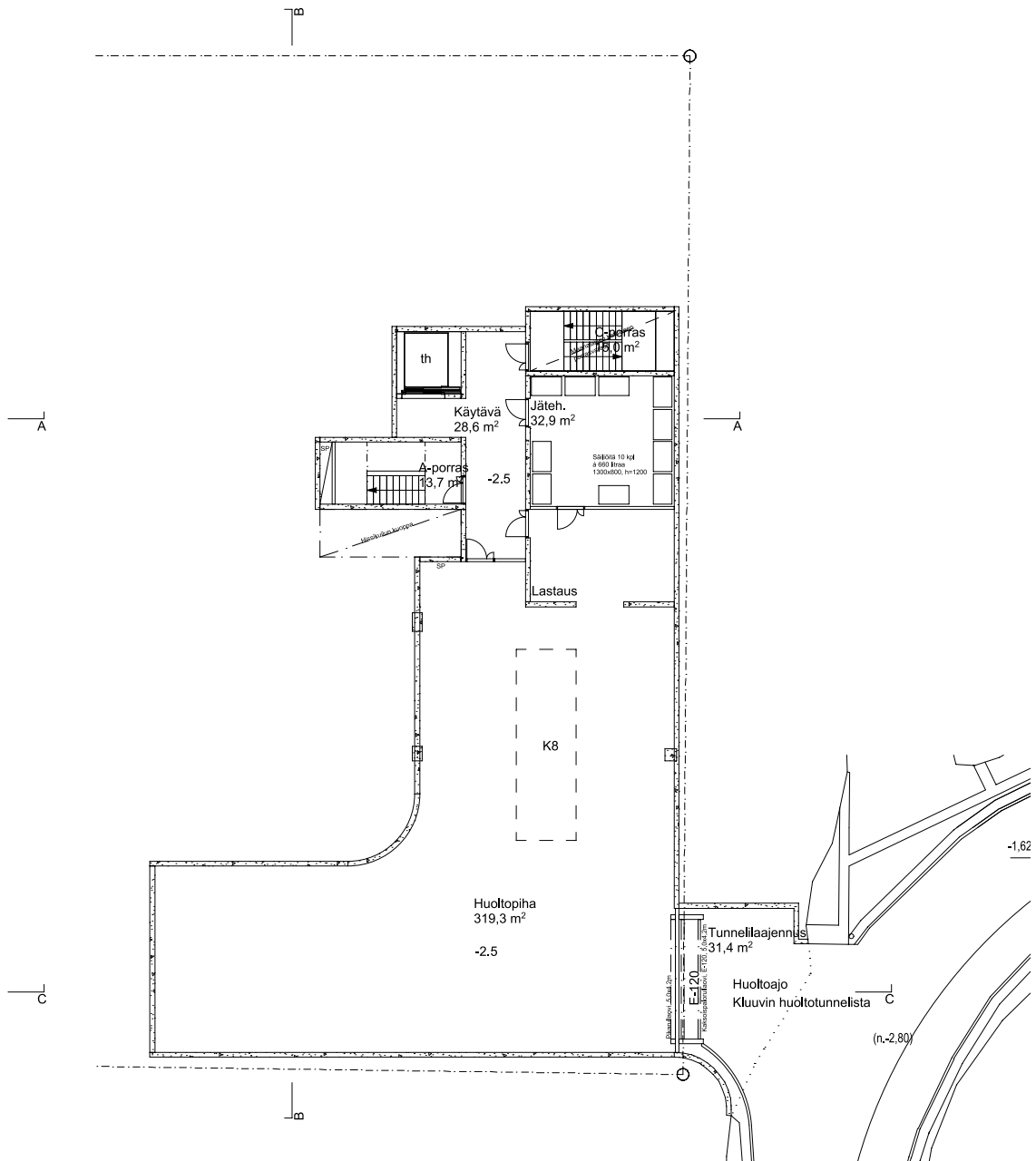
7. KERROS



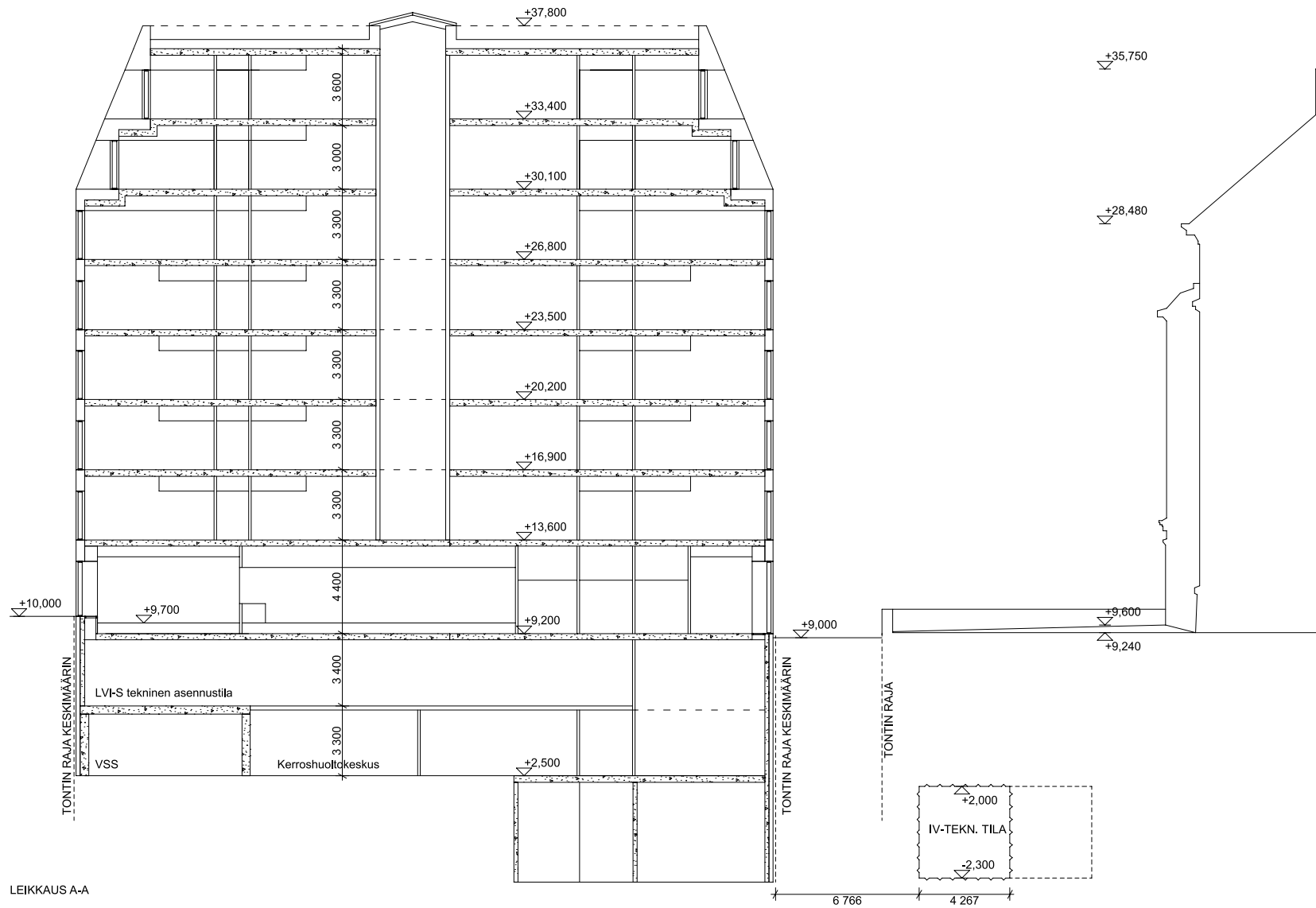
8. KERROS

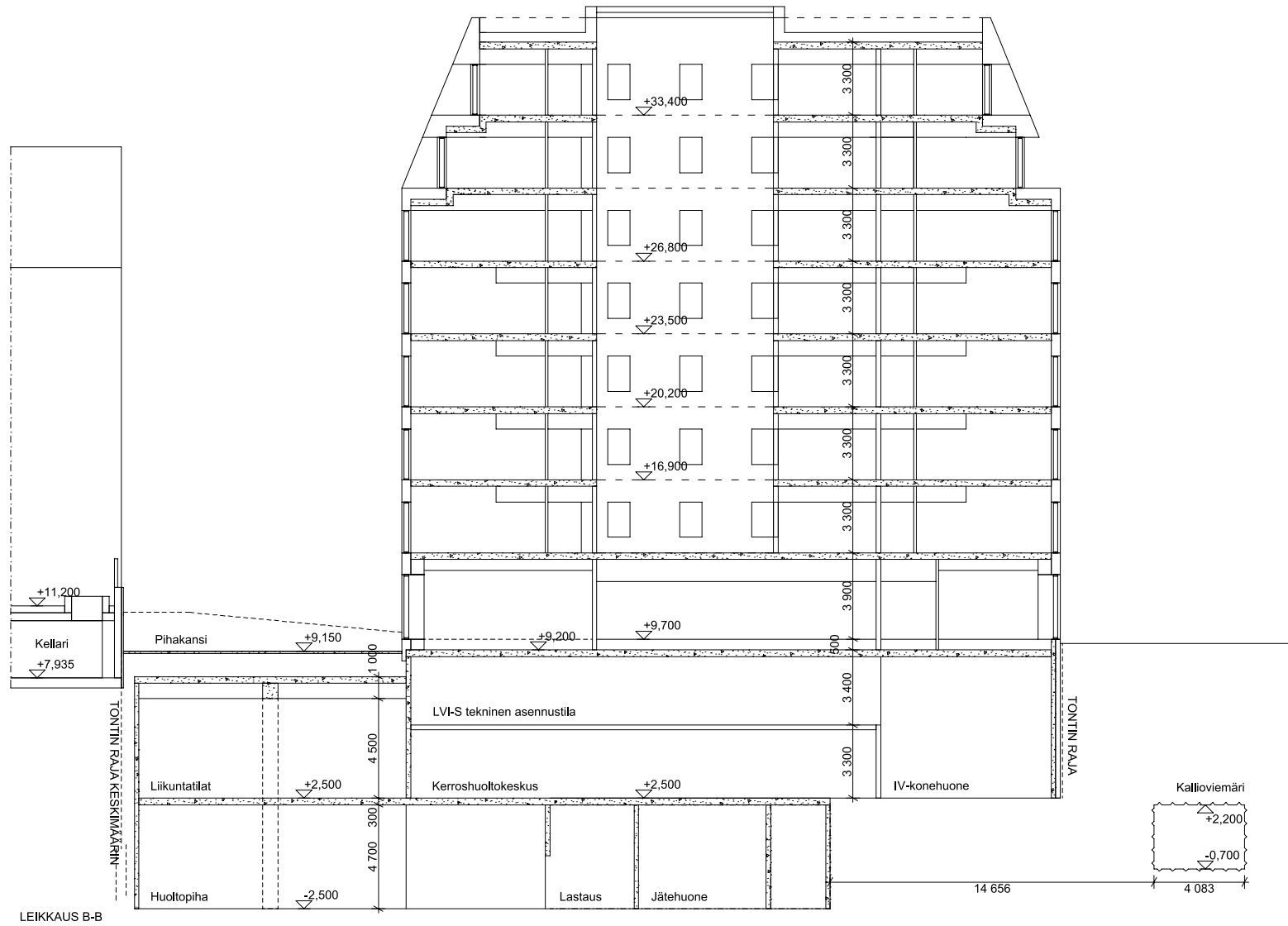


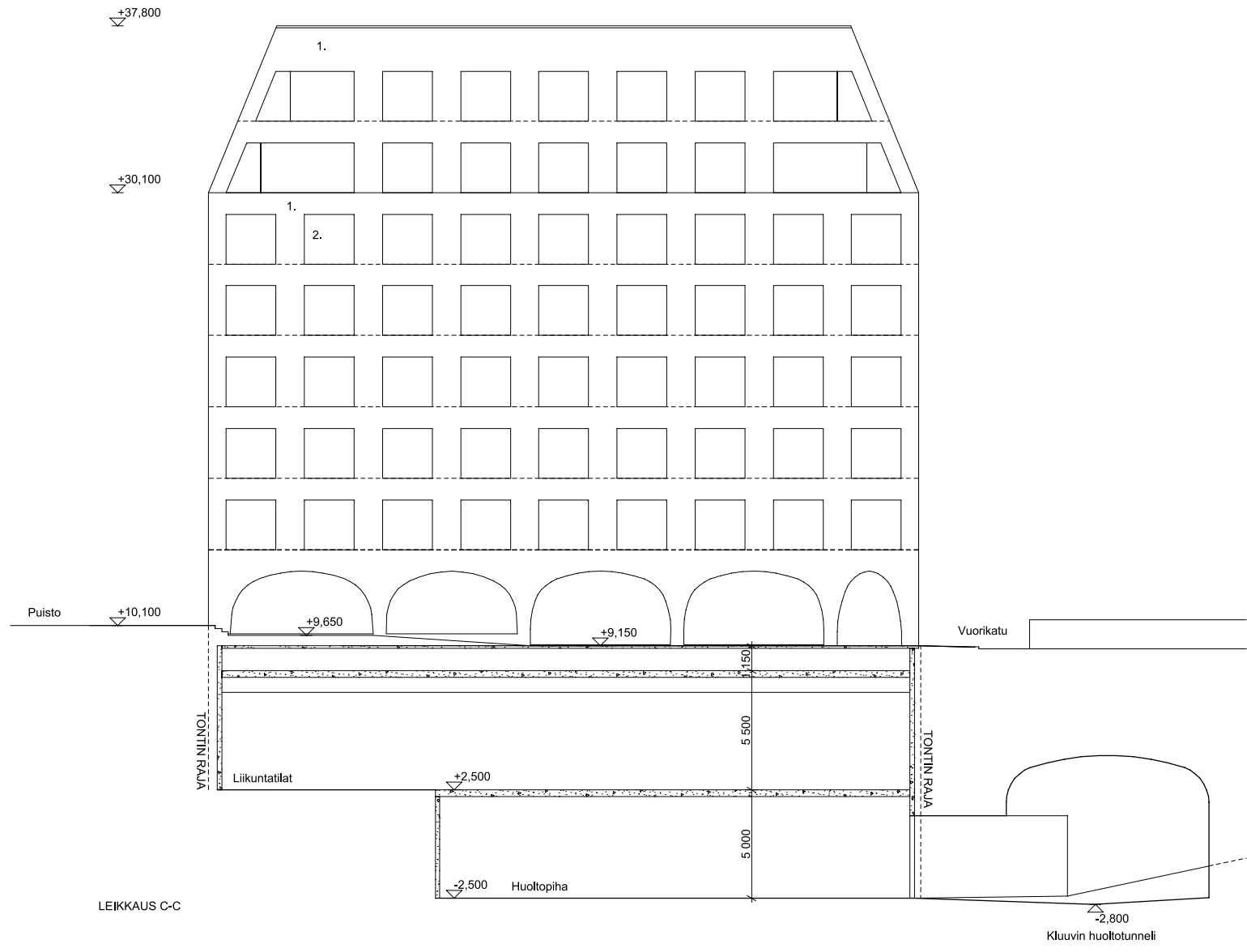
K1 KELLARI

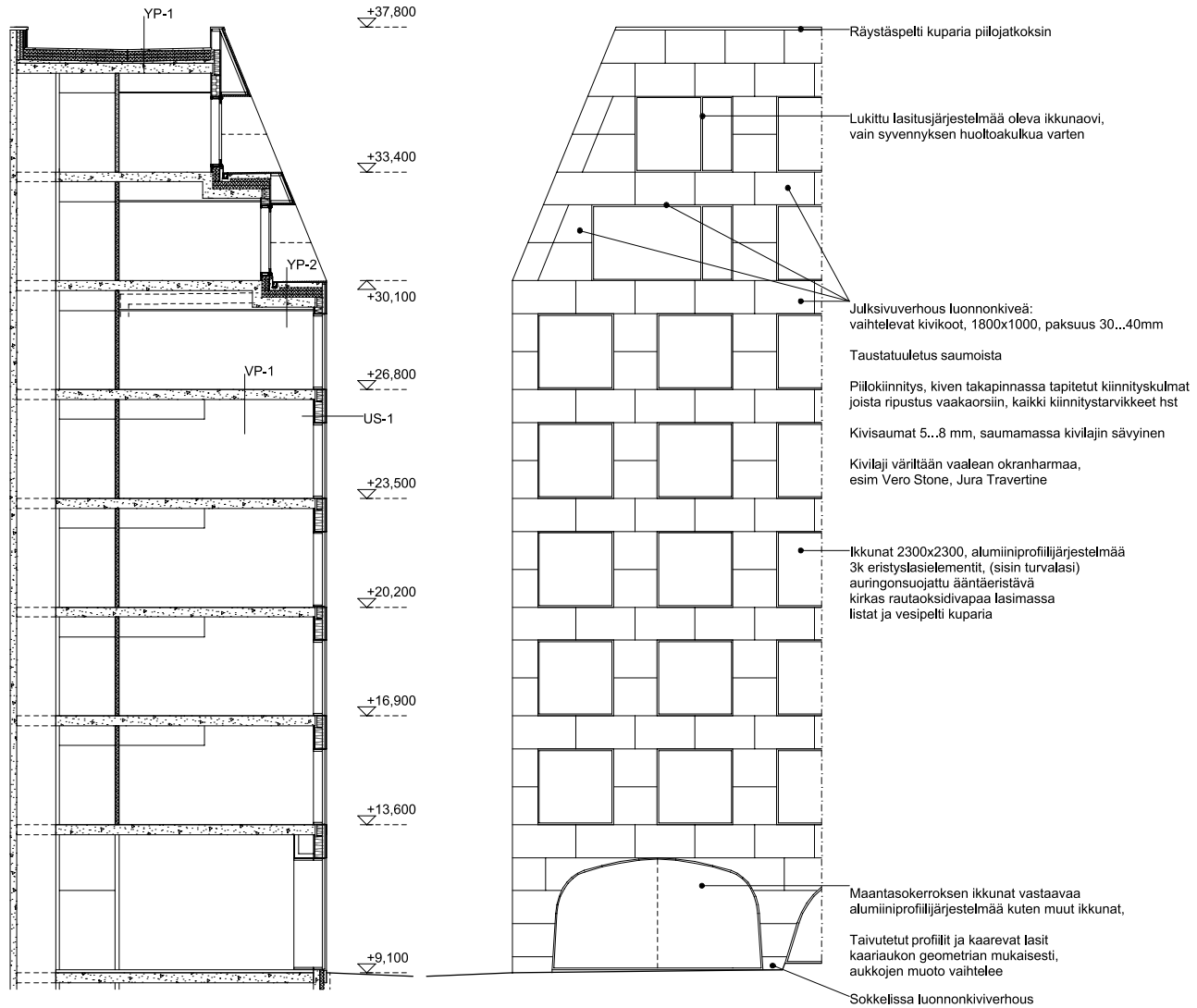


K2 KELLARI

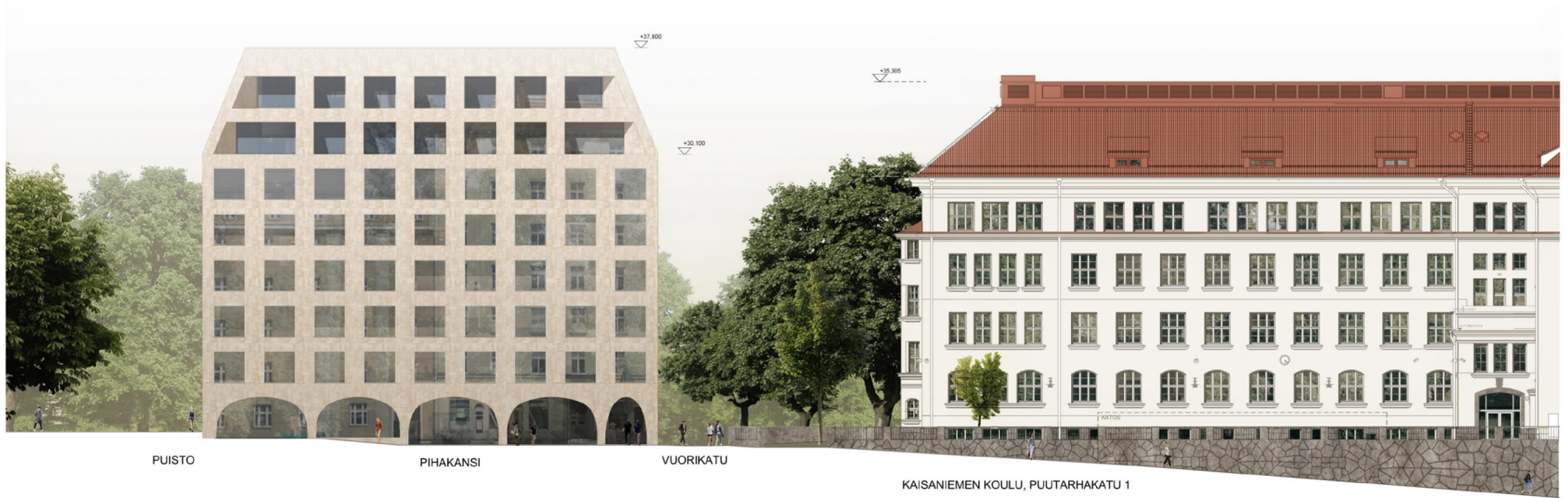








JULKISIVULEIKKAUS 1:150



PUISTO

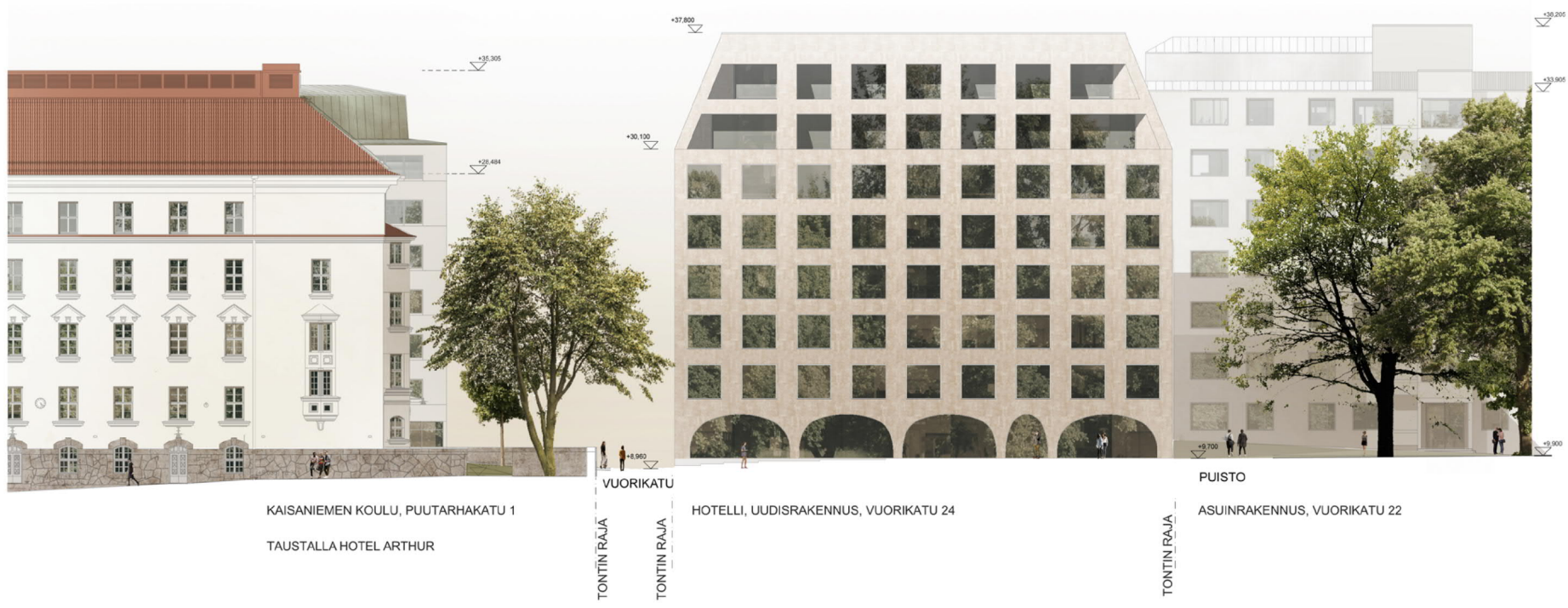
PIHAKANSI

VUORIKATU

KAISANIEMEN KOULU, PUUTARHAKATU 1

JULKISIVU ETELÄÄN, PUUTARHAKADULLE





KAISANIEMEN KOULU, PUUTARHAKATU 1
 TAUSTALLA HOTEL ARTHUR

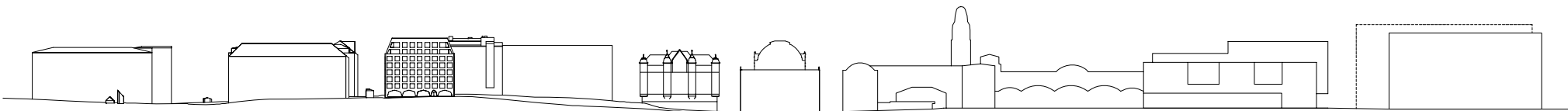
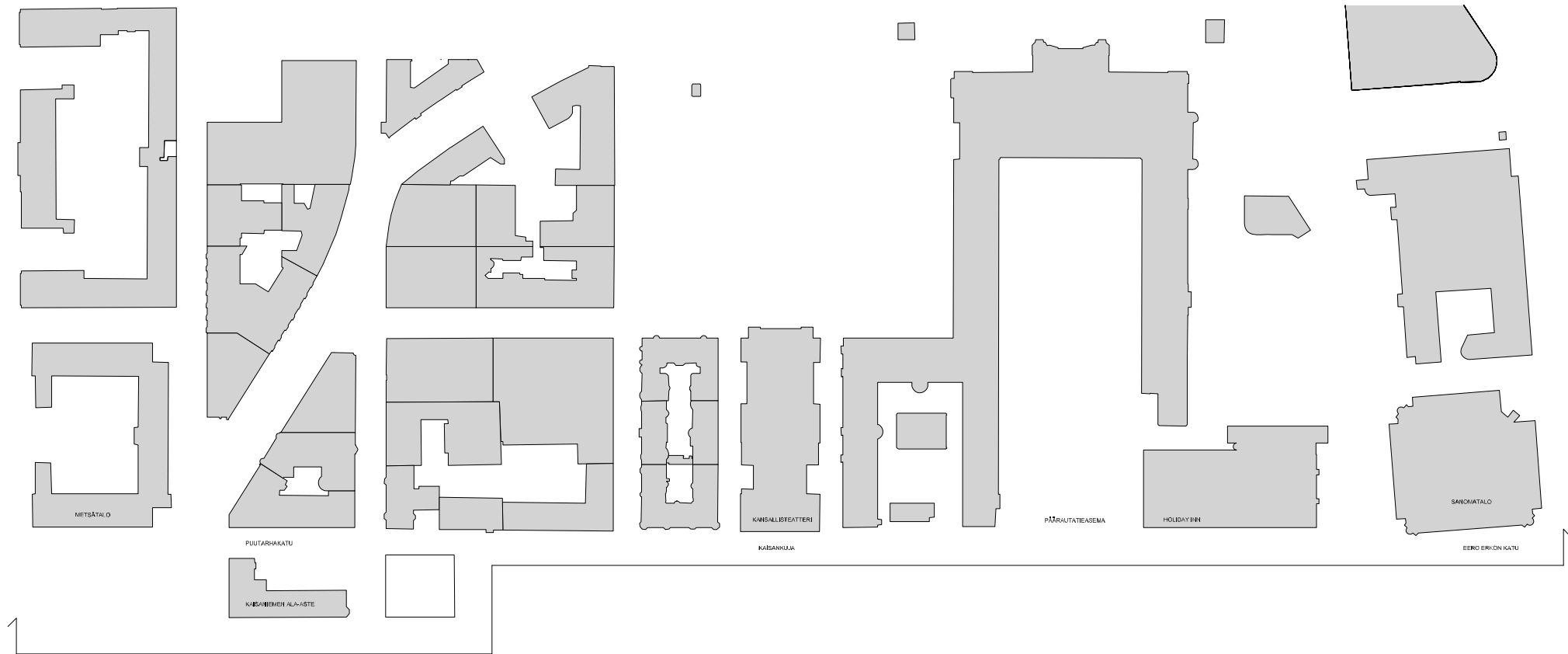
HOTELLI, UUDISRAKENNUS, VUORIKATU 24

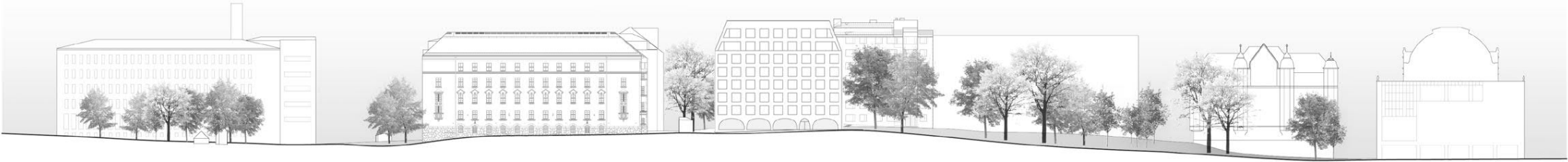
ASUINRAKENNUS, VUORIKATU 22

JULKISIVU POHJOISEEN, KAISANIEMEN PUISTOON

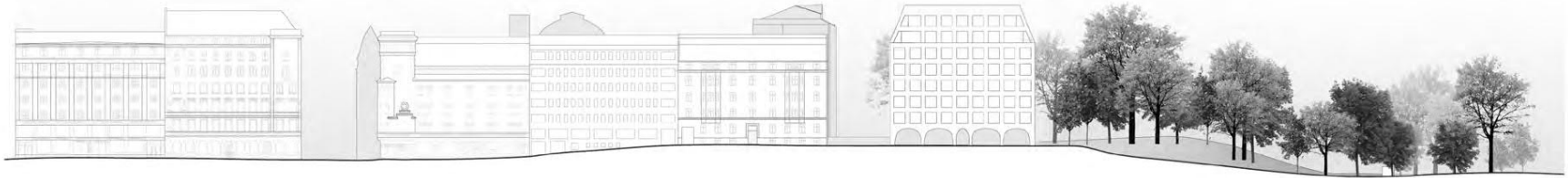


JULKISIVU LÄNTEEN, PUISTOON

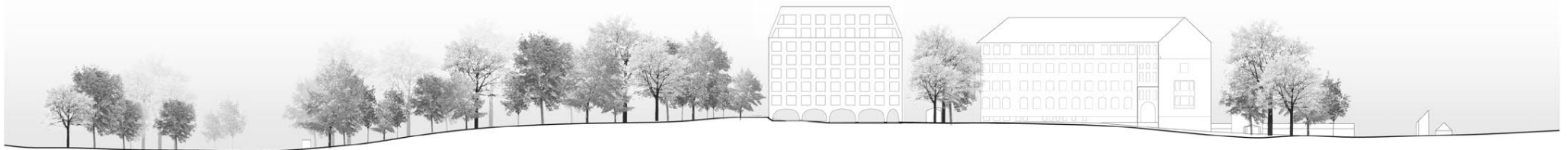




ALUEJULKISIVU POHJOISEEN



ALUEJULKISIVU ITÄÄN



ALUEJULKISIVU ETELÄÄN

ALUEJULKISIVUYHDISTELMÄT 1:1000







Pollarit

Kadunvarsipysäköinti
poistettava (1ap)

Taksien ja linja-autojen
saattoliikennepaikat

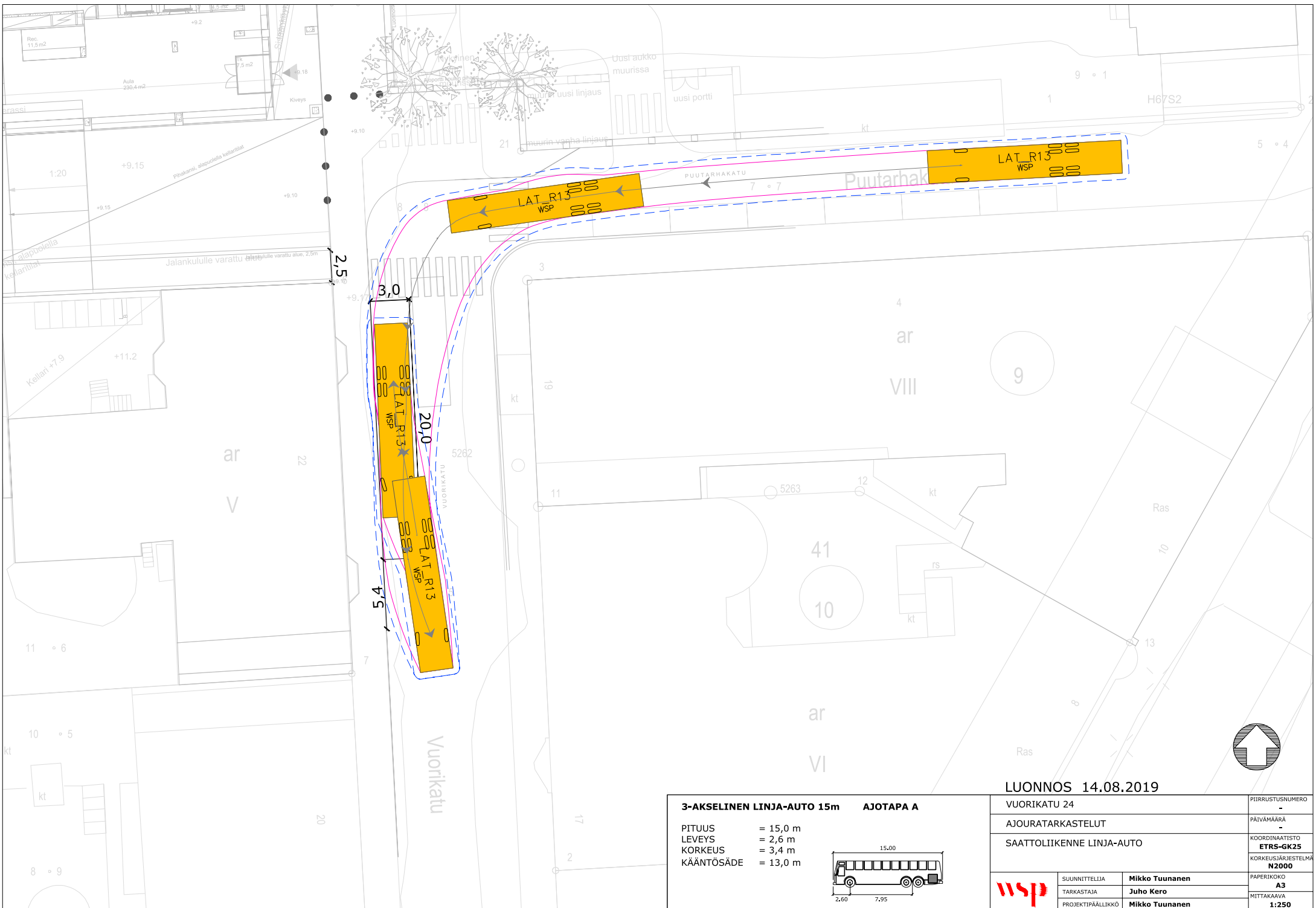
Kadunvarsipysäköinti
poistettava (3ap)

Porttikongi/
ajoyhteys



LUONNOS 14.08.2019

VUORIKATU 24		PIIRUSTUSNUMERO	-
AJOURATARKASTELUT		PÄIVÄMÄÄRÄ	-
SAATTOLIIKENNE LINJA-AUTO		KOORDINAATISTO	ETRS-GK25
		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	N2000
	SUUNNITTELIJA	Mikko Tuunanen	PAPERIKOKO
	TARKASTAJA	Juho Kero	A3
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Mikko Tuunanen	MITTAKAAVA
			1:250

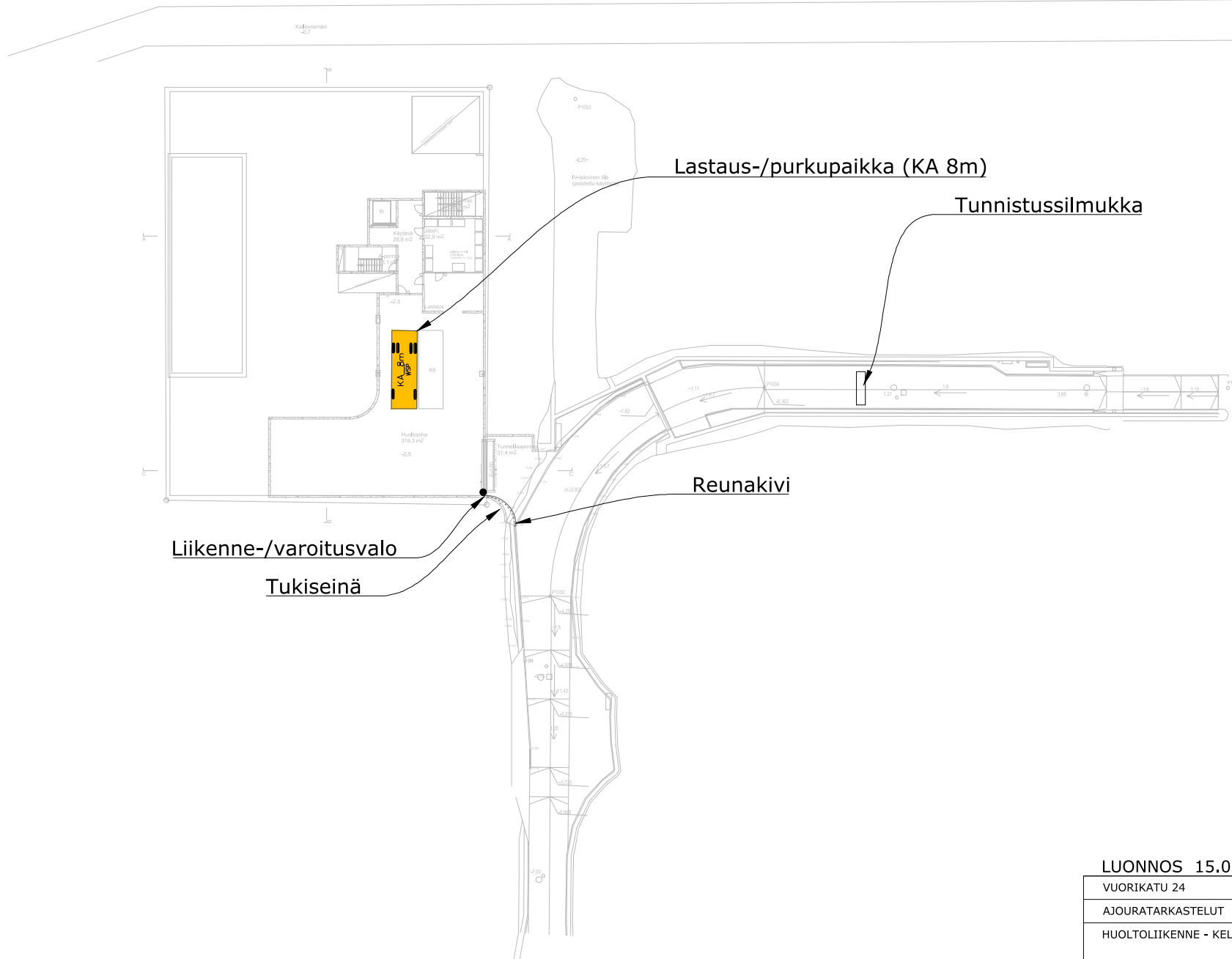


LUONNOS 14.08.2019

3-AKSELINEN LINJA-AUTO 15m AJOTAPA A

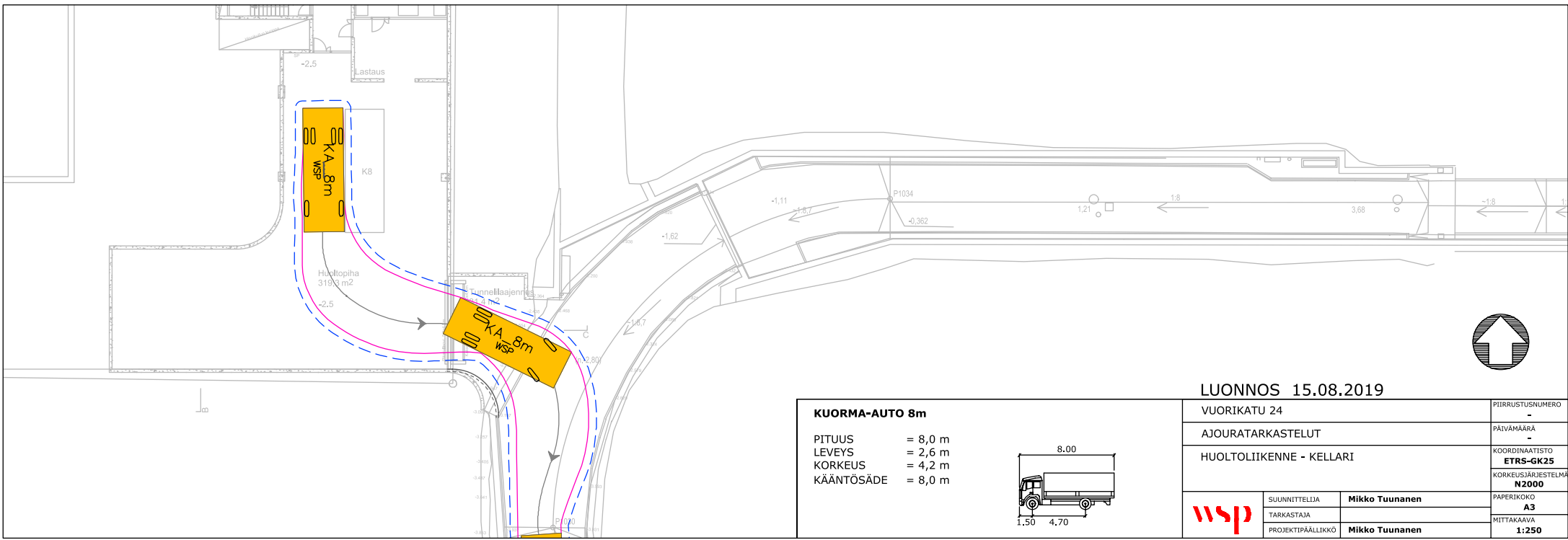
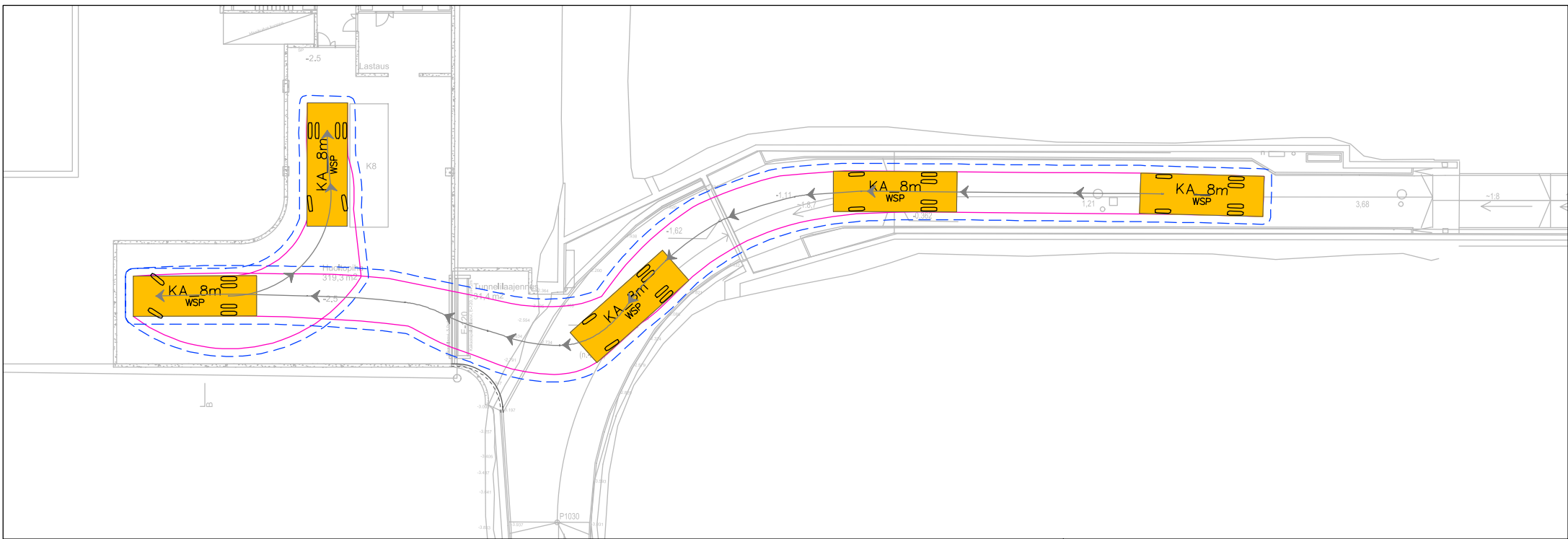
PITUUS = 15,0 m
 LEVEYS = 2,6 m
 KORKEUS = 3,4 m
 KÄÄNTÖSÄDE = 13,0 m

VUORIKATU 24		PIIRUSTUSNUMERO	-
AJOURATARKASTELUT		PAIVAMÄÄRÄ	-
SAATTOLIIKENNE LINJA-AUTO		KOORDINAATISTO	ETRS-GK25
		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	N2000
	SUUNNITTELIJA	Mikko Tuunanen	PAPERIKOKO
	TARKASTAJA	Juho Kero	A3
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Mikko Tuunanen	MITTAKAAVA
			1:250



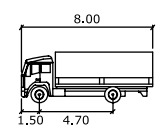
LUONNOS 15.08.2019

VUORIKATU 24		PIIRRUSTUSNUMERO	-
AJOURATARKASTELUT		PÄIVÄMÄÄRÄ	-
HUOLTOLIIKENNE - KELLARI (K2)		KOORDINAATISTO	ETRS-GK25
		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	N2000
	SUUNNITTELIJA	Mikko Tuunanen	PAPERIKOKO
	TARKASTAJA		A3
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Mikko Tuunanen	MITTAKAAVA
			1:400



KUORMA-AUTO 8m

PITUUS = 8,0 m
 LEVEYS = 2,6 m
 KORKEUS = 4,2 m
 KÄÄNTÖSÄDE = 8,0 m



LUONNOS 15.08.2019

VUORIKATU 24		PIIRRUSTUSNUMERO	-
AJOURATARKASTELUT		PAIVAMÄÄRÄ	-
HUOLTOLIIKENNE - KELLARI		KOORDINAATISTO	ETRS-GK25
		KORKEUSJÄRJESTELMÄ	N2000
	SUUNNITTELIJA	Mikko Tuunanen	PAPERIKOKO
	TARKASTAJA		A3
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Mikko Tuunanen	MITTAKAAVA
			1:250