

SÄÄTALO

Kortteli 40 tontti 14

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12521
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

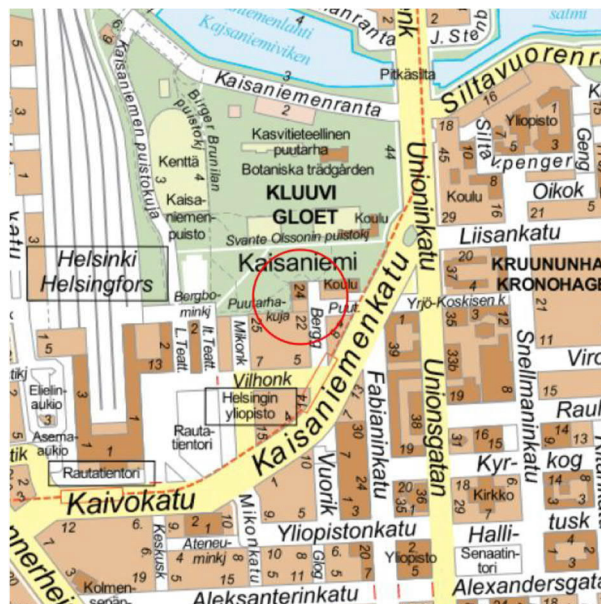
Helsingin kaupungin
2. kaupunginosan (Kluuvi)
korttelin 40 tonttia 14 sekä katualueita
(muodostuu uusi kortteli 2104)

Kaavan nimi:
Säätalo

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.5.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.11.2019–16.12.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
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

Teknistaloudelliset 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	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	10
Palvelut	11
Esteettömyys.....	11
Ekologinen kestävyys.....	12
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	13
Rakennetekniikka.....	13
Maanalaiset tilat	14
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus.....	15
Vaikutukset.....	15
TOTEUTUS.....	16
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 14.08.2019

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 Sääntalon tonttia, joka sijaitsee Kaisaniemenpuiston eteläpuolella osoitteessa Vuorikatu 24 sekä sitä ympäröiviä katualueita. Tontin nykyinen käyttötarkoituksmerkintä ”yleisten rakennusten korttelialue” 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 olevalla rakennuksella ei ole suojeluarvoja. Tontin huoltoliikenne järjestetään maanalaisesti keskustan huoltotunnelin kautta. Tontin eteläosa muutetaan katualueeksi. Näin turvataan itä-länsi-suuntaisen jalankulun yhteyden säilyminen.

Alueelle on suunniteltu hotellirakennus. Uudisrakennuksen maanpäällinen ja maanalainen kerrosala on yhteensä 7100 (6700+400) k-m². Lisäystä olemassa olevan rakennuksen kerrosalaan verrattuna on yhteensä 1078 k-m². Tonttitehokkuus 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 paranevat, 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. Tontilla olevasta rakennuksen myynnistä rakennusliikkeelle on tehty esisopimus. Kaavaratkaisu on tehty hakijan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontin monipuolisempi käyttö. Tontilla oleva yleisten rakennusten korttelialuemarkinta 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. Ajoinympäristö 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 1762 m²

Asemakaavan muutoksen kerrosala on yhteensä 7100 (6700+400) k-m². Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa nykytilanteesta 1078 k-m². Tonttitehokkuus on $e_t=5.08$.

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritetty rakennusoikeutta. Katualueen pinta-ala on 366 m², josta uutta katualuetta on noin 87 m². Määritettäessä tontilla sijaitsevan rakennuksen enimmäiskorkeutta sekä alinta louhintatasoa 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 vajaakäytöllä ja se on tarkoitus purkaa uudisrakennuksen tieltä.

Olemassa olevan rakennuksen on suunnitellut Veli Valorinta ja se on valmistunut vuonna 1966 Ilmatieteen laitoksen keskustoimipaikaksi. 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 eleetöntä 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 eteläraja pitkin kulkee kapea jalankulkuyhteys ja rappuset Kaisaniemenpuistoon. Jalankulkuyhteys sijoittuu kokonaisuudessaan tontille, mutta reitti on ollut yleisessä käytössä. Epäselvä ja epäjohdonmukainen tilanne on aiheuttanut ongelmia jalankulkualueen kunnossapitoon liittyvissä kysymyksissä. Rakennuksen itäpuolella sijaitsee Vuorikadun katualueeseen kuuluva etelästä pohjoiseen kulkeva jalankulkuyhteys puistoon.

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. Korttelialueelle saa sijoittaa hotellin. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan yhteensä 7100 k-m². Rakennusoikeus on jaettu maanpäälliseen rakennusoikeuteen (6700 k-m²) ja maanalaiseen rakennusoikeuteen (400 k-m²).

Tontille on suunniteltu hotellirakennus, jossa on kahdeksan maanpäällisen kerroksen lisäksi kaksi maanalaista kerrosta, jotka ulottuvat 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 selkeytetään 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 1200 autoa. Pyöräliikenne käyttää ajorataa.

Helsingin uudessa yleiskaavassa 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, Kluuvien 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. Mitoitust 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.

Ajo Vuorikadun jatkeelta Kaisaniemenpuistoon tullaan estämään ajoestein.

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

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue on osa Kaisaniemenpuiston kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY 2009). Olemassa olevaan rakennukseen ei kohdistu suojelutarpeita. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla puiston laidassa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa annetaan määräys, jonka mukaan K-korttelin uudisrakennuksen ja katualueiden julkisivuarkkitehtuuri, massoittelu ja kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on sovitettava Kaisaniemenpuiston 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 hyväksyttää 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 korko 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 välitörmässä läheisyydessä pohjoispuolella Kaisaniemenpuistossa kulkee teknisen huollon tunneli. Alueella on yleiskaavassa varaus maanalaiselle liikennetunnelille.

Kaavaratkaisu

Hankkeen perustamistapasuunnitelman 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 huoltotunnelin kokonaisuuteen. Maanalainen ajoyhteys tontilla oleviin maanalaisiin huoltotiloihin toteutetaan keskustan huoltotunneliin rakennettavan uuden liittymän kautta. Hankkeesta laadittujen louhintasuunnitelmien perusteella tontille sijoittuvalta maanlaiselta 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 Rautatientorin 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 Vuorikadun ajoesteiden toteuttamisesta ja 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. Ajo Vuorikadun jatkeelta Kaisaniemenpuistoon tullaan estämään ajoestein. 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 räystääskorkeus. 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 (tullut voimaan 5.12.2018) 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 ulla-
kon sisustaa. Asemakaava ei määrittele rakennusoikeutta. Katualueella on voimassa asemakaava 461 (vahvistettu 23.8.1836), jossa ei ole osoitettu alueen käyttötarkoitusta sekä maanalainen asemakaava 9332 (vahvistettu 21.3.1988), jossa alue on merkitty maanlaiseksi 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 kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaavoituksen kohteena olevan tontin. Tontilla olevan rakennuksen omistaa valtion liikelaitos Senaatti-kiinteistöt.

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

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 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 15.11.2019
Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	16.10.2019
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
Maanalaisten 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	300	0,17	0,0000	300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä			-6800		-0,1397	-6800
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				

Alamerkinnot

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	300	0,17	0,0000	300
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä			-6800		-0,1397	-6800
Y			-6800		-0,1397	-6800
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						

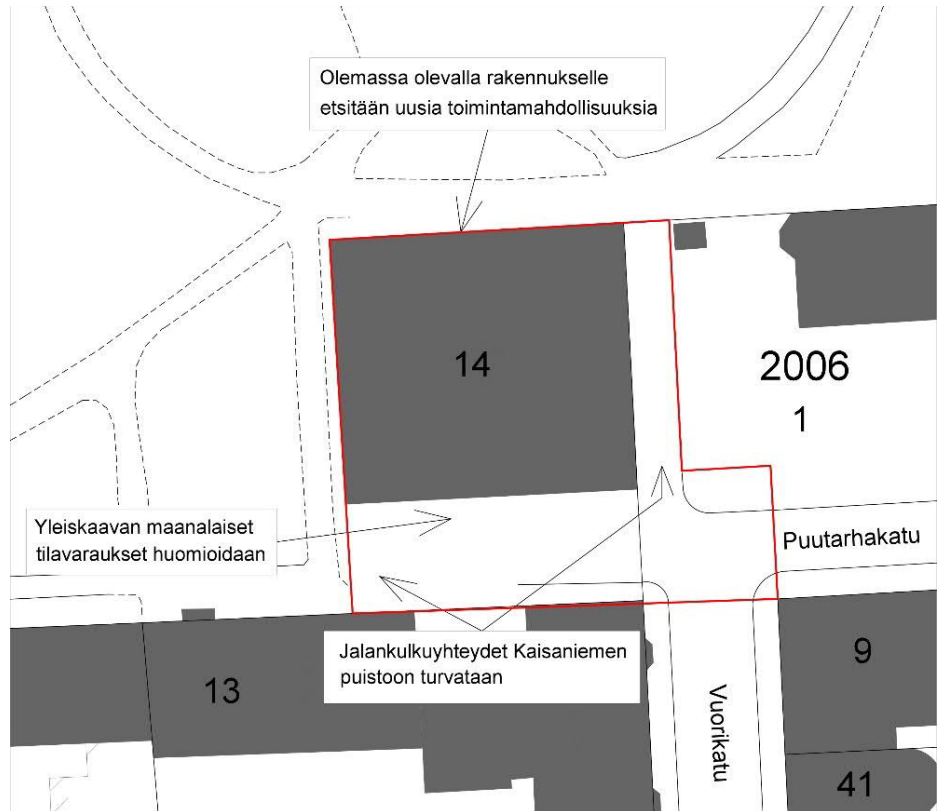
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0443	25,1	0	0,0443	0
ma-1	0,0407	91,9	0	0,0407	0
ma-2	0,0036	8,1	0	0,0036	0



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 sijoittaa 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 vieranomaiset 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 viereille 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, suojeluasiat

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

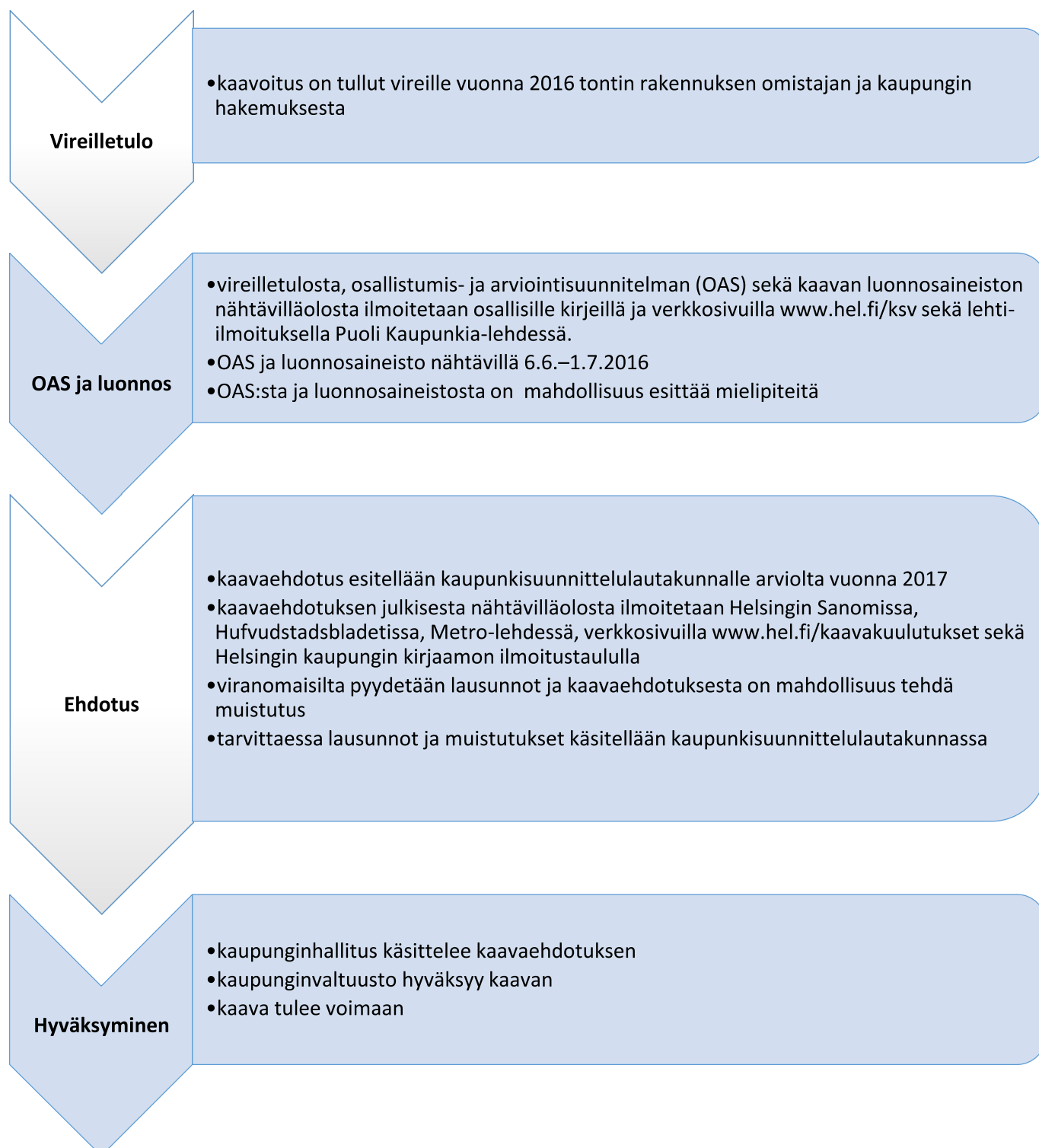


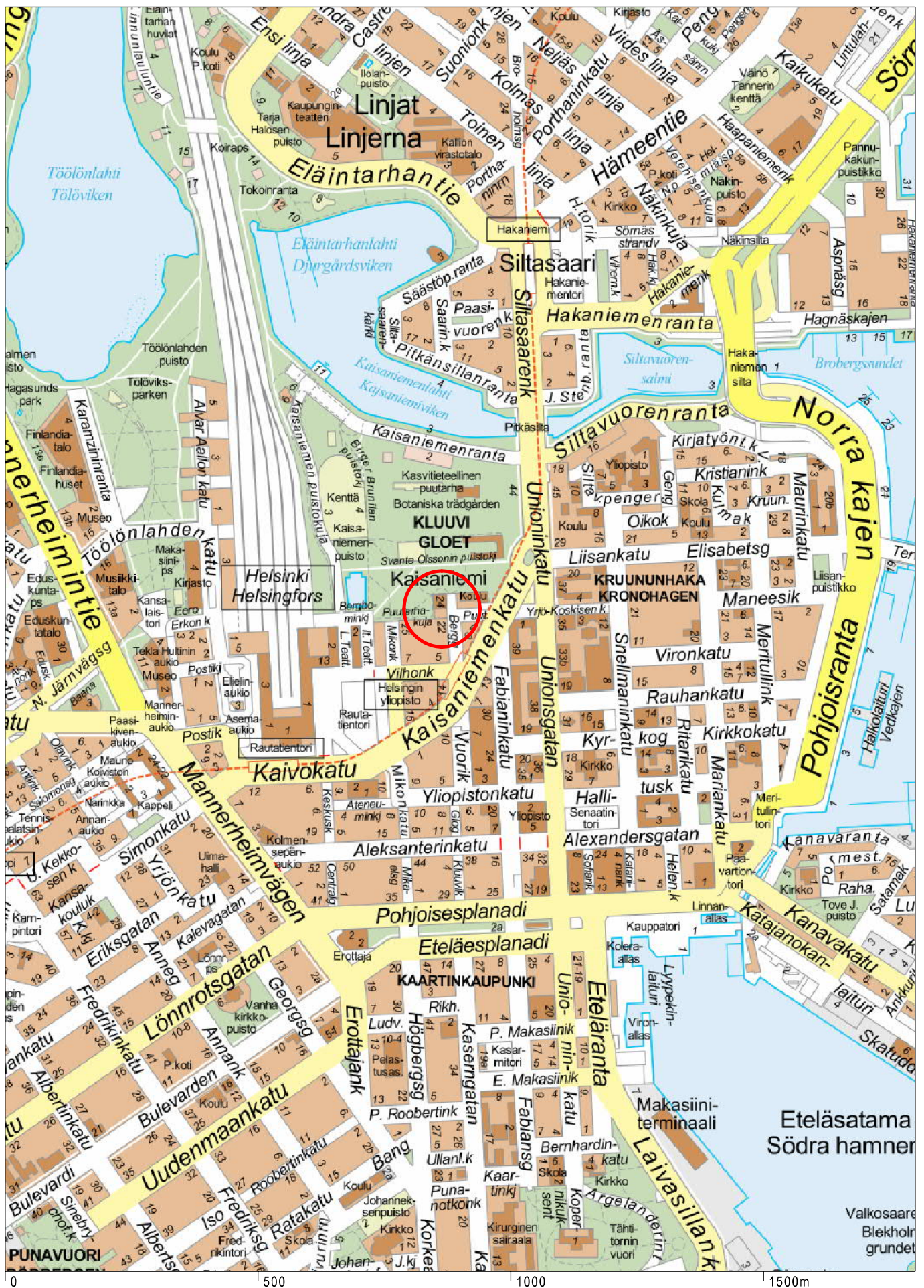


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



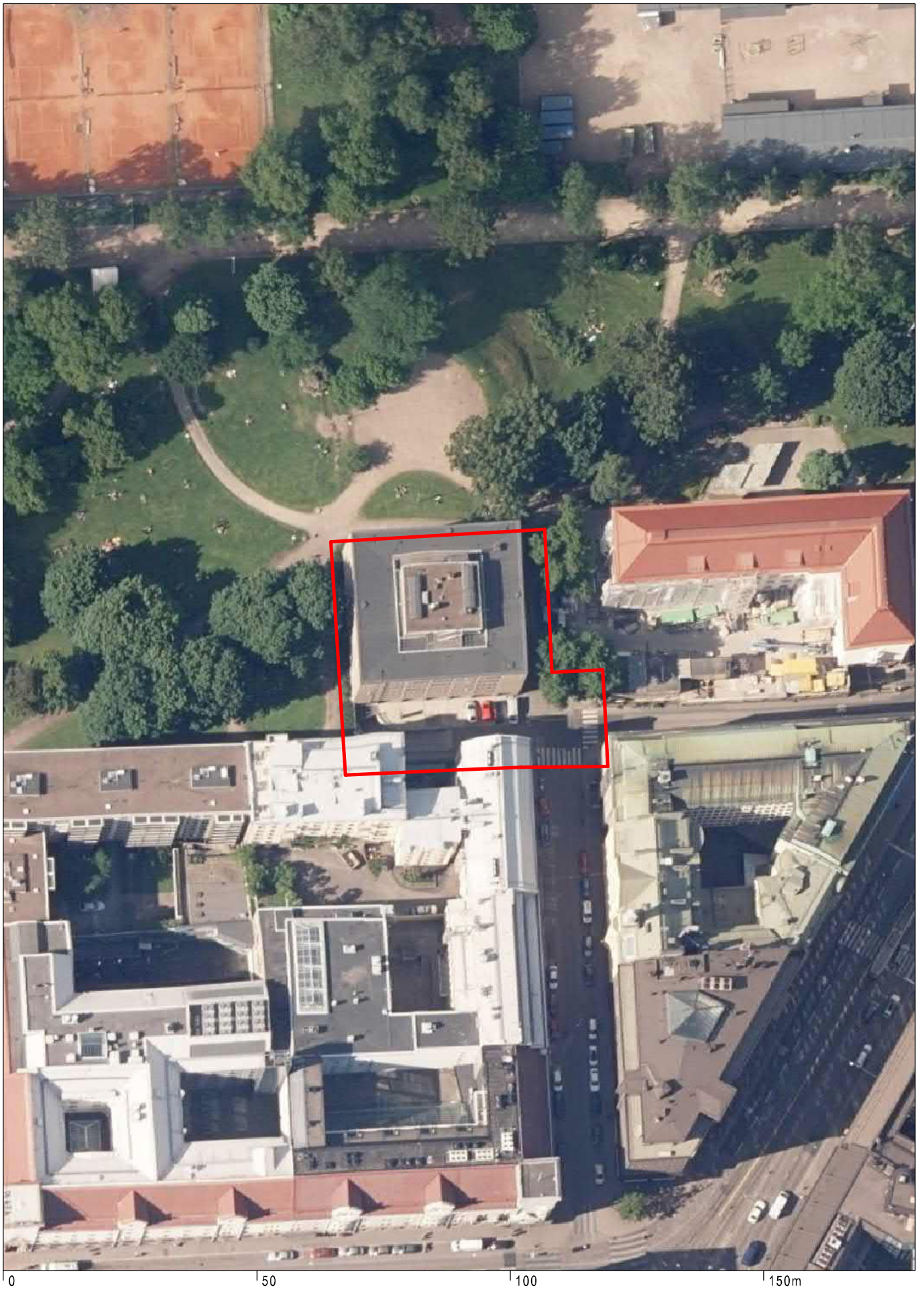
Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Kluuvi, Säästalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Kluuvi, Säättalo

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA -MERKINNÄT



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Rakennuksen ensimmäinen kerros on varat-
tava asiakaspalvelutiloja varten.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva
viiva.



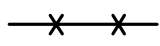
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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.



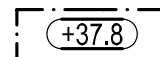
6700/400

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa korttelin
pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden
kerrosalaneliömetreinä. Edellinen luku osoittaa
kokonaan tai osittain maanpäällisen pääkäyttötar-
koituksen mukaisen rakennusoikeuden ja jälkim-
mäinen luku maanalaisen pääkäyttötarkoituksen
mukaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

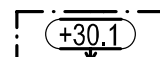
Pääkäyttötarkoituksen mukaiset kerrosalaan lasketta-
vat maanalaiset tilat saavat sijoittua rakennuslalle
sekä ma1-merkitylle tontin ja katualueen osalle
kahteen kellarikerrokseen.

+9.2

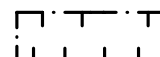
Maanpinnan tai pihakannen yläpinnan likimääräinen
korkeusasema.



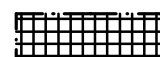
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan
korkeusasema.



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



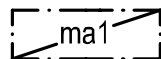
Rakennusala.



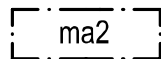
Aukiomainen alueen osa, jolle on varattava yleis-
sen jalankulun yhteys tasoeron kautta puistoon.
Alueelle saa sijoittaa kahviloiden ja ravintoloiden
ulkotarjoilualueita.



Kaupungin tarpeisiin varattu 40 m² osa-alue kortteli-
alueella maanlaisista tiloista rakennukseen johta-
vaa 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 huol-
totunnelista maanalaisen yhteyden korttelin 2104
tontin 1 kellaritiloihin. Alueella ei sallita maanpäällisiä
rakenteita. Alueen tasausta ei saa muuttaa.

KAUPUNKIKUVA, RAKENTAMINEN JA ULKOAALUEET

Uudisrakennuksen sekä kansi- ja katualueiden julki-
sivuarkkitehtuuri, massoittelu ja kaikki kaupunkiku-
vassa näkyvät rakenteet on sovittettava Kaisaniemen-
puiston kaupunkitilakokonaisuuteen, kaupunkikuvaan
ja pitkiin kaupunkinäkyymiin sekä ympäröivien korttelei-
den näkyymiin.

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

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

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla suuret
ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan maan-
tasosta. Rakennuksen julkisivujen tulee olla luon-
nonkivipintaisia ja sävyltään vaaleita. Julkisivuarki-
tehtuurissa on vältettävä seinäpinnasta ulkonevia
rakenteita. Mahdollisten kaiteiden tulee olla kevytra-
kenteiset, läpinäkyviä ja sisäänvedetyt päämassan
julkisivulinjasta.

Korttelialueen ja uuden katuosuuden puistoon ja
katualueisiin liittyvällä kansialueella pintamateri-
aaleina on käytettävä luonnonkiveä ja muita kor-
kealaatuisia paikalle soveltuvia materiaaleja siten,
että pihakansi, uusi katuosuus sekä puisto- ja ka-
tualueet liittyvät luontevasti ja saumattomasti toi-
siinsa ja sopivat kulttuuriympäristön vaalimisen
kannalta tärkeään, valtakunnallisesti merkittävään
ympäristöön.

Kaupungin katualueisiin liittyvät rajakohdat sekä jul-
kiselle jalankululle varatut alueet tulee suunnitella ja
rakentaa tasausten, pinnoitteiden ja rakenteiden osal-
ta Helsingin kaupungin yleisten alueiden suunnittelua
koskevien ohjeiden mukaan.

Jalankululle varattu Puutarhakuja katuysteys ja korttelin pihakannen yhteys puistoon tulee jstää tasojen +9.2 ja +10.6 vällle. +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 varatuille 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 suojavyöhykkeineen voidaan myöhemmin toteuttaa.

LIKENNE JA PYSÄKÖINTI

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

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

Polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 25 pp.

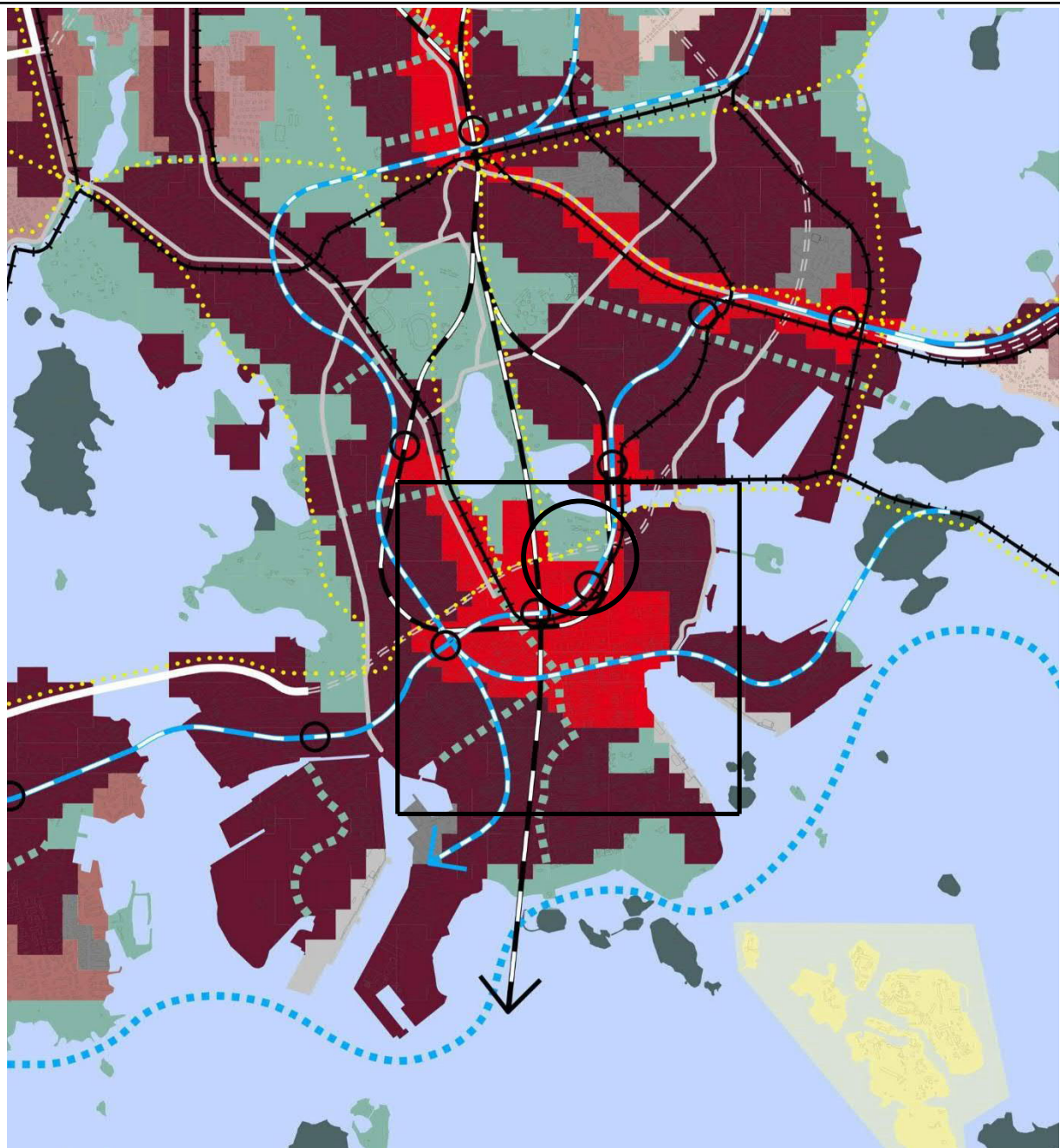
Kaikki autopaikat tulee sijoittaa K-korttelialueen maanalaisiin tiloihin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Kluuvi, Säättalo

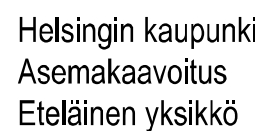
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Kluuvi, Säättalo

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö













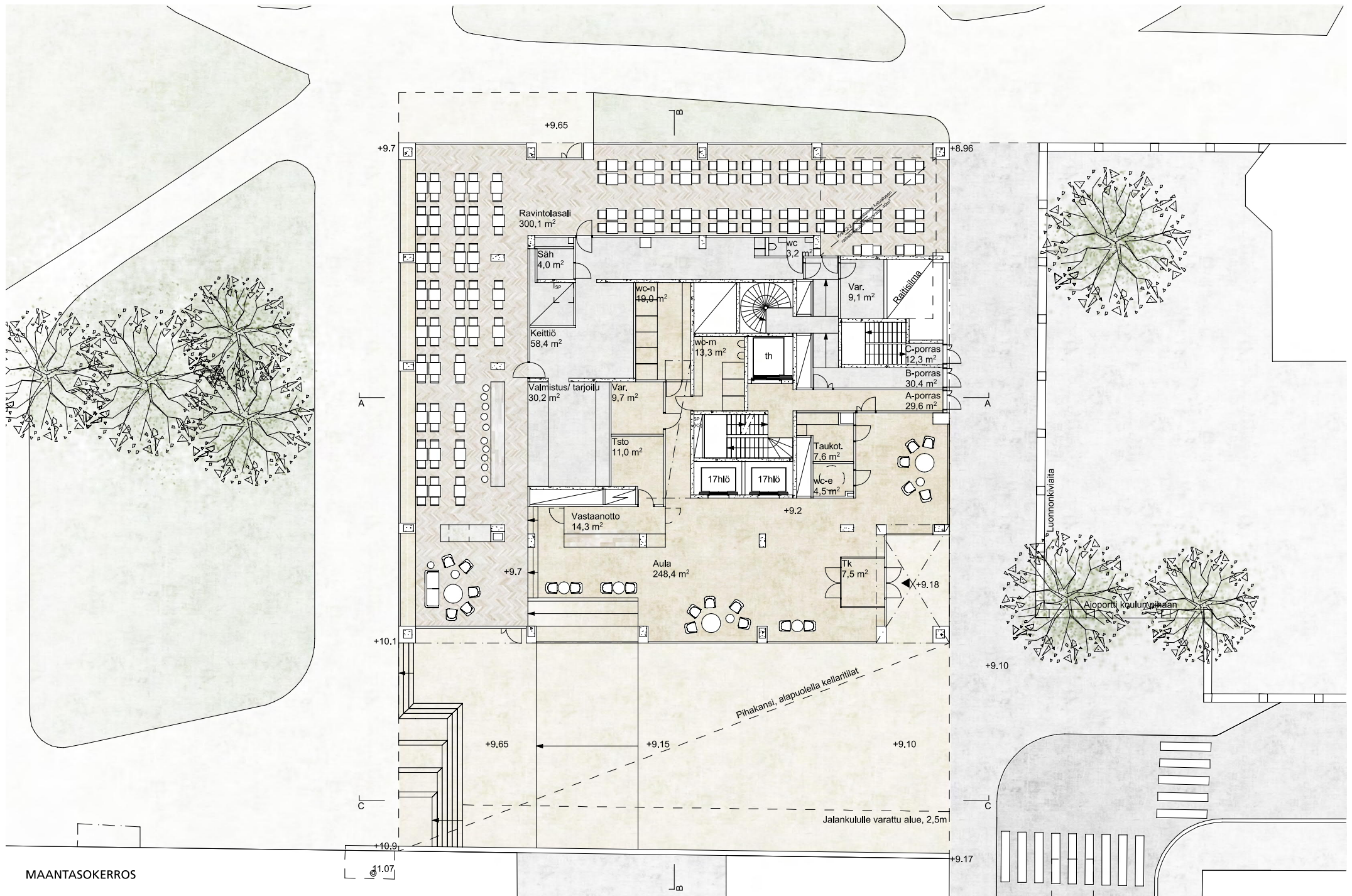
VUORIKATU 24

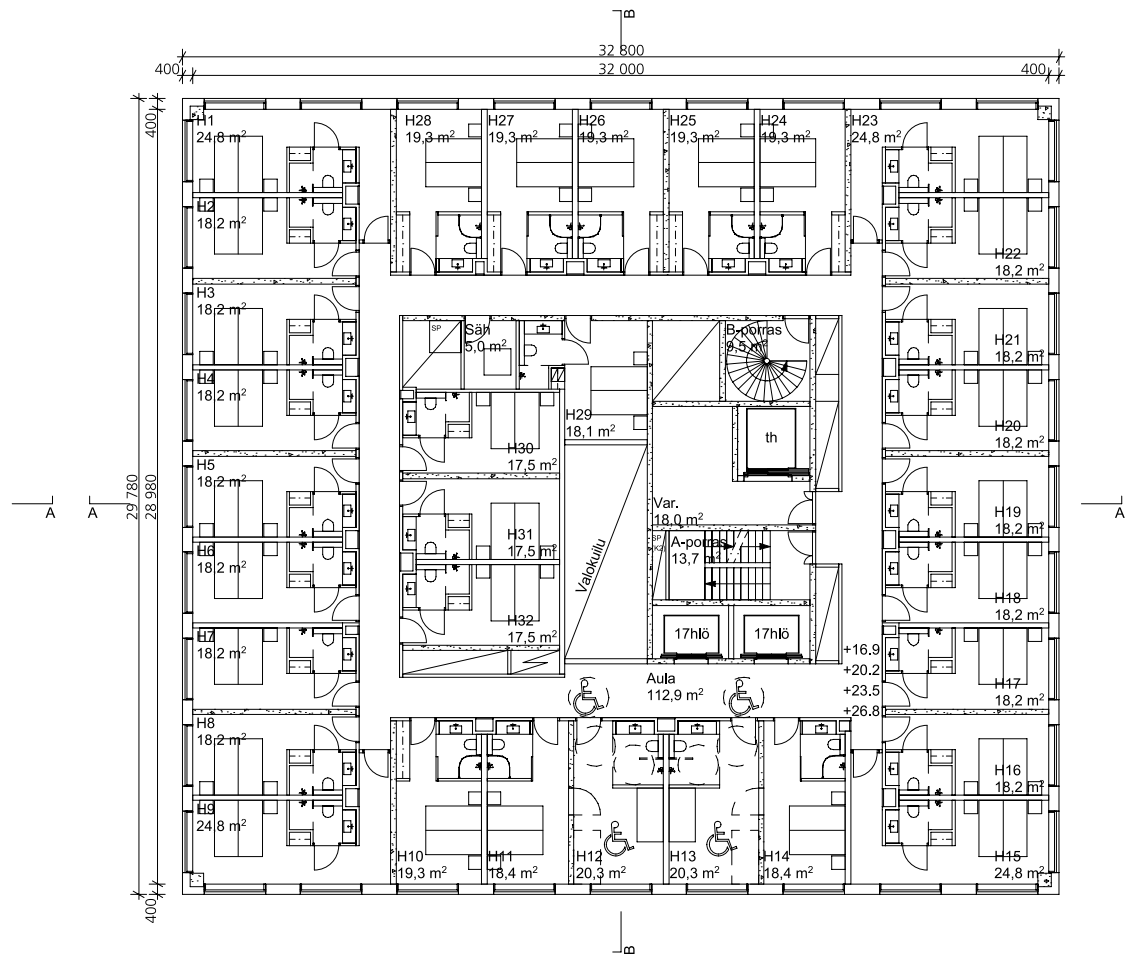
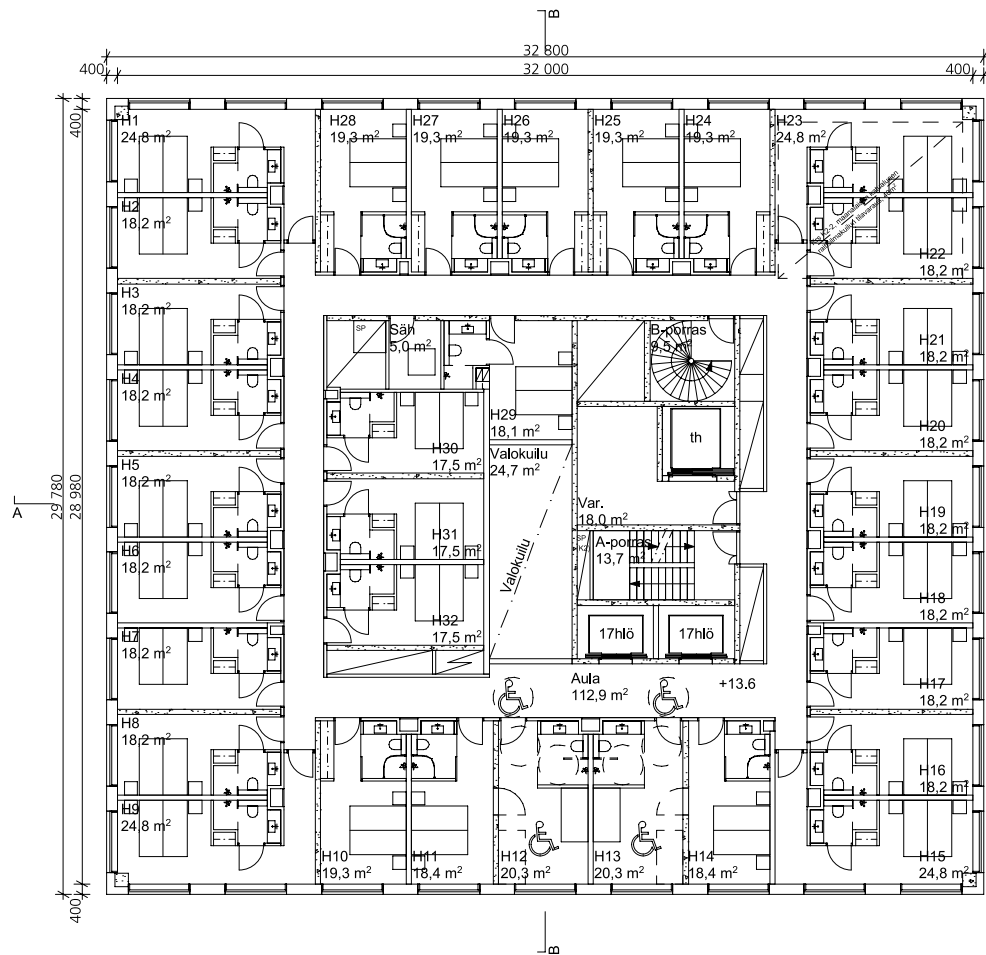
Laajuustiedot

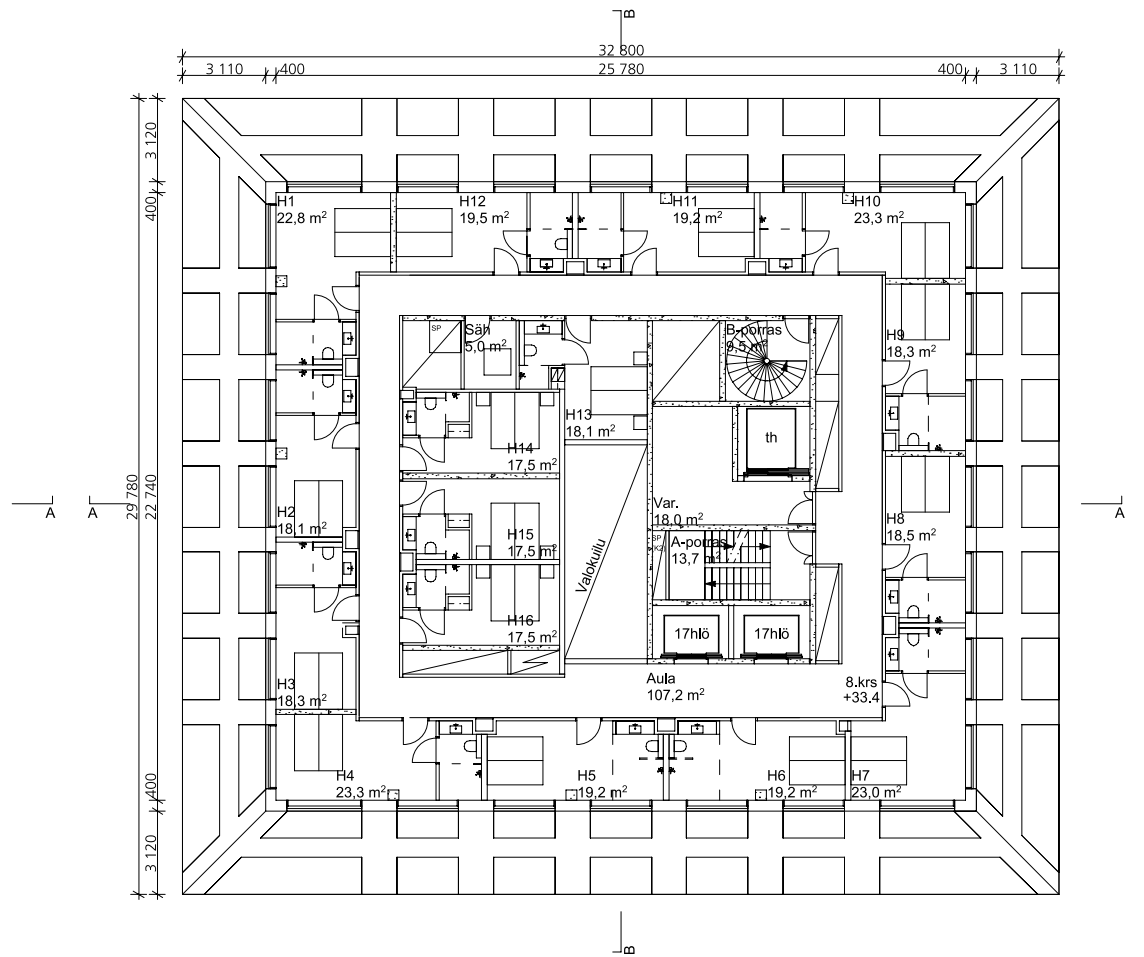
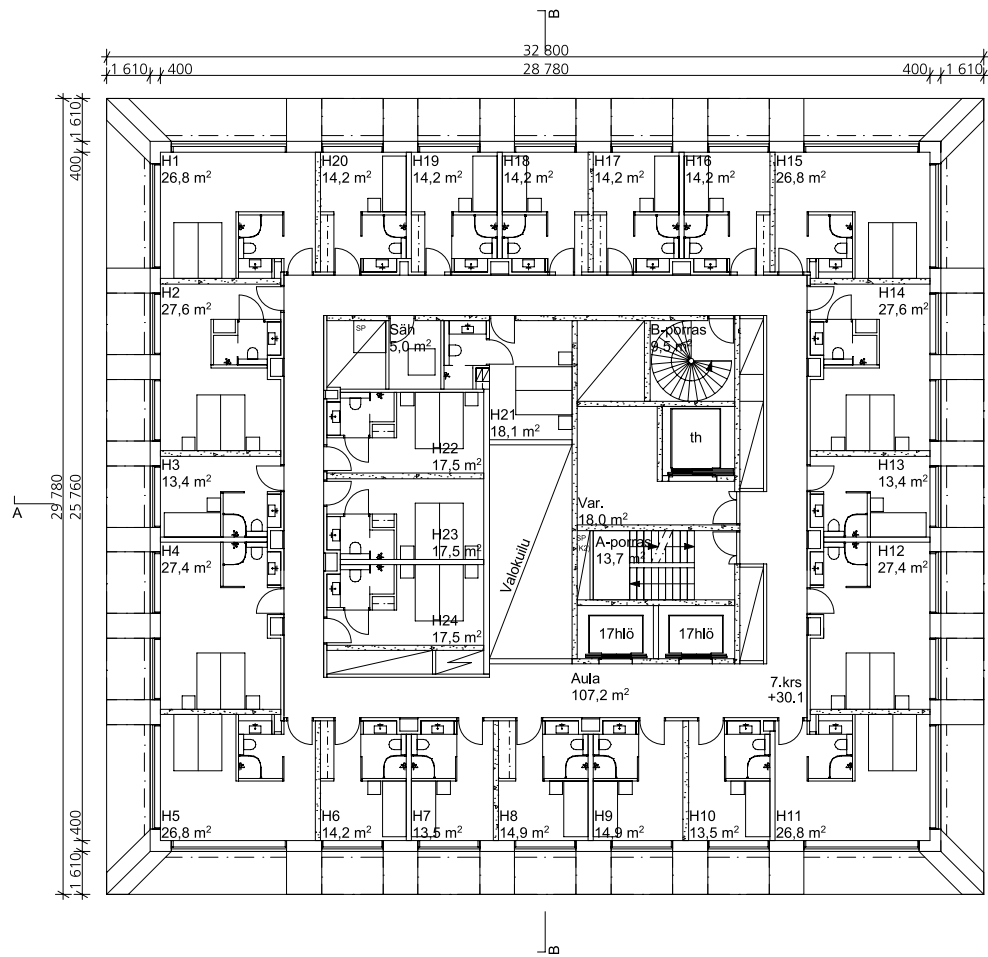
Uudisrakennus HOTELLI

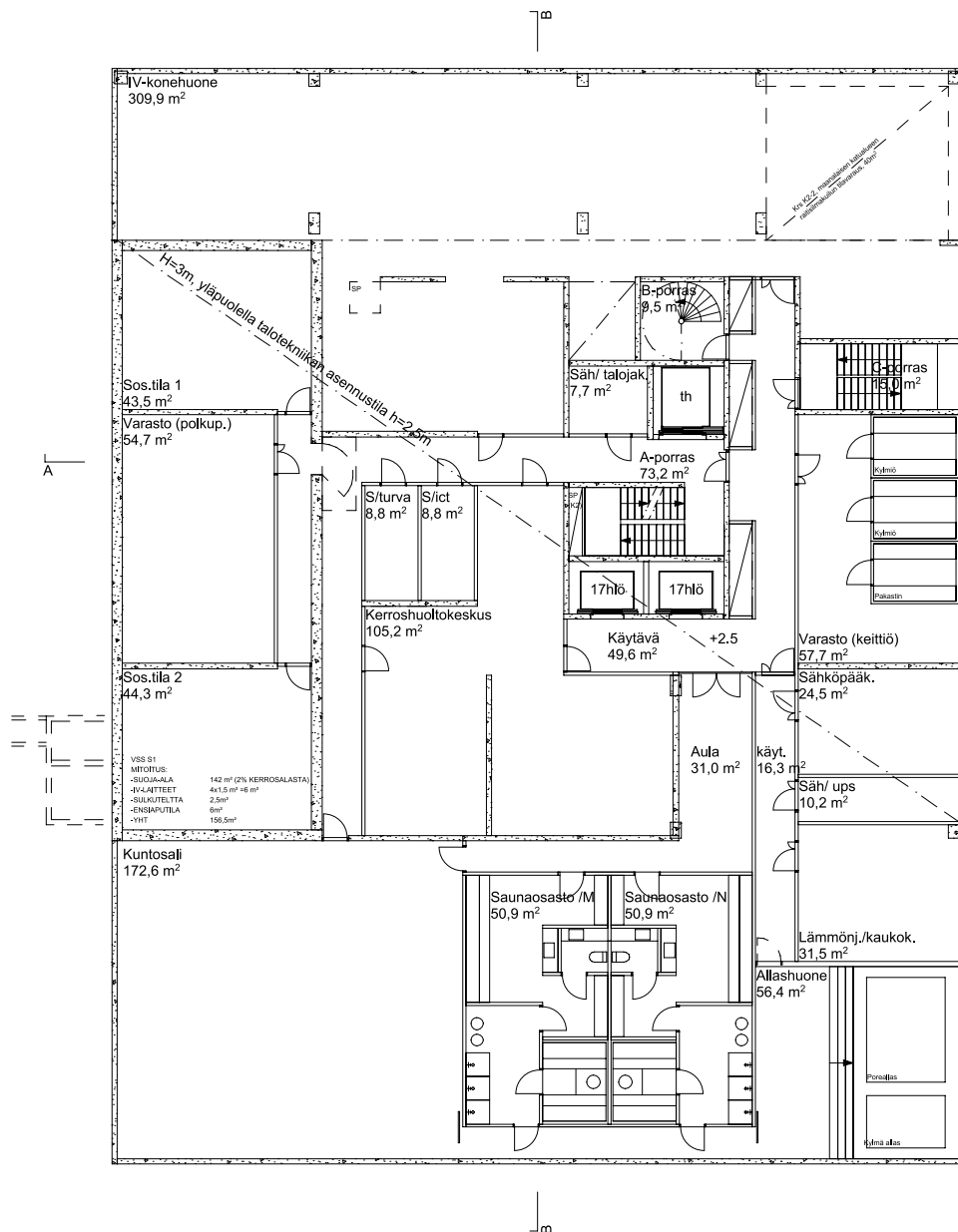
	1.krs	2.krs	3.krs	4.krs	5.krs	6.krs	7.krs	8. krs	K1.krs	K2.krs	Yht.
Bruttoala (br-m²)	977	977	977	977	977	977	785	626	1350	482	9105
Rakennusoikeudellinen kerrosala (ke-m²)	876	912	888	888	888	888	700	542	502		7084
Huoneistoala (ht-m²)	809	798	773	773	773	773	604	462	831	90	6686
Huoneala HOTELLIHUONEET (hu-m²)		619	619	619	619	619	456	312			3863
Hotellihuoneet		32	32	32	32	32	24	16			200
Maanalainen kerrosala (ke-m²)	502	(K1 liikuntatilat)									
Maanpäällinen kerrosala (ke-m²)	6582										

Väliopohja-aukot ja tekniset tilat sekä hormit vähennetty

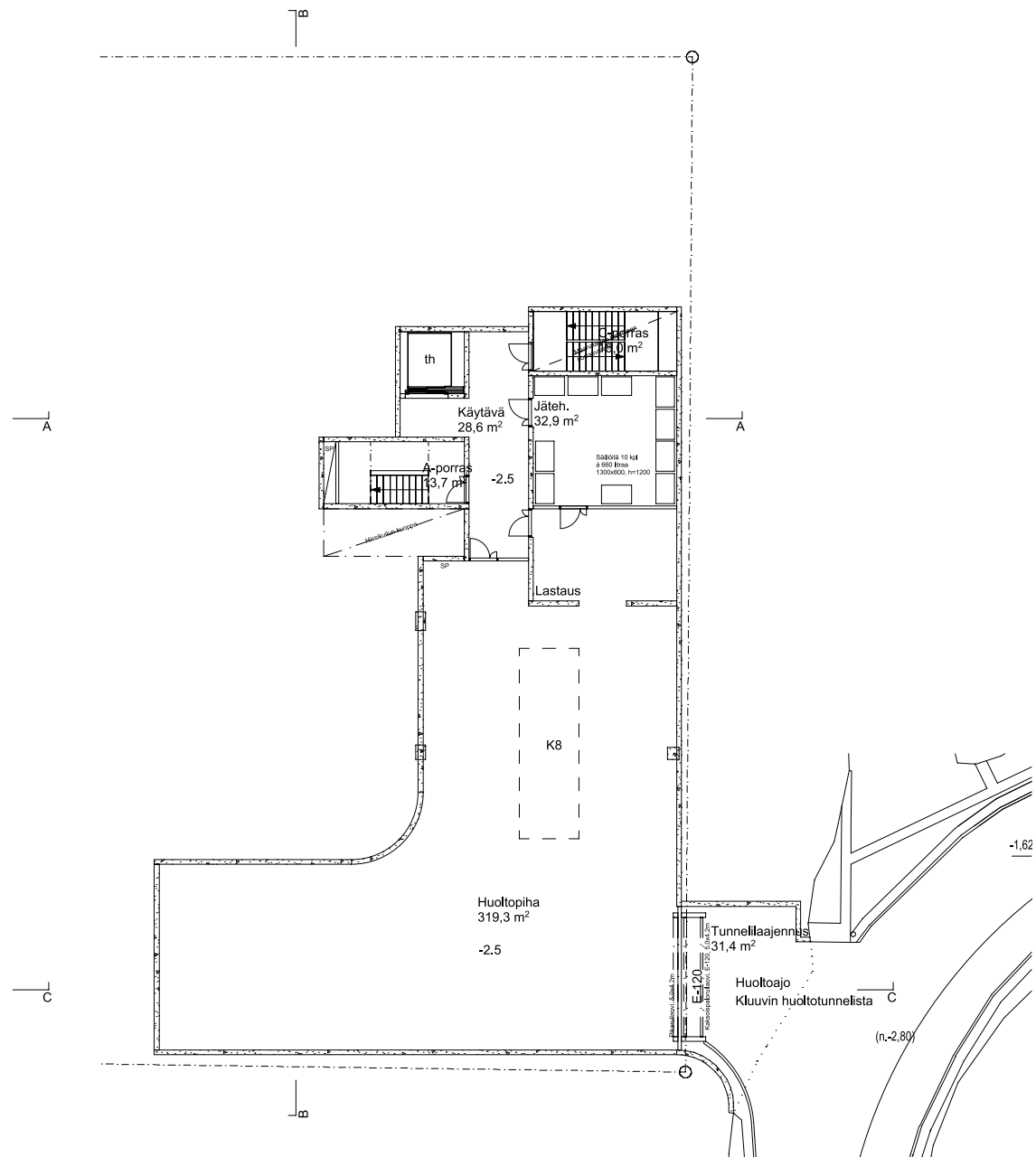




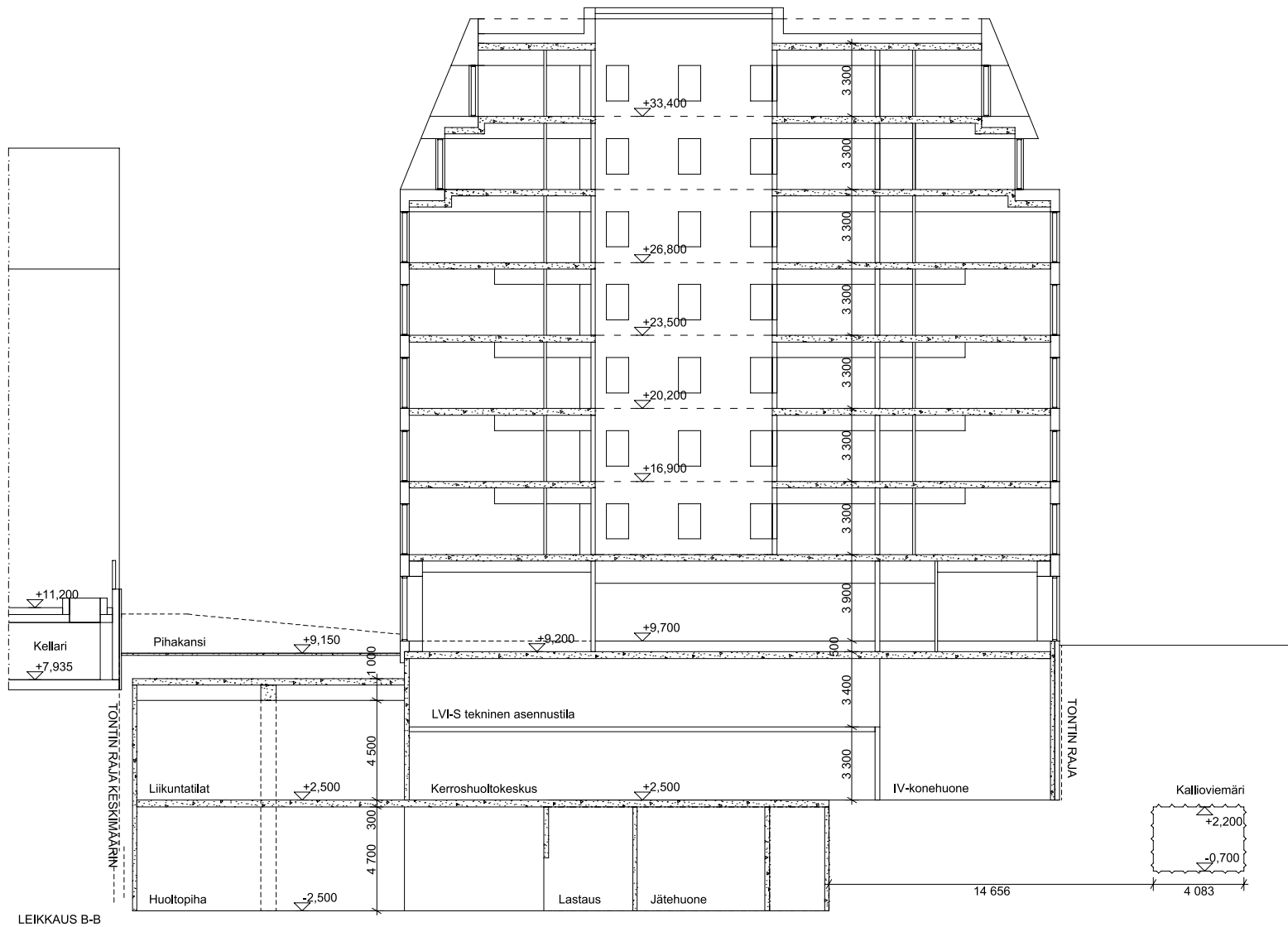


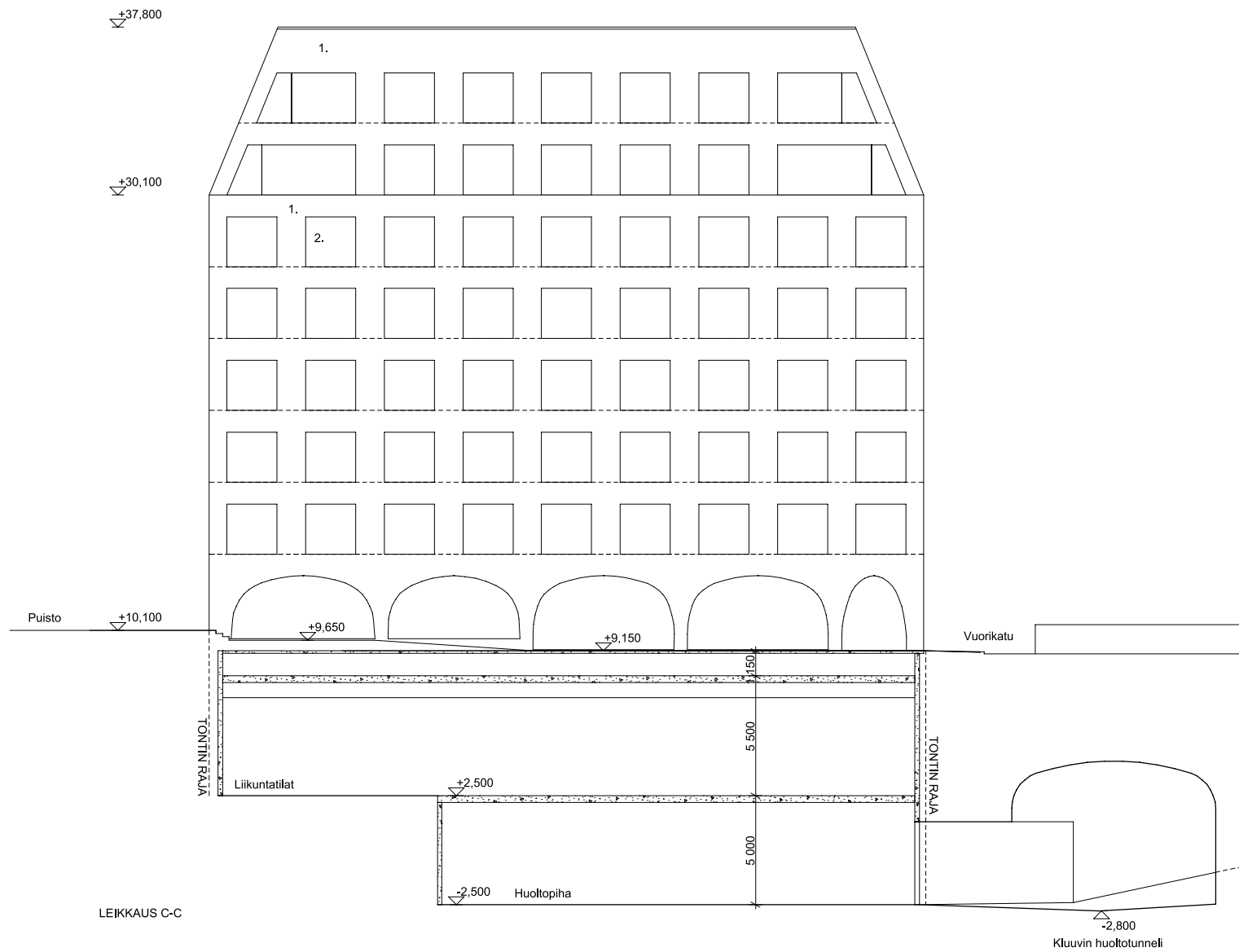


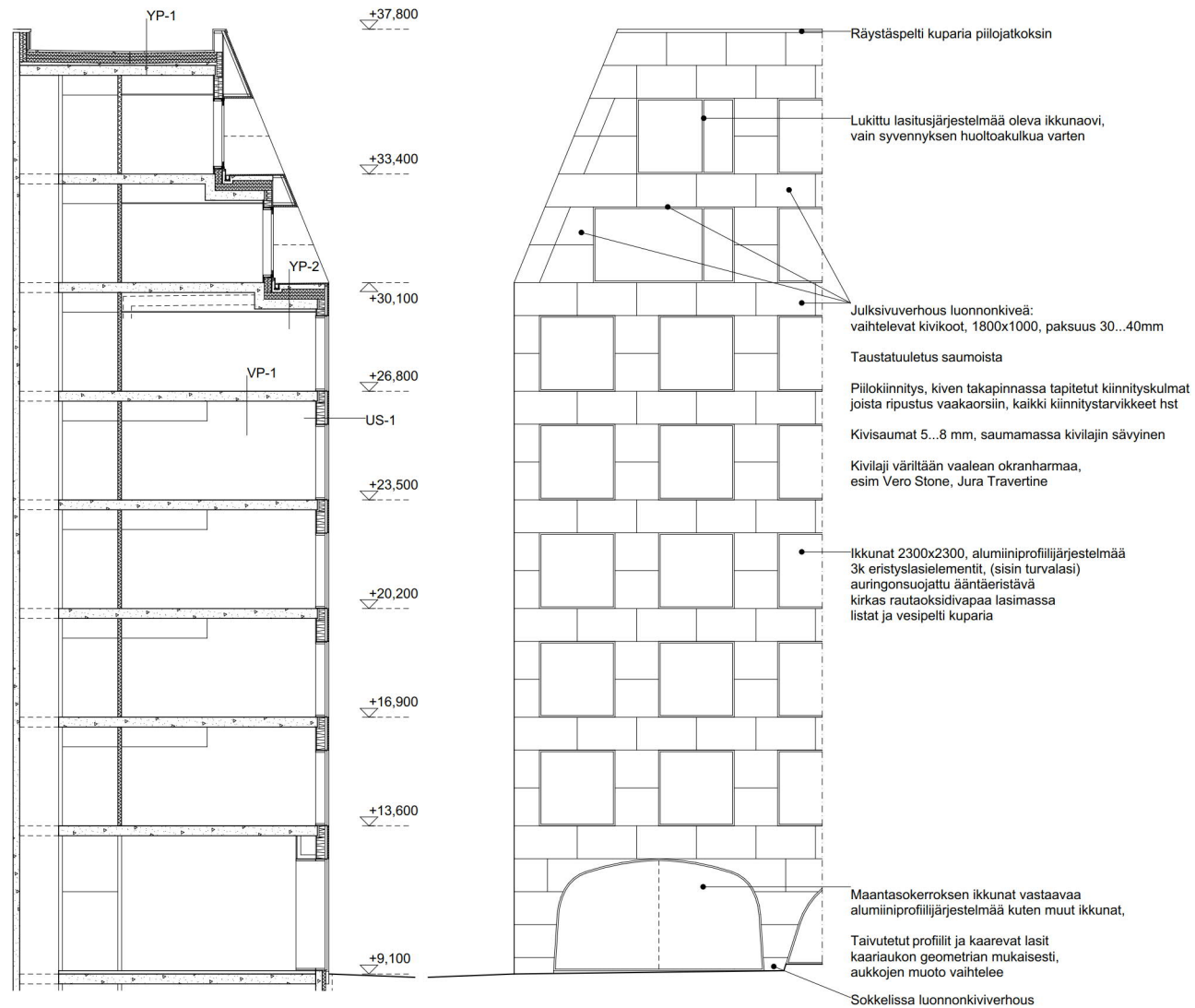
K1 KELLARI



K2 KELLARI



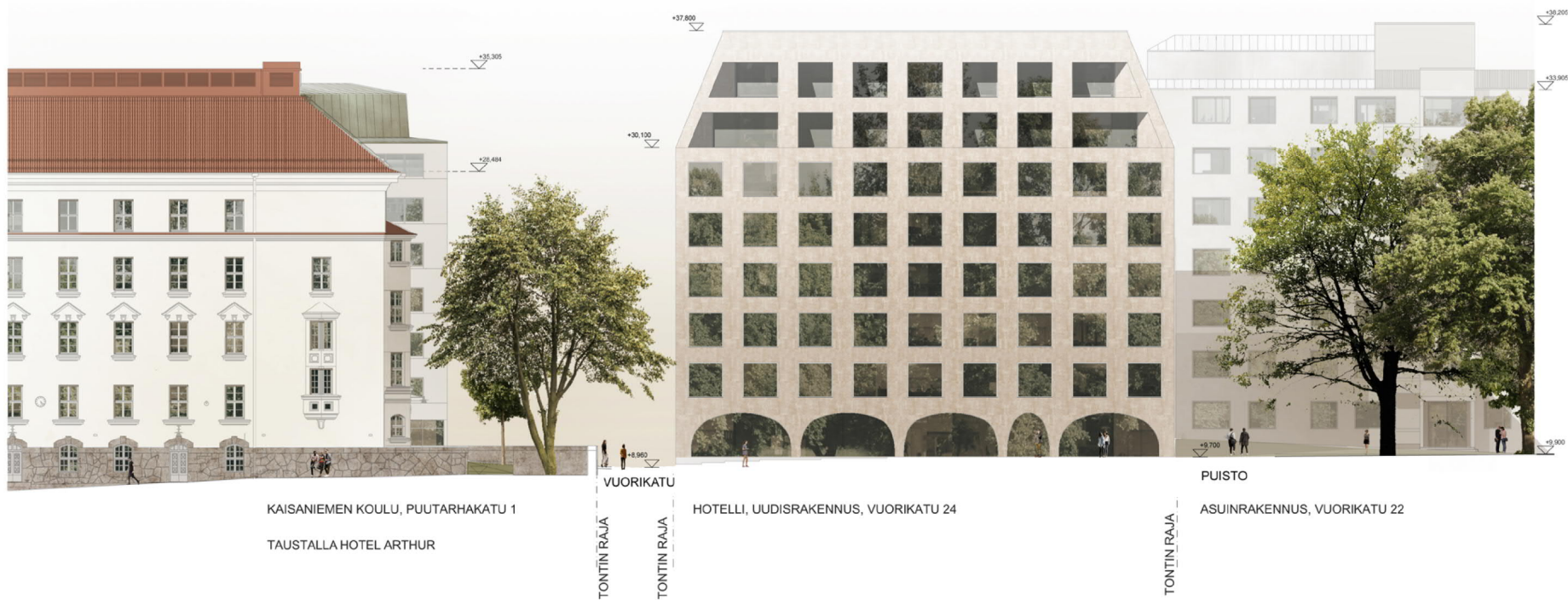


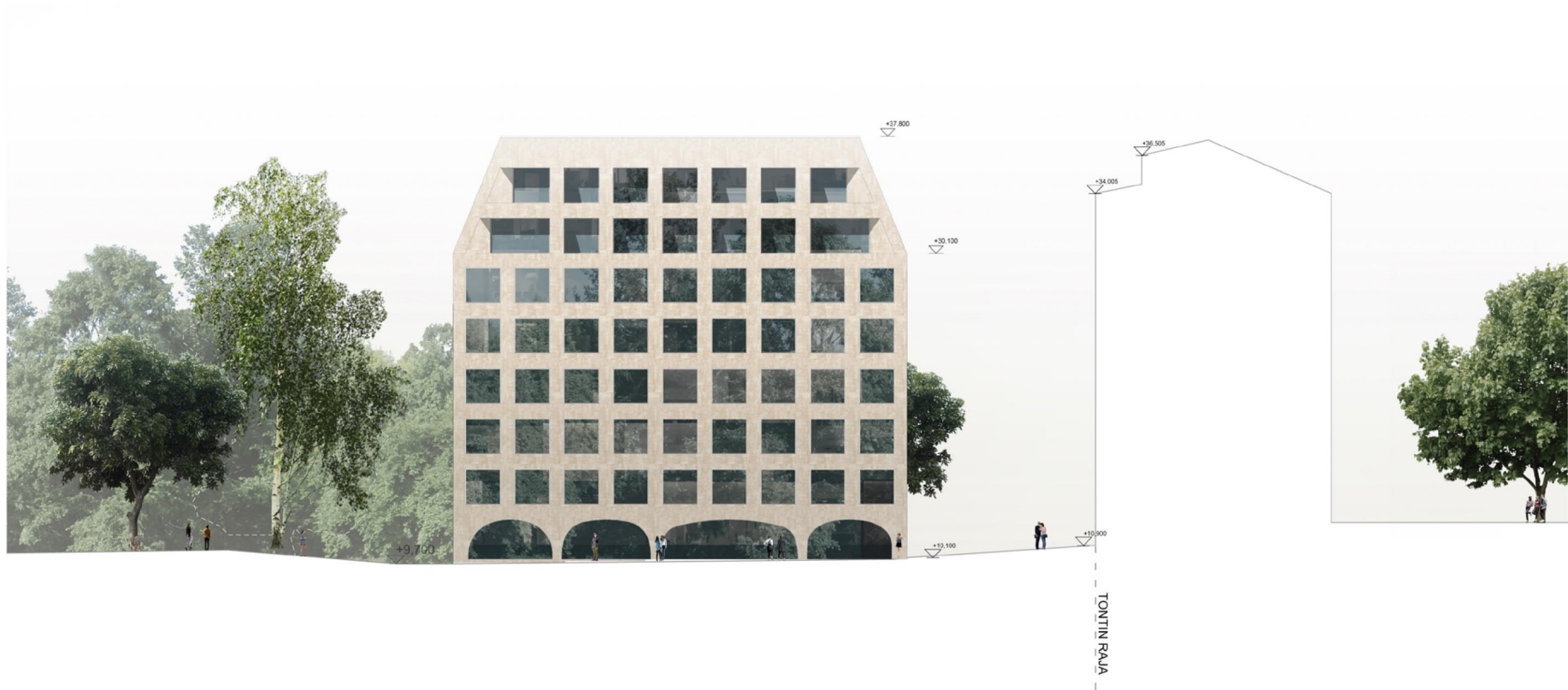


JULKISIVULEIKKAUS 1:150

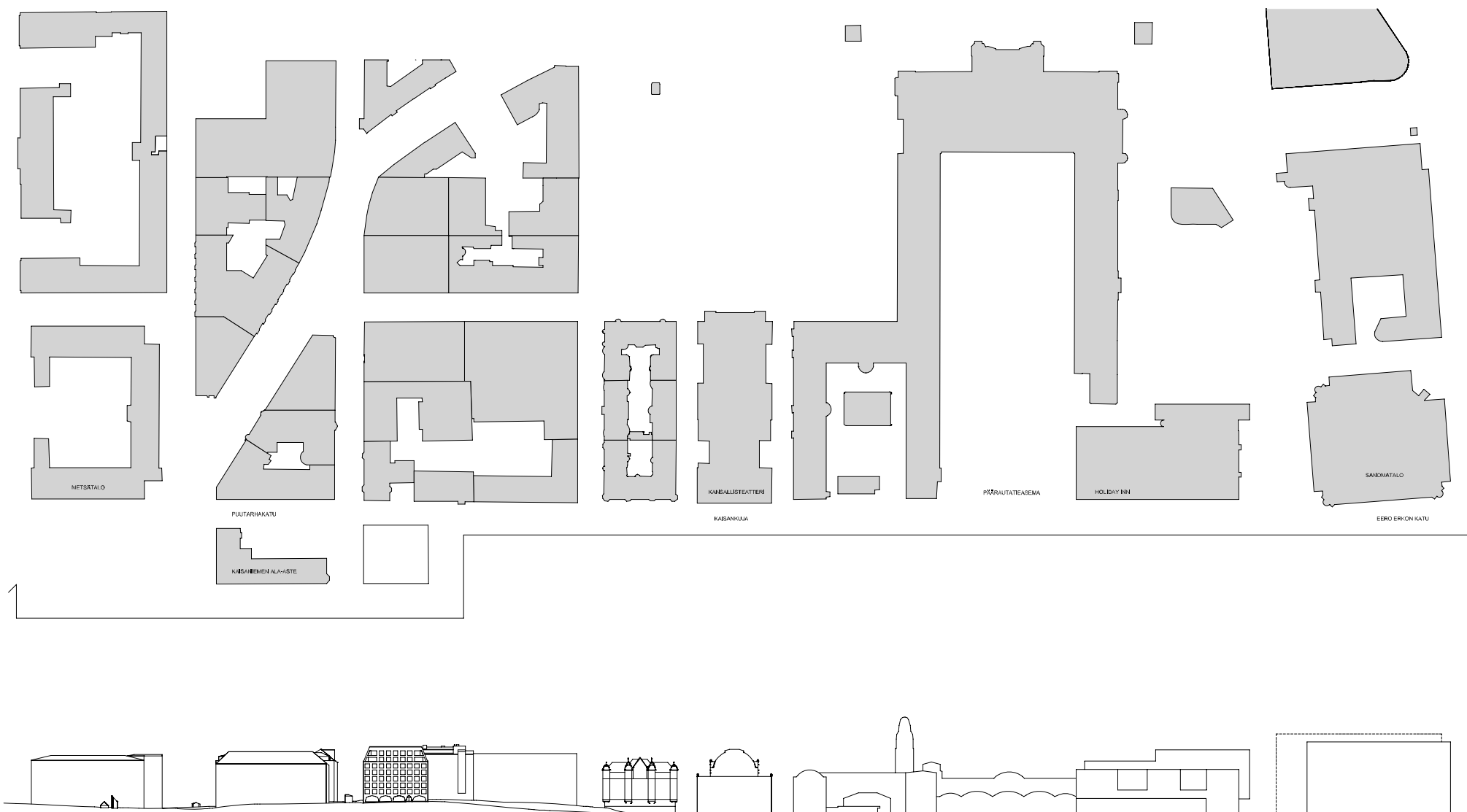


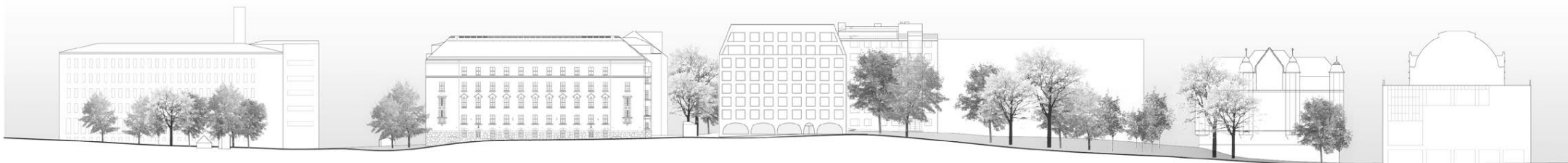




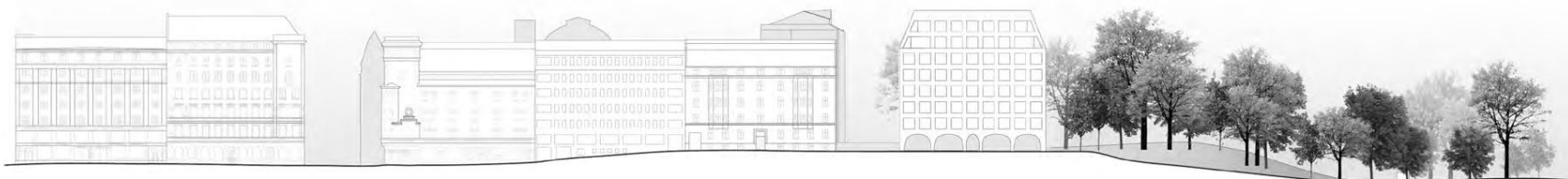


JULKISIVU LÄNTEEN, PUISTOON

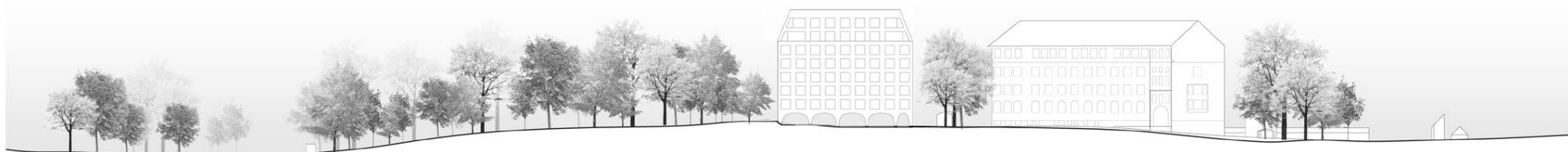




ALUEJULKISIVU POHJOISEEN



ALUEJULKISIVU ITÄÄN



ALUEJULKISIVU ETELÄÄN

ALUEJULKISIVUYHDISTELMÄT 1:1000







Pollarit

Kadunvarsipysäköinti
poistettava (1ap)

Taksien ja linja-autojen
saattoliikennepaikat

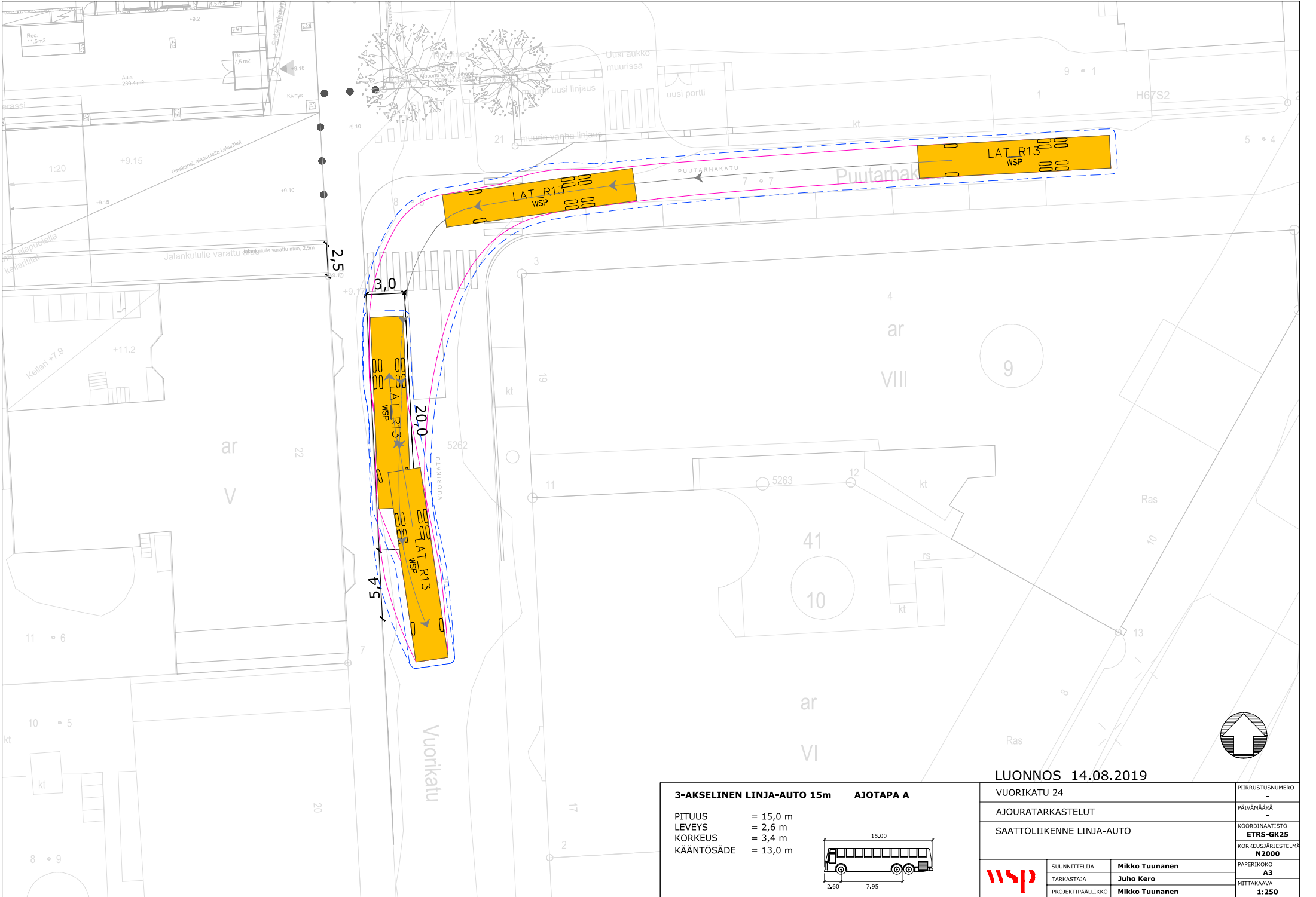
Kadunvarsipysäköinti
poistettava (3ap)

Porttikongi/
ajoyhteys



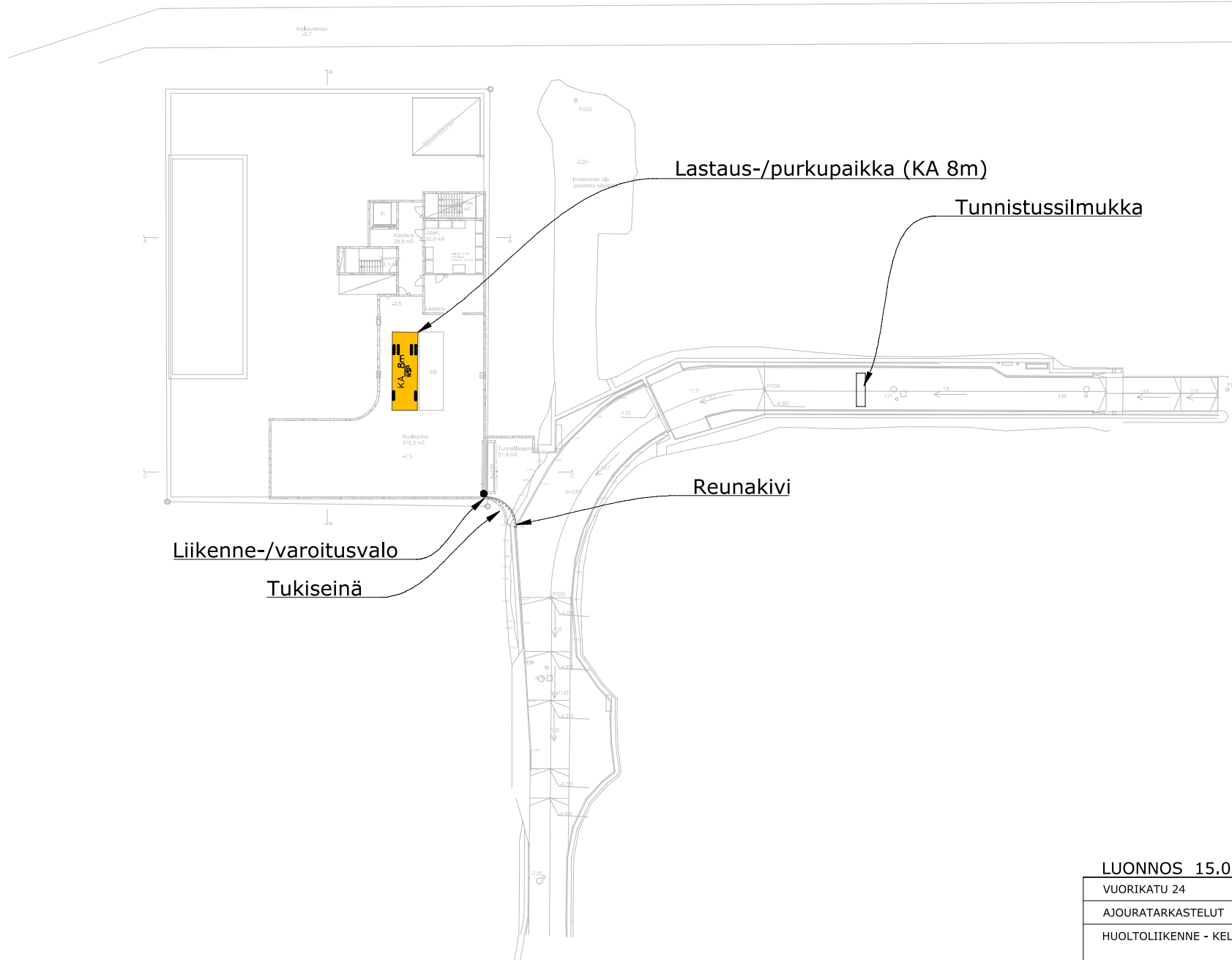
LUONNOS 14.08.2019

EUSINNOS 17.08.2019			
VUORIKATU 24			PIIRRUSTUSNUMERO
			-
AJOURATARKASTELUT			PÄIVÄMÄÄRÄ
SAATTOLIIKENNE LINJA-AUTO			KOORDINAATISTO
			ETRS-GK25
			KORKEUSJÄRJESTELMÄ
			N2000
	SUUNNITTELIJA	Mikko Tuunanen	PAPERIKOKO
	TARKASTAJA	Juho Kero	A3
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Mikko Tuunanen	MITTAKAAVA
			1:250



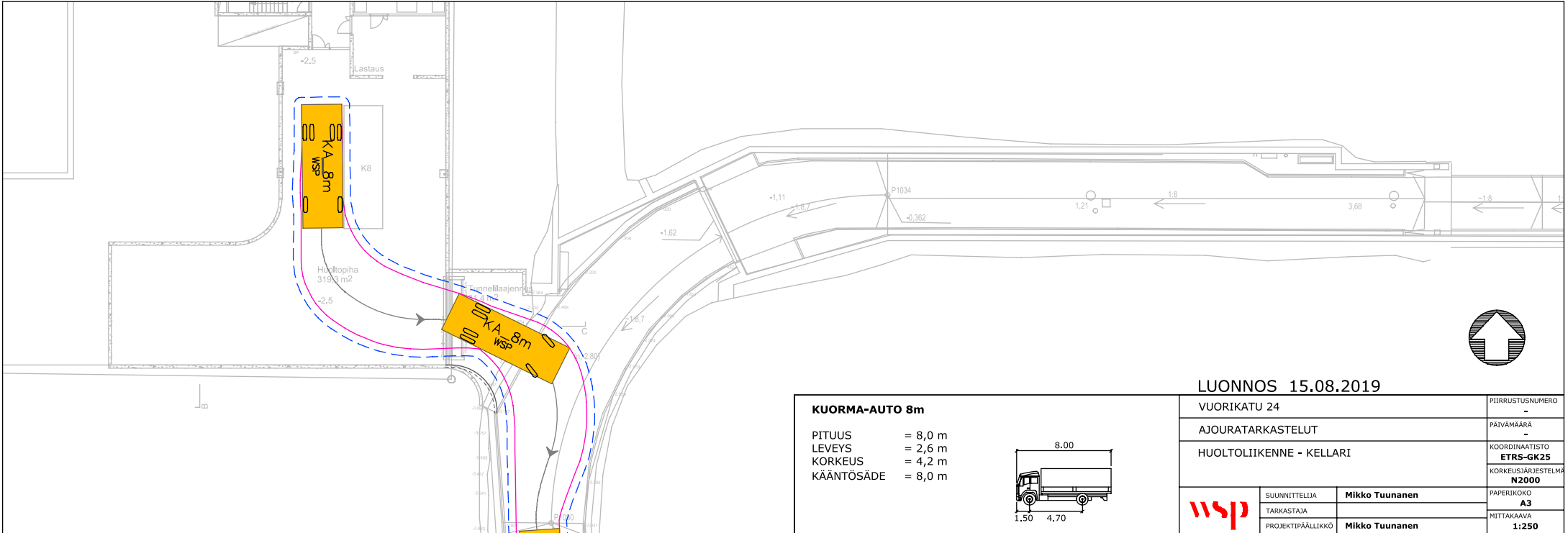
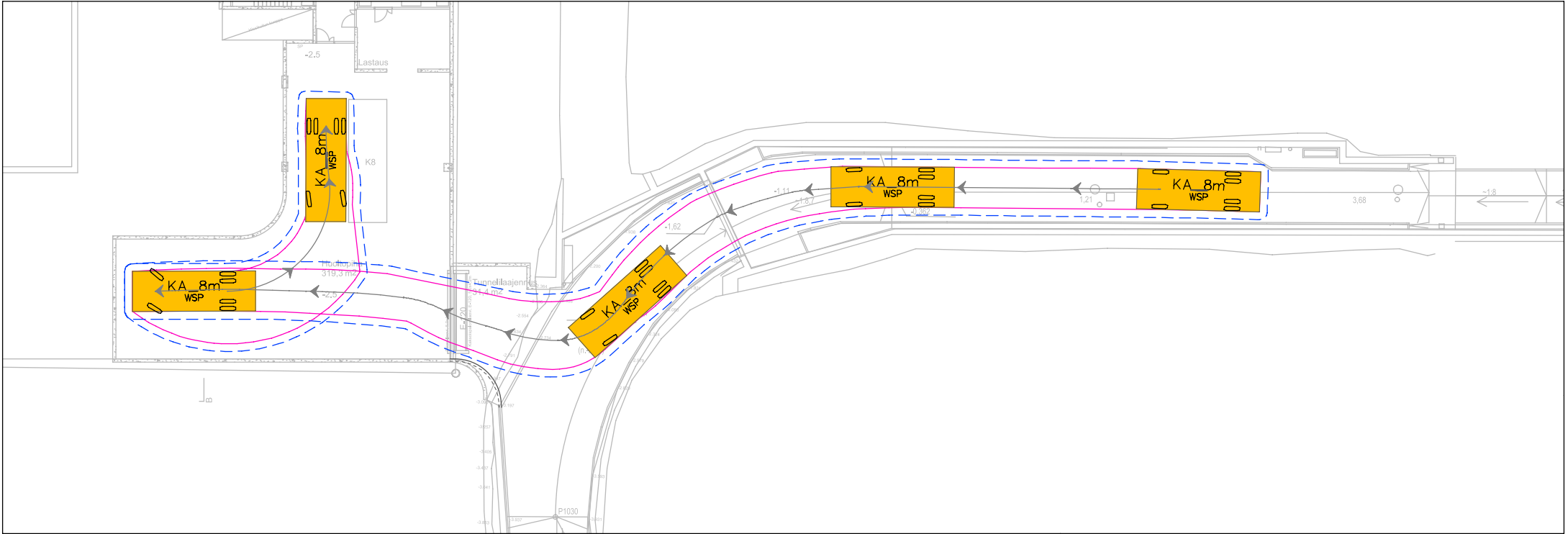
LUONNOS 14.08.2019

3-AKSELINEN LINJA-AUTO 15m AJOTAPA A		VUORIKATU 24		PIIRUSTUSNUMERO
PITUUS	= 15,0 m	AJOURATARKASTELUT		PÄIVÄMÄÄRÄ
LEVEYS	= 2,6 m	SAATTOLIIKENNE LINJA-AUTO		KOORDINAATISTO
KORKEUS	= 3,4 m			ETRS-GK25
KÄÄNTÖSÄDE	= 13,0 m			KORKEUSJÄRJESTELMÄ
				N2000
				PAPERIKOKO
				A3
				MITTAKAAVA
				1:250



LUONNOS 15.08.2019

VUORIKATU 24			PIIRRUSTUSNUMERO
AJOURATARKASTELUT			PÄIVÄMÄÄRÄ
HUOLTOLIIKENNE - KELLARI (K2)			KOORDINAATISTO
			ETRS-GK25
			KORKEUSJÄRJESTELMÄ
			N2000
wsp	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		PIIRUSTUSNUMERO -
AJOURATARKASTELUT		PÄIVÄMÄÄRÄ -
HUOLTOLIIKENNE - KELLARI		KOORDINAATISTO ETRS-GK25
		KORKEUSJÄRJESTELMÄ N2000
	SUUNNITTELIJA	Mikko Tuunanen
	TARKASTAJA	
	PROJEKTIPÄÄLLIKKÖ	Mikko Tuunanen
		PAPERIKOKO A3
		MITTAKAAVA 1:250