

MANNERHEIMINTIE 3 JA 5

2. KLUUVI KORTTELI 2096 TONTTI 9

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2019-013385
Hankenumero 0888_25
Asemakaavakartta nro 12695

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
2. kaupunginosan (Kluuvi)
korttelin 2096 tonttia 9

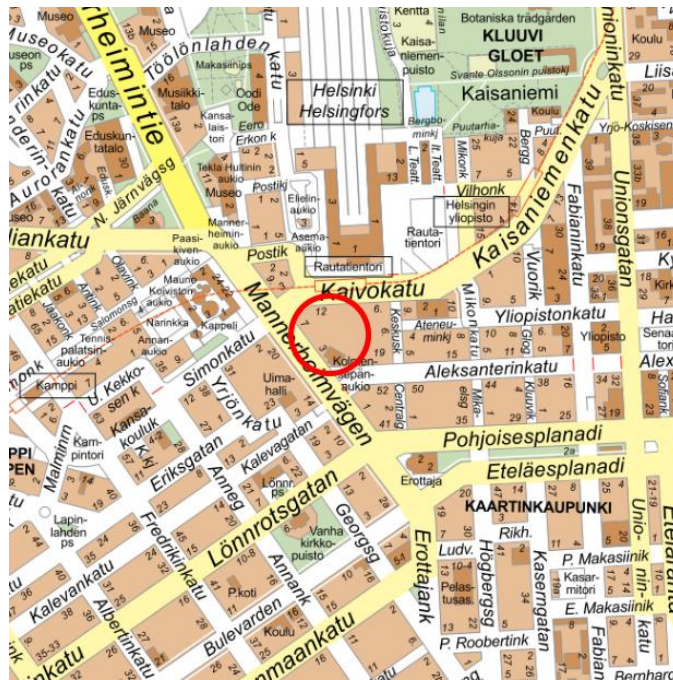
Kaavan nimi:
Mannerheimintie 3 ja 5

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.12.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.11.–14.12.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Helsingin liikekeskustassa Mannerheimintien, Kaivokadun ja Aleksanterinkadun varrella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö, Irene Siljama, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja, Joonas Arponen, suunnitteluavustaja, Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

Yleiskaavoitus: Niklas Aalto-Setälä, yleiskaavasunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo: Mikko Lindqvist

Hakijataho

Helsingin yliopiston ylioppilaskunta

Hankesuunnittelu

Arkkitehdit Soini & Horto, arkkitehti Arno Stenback

Sisällysluettelo

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

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote maanalaisesta yleiskaavasta
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Kuvaliite suojelukohteista
 - Liikennesuunnitelma (piir.nro 7213)
- 4 Viitesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Poikkeamispäätös
 - Runkomelu- ja tärinäselvitys, 27.6.2019, Akukon Oy
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee tonttia Kaivopihan ympärillä osoitteessa Mannerheimintie 3 ja 5 sekä Kaivokatu 10. Tontilla sijaitsee eri ikäiset rakennukset Vanha ylioppilastalo, Uusi ylioppilastalo, Hansatalo, Citytalo ja Kaivotalo sekä koko tontin laajuiset maanalaiset tilat. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin sijoittamisen tontille.

Tavoitteena on korottaa Uuden ylioppilastalon takana olevaa Hansataloa kahdella hotellihuonekerroksella sekä uusien pysty-yhteyksien rakentaminen kiinni nykyisiin rakennuksiin. Pysty-yhteydet mahdollistavat rakennusten yhdistämisen viereisellä korttelin 2096 tontilla 10 sijaitsevaan hotellirakennukseen. Lisäksi tavoitteena on kehittää Kaivopihan ulkoalueita ja jalankulkuympäristöä sekä korttelin läpi, sisätiloissa kulkevia jalankulku-yhteyksiä. Hakijan tavoitteena on jakaa tontti useaan eri tonttiin.

Uutta toimitilakerrosalaa tontille tulee 2000 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7213), jonka mukaan uuden hotellin pääsisäänkäynnin eteen, Mannerheimintien varteen, lisätään uusi saattosyvennys hotellin saattoliikenteelle. Paikka on noin 6,6 m pitkä ja sijoittuu kahden olemassa olevan puun väliin. Muutostyöt edellyttävät pyörätien siirtoa sekä jalankulkuliikennejärjestelyjen muutosta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siihen, että Uuden ylioppilastalon takana Hansatalo korotetaan noin 9,1 metrillä. Lisäys ei muuta kaupunkikuvaa katutasosta merkittävästi, sillä uudisrakennus on julkisivulinjasta sisäänvedetty. Maantason sisätiloissa sijaitsevat jalankulkureitit muuttuvat, mutta yhteydet Kaivopihalta Kaivokadulle, Rautatien metroasemalle, Mannerheimintien alitse sekä Kolmensepänaukiolle säilyvät.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa hotellin sijoittuminen Hansataloon ja Uuteen ylioppilastaloon, sekä täydennysrakentaminen olemassa olevan Hansatalon katolle, Kaivopihan puolella. Uusi hotellitila yhtyisi olemassa olevaan Seurahuone hotelliin, joka sijaitsee samassa korttelissa, viereisellä tontilla 10.

Lisäksi hankkeen tavoitteena on uudistaa Kaivopihan ulkoalueiden suunnitelmaa sekä tontin läpi kulkevia maanalaisia jalankulkuyhteyksiä Kolmen sepän aukion suuntaan. Maantason sisätiloissa sijaitsevat jalankulkureitit muuttuvat, mutta yhteydet Kaivopihalta Kaivokadulle, Rautatien metroasemalle, Mannerheimintien alitse sekä Kolmensepänaukiolle säilyvät.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen palvelutaso säilyy tai paranee, ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset alueella paranevat.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 980 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2 000 k-m². Tontin kokonaiskerrosalaksi muodostuu 40 940 k-m², josta 40 160 k-m² on pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa ja 780 k-m² yleiselle läpikulkuliikenteelle tarkoitettuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulku-alueita varten tarkoitettu tila.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Helsingin liikekeskustassa, joka on liike-elämän ja palveluiden keskittymä sekä joukkoliikenteen solmukohta. Korttelin 2096 tontti 9, jota kaavamuutos koskee, on keskeinen osa Helsingin liikekeskustaa. Tontilla sijaitsevat eri ikäiset rakennukset ovat rakennettu kiinni toisiinsa, ja yhdessä ne muodostavat Kaivopihan ympäristön.

Rakennus, jota korotetaan tontilla 9, on Hansataloksi kutsuttu laajennusosa, joka liittyy kiinteästi Uuteen ylioppilastaloon. Hansatalo on otettu käyttöön vuonna 1982 ja Uusi ylioppilastalo on valmistunut vuonna 1911. Rakennukset ovat liike-, toimisto- ja ravintolatilaa, minkä lisäksi Uusi ylioppilastalo on osittain Helsingin yliopiston ylioppilaskunnan piirissä toimivien järjestöjen kerho-, kokous- ja juhlaikäyttöä. Rakennukset sijoittuvat tontilla 10 sijaitsevan hotellin (Seurahuone), tontilla 9 sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen (Kaivotalo), aukiomaisen sisäpihan (Kaivopiha) ja Ylioppilasaukion sekä Mannerheimintien rajaamalle alueelle.

Vanha ylioppilastalo liittyy RKY-alueeseen Helsingin Aleksanterinkatu.

Kaivopiha, Ylioppilasaukio ja korttelin sisätilojen läpi kulkevat jalankulkuyhteydet ovat tärkeitä yhteyksiä rautatieaseman, metroaseman ja näiden etelä- ja länsipuolisen ydinkeskustan välillä. Ulkoalueet on toteutettu ja myös jatkossa kehitettävä korkeatasoisina suunnitteluratkaisuiltaan ja materiaaleiltaan.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Koko kaava-alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jossa katutaso tiloihin sekä tontin sisäisten aukoiden tason tiloihin tulee sijoittaa myymälä-, ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sallitaan myös hotellitoiminta. Kaavaratkaisussa korttelin käyttötarkoitus ei muutu.

Liikenne

Lähtökohdat

Alue on ydinkeskustan vilkkaassa käytössä olevaa jalankulkualuetta. Tontit sijaitsevat liike- ja palvelukeskustassa ja niiden läpi kuljetaan tärkeisiin palvelukeskitymiin sekä rautatieasemalle ja metroasemalle.

Korttelin huolto ja pysäköinti on järjestetty maanalaisen huoltoyhteyden kautta.

Alueelle ei ole ajoyhteyttä maantasossa, olemassa olevassa kaavassa katualueen raja on merkitty siten, ettei ajoneuvoliittymää saa tontille järjestää.

Jalankulku

Tonttia ympäröi jalkakäytävät ja se on hyvin saavutettavissa jalankulkijan kannalta.

Pyöräliikenne

Mannerheimintiellä on yksisuuntaiset pyörätiet. Tontit ovat nykyisin hyvin saavutettavissa pyörällä.

Julkinen liikenne

Tonttien läheisyydessä Mannerheimintiellä, Kaivokadulla ja Aleksanterinkadulla on raitiotien pysäkit. Linja-autotermiinit sijaitsevat noin 250 m päässä tonteista. Helsingin päärautatieasema ja metroasema ovat myös lähellä tontteja. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset.

Autoliikenne

Mannerheimintien liikennemäärä tonttien kohdalla on nykyisin noin 14 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaivokadulla vastaava luku on noin 17 500.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa alueen jalankulkuympäristöä ja korttelin läpi kulkevia jalankulkuyhteyksiä.

Hotellin saattoliikenne tulee ratkaista niin, ettei se häiritse alueen vilkasta jalankulkua. Mannerheimintien puolelle rakennetaan uusi saattosyvennys hotellin saattoliikenteelle.

Korttelin ajo- ja huoltoyhteydet sekä pysäköinti järjestelyt säilyvät nykyisen kaltaisina. Pyörä- ja autopaikka määrän tulee toteuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.2.17 § 116 hyväksymän työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue on osa liikekeskustan tiivistä palvelukeskittymää. Korttelissa on runsaasti palvelutilaa, joissa toimii liikkeitä ja ravintoloita.

Kaavaratkaisu

Liiketilän kerrosala kasvaa, mikä parantaa keskustan palvelutasoa. Kaavaratkaisun tavoitteena on tehdä Kaivopihaa viihtyisämmäksi ja selkeämmäksi jalankulkuympäristöksi, joka vuorostaan parantaa yritysten toimintaedellytyksiä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Hansa-talon laajennus on osa Grand Hotel Hansa hanketta, johon liittyy myös viereisen tontin tilat (nykyinen Hotelli Seurahuone). Viereisen tontin asemakaavaa ei muuteta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat Vanha ylioppilastalo (valmistunut vuonna 1870, arkkitehti Dahlström) ja Uusi ylioppilastalo (1910, arkkitehdit Lindgren ja Lönn) sekä Kaivotalo (valmistunut vuonna 1956, muutettu 1980-luvulla, arkkitehti Salomaa) sekä 1980-luvulla rakennetut Hansatalo ja Citytalo (arkkitehti Kuronen).

Vanha ylioppilastalo on määrätty suojeltavaksi sr-1-määräyksellä, joka määrää myös rakennuksen kaikki arvokkaat sisätilat suojeltaviksi. Uusi ylioppilastalo on myös suojeltu sr-1-merkinnällä. Sen

osakuntaporras 5 A ja arvokkaat osakuntatilat kiinteine sisustuksineen sekä entisen juhlasalin aulatilalla on määrätty suojeltaviksi sisätiloiksi.

Ylioppilasaukio on määrätty kaupunkikuvallisesti merkittäväksi aukiotilaksi (asemakaavakartan merkintä sa), jolle ei saa sijoittaa hormeja tai muita teknisiä laitteita ja jolle sijoitettavat kioski ja muut kadunkalusteet ja materiaalit tulee suunnitella aukion arvon edellyttämällä tavalla. Aukiolla on kolmen puun rivi.

Kaavaratkaisu

Vanhan ja Uuden ylioppilastalojen suojelumerkinnät ja määräykset säilyvät. Määräyksiin lisätään erityisesti arvokkaiksi rakennusten julkisivut, vesikatot sekä Uuden ylioppilastalon torni, puurakenteineen. Vanhan ylioppilastalon julkisivun taidekoristelulle sallitaan ainoastaan konservoivia toimenpiteitä.

Kaivotalo ja City-talo suojellaan sr-3 merkinällä.

Uudelleen rakennettava Hansa-talon julkisivu tulee sovittaa vastapäiseen City-talon symmetriseen julkisivuun.

Ylioppilasaukion nimi virallistetaan kaavamuutoksen yhteydessä, aukio nimetään nimellä Ylioppilasaukio – Studentplatsen. Tämä tukee suojelutavoitteita. Kaavassa aukio merkitään aukio merkinällä, kaupunkikuvallisesti tärkeänä aukiotilana.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla on tehty maanmuokkaustoimenpiteitä, kuten louhintaa, alueella jo olemassa olevien rakennuksen rakennustöiden yhteydessä. Alueella kallion päällä olevan täyttökerroksen paksuus on 1–3 m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Maanpinta on alueella tasolla + 4,2...+6,5. Alla on olemassa olevia kellaritiloja. Alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee olemassa olevia maanalaisia tiloja. Kaava-alueen alapuolella ja sen läheisyydessä on voimassa olevia maanalaisia asemakaavoja.

Alueella on tehty aikaisempia mittauksia pohja- ja orsiveden tasosta. Mittauksissa orsivesi on ollut tasolla -0,69 ... +1,20 ja pohjavesi tasolla -3,11 ... + 0,90.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos mahdollistaa maanpäällisen lisärakentamisen. Olemassa olevia kellareita ei olla syventämässä.

Olemassa olevat maanalaiset tilat tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Tarve huomioida olemassa olevat maanalaiset tilat sekä metron häiriötön liikennöinti on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaava-alueen alapuolella ja sen läheisyydessä on voimassa Pissararadan asemakaava nro 12290. Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pissararadan maanalaisen aseman kulkuyhteyksien, teknisten tilojen ja teknisten pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen. Väylävirastolta tulee pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä.

Rakennusalueelta on saatavilla vanhoja tietoja pohja- ja orsiveden tasosta. Kaavamääräyksissä huomioidaan pohjaveden pinnan tason säilyttäminen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Kaivokatuun ja lännessä Mannerheimintiehen. Liikenne ml. raideliikenne aiheuttaa alueella ympäristöhäiriöitä.

Kaavaratkaisu

Kohteeseen on laadittu runkomelu- ja värinäselvitys (Akukon Oy, 27.6.2019). Hotellikäyttöön muutettavan Uuden ylioppilastalon huonetiloissa (2.–7. krs) ei havaittu ongelmaa värähtelystä johtuen. Suunnittelussa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota rakennusratkaisuihin.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueella on olemassa olevia rakennuksia, joita on rakennettu eri aikakausilla.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos mahdollistaa maanpäällisen laajennuksen ja olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen. Viitesuunnittelun yhteydessä muutoksista on tehty alustavat suunnitelmat. Suunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

Laajennuksen ja käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä tulee

huomioida rakentamisen vaikutukset olemassa olevien tilojen ja toimintojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuihin. Viitesuunnittelun aikana suunnitteluratkaisuja on käyty läpi pelastusviranomaisten kanssa. Rakennuksesta hätäpoistuminen hoidetaan rakennusrungon sisällä olevien uloskäytävien kautta.

Nimistö

Nimistötoimikunta esitti nimen Ylioppilasaukio – Studentplatsen merkitsemistä asemakaavaan kokouksessaan 15.9.2021 aukiolle joka sijoittuu Vanhan ylioppilastalon ja Uuden ylioppilastalon väliin, osittain Mannerheimintien varrelle. Nimi on ollut pitkään epävirallisessa käytössä. Maanomistaja puoltaa ratkaisua.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia. Muutosten ja lisäysten myötä kävely-ympäristö paranee ja olemassa olevien rakennusten arvojen säilyminen taataan suojelumääräyksiin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön tai lähialueen asukkaiden asumisoloihin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu parantaa jalankulku reittejä ja kävely-ympäristöä. Muuten kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaava-alue sijoittuu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävälle liikekeskustan alueelle ja sisältää sr-1 merkinällä suojeltuja rakennuksia sekä sa merkinällä suojatun aukion. Uudis-

rakennukset ovat mittakaavassa pieniä, sisäänvedettyjä ja julkisivuiltaan vaalean sävyisiä sopien ympäröivään arvokkaaseen kaupunkitilaan.

Kaupunkikuvaan uudisrakennuksilla ei ole merkittävää vaikutusta ja lisäysten myötä taataan vanhojen suojeltavien rakennusten vähäisemmät muutokset. Korotettuun osaan voidaan sijoittaa myös Uutta ylioppilastaloa palveleva uusi tilava IV-huone, joka muuten jouduttaisiin sijoittamaan Uuden ylioppilastalon puolelle.

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

Kaavan toteuttaminen lisää palveluja ydinkeskustan alueella. Parantamalla korttelin sisäisiä yleisen jalankulun esteettömiä yhteyksiä lisätään ihmisten turvallisuuden tunnetta ja helpotetaan ihmisten liikkumista ydinkeskustan alueella.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Hotellitoiminnan sijoittaminen tontille sekä liike- ja toimitilojen laajentaminen lisää alueen toimintaa ja palvelutarjontaa kantakaupunkiin. Tämä lisää alueen elinkeino ja työllisyys mahdollisuuksia.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

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

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella on olemassa olevia maanalaisia tiloja. Maanalaisessa yleiskaavassa alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta ja alueella ja sen läheisyydessä on esitetty tilavaraukset suunnitellulle liikennetunnelille ja ohjeellisesti suunnitellulle liikennetunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11018 (vahvistettu 29.4.2002). Asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Alueella on voimassa oleva Pissararadan kaava 12290 vuodelta 2015, jossa on osoitettu maanalainen tila ma-LR, joka on varattu myöhemmin mahdollisesti toteutettavan Pissararadan tunnelille sekä sen suojavyöhykkeelle. Pissararadan keskustan rautatieaseman itäpää sijoittuu Hansatalon kohdalle, ja aseman uloskäynti map-1 sivuaa suunnittelualuetta, mutta jää Mannerheimintien kaualueen puolelle. Alueella on myös maanalainen tila mal (likimääräinen korkeusasema -46.0 m), johon saa sijoittaa työ- huolto ja pelastustunnelin sekä teknisiä tiloja suojavyöhykkeineen rautatietä varten.

Alueella on myös voimassa maanalainen kaava (nro 11300) vuodelta 2005 (Keskustan maanalainen huoltoliikenne ja pysäköinti) ja siinä tontin 96/9 kohdalla on osoitettu maanalaiset tilat ma-lr-Pissara/ k, joka on varattu kaupungin tarpeisiin mahdollisesti myöhemmin toteutettavan Pissararadan aseman tilaksi suojavyöhykkeineen, ja Pissara-p2/k, joka on varattu kaupungin tarpeisiin Pissararadan aseman koneporrasyhteyden toteuttamiseksi Ylioppilasaukiolle. Myöhemmin laaditussa Pissararadan asemakaavassa 12290 Pissararadan linjausta ja aseman sijaintia on tarkistettu. Lisäksi kaavassa 11300 on osoitettu maanalainen tila ma-LPY, johon saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen suojavyöhykkeineen, ja ma-sa/k, joka on kaupungin tarpeisiin Kluuvin sähkölaitosta varten varattu tila. Lisäksi kaavassa on osoitettu maanalainen tila ma-hl, johon saa sijoittaa korttelikohtaisen huolto- ja lastausliikenteen tiloja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupungin museo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 9.3.–27.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, kulttuuriympäristön vaalimiseen, vesihuoltoon, sekä maanalaisiin

tiloihin ja yhteyksiin Pissararadan suunnittelualueen läheisyydessä ja kohtaamiskohdissa. Kannanotoissa esitetyt asiat ovat otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksillä on varmistettu rakennuksien suojelevarvot ja voimassa olevissa maanalaisissa asemakaavoissa varatut tilat ovat mahdollisia toteuttaa.

Kirjallisia kannanottoja saapui 5 kpl.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yrittäjien elinkeinon mahdollistamiseen muutosten aikana. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että esitetty mielipide on annettu hankkeelle tiedoksi jatko-suunnitelmia varten.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 15.11.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	29.10.2021
Kaavan nimi	Mannerheimintie 3 ja 5	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112695
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8980	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1423	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,8980

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	0,8980	100,0	40940	4,56		2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8980	100,0	40940	4,56		2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1423	15,8			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	37504	2	19798

Alamerkinntät

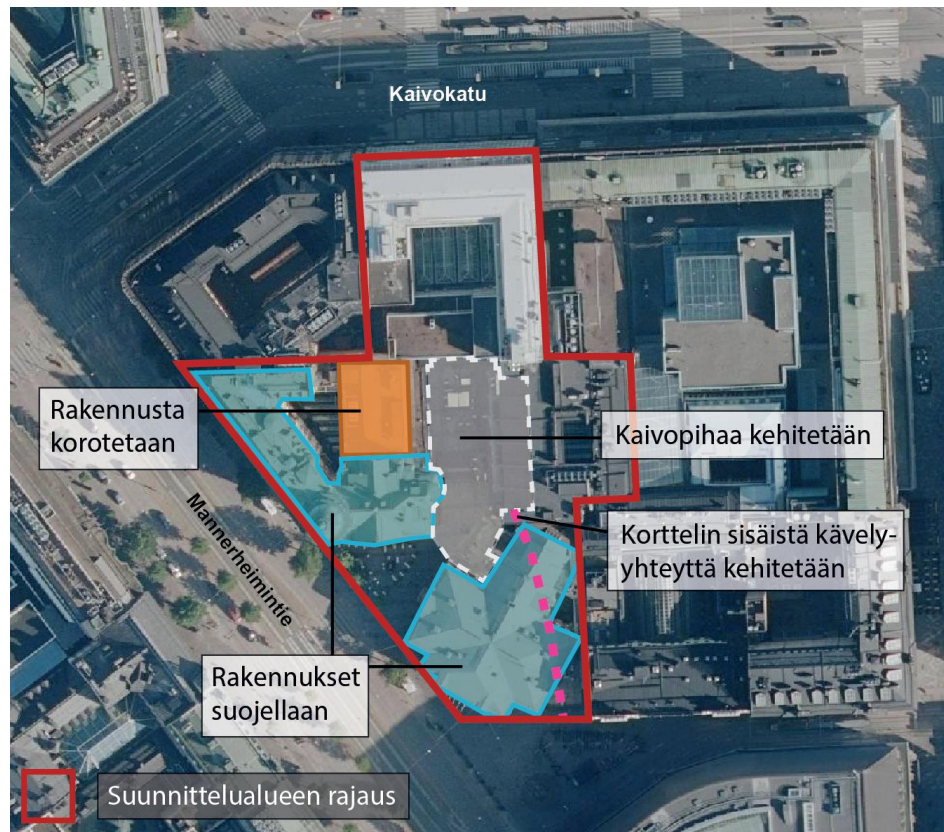
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8980	100,0	40940	4,56		2000
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8980	100,0	40940	4,56		2000
K	0,8980	100,0	40940	4,56		2000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1423	15,8			
ma	0,0520	36,5			
mal	0,0903	63,5			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	37504	2	19798
Asemakaava	4	37504	2	19798

MANNERHEIMINTIE 3–5 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Kaivopihalle Hansataloon ja Uuteen ylioppilastaloon suunnitellaan täydennysrakentamista, joka mahdollistaa uuden hotellin sijoittamisen rakennukseen. Lisäksi suunnitellaan korttelin läpi kulkevien kävely-yhteyksien sekä Kaivopihan ulkotilojen kehittämistä. Korttelissa sijaitsevat Vanha ja Uusi ylioppilastalo suojellaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 96 (Soopeli) tonttia Kaivopihan ympärillä osoitteessa Mannerheimintie 3–5 ja Kaivokatu 10. Tavoitteena on lisätä hotelli- ja liiketilojen määrää korttelissa. Hansatalon Kaivopihan puoleista osaa korotetaan kahdella kerroksella. Lisäksi rakennetaan uusia pysty-yhteyksiä laajennusosan ja Uuden ylioppilastalon sekä Seurahuoneen rakennuksen (tontti 10) välille, jotta rakennuksiin voi sijoittaa

yhtenäisen hotellin. Tarkoituksena on myös jakaa tontti osiin. Hankkeessa kehitetään Kaivopihan ulkoalueita ja jalankulkuympäristöä sekä korttelin läpi sisätiloissa kulkevia jalankulku yhteyksiä. Olemassa olevat kävely-yhteydet Kaivopihalta Kaivokadulle, Rautatien metroasemalle, Mannerheimintien alitse sekä Kolmensepänaukiolle säilytetään. Osa suunnittelualueesta kuuluu RKY-alueeseen Helsingin Aleksanterinkatu. Uusi ja Vanha ylioppilastalo suojellaan. Ylioppilasaukio merkitään rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi aukioksi.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, viitesuunnitelma) on esillä 9.–27.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 27.3.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät – Etelä-Helsinki ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
-

- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2002) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Vanha ja uusi ylioppilastalo ovat arvokkaine sisätiloineen sr-1 merkinnällä suojeltuja. Ylioppilasaukio sekä Kaivopiha ovat kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti merkittäviä aukioita rautatieasemalle ja metroasemalle suuntautuvan vilkkaan jalankulkuliikenteen takia. Citytalon ja Vanhan ylioppilastalon sekä Hansatalon/ Uuden ylioppilastalon läpi kulkevat julkiset jalankulkuyhteydet (j). Kaavaan on merkitty maanalainen tila mal, johon saa sijoittaa ravintolan ja myymälätilaa sekä väestönsuojatiloja.

Alueella on voimassa oleva Pissararadan kaava vuodelta 2015, jossa on osoitettu maanalainen tila ma-LR, joka on varattu myöhemmin mahdollisesti toteutettavan Pissararadan tunnelille sekä sen suojavyöhykkeelle. Pissararadan keskustan rautatieaseman itäpää sijoittuu Hansatalon kohdalle, ja aseman uloskäynti map-1 sivuaa suunnittelualuetta, mutta jää Mannerheimintien katualueen puolelle. Alueella on myös maanalainen tila mal (likimääräinen korkeusasema -46.0 m), johon saa sijoittaa työ-, huolto ja pelastustunnelin sekä teknisiä tiloja suojavyöhykkeineen rautatietä varten.

Alueella on myös voimassa maanalainen kaava vuodelta 2005 (Keskustan maanalainen huoltoliikenne ja pysäköinti) ja siinä tontin 96/9 kohdalla on osoitettu maanalaiset tilat ma-lr-Pisara/ k, joka on varattu kaupungin tarpeisiin mahdollisesti myöhemmin toteutettavan Pissararadan aseman tilaksi suojavyöhykkeineen, ja Pisara-p2/k, joka on varattu kau-

pungin tarpeisiin Pissararadan aseman koneporrasyhteyden toteuttamiseksi Ylioppilasaukiolle. Lisäksi alueelle on osoitettu maanalainen tila ma-LPY, johon saa sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen suojavyöhykkeineen, ma-sa/k, joka on kaupungin tarpeisiin Kluuvin sähkölaitosta varten varattu tila sekä maanalainen tila ma-hl, johon saa sijoittaa korttelikohtaisen huolto- ja lastausliikenteen tiloja. Korttelin huolto ja pysäköinti on järjestetty kokonaan maanalaisen huoltoyhteyden kautta.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan (C1) alueeksi.

Suunnittelualueen Aleksanterinkatuun rajautuva osa kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Helsingin Aleksanterinkatu.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä sekä rakennuskielto:

- Suunnittelualueella on tehty poikkeamispäätös, joka mahdollistaa Hansatalon laajentamisen. Poikkeamispäätös on myönnetty viite-suunnitelmien pohjalta, joita käytetään myös kaavaratkaisun pohjana.
- Alueella on voimassa Kantakaupungin ensimmäisen kerroksen tiloja koskeva rakennuskielto.

Tontilla sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaat Vanha ylioppilastalo (valmistunut vuonna 1870, arkkitehti Dahlström) ja Uusi ylioppilastalo (1910, arkkitehdit Lindgren ja Lönn) sekä Kaivotalo (valmistunut vuonna 1956, muutettu 1980-luvulla, arkkitehti Salomaa) sekä 1980-luvulla rakennetut Hansatalo ja Citytalo (arkkitehti Kuronen).

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Saana Rossi, arkkitehti, p. (09) 310 21510, saana.rossi@hel.fi

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

Liikenne

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

Teknistoloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi

Yleiskaavoitus

Niklas Aalto-Setälä, yleiskaavasuunnittelija, p. (09) 310 26605,
niklas.aalto-setala@hel.fi



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

Helsingissä 25.2.2020

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 9.–27.3.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



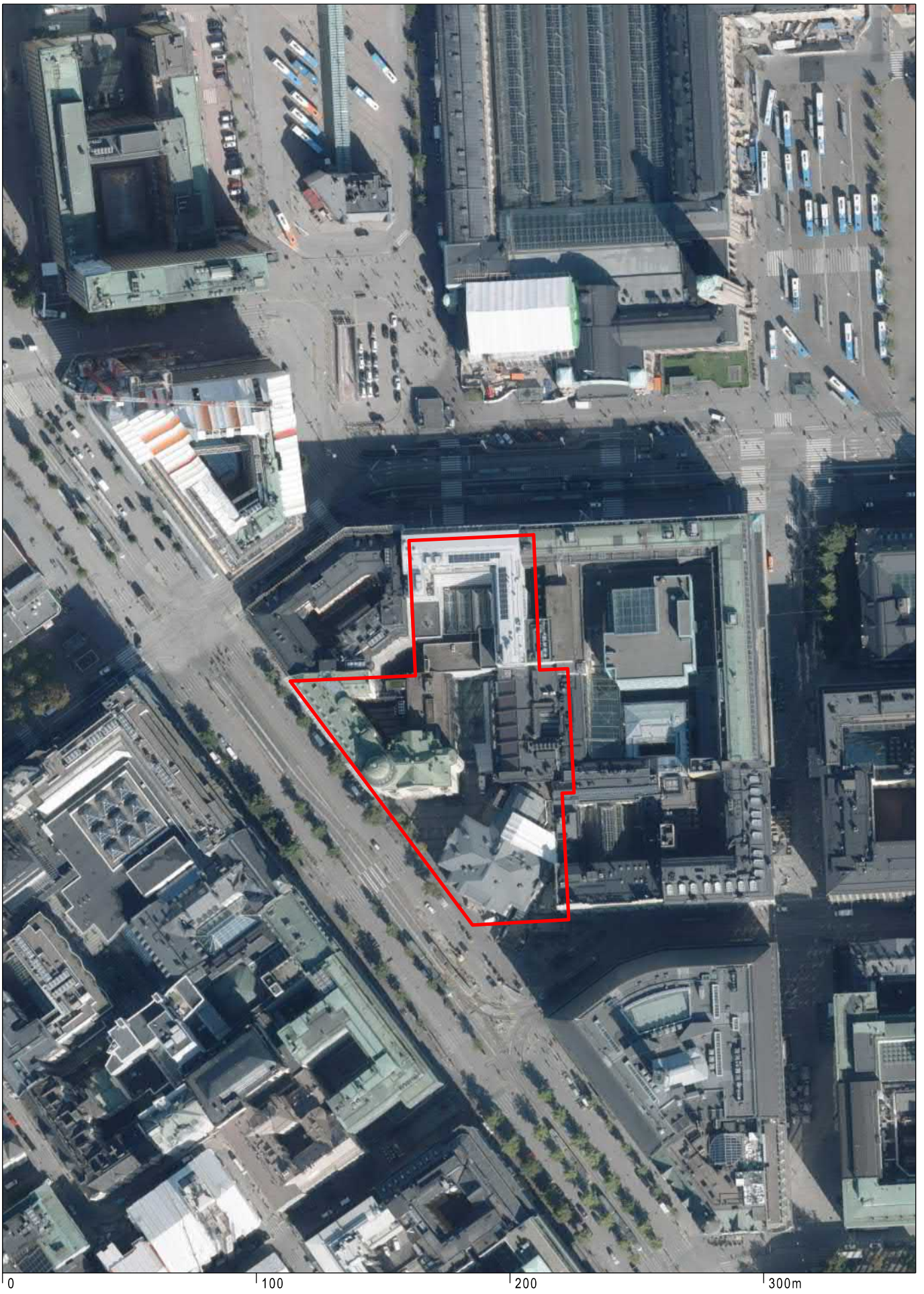
Ehdotus

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



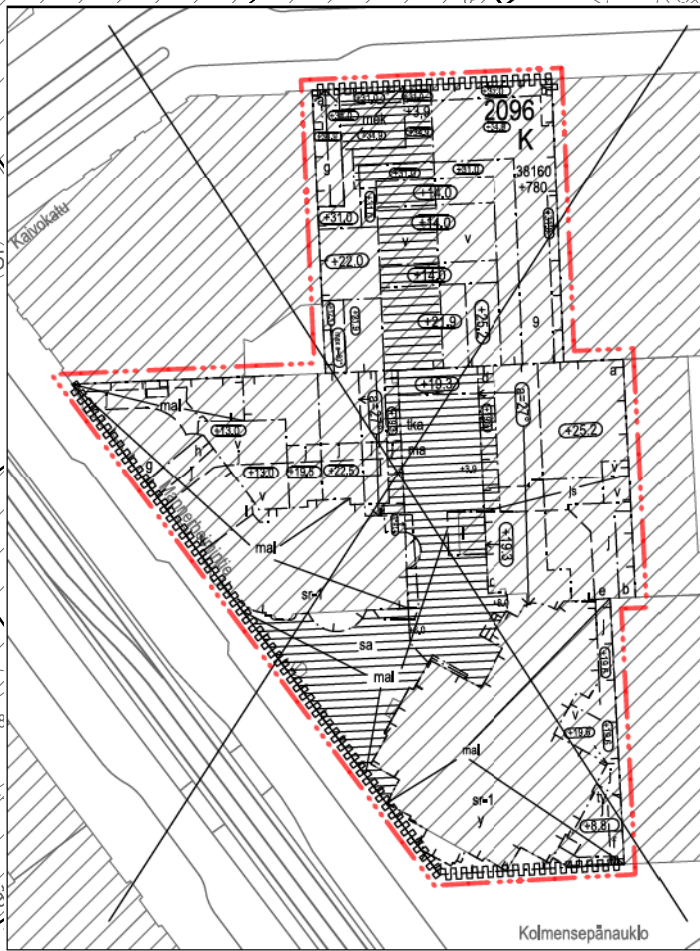
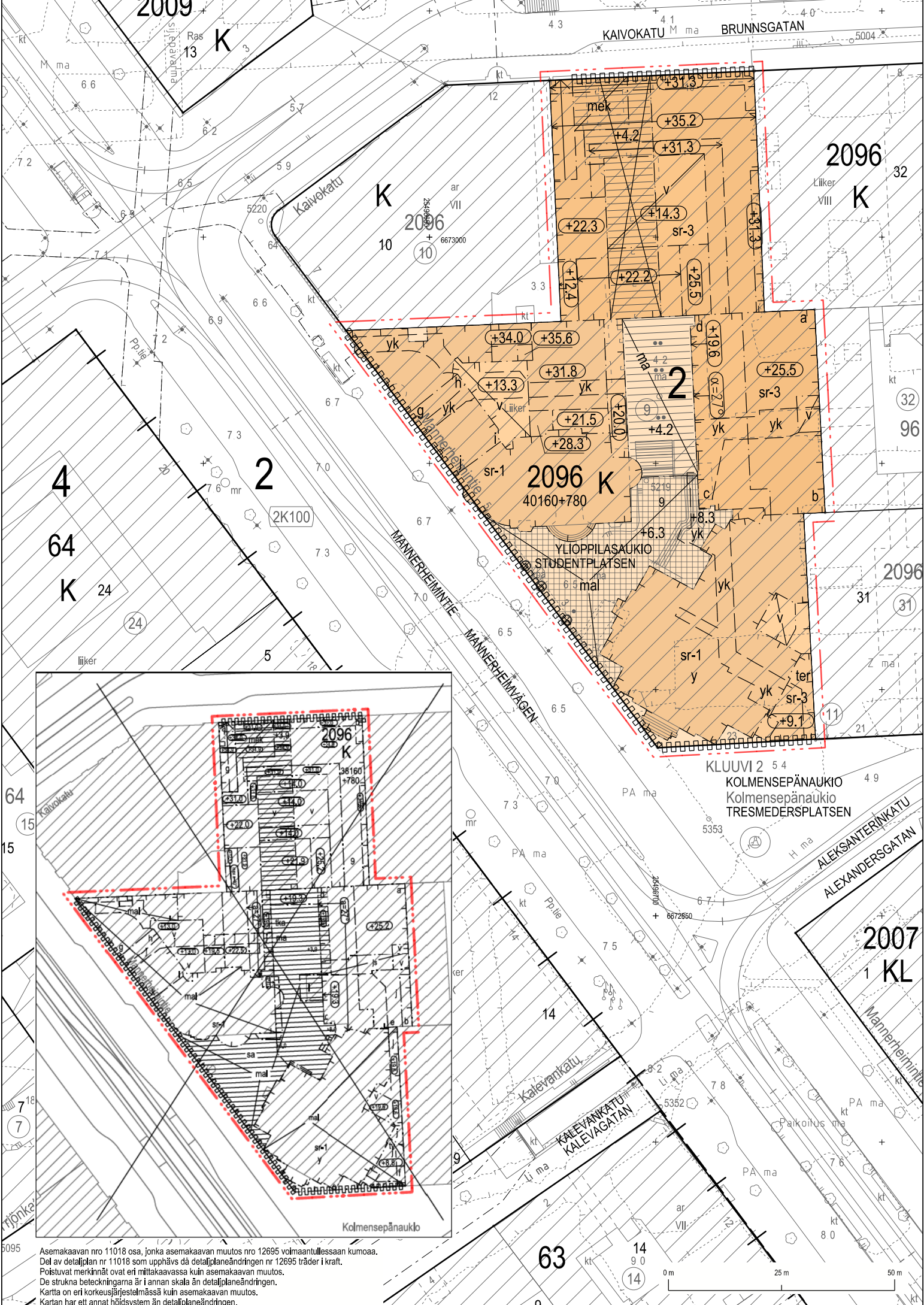
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2020
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

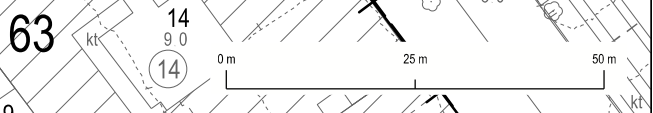


Ilmakuva
Mannerheimintie 3 ja 5

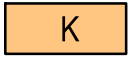
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi



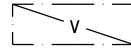
Asemakaavan nro 11018 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12695 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 11018 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12695 träder i kraft.
 Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



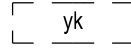
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



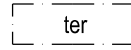
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa hotellitoimintaa.



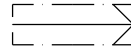
Valokatteisen tilan rakennusala.



Yhdyskäytävän rakennusala, sijainti ohjeellinen.
Tasoissa +3.2 - +6.9 varattu tontin osa, jonka vapaan leveyden on oltava pääosin 4 metriä. Suunnittelussa on otettava huomioon liikuntaesteiset.



Terassin rakennusala.



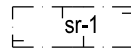
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Säilytettävä puu.



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



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



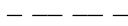
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



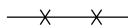
Ohjeellinen tontin raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

2

Kaupunginosan numero.

2096

Korttelin numero.

9

Ohjeellisen tontin numero.

YLIOPPILAS

Katuaukion nimi.

40160+780

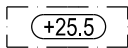
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun pääkäyttö-tarkoituksen mukaisen kerrosalan, toinen luku läpikulkuliikenteelle tarkoitettuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita varten varatun kerrosalan.

$\alpha=27^\circ$

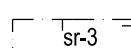
Kattokaltevuus, josta saa poiketa alaspäin ulko-oleskeluun tarkoitettun terassin osalta.

+4.2

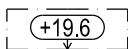
Kadun tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



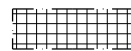
Rakennuksen vesikaton ja valoaukon katteen ylin sallittu korkeusasema.



Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



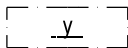
Alueen osa, joka on kaupunkikuvallisesti arvokas aukiotila, likimääräisessä tasossa +6.3.



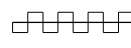
Rakennusala.



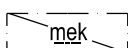
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa likimääräisessä tasossa +4.2 jossa vapaan leveyden tulee olla vähintään 8 metriä. Suunnittelussa on otettava huomioon liikuntaesteiset.



Rakennusalan osa, joka varataan kulttuuri-, kokous- ja viihdetoimintaan noin tasosta +7.0 ylöspäin.



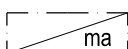
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



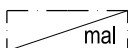
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa metrosta maan päälle johtavat portaat ja hissit.

a - b - c - d

Rakennusalan osa, jolla räystäslinjan yläpuolelle saa sijoittaa tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.



Maanalainen tila. Alueelle saa rakentaa tilat pysäköintiä, varastotiloja, teknillisiä ja huoltotiloja sekä väestönsuojaa varten.



Maanalainen tila. Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja myymälätiloja sekä väestönsuojatiloja.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Katutason tiloihin ja tontin sisäisten aukioiden tason tiloihin tulee sijoittaa liike-, ravintola- tai muita asiakaspalvelutiloja.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

g - h - i - j merkityllä alueen osalla tulee maanalaiset tilat valaista osittain suoralla tai epäsuoralla luonnonvalolla.

Maanalaiset tilat eivät saa väestönsuojaa ja metron tiloihin tai muihin maanalaisiin tiloihin rakennettavia yhteyksiä lukuun ottamatta ulottua tason -0.5 alapuolelle.

Tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Tonttien välille tai tonttien rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä.

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennusosan tulee olla julkisivuiltaan vaalean sävyinen ja se tulee sovittaa ympäröivään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkitilaan.

Uudisrakennusosan tekniset laitteet ja kalusteet tulee integroida rakennukseen vesikaton sisäpuolelle siltä osin kuin se on mahdollista.

Hansatalon uudelleen rakennettava julkisivu tulee sovittaa Citytalon julkisivuun.

Lisärakennusosan ja Uuden Ylioppilastalon välisen poistumistieyhteyden julkisivu tulee olla vaaleaa lasia ja arkkitehtoniselta ilmeeltään suojeltuun rakennukseen sopiva.

Tontilla 2096/9 sijaitseva pysty-yhteysosa, jossa on hissitorni poistumisportainen, ei saa ylittää kadunvarsirakennuksen harjakorkeutta ja sen korkeuden tulisi suurimmaksi osaksi noudattaa olemassa olevan kadunvarsirakennuksen sisäpihan puoleista räystäskorkeuden tasoa. Rakennusosa tulee arkkitehtoniselta ilmeeltään sovittaa suojellun kadunvarsirakennuksen ominaispiirteisiin ja kattomaisemaan. Suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus hissikonehuoneen integroimiseksi rakennusmassaan.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

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

AUKIOT JA ULKOTILAT

Aukioalueet muodostavat kokonaisuuden, joka tulee säilyttää ja hoitaa niin, että sen kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen arvo säilyy.

Ulkotiloihin tulee sijoittaa yleistä viihtyvyyttä lisääviä istutuksia, kalusteita ja rakenteita. Alueen materiaalien tulee olla ympäristön rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten materiaaleihin sopeutuvia.

Ylioppilasaukio on kaupunkikuvallisesti arvokas aukiotila. Aukiolle ei saa sijoittaa ilmanvaihdon hormoneja tai muita teknisiä laitteita. Aukiolle sijoitettavat kioski ja kadunkalusteet tulee suunnitella aukion arvonn edellyttämällä tavalla.

Korttelin sisäisten yhdyskäytävien ja yleisen jalankulun väylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että väylät palvelevat läpikulkua osana kaupungin katuverkkoa sekä joukkoliikenteen jalankulkua ja että niiden varrella on liiketiloja. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota joukkoliikenteeseen liittyvän jalankulun sujuvuuteen, tilojen orientoituvuuteen sekä esteettömyyteen. Tilojen tulee olla laatutasoltaan korkeatasoisia.

Katutaso- ja toritasokerroksissa tulee olla sujuvat yleisen jalankulun yhteydet Mannerheimintien, Kaivokadun, Kolmensepänaukion ja viereisen tontin 32 välillä.

Alueelle tulee tehdä valaistuksen yleissuunnitelma.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun, runkomelun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

Olemassa olevien maanalaisten tilojen läheisyydessä olevilla alueilla rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, ettei aiheuteta haittaa maanalaistiloille tai rakenteille.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokonaisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontin huolto tulee järjestää maanalaisesti Töölönlahdenkadun ajoluiskan kautta.

AUTOPAIKAT:

- Hotelli, enintään 1 ap / 500 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap / 500 k-m²
- Myymälät, enintään 1 ap / 200 k-m²
- Ravintolat, enintään 1 ap / 350 k-m².

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa K-korttelialueen maanalaisiin tiloihin.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- Hotelli, vähintään 1 pp / 500 k-m²
- Toimistot, myymälät ja ravintolat, vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Toimistot, vierailijoille, vähintään 1 pp / 1 000 k-m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa, vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

PISARARATA

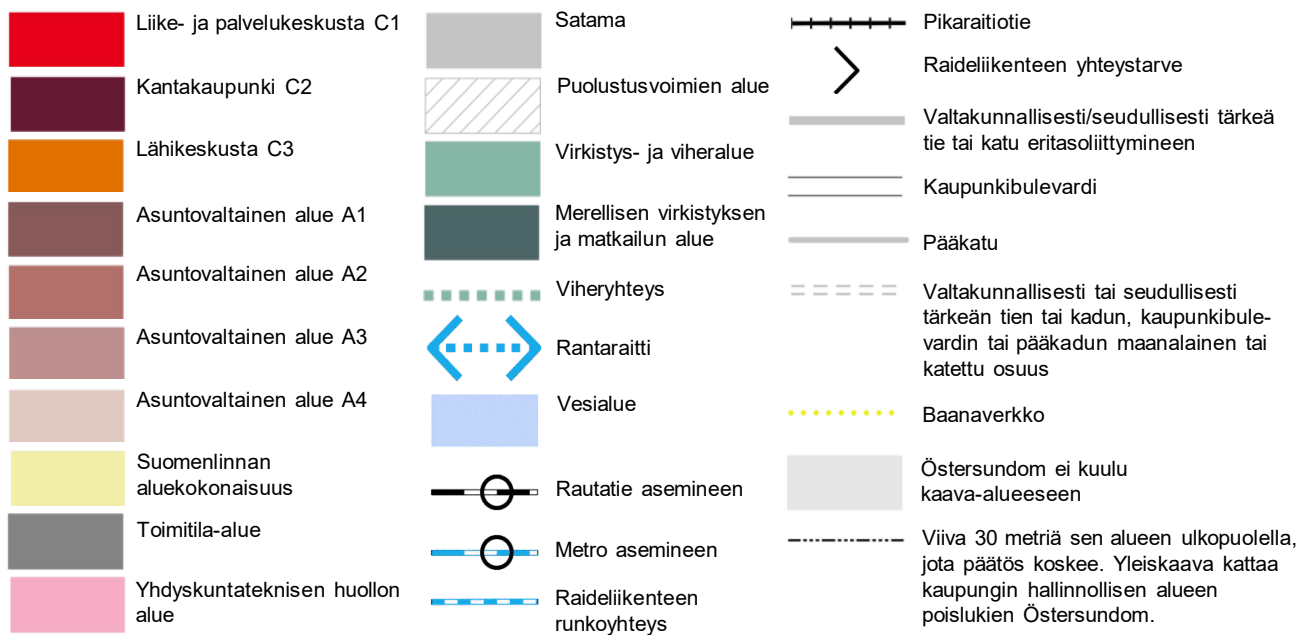
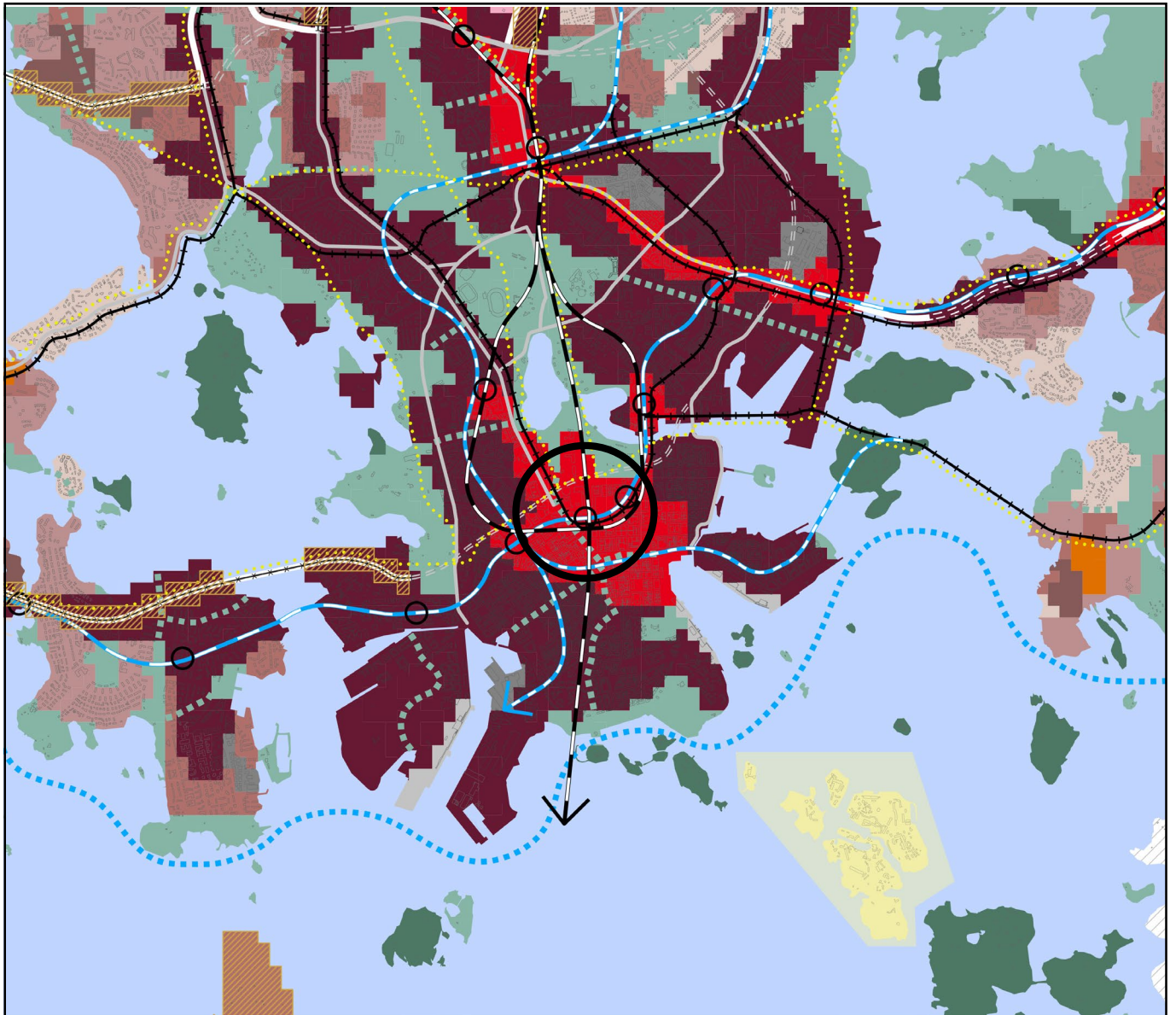
Tontilla 2096/9 kaava-alueen alapuolella on Pisararadan asemakaavassa 12290 tilavaraus Pisararadan maanalaista alueita sekä niiden vaatimia suojavyöhykeitä varten.

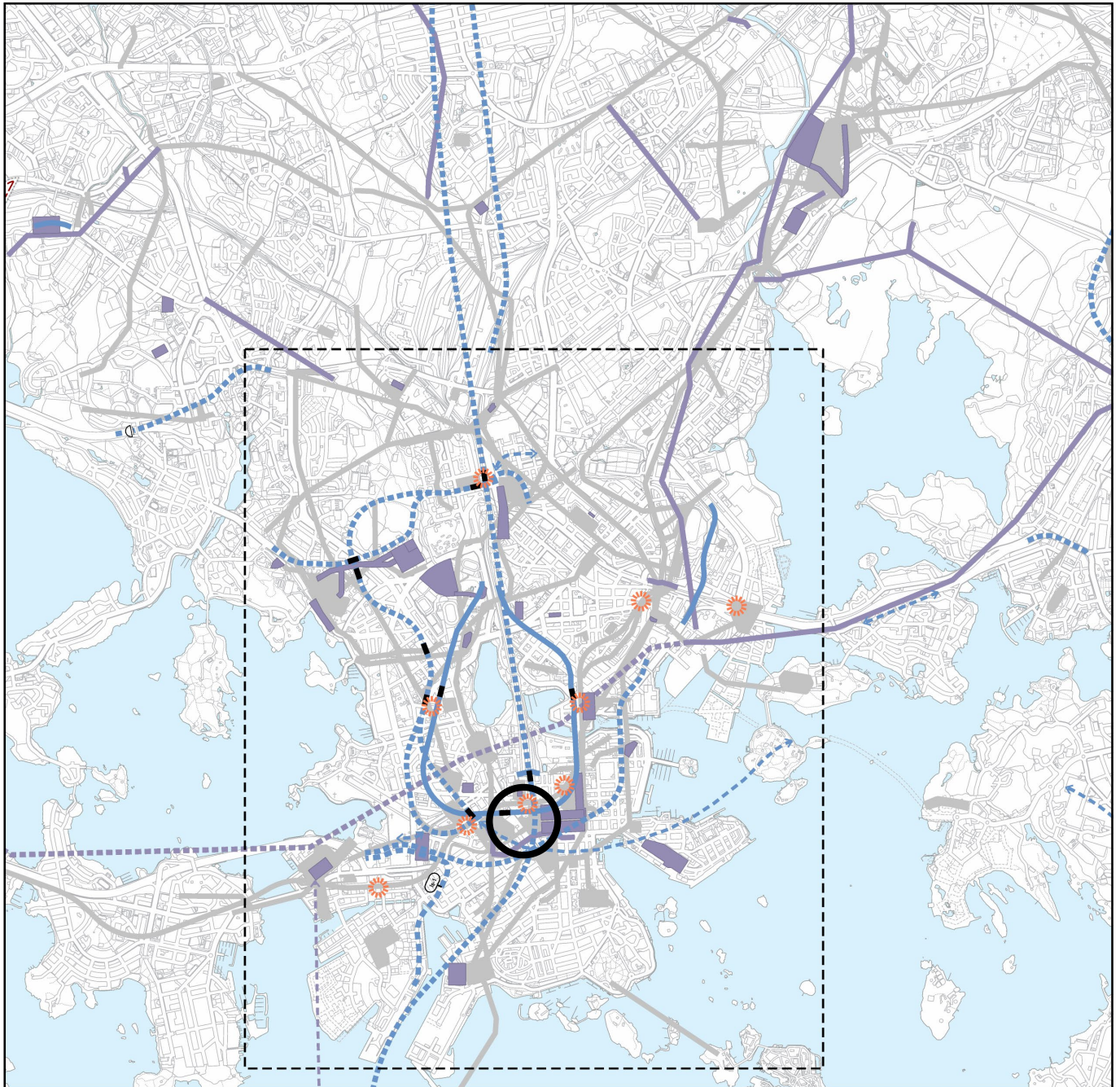
Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pisararadan maanalaisen aseman kulkuyhteyksien, teknisten tilojen ja teknisten pysty-yhteyksien rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä.

MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tällä asemakaava-alueella saa tehdä 3D tonttijaon.





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

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

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

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

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

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

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

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

Suuntaisliittymä
Maanalainen eritasoliittymä, jossa on tarpeen varautua vain läntisen suunnan ramppiin.

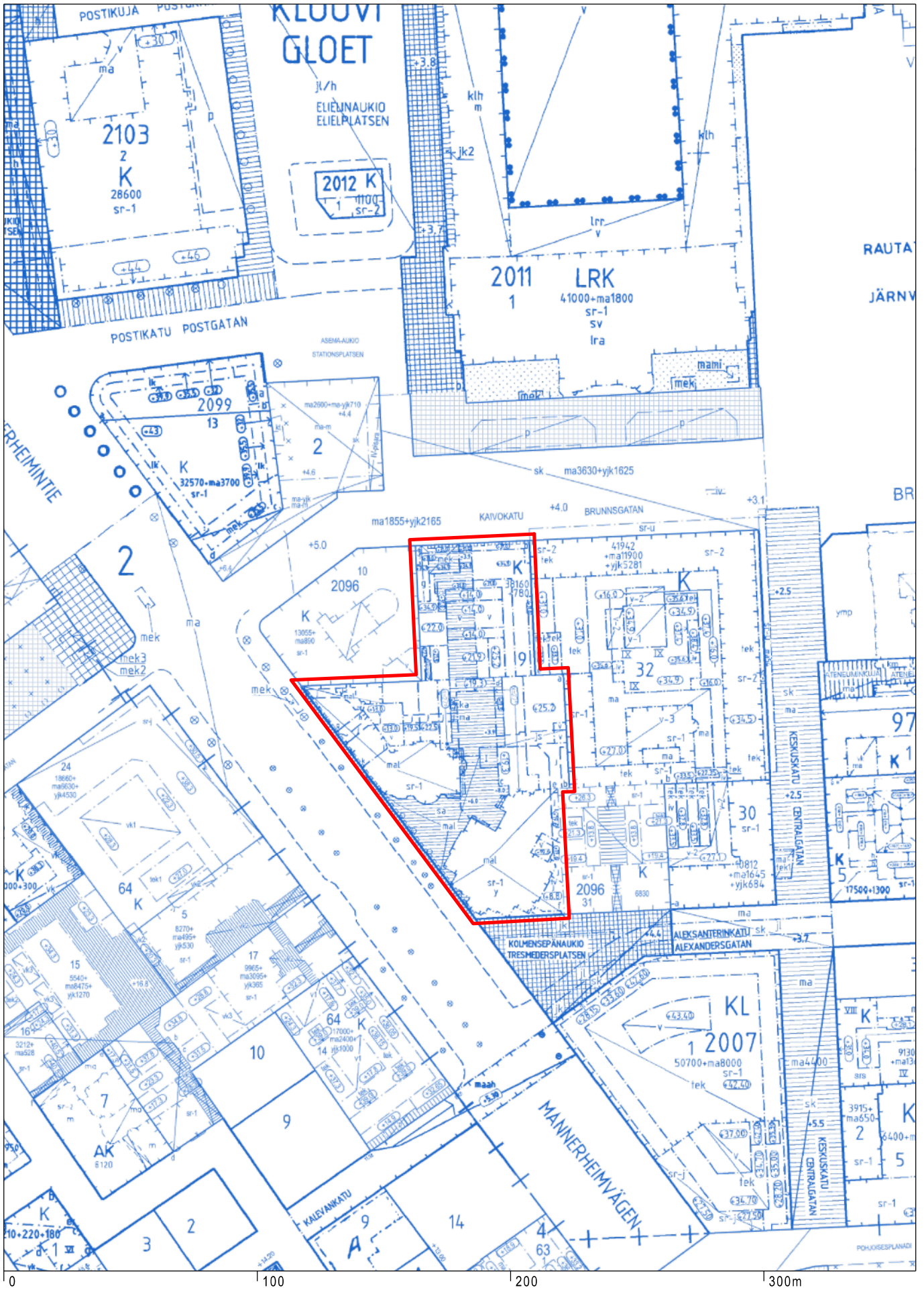
Liikenteen yhteystarve
Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisen tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

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

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

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

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



Ote ajantasa-asmakaavasta
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

VANHA YLIOPPILAS-TALO



kuva A. Salokorpi, v. 1933-1948



Juhlasali
kuva tuntematon, v. 1920-1929



Musiikkisali
kuva Eric Sundström, v. 1920



Sisääntuloaula
kuva Eric Sundström, v. 1920

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

VANHA YLIOPPILAS-TALO - TAIDEKORISTELU



Kleobis ja Biton friisi, Runeberg v. 1838, kuva MKFI, v. 2010



Väinämöinen patsas, Strigell v. 1888
kuva Def Lefard, v. 2013

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5



Ilmarinen patsas, Strigell v. 1888
kuva Def Lefard, v. 2013

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

UUSI YLIOPPILAS-TALO



kuva tuntematon, v. 1966



Kupoli
kuva Livady, v. 2020



Kupoli sisä
kuva Livady, v. 2020

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

UUSI YLIOPPILAS-TALO - sisätiloja



Entisen juhlasalin aula, kuva Kari Hakli, v. 1979

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

UUSI YLIOPIILAS-TALO - sisätiloja



Osakuntaporras 5A, kuva Johanna Hätönen, v. 2015



Osuuskuntatalon pääporras, kuva Mikko Lindqvist

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

KAIVOTALO



Kaivokadun puoli, kuva Juho Nurmi, v. 2014



Kaivopihan puoli, kuva Teuvo Kanerva, v. 1981–1986

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

HANSA-TALO JA CITY-TALO
KAIVOPIHAN SISÄÄNKÄYNTI - KOLMENSEPÄNAUKIO



Kaivopihan puoli, kuva Teuvo Kanerva, v. 1981–1986



Kolmensepänaukion puoleinen sisäänkäynti,
Mikael Lindénin, v. 2021



City-talo, Mikael Lindénin, v. 2021

Kuvaliite suojelukohteista
Mannerheimintie 3 ja 5

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi



SELITE

--- Suunnitelma-alueen raja

Helsinki Kaupunkiympäristön toimiala Liikenne- ja katusuunnittelu

Kaupunginosa
02, Kluuvi

MANNERHEIMINTIE 3 JA 5 LIIKENNESUUNNITELMA

Liikennesuunnitelma

Mittakaava	Diaarinro HEL 2019-013385	Piirustusno 7213	Päiväys 1.2.2022
	Hanke 0000_0		Muutettu pvm
	Asemakaava 12695	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25	Hyväksyjä Reetta Putkonen
	Käsittelyt I Kylk 1.2.2022	Korkeusjärjestelmä N2000	Tarkastanut Jouni Korhonen
			Laatinut Pekka Nikulainen

0 25m



YLVA

A S
& H



Mannerheimintie 5 - Hotel Grand Hansa - kortteli 96 - tontti 9

VIITESUUNNITELMA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN HAKEMISTA VARTEN 20.12.2019



Hotel Grand Hansa
Rakennusoikeuslaskelma

Mannerheimintie 5
Kortteli 96 tontti 9

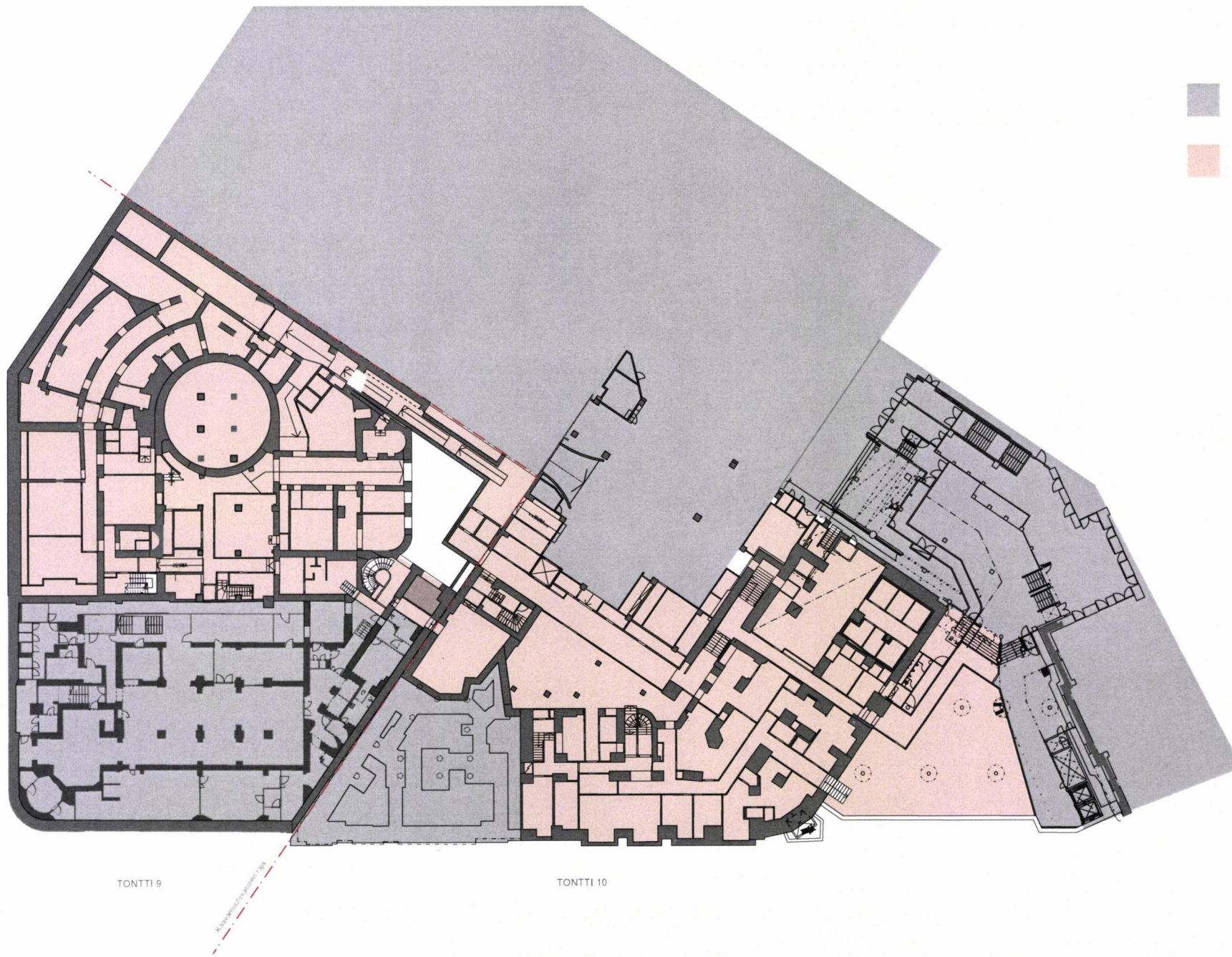
15.11.2019/JHa

Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus	38160m ²
Pääasiassa läpikulkuliikenteelle tarkoitettuja katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita varten varattu rakennusoikeus	780m ²
Rakennusoikeus yhteensä	38940m ²

Rakennukset	Kerrosala viimeisessä myönnettyssä rakennusluvassa	Kerrosalan muutos	Kerrosala yhteensä lopputilanteessa
391 Uusi Ylioppilastalo ja Hansatalo			
Kellarin varastotilojen muutos asiakastiloiksi		108m ²	
Hansatalon 3.krs:n välipohjan aukkojen rakentaminen umpeen		223m ²	
Hansatalon uusi majoitusuonekerros 4		417m ²	
Hansatalon uusi majoitusuonekerros 5		417m ²	
Korotus 6. krs		56m ²	
Korotus 7. krs		62m ²	
Tornin baarin parvi 8.krs		20m ²	
392 Vanha Ylioppilastalo, ks. Liite: Kerrosalalaskelma Kaivopihan kehitys		-95m ²	
393 Kaivotalo, ks. Liite: Kerrosalalaskelma Kaivopihan kehitys		0m ²	
394 Citytalo, ks. Liite: Kerrosalalaskelma Kaivopihan kehitys		-200m ²	
Ylioppilasaukion alapuoliset liiketilät (valtaosin käytössä jo ennen hankkeen aloittamista) ks. Liite: Kerrosalalaskelma Kaivopihan kehitys		595m ²	
	¹⁾ 38970 m ²		
Rakennusoikeuden käyttö 6.9.2019	38970m²	1603m²	40573m²
Rakennusoikeuden ylitys lopputilanteessa			1633m²

*) Rakennuslupa 2-1150-18-B, päätös annettu 28.6.2018. Kokonaisrakennusoikeus on ennen 2019 hankkeiden aloittamista ylitetty 30 m²

Lisätiedot erillisestä liitteestä.

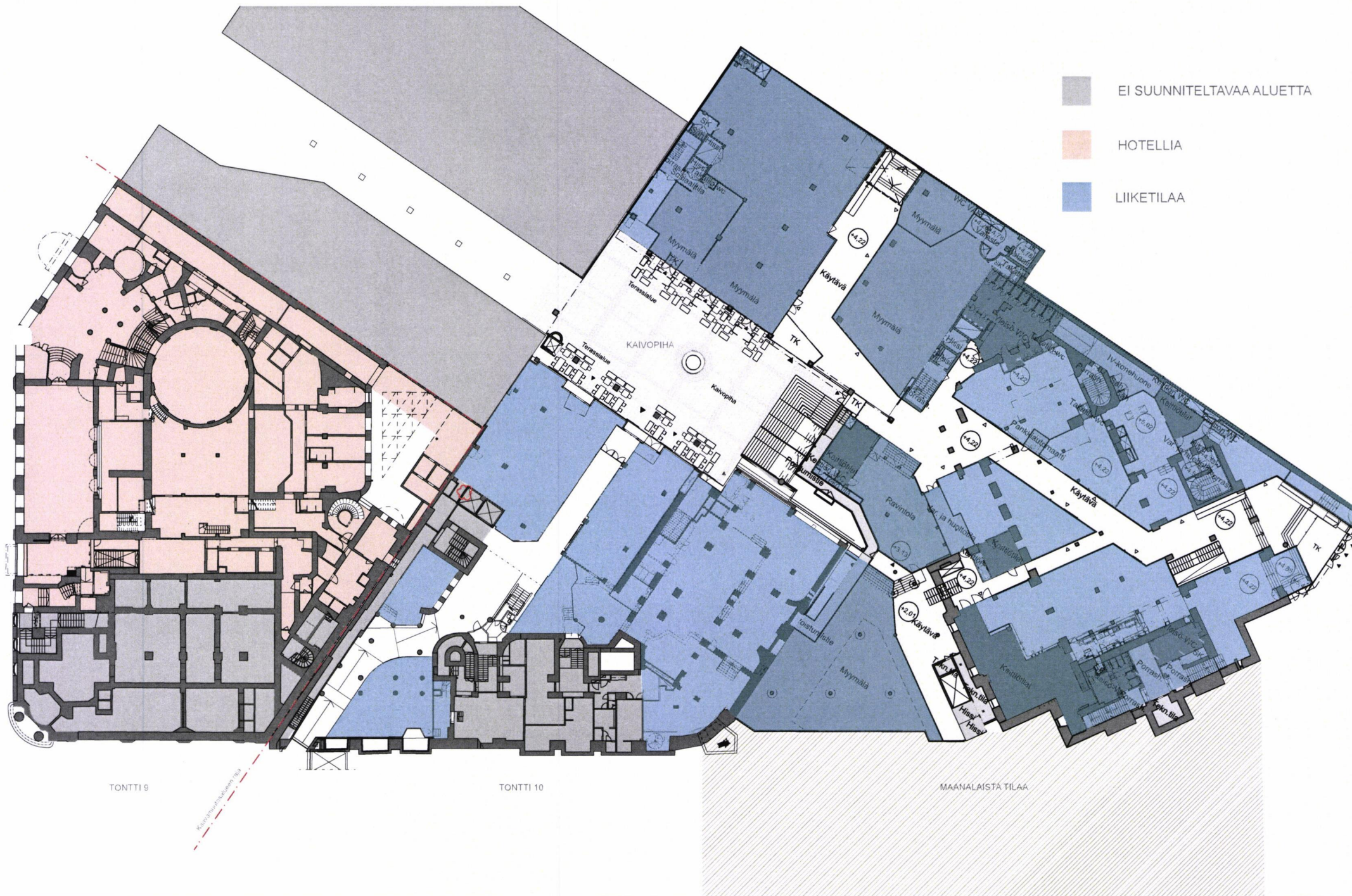


-  EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
-  HOTELLIA

TONTTI 9

TONTTI 10

Korvausmuutosten raja



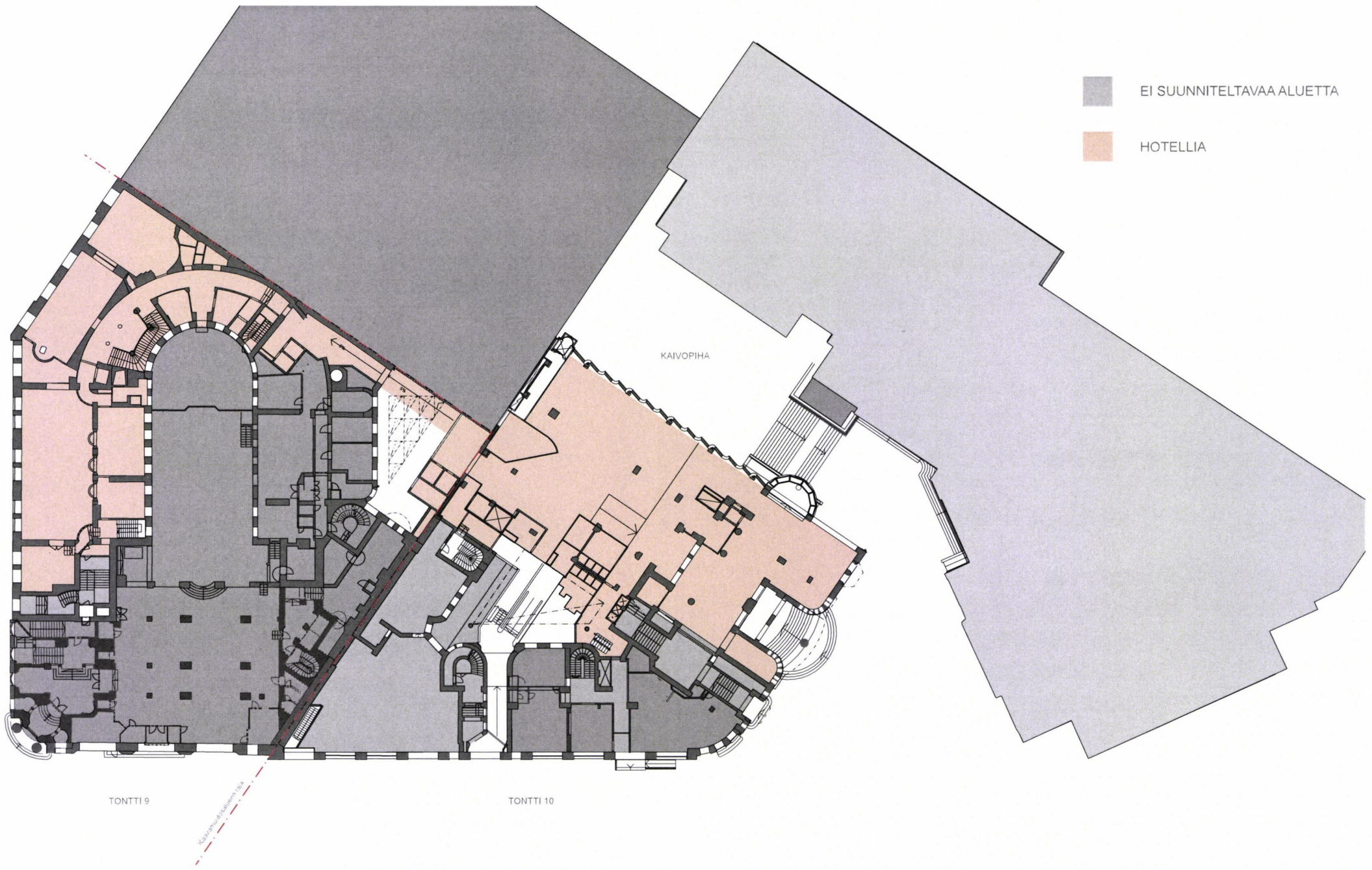
- EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
- HOTELLIA
- LIIKETILAA

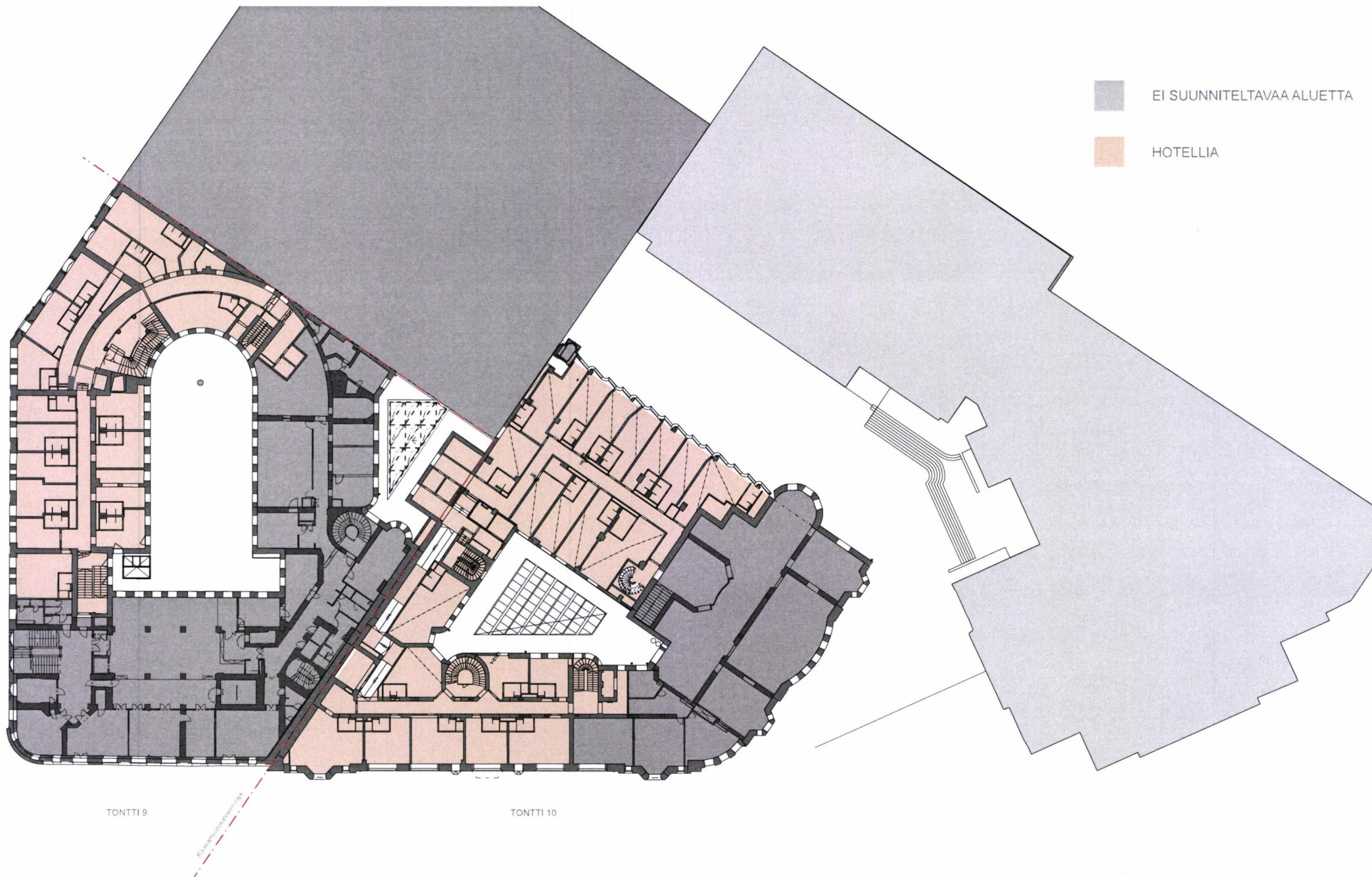
Grand Hansa

VE1 Katutaso, 1:400, 1:1,33

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
& H MALMINKATU 3D
 00100 HELSINKI

20.12.2019





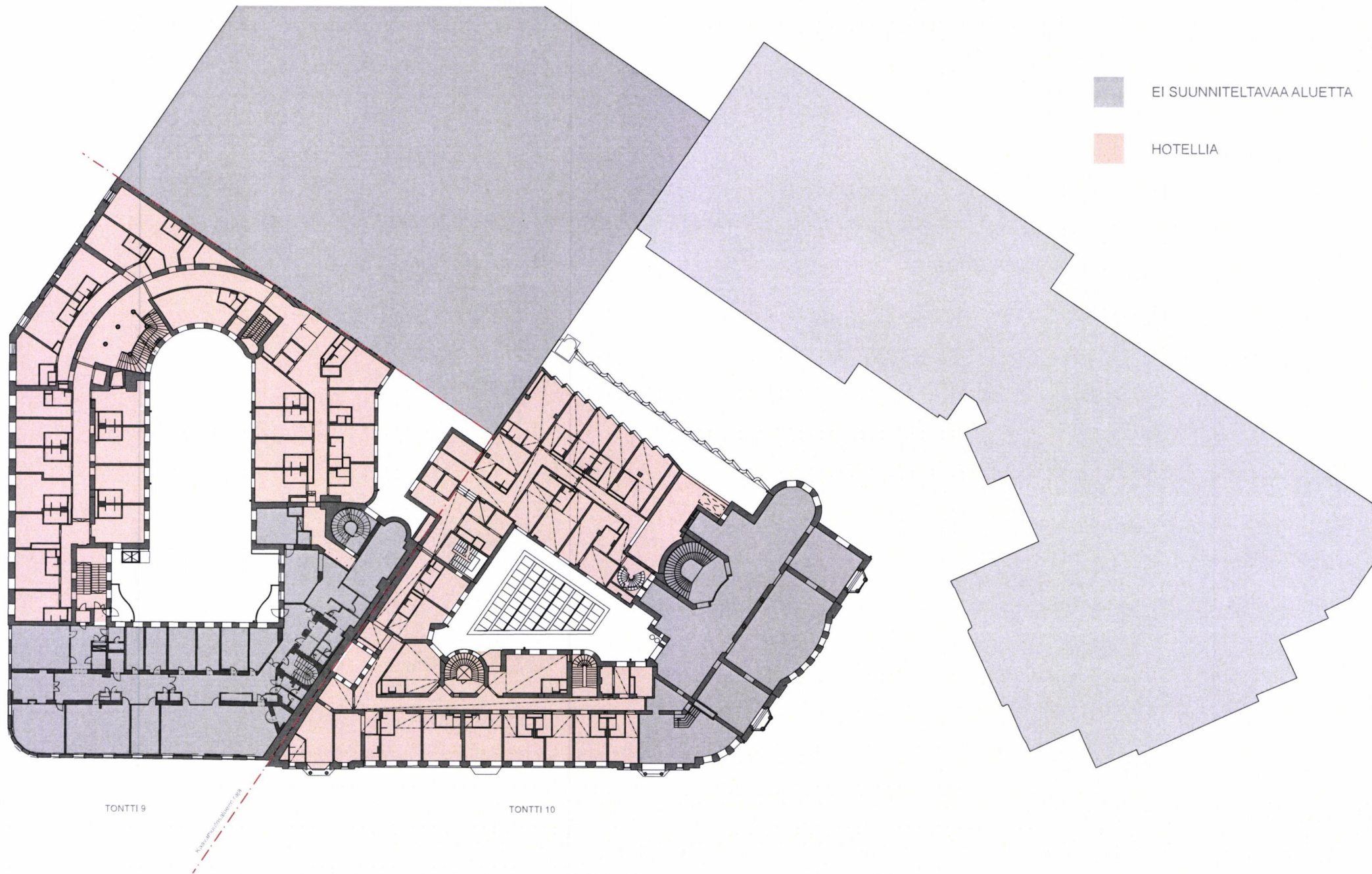


- EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
- HOTELLIA

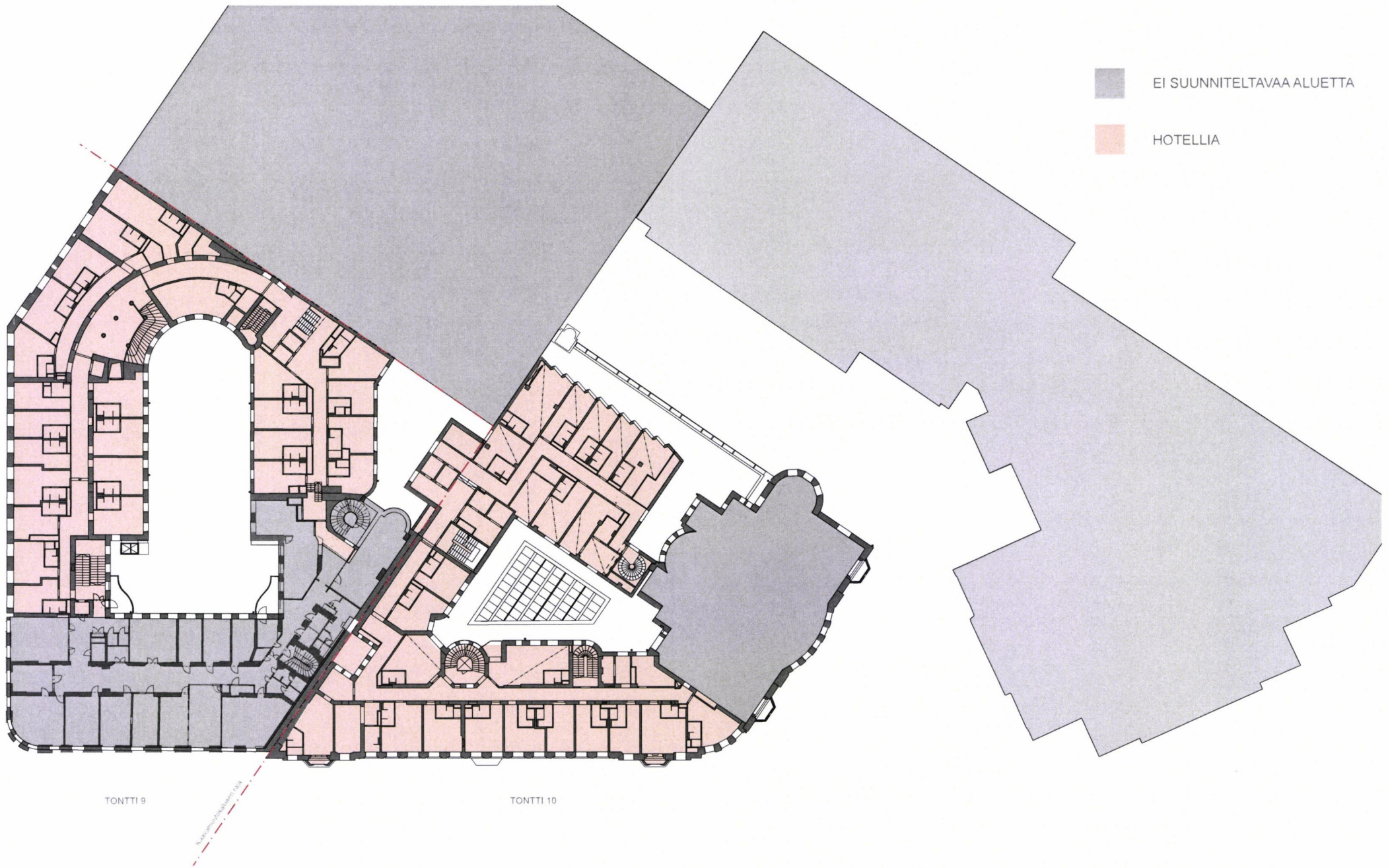
TONTTI 9

TONTTI 10

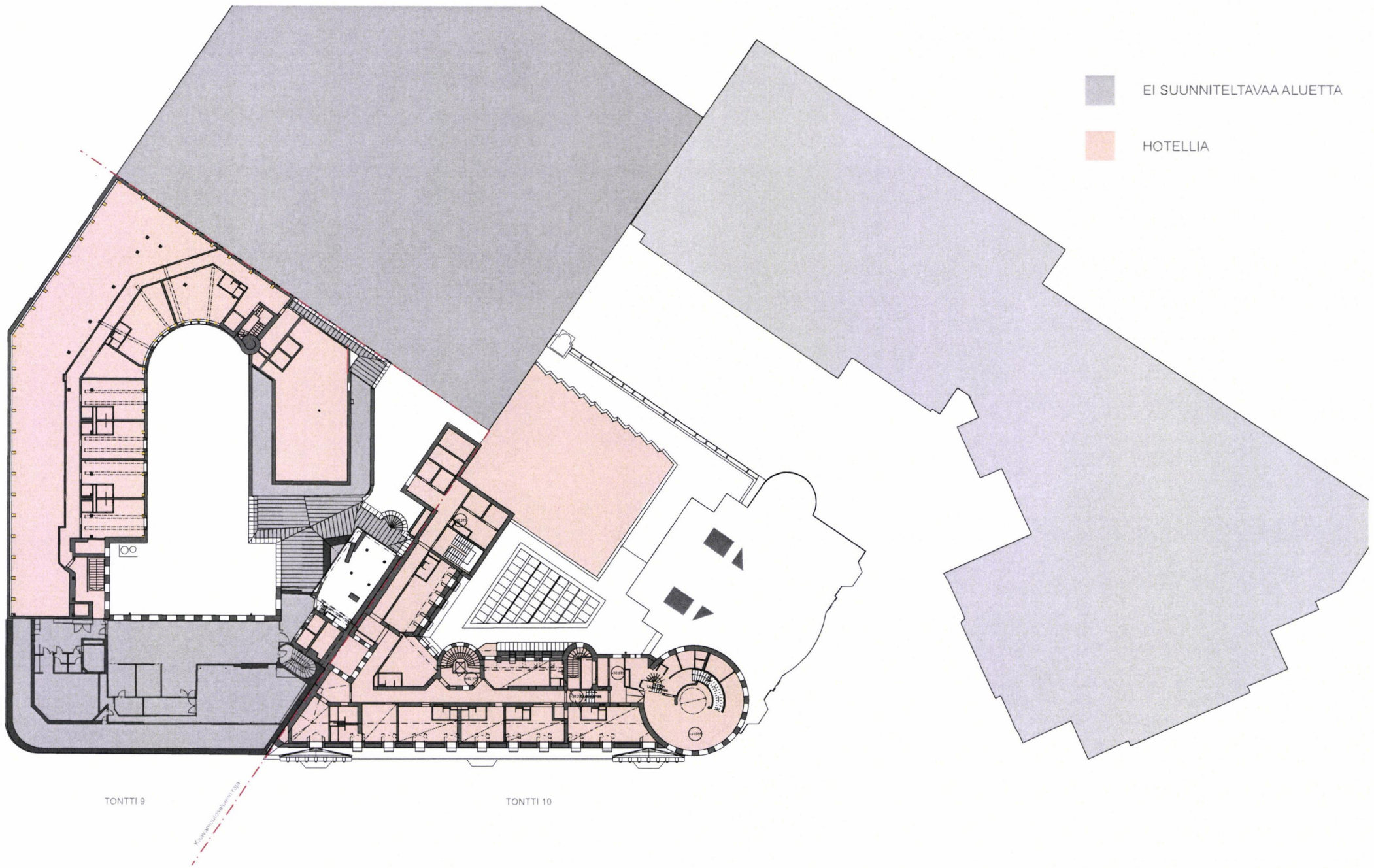
Kuusi puutarha-alueen raja





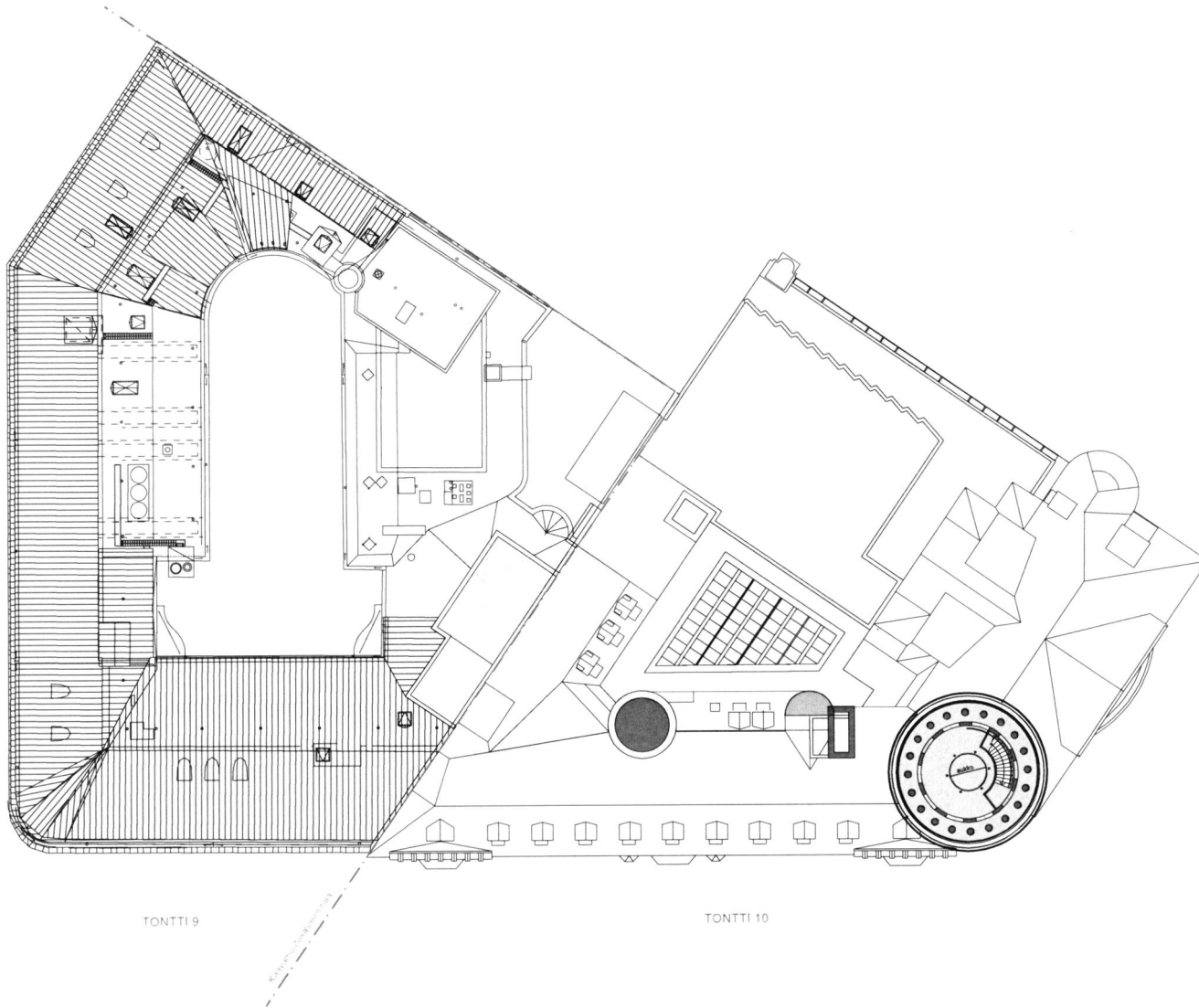
■ EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
■ HOTELLIA





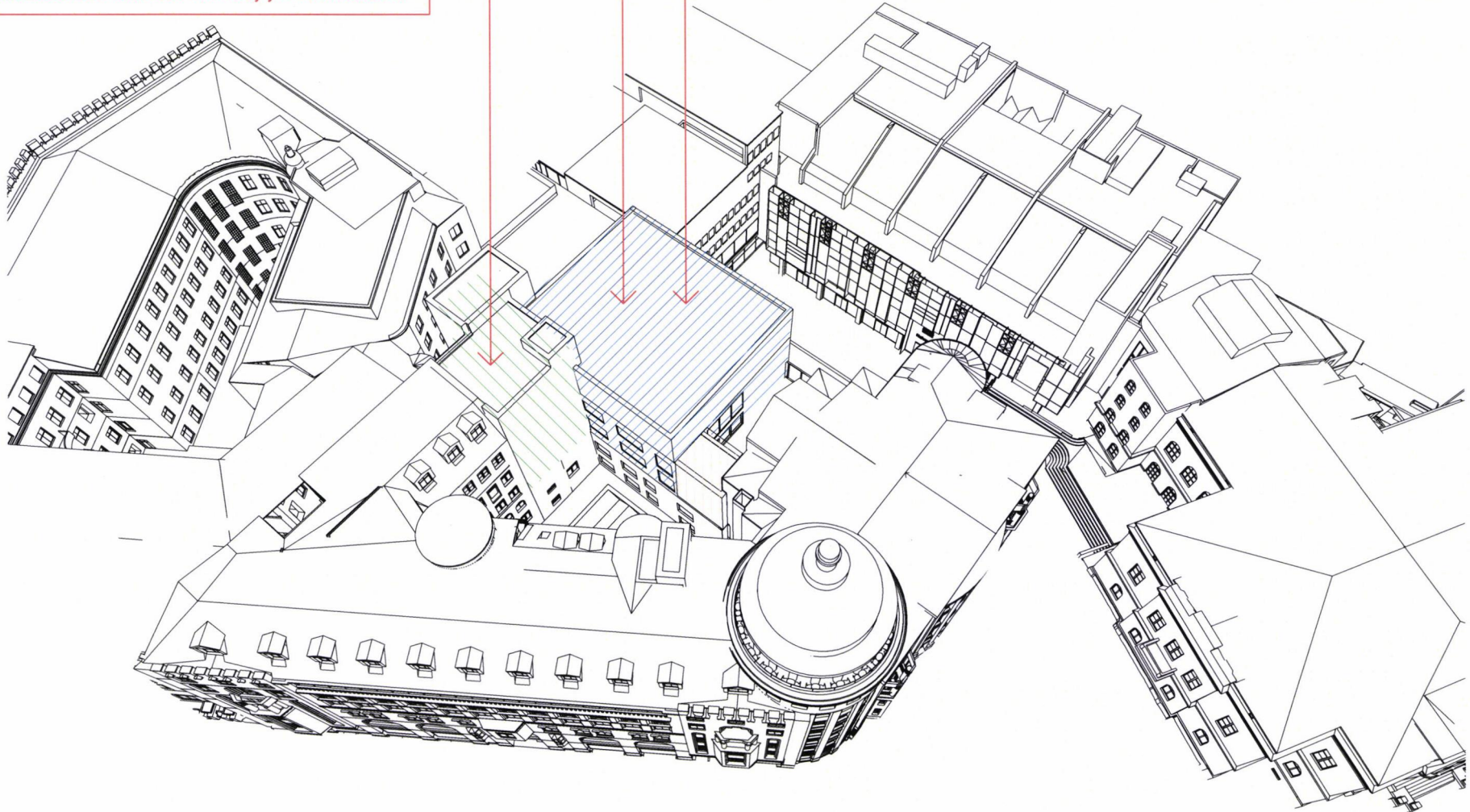


-  EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
-  HOTELLIA



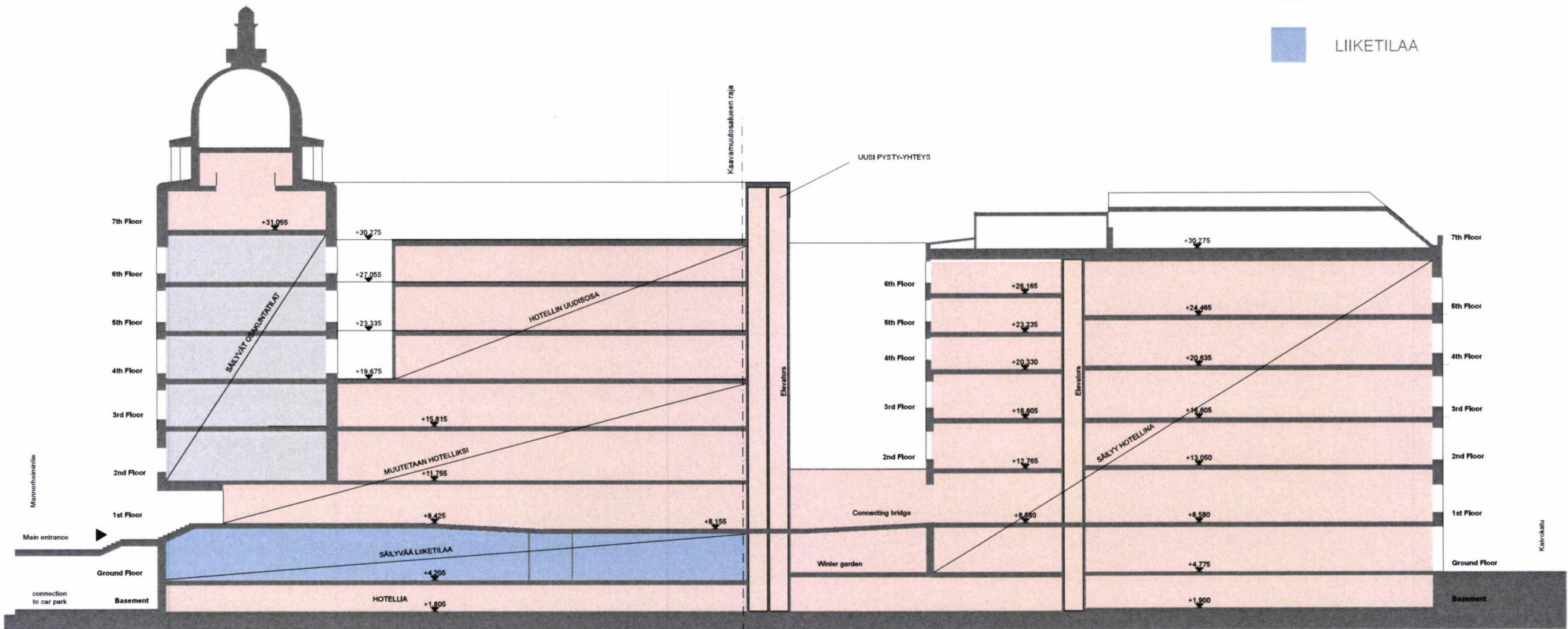
Kaavapoikkeama 2:
Ylitetään rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton
leikkauuskohdan kaavassa määritelty ylin korkeusasema

Kaavapoikkeama 3:
Alitetaan kattokaltevuus

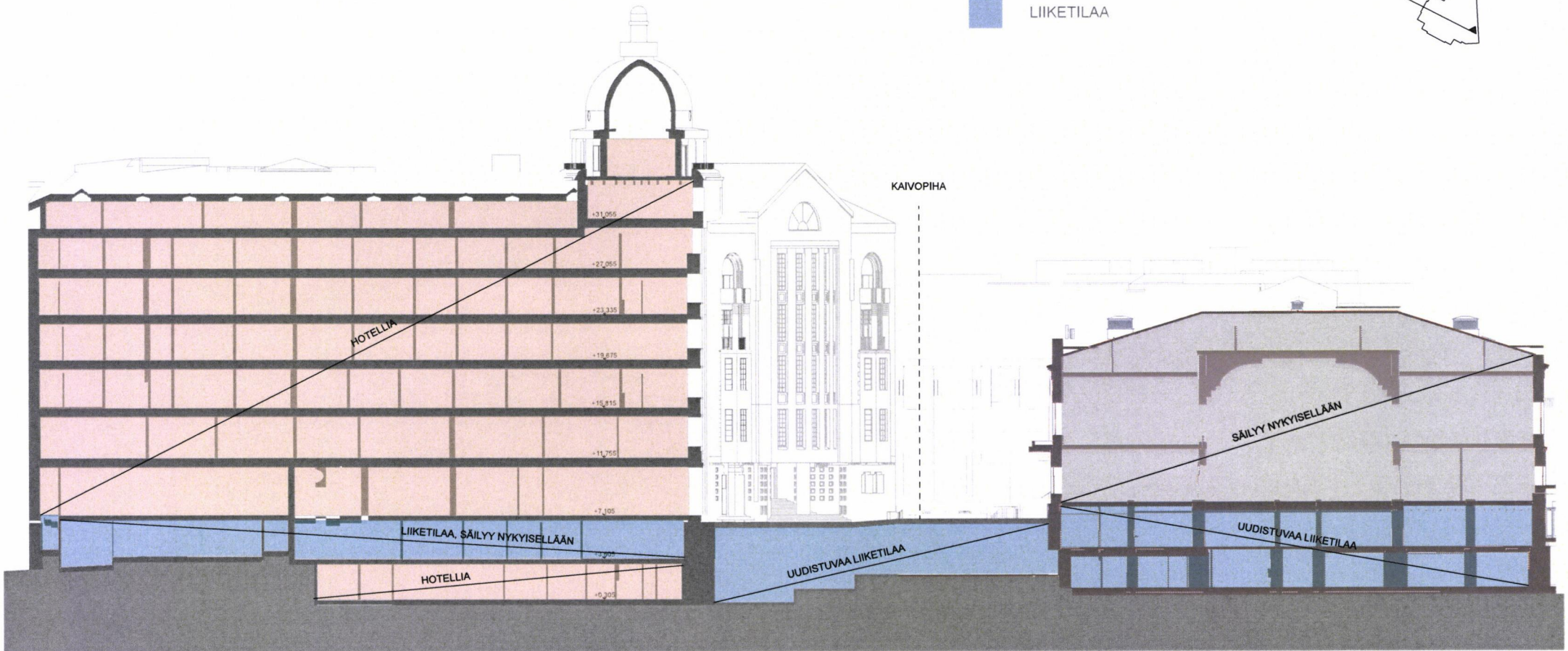
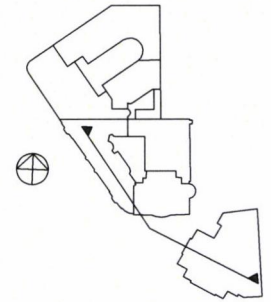


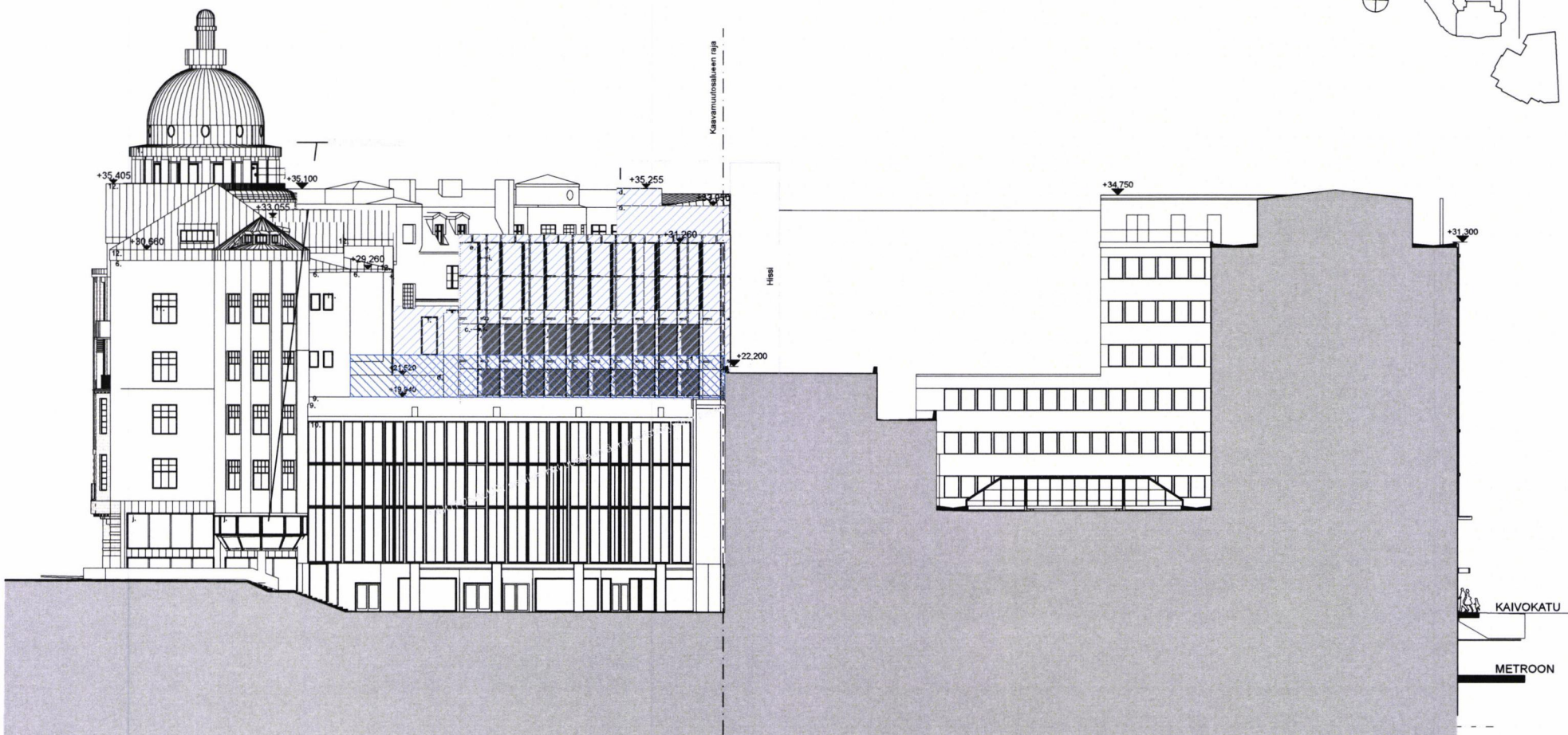
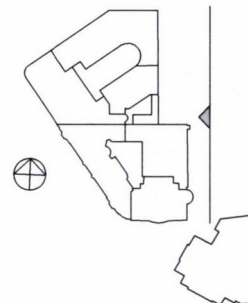
-  UUDET HISSIT, PORTAAT JA TEKNINEN KUILU
-  KAKSI UUTTA HOTELLI KERROSTA JA IV-KONEHUONE
-  UUDET PORTAAT



- EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
- HOTELLIA
- LIIKETILAA



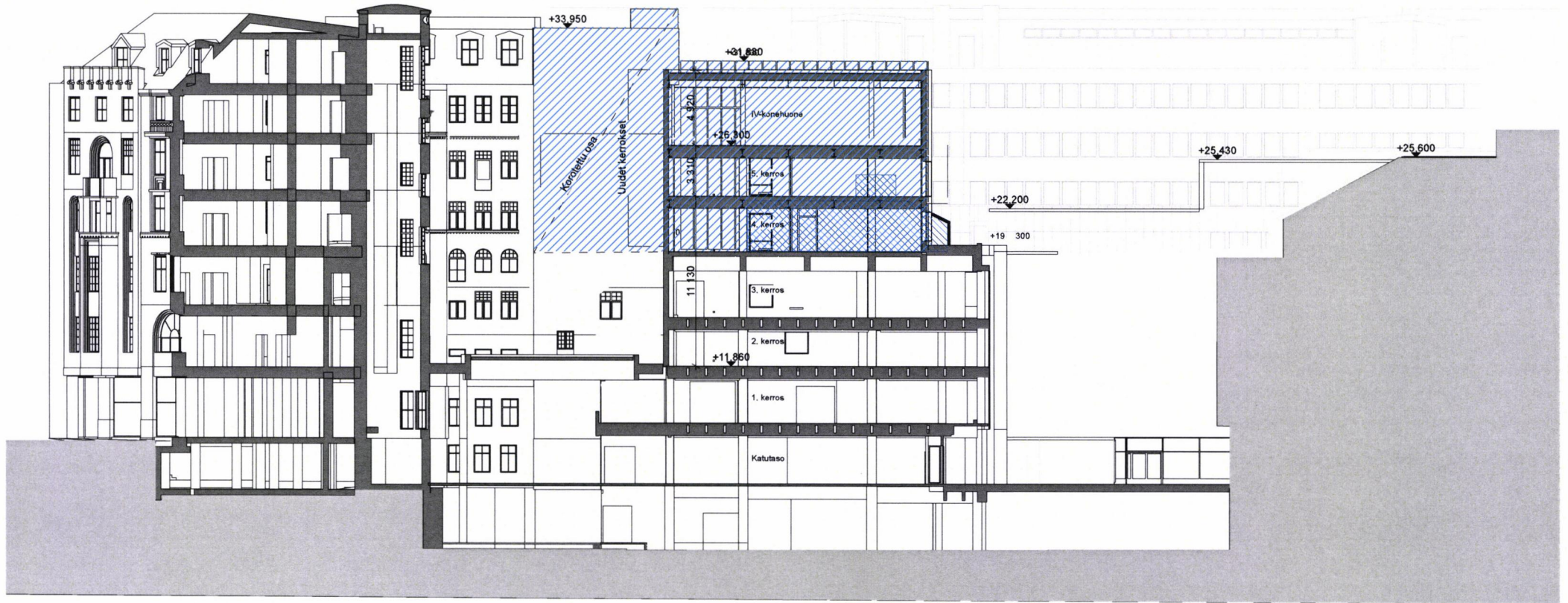
- EI SUUNNITELTAVAA ALUETTA
- HOTELLIA
- LIIKETILAA







-  Nykyinen purettava IV-konehuone
-  Uudet hotellikerrokset ja IV-konehuone





-  Nykyinen purettava IV-konehuone
-  Uudet hotellikerrokset ja IV-konehuone





Grand Hansa

Hansa-talon korotusehdotus "ICE CUBE" - havainnekuva Vanhalta Ylioppilastalolta

A S
& H

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
MALMINKATU 30
00100 HELSINKI

19.12.2019



Grand Hansa

Ilmaperspektiivi "ICE CUBE"

A S ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY
& H MALINKATU 30
00100 HELSINKI

19.12.2019