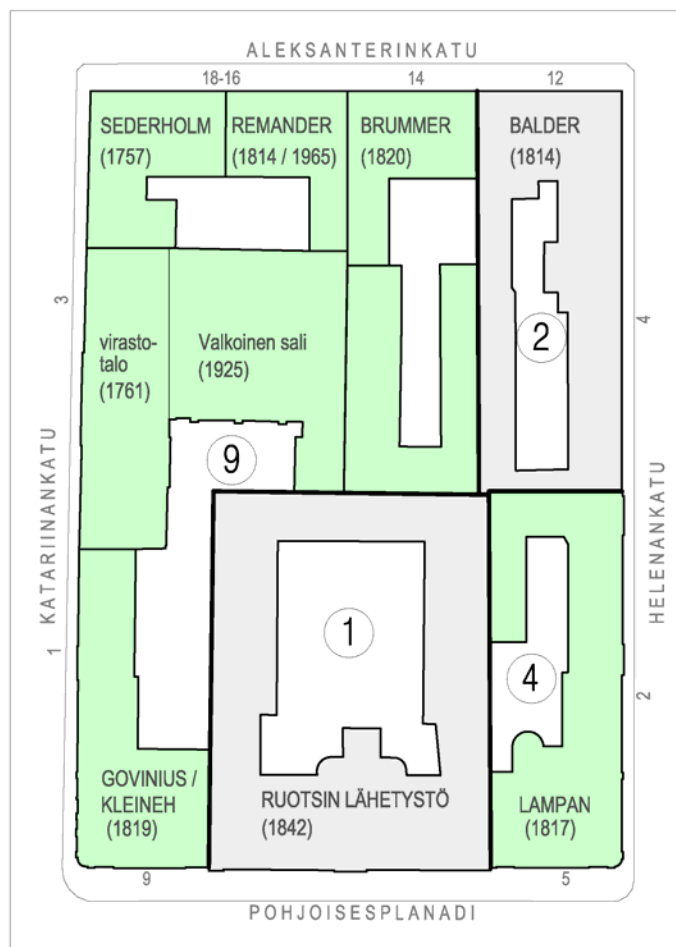


KAUPUNGINTALOKORTTELI K 4 TILASELVITYS

25.5.2005



KIINTEISTOVIRASTO, tilakeskus
HKR-RAKENNUTTAJA



KAUPUNGINTALOKORTTELI K 4 TILASELVITYS

| | | |
|------|---|---------|
| 0 | PERUSTIEDOT HANKKEESTA..... | 3 |
| 0.1 | HANKKEEN SIJAINTI..... | 3 |
| 0.2 | HANKKEEN TAUSTA..... | 3 |
| 0.3 | RAKENNUSHISTORIA..... | 4 |
| 0.4 | KAAVOITUSTILANNE..... | 4 |
| 1 | YHTEENVETO..... | 5 |
| 2 | TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT..... | 6 |
| 2.1 | RAKENNUSSUOJELULLISET TAVOITTEET..... | 6 |
| 2.2 | RAKENNUKSEN ELINKAARI..... | 6 |
| 3 | RAKENNUSKANTA; KIINTEISTÖJEN KUVAUS..... | 7 |
| 4 | TOIMINTA NYKYISIN..... | 11 |
| 5 | KIINTEISTÖJEN TOIMINNAN ELÄVÖITTÄMINEN..... | 13 |
| 5.1 | KATU- JA PIHATASO..... | 13 |
| 5.2 | VALKOINEN SALI, REMANDERIN TALO JA BRUMMERIN PIHARAKENNUS VUOKRATAAN ULKOPUOLISELLE TOIMIJALLE..... | 14 |
| 5.21 | <i>Valkoinen sali</i> | 14 |
| 5.22 | <i>Vuokrausvaihtoehtoja</i> | 16 |
| 5.4 | TOIMISTOKÄYTOSSÄ OLEVIA TILOJA MUUTETAAN ASUINKÄYTTÖÖN..... | 19 |
| 6 | KATUTILOJEN JA SISÄPIHOJEN ELÄVÖITTÄMINEN..... | 20 |
| 6.1 | JALANKULKUYMPÄRISTÖ JA KATUTILAT..... | 20 |
| 6.2 | SISÄPIHAT..... | 21 |
| 7 | KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSTEN VAATIMAT TOIMENPITEET..... | 19 |
| 7.1 | YLEISTÄ..... | 19 |
| 7.2 | VALKOINEN SALI, REMANDERIN TALO JA BRUMMERIN PIHARAKENNUS..... | 20 |
| 7.3 | HISSI..... | 21 |
| 7.4 | PALOTURVALLISUUS..... | 21 |
| 7.5 | PYSÄKÖINTI..... | 22 |
| 7.6 | HUOLTOLIKENNE JA JÄTEHUOLTO..... | 22 |
| 7.7 | VÄESTÖNSUOJAT..... | 22 |
| 8 | MUUTOSTÖIDEN ALUSTAVAT LVIS-KUSTANNUKSET..... | 22 |
| 8.1 | LASKENTAMALLIT..... | 22 |
| 8.2 | ALUSTAVAT HINTA-ARVIOT..... | 23 |
| | LIITTEET:..... | 23 - 32 |

KAUPUNGINTALOKORTTELI K 4 TILASELVITYS

0 PERUSTIEDOT HANKKEESTA

| | |
|-------------------------|---|
| Hankkeen nimi | Korttelin K 4, tilaselvitys |
| Sijainti | Kaupunginosa 1, kortteli 4, tontit 4 ja 9 |
| Kiinteistöjen omistaja: | HELSINGIN KAUPUNKI |
| Toiminta nykyisin: | Toimisto-, museo- ja monitoimitilaa |
| Selvityksen tilaaja: | Kiinteistövirasto, tilakeskus |
| Selvityksen laatija: | Rakennusvirasto, HKR-RAKENNUTTAJA Anne Fredriksson, arkkitehti, hankesuunnittelija |

0.1 Hankkeen sijainti

Kaupungintalokortteli 4:n tontit 4 ja 9 sijoittuvat Aleksanterinkadun, Helenankadun, Pohjoisesplanadin ja Katariinankadun rajaamalle alueelle kuuluen Helsingin historiallisesti arvokkaimpaan empire-keskustaan eli ns. vanhaan kaupunginosaan. Kortteli 4 on saanut nimekseen Elefantti.

0.2 Hankkeen tausta

Apulaiskaupunginjohtaja Pekka Korpinen on kehottanut Helsingin kiinteistövirastoa tutkimaan kaupungintalokortteleiden elävöittämismahdollisuuksia seuraavalla 29.1.2003 päivätyllä saatekirjeellä:

*POHJOISESPLANADI 5:N KIINTEISTÖN KATUTASON TILAT
Khs 3003–155*

Suurkirkon ympäristön ja erityisesti Aleksanterinkadun Esplanadien alkupään elävöittämiseksi on perusteltua luovuttaa kaupungin omistamia tiloja pois virastokäytöstä esimerkiksi pienimuotoisen elinkeinotoiminnan käyttöön, jolle on jo kysyntää. Tämän vuoksi kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötointa johtava apulaiskaupunginjohtaja kehottaa kiinteistövirastoa vapauttamaan aluksi Pohjoisesplanadi 5:ssä sijaitsevan kiinteistön tiloista katutasosta tarkoituksenmukaiset tilat esimerkiksi viinituvan perustamista varten.

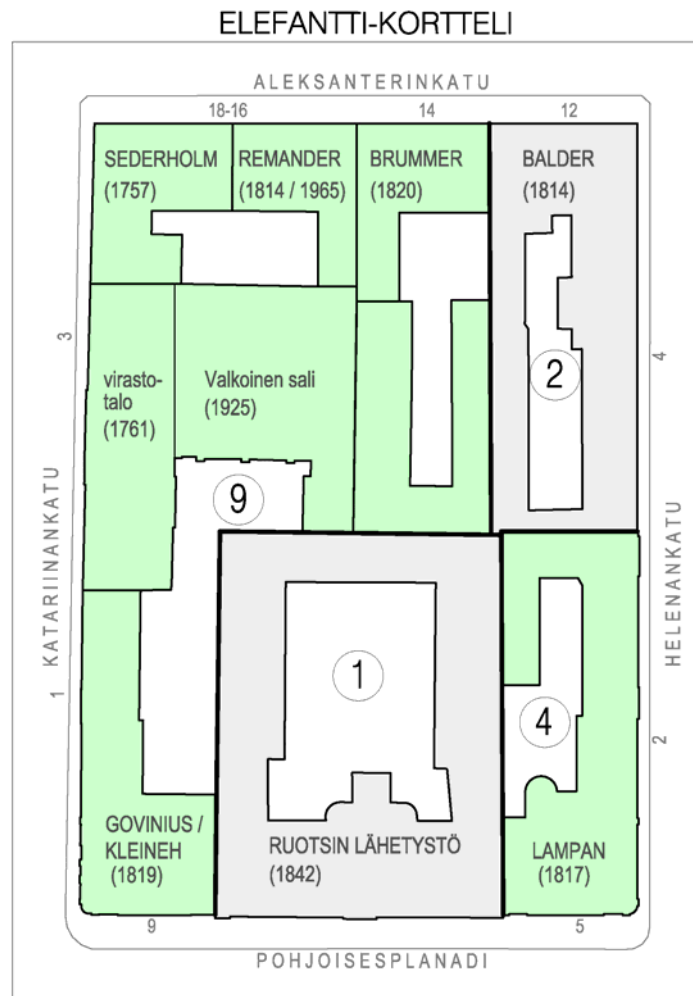
Viraston tulee sekä edellä mainitusta syystä, että myös kaupungin aluepolitiikan tasapainoisen kehityksen kannalta, tutkia mahdollisuuksia siirtyä Itä-Helsinkiin, jonne on erinomaiset liikenneyhteydet ja joukkoliikenneyhteydet lähes joka puolelta kaupunkia.

Tätä selvitystä ennen ovat valmistuneet seuraavat selvitykset:

- *Kaupungintalokortteleiden K 4, 30 ja 31 käyttötarkoituksen muutosselvitys (3.2.2004)*
- *Kaupungintalokortteli 4, tilaselvitys)3.2.2004)*
- *Pohjoisesplanadi 5 katutason tilat (30.5.2003)*

0.3 Rakennushistoria

Kaupungintalokortteli 4 on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä, ns. Helsingin vanhaa kaupunginosaa (Museoviraston ja Ympäristöministeriön selvitys 1993), jonka rakennukset ovat peräisin pääasiassa 1700-luvun lopulta ja 1800-luvun alusta. Tonttien 4 ja 9 kiinteistöt ovat Helsingin kaupungin omistuksessa, tontti 2 Balder-säätiön ja tontti 1 Ruotsin valtion omistuksessa.



0.4 Kaavoitustilanne

Käyttötarkoituksenmuutokset saattavat vaatia asemakaavan muutoksen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on edellyttänyt, että ennen asemakaavamuutoksen valmisteluun ryhtymistä kiinteistövirasto selvittää käyttötarkoituksuuksien eri vaihtoehdot.

Korttelin voimassa oleva asemakaava nro 8980 on vahvistettu vuonna 1988. Tutkittavat kiinteistöt kuuluvat hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen (YH) ja sen rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä.

Kortteli on osa korttelikokonaisuutta, joka on asemakaavassa määritelty historiallisesti, kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (s). Tällä alueella ei suojeltaviksi määrättyjä rakennuksia, rakennusten osia, aitoja, ulkoportaita, muistomerkkejä, puurivejä tai kiveyksiä saa muuttaa, purkaa tai hävittää niin, että kohteen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähenee. Tällä alueella on

ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä lausunto Helsingin kaupunginmuseolta ja varattava Museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen.

Korttelialueilla saadaan, korttelin pääkäyttötarkoituksesta poiketen, kellarikerroksessa sijaitsevat huoneet, jotka voidaan ainakin osittain valaista päivänvalolla, ensimmäisen kerroksen tilat ja näihin liittyvät toisen kerroksen tilat varata myymälöiksi, ravintoloiksi, kahviloiksi, elokuvateattereiksi, näyttelytiloiksi, ympäristölle häiriötä tuottamattoman pienteollisuuden tai julkisen palvelutoiminnan tiloiksi, edellyttäen, ettei toimenpide ole ristiriidassa rakennuksen säilyttämis- ja entistämistavoitteiden kanssa.

Suojelumääräyksellä merkittyjen rakennusten autopaikkanormi on nykyisessä asemakaavassa 1 ap/ 800 krsm². Maanpäällisten autopaikkojen määrä ja sijainti on suunniteltava siten, ettei rakennuksen tai sen ympäristön rakennustaiteellinen tai kulttuurihistoriallinen arvo vähene. Piha on istutettava tai päällystettävä tyyliin sopivalla tavalla.

1 YHTEENVETO

Elävä kaupunginosa on käytössä suurimman osan vuorokaudesta. Korttelin ympärivuorokautinen käyttö tukee kaupungintalokortteleiden elävöittämisspyrkimyksiä. Kahvila-, ravintola- ja myymälätoiminta tulee sijoittaa katu- ja pihatasolle ja mahdollisten asuin- ja hotellitoimintojen tulee sijaita kerrostasoilla.

Tarkasteltavien kiinteistöjen rakennuksia ei ole alun perin rakennettu toimistokäyttöön, mutta vähitellen rakennuksiin on sijoittunut kaupungin virastoja. Korttelin rakennushistoriallinen ainutlaatuisuus ja rakennussuojelullinen arvo asettavat rajoituksia tuleville käyttötarkoitusten toteutukselle, vaikka kysymyksessä olisi rakennuksen alkuperäinen käyttö.

Jokaisessa vaihtoehdoisessa käyttötarkoituksessa suunnitteluvaihe on sekä rakennussuojelullisesti että rakennusteknisesti vaativa tehtävä, joka edellyttää suunnittelijalta erityistä kokemusta ja asiantuntevuutta vanhan suojelukiinteistön suunnittelussa sekä huolellista ja ennakkoluulotonta paneutumista mm. rakenne- ja LVIS-tekniisiin ratkaisuvaihtoehtoihin.

Kustakin kiinteistöstä tulee laatia yksityiskohtainen suojelutasoselvitys mahdollisen asemakaavamuutostyön ja hankesuunnittelun pohjaksi. Käyttötarkoituksenmuutokset saattavat edellyttää asemakaavan muutosta.

Liikenteellisesti kaupungintalokortteleiden ja sen ympäristön jalankulkuolojen parantaminen tulisi olla ensisijainen tavoite, jonka merkitys entisestään korostuu jalankulkuvirtojen kasvaessa elävöittämisen myötä. Senaatintorilta tulisi luoda luonteva kävely-yhteys Kauppatorin ympäristöön ja kaupungintalokortteleiden pihojen kautta löytyvät poikittais- ja diagonaalilyhteydet tulisi avata osaksi syntyvää yhtenäistä jalankulkuympäristöä. Jotta korttelialue saadaan selkeäksi ja jalankulkijoille turvalliseksi kokonaisuudeksi, tulisi liikennejärjestelyjen osalta laatia ympäristösuunnitelma.

2 TOIMINNALLISET LÄHTÖKOHDAT

2.1 Rakennussuojelulliset tavoitteet

Selvitysalue on valtakunnallisesti merkittävä kohde. Korttelin kaikkien rakennusten julkisivut ovat voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja lukuun ottamatta Remanderin talon 1960-luvulla rakennettua sisäsiipeä. Mahdollinen käyttötarkoituksen muutostarve tai korjaamis- ja lisätilantarve eivät saa olla ristiriidassa säilyttämistavoitteiden kanssa.

Suunnitteluvaiheessa on erityisesti huomioitava muutosten mahdollinen vaikutus julkisivuihin, korttelin sisäisiin yhteyksiin sekä alkuperäisasussa säilyneisiin sisätiloihin. Korttelin rakennushistoriallisen kokonaisuuden hahmottaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa koko suunnitteluvaiheen ajan.

Kustakin kiinteistöstä tulee laatia yksityiskohtaiset suojelutasoselvitykset mahdollisen asemakaavamuutostyön ja hankesuunnittelun pohjaksi.

Aiemmin valmistuneessa *Kaupungintalokortteleiden K 4, 30 ja 31 käyttötarkoituksen muutosselvityksen* kohdassa 2.2 *Rakennussuojelulliset tavoitteet* on tarkemmin selvitetty, kuinka suurta korjaus- ja muutosastetta kortteleiden kunkin kiinteistöön rakennussuojelullisessa mielessä voidaan ajatella (ks. liite 1).

2.2 Rakennuksen elinkaari

Suojelukohteessa rakennuksen elinkaarella tarkoitetaan rakennuksen kahden peruskorjauksen väliä. Peruskorjauksen aika on silloin, kun eri kunnostusvaiheita läpikäynyt vanha rakennus ei enää kelpaa käyttäjille tai silloin, kun rakennuksen käyttötarkoitusta halutaan muuttaa tai palauttaa rakennus alkuperäiseen asuunsa. Peruskorjauksessa rakennus korjataan, suojelunäkökohdat huomioon ottaen, vastaamaan voimassa olevia vaatimuksia talotekniikan, paloturvallisuuden ja käyttötarkoituksen suhteen.

RAKENNUSKANTA; kiinteistöjen kuvaus

Kaupunki on korjannut korttelin rakennuksia vuosikymmenten varrella. Rakennusten runko- ja vaipparakenteet ovat pääosin tyydyttävässä kunnossa. Kiinteistöjen kuntokartoitukset on päivitetty HKR-Rakennuttajan toimesta 2002–2004. Ohiajava liikenne tärisyttää kadunvarsirakennuksia huomattavasti ja nopeuttaa osaltaan erilaisten vaurioiden kehittymistä.



Elefanti-kortteli Senaatintorilta nähtynä.

Kiinteistöt oikealta vasemmalle: Sederholm, Remander, Brummer ja Balder

SEDERHOLMIN talo

Alkuperäinen käyttö:

- Kaksikerroksinen asuinrakennus, katutasossa liiketiloja, Holvattuja kellareita käytettiin varastoina.

Rakennushistoria:

- Aleksanterinkatu 16–18:ssa sijaitseva kauppias Johan Sederholmin talo on vanhin Helsingin kantakaupungin kivirakennus. Vuonna 1757 valmistunut kivitalo oli aikoinaan Helsingin edustavin yksityistalo. Talon rakentaminen kertoo Helsingin alkavasta vaurastumisesta 1700-luvun puolivälissä, kun Suomenlinnan merilinnoitusta alettiin rakentaa.
- Talossa toimi 1850- ja 60-luvulla mm. tupakkatehdas, tyttökoulu, ravintoloita ja leipomo. Katutasossa oli useita pieniä myymälöitä. Talossa asui myös vuokralaisia.
- Kiseleffin suku omisti kiinteistön vuoteen 1912.
- Kiinteistö tuli kaupungin omistukseen 1949, jolloin se siirtyi raastuvanoikeuden käyttöön vuoteen 1985 saakka.
- Rakennus peruskorjattiin 1994 Kaupunginmuseon käyttöön kantavia rakenteita myöten. Museo avattiin 1995. Julkisivujen ulkonäkö on lähes alkuperäinen ikkunoita lukuun ottamatta. Sisätiloissa oli tehty 1866–1950 muutoksia, jotka jätettiin ennalleen. Toiseen kerrokseen lavastettiin yksi 1700-luvun rokokoo-huone.

Nykyinen käyttö:

- Kaupunginmuseon näyttelytila

Erityisiä huomioita:

- Hissiyhteys naapuritalosta (Katariinankatu 3)
- Sederholmin talon sisäasu on osaksi peräisin 1800-luvun puolivälistä.

Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 18.6.2001.

REMANDERIN talo

Ulkoseinät ovat kantavia tiiliseiniä. Laajennusosan ulkoseinärakenne ei ole yksiselitteisesti selvillä. Väliseinien kantavat pystyrakenteet muurattuja rakenteita. Ullakkotila on kylmä, tuuletettu ullakkotila.

Alkuperäinen käyttö:

- Asuinrakennus, katutasossa liikkeitä

Rakennushistoria:

- Talon rakennutti kauppias Friedrich Remander 1814
- Kiinteistö tuli kaupungin omistukseen 1949
- Vuosina 1959–1965 laajat korjaustyöt, jolloin mm. rakennuksen kantavat vaakarakenteet uusittiin betonirakenteisiksi ja pihan itäisivulle rakennettiin nelikerroksinen toimistosiiپی (arkkit. A. Ruusuvoori)

Nykyinen käyttö:

- Tietokeskuksen toimistokäytössä

Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 30.4.2004.

BRUMMERIN talo

Kaksi-kolmikerroksinen, kellarillinen rakennus. Ulkoseinät ovat massiivisia molemmin puolin rapattuja tiilirakenteita. Väliseinien kantavat pystyrakenteet muurattuja rakenteita.

Alkuperäinen käyttö:

- Asuinrakennus

Rakennushistoria:

- Kadunvarsi- ja piharakennukset rakennettiin 1820-luvun alussa
- Pihasiiven 2. kerrokseen rakennettiin 1887 Th. Höijerin suunnittelema ateljee-tila
- Kiinteistö tuli kaupungin omistukseen 1959
- Vuosina 1960–1962 laajat korjaustyöt

Nykyinen käyttö:

- Kadunvarsirakennuksessa ylipormestarin virka-asunto ja kaupungin edustustiloja, pihasiivissä toimistotiloja

Nykyinen kunto:

- Kuntoarvion mukaan rakennusten vaakarunko on tehty 1960-luvulla paikalla valaen muodostuen betonisista palkeista ja laatoista sekä alkuperäisistä, tiilimuuratuista tynnyriholveista.
- Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 21.6.2002.

VALKOINEN SALI (entinen Svenska gården)

Nelikerroksisen rakennuksen keskeinen osa on 3. kerroksen juhlasali Vita salen, jonka päädyssä on lehteri. Aikalaisten mukaan koko rakennukselle oli

tunnusomaista valkoisuus. Valkoinen sali ja 2. kerroksen sali on kasettikattoinen. Rakennuksen ullakolla IV-konehuone

Alkuperäinen käyttö:

- Svenska gården oli vilkkaan kulttuuritoiminnan keskus, siellä pidettiin mm. lausuntailtoja ja pienempiä teatteriesityksiä. Sitä on käytetty tanssilaisuuksien pitopaikkana, asuntolana, käräjä- ja äänestyspaikkana.
- Rakennuksen keskeinen osa oli 3. kerroksen juhlasali Vita salen, jonka yläpuolella (4. krs) oli pienempi juhlatila Axel-Olof-salen.

Rakennushistoria:

- Svenska gårdenin rakennutti Fastighetbolaget Royal 1923–1925, jolloin paikalla sijainneet piharakennukset purettiin. Arkkitehtina Valter Jung.
- Peruskorjaus 1959–1960 (arkkit. A. Ruusuvuori), mm. avoporras uusittiin
- Toiminut kaupunginvaltuuston istuntosalina 1965–1988

Nykyinen käyttö:

- Rakennus on suurelta osaltaan vuokrattu yksityiselle juhla- ja kokouspalveluja järjestävälle yritykselle.
- Osa 2. kerroksen salista toimii kiinteistölautakunnan kokoustilana sekä osa 1. kerroksen tiloista on kiinteistöviraston toimistokäytössä. 4. kerros on ollut vaihtuvien projektien työtilana.

Nykyinen kunto:

- Valkoisen salin näyttämön (10 x 10 m) edessä on nouseva lava. Nostolaitteisto on vuodelta 1993 ja on edelleen hyväkuntoinen. Toimintaa haittaa nostolavan keinuminen sillä käveltyäessä.
- Valkoisen salin vuodelta 1992 olevat näyttämölaitteiden huollot on tehty määrävälein ja ne ovat toimintakunnossa. Salin lattiassa on induktiosilmukka äänentoistojärjestelmän äänenvahvistusta varten.

Erityishuomioita:

- Kaunis ja valoisa Valkoinen sali (n. 400 m²) on ainoita 20-luvun juhlasalejamme.
- Akustiikaltaan sali sopii parhaiten kamari- ja muun akustisen musiikin esittämiseen.
- Hissiyhteys Katariinankatu 3:n porrashuoneesta
- Rakennuksessa ei ole INVA-WC:tä ja tällä hetkellä 2. kerrokseen päästään vain erikoisjärjestelyin.
- Rakennuksen ei tällä hetkellä vastaa liikuntaesteisvaatimuksia.

Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 30.4.2004.

Virastotalo, Katariinankatu 3

Kolmikerroksinen, kellarillinen rakennus. Kellari ulottuu Aleksanterinkatu 16 alle. Ullakkotila on kylmä ja tuuletettu.

Rakennushistoria:

- Rakennuksen vanhimmat osat ovat vuodelta 1761
- Peruskorjaus 1960-luvulla

Nykyinen käyttö:

- Rakennus on kiinteistöviraston toimistokäytössä.
- Kellaritasossa olevien torimyyjien varastotilojen peruskorjaus valmistui huhtikuussa 2004. Kellaritiloihin on käynti luiskaa pitkin Katariinankadulta
- Kellaritason lämmönjakohuone ja sähköpääkeskus palvelevat korttelin useita rakennuksia.

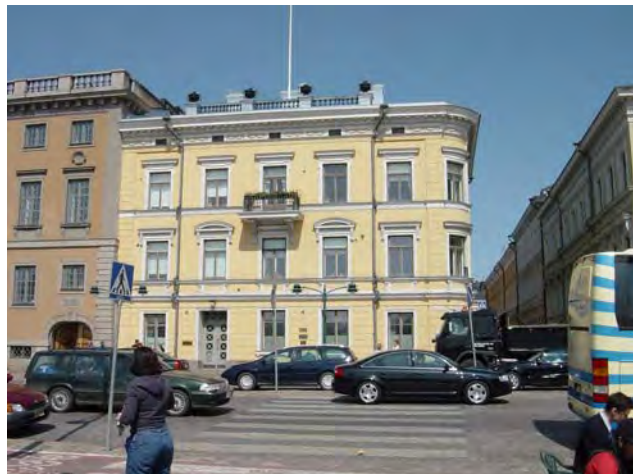
Erityisiä huomioita:

- Tällä hetkellä 1. kerroksen tilat ovat osittain tyhjillään

Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 30.4.2004.



Govinius kauppatorilta nähtynä



Lampan kauppatorilta nähtynä

GOVINIUKSEN talo (entinen Hotell Kleineh)

Kolmikerroksinen, kellarillinen rakennus. Ulkoseinät ovat kantavia tiiliseiniä, olettavasti massiivisia rakenteita. Väliseinien kantavat pystyrakenteet muurattuja rakenteita. Kellari on matala ja maapohjainen. Ullakkotila on kylmä ja tuuletettu

Alkuperäinen käyttö:

- Asuinrakennus

Rakennushistoria:

- Talon rakennutti kauppaneuvos H.J. Govinius 1815–1819
- 1850 kiinteistö siirtyi ravintoloitsija L.H. Kleinehin omistukseen. Hotellitoiminta jatkui rakennuksessa 1930-luvulle saakka.
- Kiinteistö siirtyi kaupungin omistukseen 1935, jolloin se otettiin virastokäyttöön.
- Peruskorjaus 1959–1965 (arkkit. A. Ruusuvoori), jolloin sisätilat uusittiin täysin, mm. kantavat vaakarakenteet muutettiin teräsbetonisiksi

Nykyinen käyttö:

- Kiinteistöviraston toimistokäyttö

Erityisiä huomioita:

- Hissiyhteys naapurikiinteistöstä (Katariinankatu 3)

Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 30.4.2004.

LAMPAN

Kaksi-kolmikerroksinen, kellarillinen rakennus. Ulkoseinät ovat massiivisia molemmin puolin rapattuja tiilirakenteita. Väliseinien kantavat pystyrakenteet pääosin iäkkäitä muurattuja rakenteita. Kellari on matala ja maapohjainen. Ullakkotila on kylmä ja tuuletettu. Kellarin yläpuolinen välipohja on muurattu holvirakenne, ylemmät välipohjat ja yläpohja ovat puurakenteisia

Alkuperäinen käyttö:

- Asuinrakennus

Rakennushistoria:

- Talon rakennutti kauppias Johan Lampan 1814–1817
- Alkuaan rakennus oli samanlainen kuin Goviniuksen talo

- Helenankadun siipi oli alun perin kaksikerroksinen
- Rakennuksessa toimi vuodesta 1859 Nuutajärven lasitehtaan myymälä ja vuosina 1862–1880 Stockmannin kauppapuoti.
- Muutos virastokäyttöön 1934
- Perustusvahvistus 1962

Nykyinen käyttö:

- Kiinteistöviraston toimistokäyttö

Erityishuomioita:

- Ei hissiä
- Nykyasussaan rakennus ei sovi liikuntaesteisille

Kiinteistön kuntoarvio on päivitetty (HKR) 28.11.2003.

4 TOIMINTA NYKYISIN

Kadunvarsirakennukset ovat 2-4-kerroksisia ja Sederholmin talon museokäyttöä lukuun ottamatta toimistokäytössä olevia kivirakennuksia. Korttelin keskellä on Valkoinen sali, joka on vuokrattu yksityiselle juhla- ja kokouspalveluja järjestävälle yritykselle. Katariinankatu 3:n kellaritasossa on peruskorjatut torimyyjien varastotilat, joihin käynti on suoraan kadulta. Kiinteistöissä ei ole tällä hetkellä liiketiloja. Katariinankatu 3:ssa sijaitsevat katutason toimistotilat ovat tällä hetkellä osittain tyhjiään.



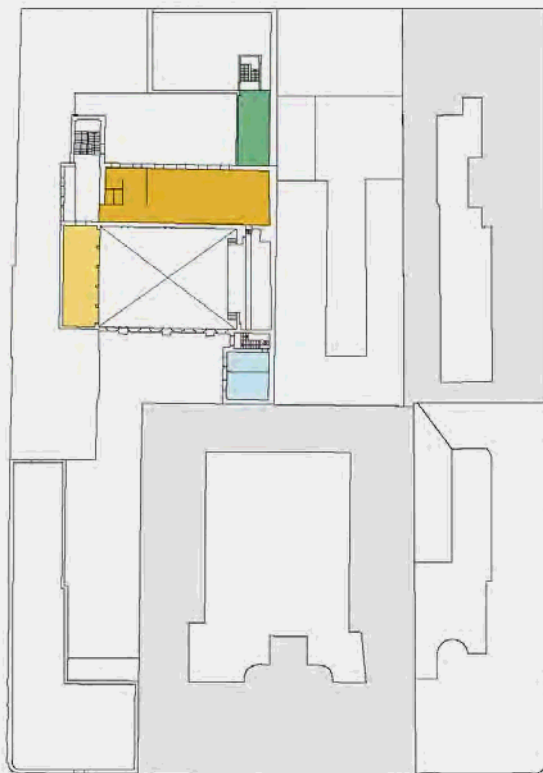
NYKYTILANNE / 2. kerros



NYKYTILANNE / 3. kerros



NYKYTILANNE / 4. kerros



NYKYTILANNE / kellarikerros



5 KIINTEISTÖJEN TOIMINNAN ELÄVÖITÄMINEN

Tilojen uusien käyttötarkoitusten tulee monipuolistaa korttelin toimintaa. Uusia käyttövaihtoehtoja voi olla esim. liikekäyttö, asuminen, huoneistohotelli- tai hotellikäyttö kuitenkin niin, että katu- ja pihatasoille sijoitetaan ainoastaan yleisölle avointa toimintaa.

5.1 Katu- ja pihataso



5.2 Valkoinen sali, Remanderin talo ja Brummerin piharakennus vuokrataan ulkopuoliselle toimijalle

Valkoinen Salin 1.-3. kerros on tällä hetkellä vuokrattu yksityiselle juhla- ja kokouspalveluja järjestävälle yritykselle. Remanderin talo ja Brummerin piharakennus tulevat lähiaikoina tyhjenemään niissä tällä hetkellä olevien käyttäjien (tietokeskuksen tilasto- ja tietopalveluyksikkö, Uusyrityskeskus, Helsingin elinkeinopalvelu ja kaupungin puhelinvaihde) siirtyessä muualle.

5.21 Valkoinen sali

Valkoisen salin tilojen käyttöä tulee tehostaa kehittämällä tilaratkaisuja siten, että 1.- 3. kerros on itsenäisesti käytettävissä omalla sisäänkäynnillä. Sisään-tuloerrokseen sopii parhaiten käyttötarkoitus, joka sallii läpikulun korttelin sisällä sisäpihalta toiselle.

- 1. kerros on matalahkoa tilaa, jossa tasoeroja. Kerroksesta on avoporsasyhteys 2. ja 3. kerrokseen. Tilan yhdistäminen Brummerin talon piharakennuksen 1. kerrokseen on sekä tilallisesti että rakenteellisesti järjestettävissä.
- 2. ja 3. kerroksen salit ovat korkeita, valoisia ja edustavia. 2. kerroksen sali on nykyasussaan jaettu lastulevyseinin pienemmiksi huonetiloiksi. Kummassakin kerroksessa on avarat lämpiötilat, joihin on sekä avoporsasyhteys alakerrasta että sisäänkäyntimahdollisuus suoraan naapurikiinteistön hissillisestä porrashuoneesta. 2. kerroksen aulassa on lisäksi 20-paikkainen aulakahvila.
- 4. kerroksen sali (Axel-Olof salen) on myös korkea tila, jonka ikkunat on sijoitettu katonrajaan pohjoisseinälle. Sisäänkäynti saliin naapurikiinteistön porrashuoneesta, jonka hissi ei tällä hetkellä ulotu 4. kerrokseen asti.



5.22 Remanderin talo

- Remanderin kolmekerroksinen kadunvarsirakennus on peruskorjattu vuosina 1959–1966 niin perusteellisesti, että vanhoja rakennusosia ei enää ole paljon jäljellä. Näin ollen sisärakenteilla ei ole enää rakennushistoriallista arvoa ja käyttötarkoituksenmuutos esim. asuin- tai hotellikäyttöön on rakennussuojelullisessa mielessä mahdollista (vrt. Kaupungintalokortteleiden K 4, 30 JA 31 käyttötarkoituksen muutosselvitys/ 3.3.2004/ kohta 2.2 Rakennussuojelulliset tavoitteet).
- Nykyisin kadunvarsirakennuksen sisäänkäynti on 60-luvulla toimistokäyttöön rakennetun nelikerroksinen pihasiiven kautta. Mahdollisen käyttötarkoituksenmuutoksen yhteydessä kannattaa tutkia uuden sisäänkäynnin sijoitusta joko suoraan katutasolta tai porttikäytävästä.
- Kadunvarsirakennuksen ja pihasiiven kerrokset eivät ole samalla tasolla, vaan ne on yhdistetty toisiinsa muutamalla porraskaskelmalla. Näin ollen kiinteistö on hankala saada esteettömäksi, koska hissien sijoittaminen ta-soerojen takia on hankalaa.

5.22 Brummerin piharakennus

- Brummerin pihasiipi on kapearunkoinen, U-muotoinen, ikkunaluukuin varustettu piharakennus.
- Rakennuksen sisäpiha on kivetty ja mittakaavaltaan intiimi. Piha on erotettu Brummerin talon (pormestarin virka-asunto) sisäpihasta lukitulla korkeahkolla umpiaidalla.
- 2. kerroksen ateljee-tilassa on komea avotakka.

5.24 Vuokrausvaihtoehtoja

Vaihtoehto 1 (VE 1):

- Kaupunki vastaa tilojen jakamisesta tilallisesti ja rakennusteknisesti itse- näisiin yksiköihin ja vuokraa ne ulos erillisinä yksittäisinä huoneistoina. Tilat luovutetaan hintatarjouskilpailun perusteella, jolloin tilojen käytöllä ei ole ennalta määrättyä, tarkkaa konseptia. Samaa käytäntöä on noudatettu esim. korttelien 30 ja 31 katutasen liikehuoneistojen ulosvuokrauksessa.
- Esitetyssä huoneistojaossa Valkoinen sali - lukuun ottamatta 4. kerrosta - on esitetty yhtenä kokonaisuutena, Remanderin ja Brummerin pihasiiven 1. kerrokset omiaan ja em. rakennusten 2.- 4. kerroksen toimistotilat erillisinä kokonaisuuksina. Huoneistoja voidaan myös muodostaa muullakin kuin esitetyllä tavalla.
- Tilakeskus toteuttaa muutostyöt, jotka mahdollistavat suunnitellut tilojen uudet käyttötarkoitukset ja vuokrauksen. Em. tarkoittaa sitä, että kaupunki päivittää huoneistojen sähkö-, vesi-, lämpö- ja IV-tekniikan sekä paloilmotimet vastaamaan nykyvaatimuksia ja kaavailtuja uusia käyttötarkoituksia.
- Huoneistot luovutetaan käyttäjille
 - **VE1 a)** nykykunnossa ilman pintaremonttia
 - **VE1 b)** kaupunki vastaa myös huoneistojen pintaremontista
- Kaupunki vastaa piha- ja jätehuonejärjestelyistä.



Vaihtoehto 2 (VE 2):

- Tilat vuokrataan nykykunnossa yhdelle taholle, joka vastaa tilakokonaisuuden korjaus- ja muutostöiden rakennuttamisesta, rahoittamisesta ja toiminnan aikaisesta koordinoinnista.
- Kaupunki vastaa ainoastaan uuden sähköpääkeskuksen ja lämmönjakohuoneen rakentamisesta uusille toimijoille.
- Kaupunki vastaa jätehuonejärjestelyistä ja osittain pihajärjestelyistä.



**Valkoinen Sali, Remanderin talo ja Brummerin piharakennus/
pinta-alat kerroksittain:**

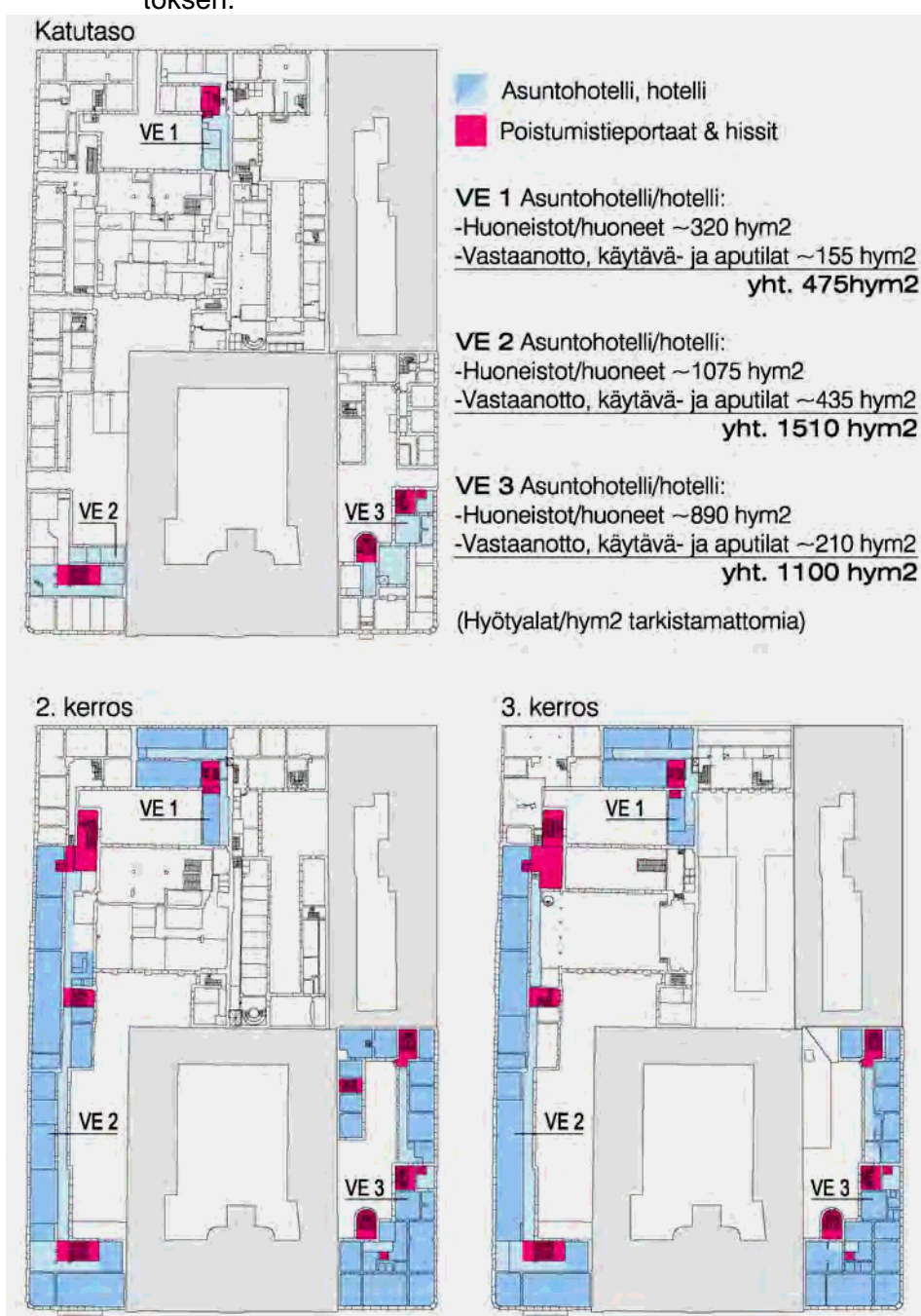
| | hyötyala/ htm ² | bruttoala/ brm ² |
|-------------|----------------------------|-----------------------------|
| - 1. kerros | 938 | 1 259 |
| - 2. kerros | 1 096 | 1 462 ± 20 |
| - 3. kerros | 840 | 1 096 ± 20 |
| - 4. kerros | 345 | 523 |
| yhteensä | 11 123 | 4 340 ± 40 |

5.3 Toimistotilojen käyttötarkoituksen muutos huoneistohotelli-/ hotellikäyttöön

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Goviniuksen, Remanderin ja Lampanin talojen soveltuvuutta huoneistohotelli- tai hotellikäyttöön. Hotellikäyttö sopii parhaiten kiinteistöihin, jotka on jo aiemmin peruskorjattu niin perusteellisesti, että vanhoja rakennusosia ei enää ole paljon jäljellä (Govinius ja Remander). Toisaalta käyttötarkoituksen muutos on kiinteistöaloudellisesti järkevintä tehdä peruskorjauksen tarpeessa olevaan kiinteistöön (Lampan).

Helsingin keskustassa on kysyntää 30–50 huoneistoa käsittävälle asuntohotellille/ hotellille. Huoneistohotellin huoneistojen koko voi vaihdella 25–50 m²:n ja hotellihuoneiden koko 18–40 m²:n välillä. Huoneistohotellin huoneistot on varustettu kylpyhuoneella ja minikeittiöllä, hotellihuoneet kylpyhuoneella. Sekä huoneistohotellissa että hotellissa on vastaanotto-, siivous- ja varastotila, hotellissa on lisäksi aamiaishuone.

Toimistotilojen muutos huoneistohotelliksi/ hotelliksi vaatii asemakaavamuutoksen.

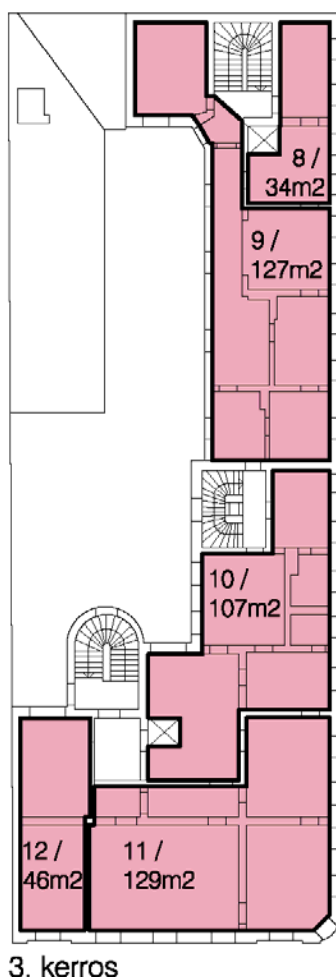
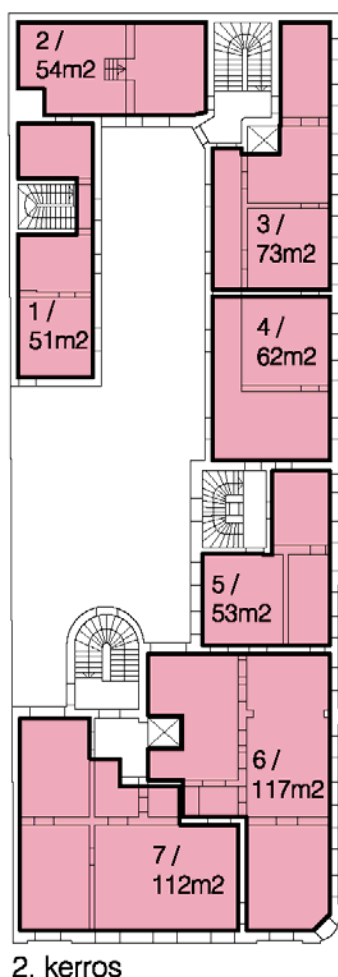


5.4 Toimistokäytössä olevia tiloja muutetaan asuinkäyttöön

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Lampanin talon muuttamista asuinkäyttöön. Ruotsin suurlähetystön ja Balderin kiinteistöt eristävät Lampanin talon omaksi saarekkeekseen, eikä sitä voi yhdistää muiden tarkasteltavana olevien kiinteistöjen kanssa samaan käyttötarkoituskokonaisuuteen. Näin ollen se sijaintinsa puolesta sopisi myös asuinkäyttöön.

Lampanin talo on tarkasteltavista kiinteistöistä ainoa, jota ei ole peruskorjattu, vaan se on kantavilta rakenteiltaan alkuperäistä vastaavassa kunnossa. Puurakenteiset välipohjat ovat ongelmallisia paloturvallisuuden kannalta, sillä asuinkäyttö edellyttävää (niin kuin myös hotelli- ja huoneistohotellikäyttö) REI-60 rakenteita, jota vaatimusta vanha puurakenteinen välipohja ei täytä. Nykyinen toimistokäyttö ei edellytä välipohjarakenteiden päivittämistä.

Kiinteistön kadunvarsirakennukset ovat kolmikerroksisia ja piharakennus kaksikerroksinen. Rakennusten sokkelit ovat matalat ja 1. kerrosten ikkunat sijaitsevat silmän korkeudella. Asuinkäyttöön on osoitettu katutasoa ylemmät kerrokset ja 1. kerros on osoitettu liike- /ravintola- ym. käyttöön.

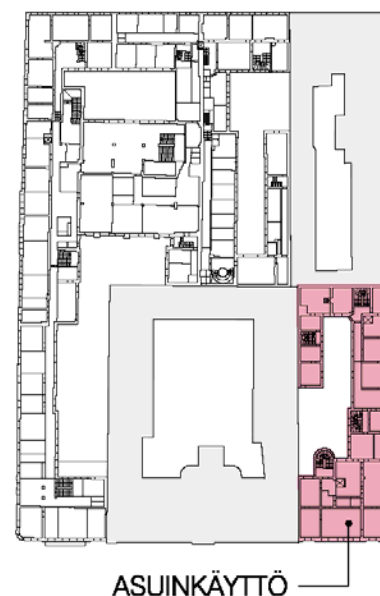


Asuinhuoneistot (~960 hym2)

- 2. kerros yht. ~520 hym2
(7 asuntoa 51-117 hym2)

- 3. kerros yht. ~440 hym2
(5 asuntoa 34-129 hym2)

(Hyötyalat/hym2 tarkistamattomia)



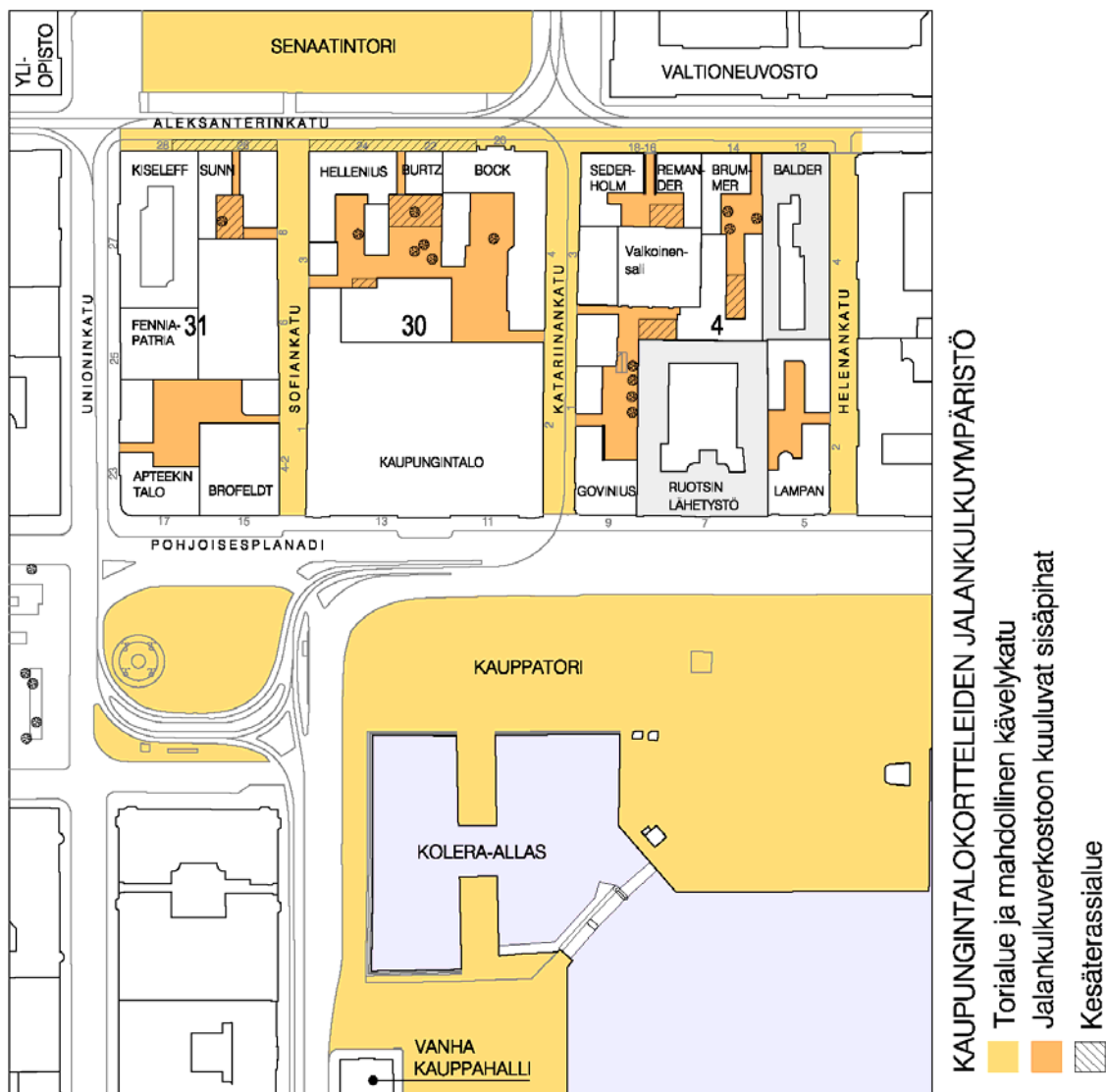
6 KATUTILOJEN JA SISÄPIHOJEN ELÄVÖITTÄMINEN

6.1 Jalankulkuympäristö ja katutilat

Kaupungintalokortteleiden alueella Sofiankatu on jo kunnostettu kävelykaduksi, jolla ainoastaan huoltoajoneuvoliikenne on sallittu. Alueen jalankulkuolojen parantaminen tulisi olla ensisijainen tavoite, jonka merkitys entisestään korostuu jalankulkuvirtojen kasvaessa elävöittämisen myötä.

Jotta korttelialue saadaan selkeäksi ja jalankulkijoille turvalliseksi kokonaisuudeksi, olisi myös erittäin kapeat Helenankatu ja Katariinankatu muutettava kävelykaduiksi. Tällä hetkellä muun ajoneuvoliikenteen lisäksi Katariinankatua pitkin kulkevat raitiolinjat 1 ja 3 sekä bussilinja 16. Raitiolinjat voisivat liikennöidä Katariinankadulla edelleen kävelykatumuutoksesta huolimatta. Liikennejärjestelyjen osalta kortteille tulee laatia ympäristösuunnitelma.

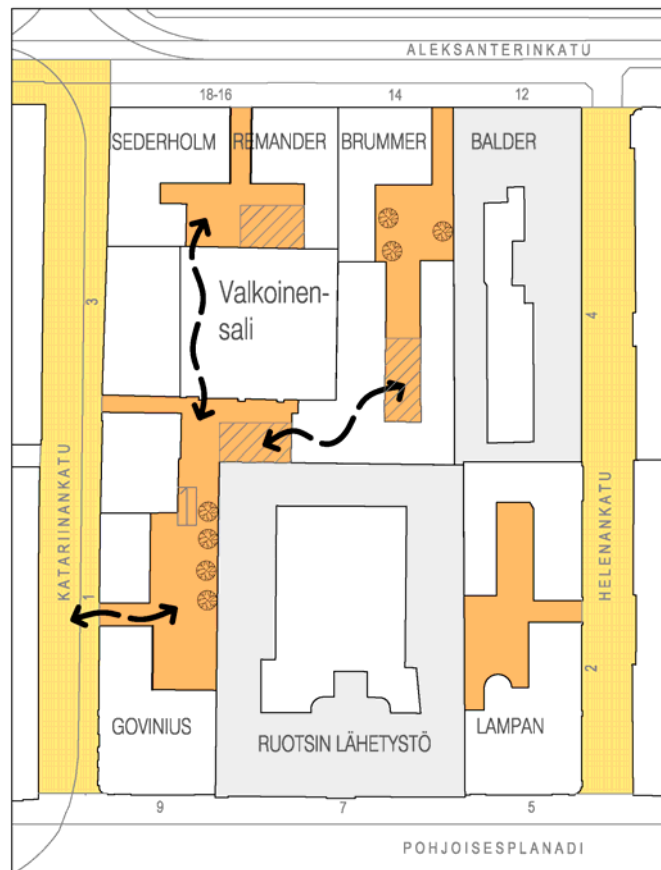
Senaatintorilta tulisi luoda luonteva kävely-yhteys Kauppatorille ja Vanhalle Kauppahallille sekä Kauppatorilta avautuvan merinäköalan ääreen. Kaupungintalokortteleiden pihojen kautta löytyvät poikittais- ja diagonaaliyhteydet tulisi avata osaksi syntyvää yhtenäistä jalankulkuympäristöä. Senaatintorin eteläreunan pysäköinti tulisi Aleksanterinkadun Senaatintorin osuudelta poistaa ja jalkakäytävää vastaavasti leventää, jolloin ravintoloiden ulkotarjoilualueiden levittäytyminen ilta-aurinkoon mahdollistuisi - tarjoten yhden kaupungin parhaista näköaloista.



6.2 Sisäpihat

Korttelissa on lukuisia viehättäviä, mittasuhteiltaan viihtyisiä ja suojaisia sisäpihatiloja, joiden lisäarvoa korttelin tunnelmaan kannattaa hyödyntää. Toistaiseksi pihat ovat jääneet kaupunkilaisille ja turisteille tuntemattomiksi.

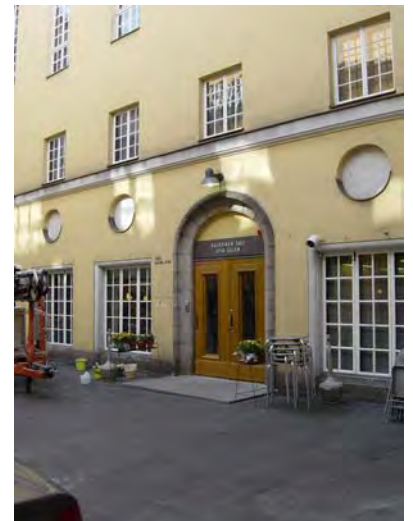
Valkoista salia ympäröivät kolme pihatilaa voisi toiminnallisesti liittää yhdeksi kokonaisuudeksi mahdollistamalla ensimmäisten kerrosten läpikuljettavuus. Pihat on verrattain pienillä toimenpiteillä (valaistus, pinnoitteet, istutukset ym.) muutettavissa viihtyisiksi korttelin sisäisiksi keitaiksi ja osaksi ympäristön ja-lankulkuverkostoa.



Brummerin talon piharakennus



Brummerin talon sisäpiha



Valkoisen salin pääsisäänkäynti

7 KÄYTTÖTARKOITUKSEN MUUTOSTEN VAATIMAT TOIMENPITEET

Tätä selvitystä varten on pidetty rakennusvalvonnan ja pelastustoimen kanssa kokous (muistio/ LIITE 2), jossa käsiteltiin käyttötarkoituksenmuutosten vaikutusta mm. henkilöturvallisuuteen, esteettömyyteen ja ilmanvaihtoon.

7.1 Yleistä

Rakenteet

Käyttötarkoituksen muutoksia suunniteltaessa on huomioitava mm. seuraavat rakennustekniset seikat:

- rakenteiden ääneneristävyys; ilmaääni ja askeläänet
- käyttötarkoituksen vaatimat paloluokat ja palo-osastoinnit
- rakenteiden kantavuus
- lämmöneristys.

Rakennusten välipohjarakenteet vaihtelevat. Ne ovat osittain puu- ja osittain betonirakenteisia. Kellarien katot ovat joko betonirakenteita tai tiiliholveja. Kantavat seinät ovat massiivisia tiilirakenteita tai betonirakenteita. Rakenteet ja niihin tarvittavat muutokset on tapauskohtaisesti selvitettävä. Paloluokka-vaatimukset ovat suurin piirtein samat eri käyttötarkoituksenvaihtoehdoilla. Varsinkin puurakenteisten välipohjien palonkestävyyttä on lisättävä. Ala- ja välipohjien kantavuutta voidaan joutua lisäämään varasto- ja tungoskuormaa vaativissa tiloissa, kuten IV-konehuoneissa, juhlasaleissa, myymälöissä ja ravintoloissa. Asuntokäyttöön välipohjan kantavuus on riittävä.

Purkutöissä on huomioitava rakenteiden ja pinnoitteiden mahdollisesti sisältävät asbestit ja kreosootit.

Asuntojen askel- ja ilmanääneneristykseen on täytettävä nykyiset minimimääräykset. Korkealuokkaisissa asunnoissa ja hotelleissa pyritään kuitenkin parempaan ääneneristävyyteen. Rakenteiden ääneneristävyys on tutkittava tapauskohtaisesti, mutta todennäköisesti sitä joudutaan parantamaan esim. uivilla latioilla ja alakatoilla.

Valkoinen sali:

Valkoisen salin kiinteistön 3. kerroksen (Valkoinen sali) ja neljännen kerroksen (Axel-Olof-Sali) yhtäaikaishuonekäytössä on esiintynyt huomattavia ääneneristysongelmia. Näin ollen Axel Olof-saliin (4. krs) tulisi rakentaa erillinen kevytrakenteinen akustinen sisäkuori, jottei tilan käyttö häiritse Valkoisen salin toimintaa.

LVIS-tekniikka

Kiinteistöjen nykyiset toimistokäyttöön tarkoitetut LVIS-asennukset eivät sovellu esim. ravintola-, asunto- tai hotellikäyttöön, vaan ne on pääsääntöisesti uusittava uuteen käyttötarkoitukseen soveltuviksi. Vasta sen jälkeen, kun tiedetään tarkemmin rakennuksiin kaavaillun muun liike- ym. toiminnan luonne ja laajuus, pystytään määrittelemään LVIS-uusimistöiden laajuus. Selvää kuitenkin on, että mitä raskaampaa käyttötarkoituksen muutos (vrt. esim. ravintola- ja muu vastaava toiminta) on, sitä enemmän ja laajemmin se edellyttää kiinteistön LVIS-järjestelmien uusimistarvetta.

7.2 Valkoinen sali, Remanderin talo ja Brummerin piharakennus

Sähkötekniset muutostyöt

Sähkötekniikan kannalta järjestelmän uusiminen merkitsee sitä, että sähkönjakelu uusitaan huomioiden tilojen erilliskäyttömahdollisuus. Nousujohdot ja jakokeskukset uusitaan ja varustetaan erillismittauksilla vuokralaiskohtaisesti. Tilojen sähköasennukset uusitaan tuleviin käyttötarkoituksiin soveltuviksi. Sähköinen varustelutaso pystytään määrittelemään vasta lopullisen käyttötarkoituksen ja käyttäjän selvittyä.

Korttelin kiinteistöille Aleksanterinkatu 14 ja Pohjoisesplanadi 5 on asennettu omat liittymisjohdot. Muut korttelin kiinteistöt, Katariinankatu 1 ja 3 sekä Aleksanterinkatu 16 ja 18 on liitetty Helsingin energian pienjänniteverkkoon Katariinankatu 3:n pääkeskuksessa. Kiinteistöjen uudelleen käyttöä suunniteltaessa on em. kiinteistöille hankittava uudet liittymisjohdot ja pääkeskus, jossa sähkönjakelu ryhmitellään uudelleen toteutettavan käyttötarkoituksen mukaisesti. Tätä varten, koska Katariinankatu 3:n pääkeskushuone ja kaapelireiitit ovat täynnä, torikellareiden peruskorjauksen yhteydessä on tehty huonetila- ja kaapelireiittivaraukset tuleville muutoksille.

LVI-tekniset muutostyöt

Nykytilanne:

Kiinteistön lämmönjakuhuone sijaitsee Katariinankadun puoleisen siiven kellarissa. Kaukolämpöliitos on Aleksanterinkadussa ja kaukolämpöjohdot on tuotu lämmönsiirtimille torimyyjien kellarin kautta nykyiseen lämmönjakuhuoneeseen.

Koko kiinteistön lämmönjakokeskus on suunniteltu siirrettäväksi tulevan peruskorjauksen yhteydessä entisen kattilahuoneen tiloihin, jolloin torimyyjien kellariin sijoitetut kaukolämpöjohdot jäisivät pois käytöstä. Rakennuksessa on vesipatterilämmitys

Vesi- ja viemäriliitokset ovat Aleksanterinkadussa. Valkoisen salin 1. kerroksen yleisö WC:n viemärivedet pumpataan. Valkoisen salin pihan sadevesiviemärointi on uusittu 2004.

Rakennuksessa on koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Ilmanvaihtokonehuoneet, tuloilma- poistoilmapuhaltimet on sijoitettu Valkoisen salin ullakolle ja poistoilmapuhaltimet (huippuimurit) vesikatolle. Kaikki ilmanvaihtokoneet ja –kanavat ovat loppuun kuluneita ja ovat pikaisen uusimisen tarpeessa.

Muutostyöt/ lämmitys:

Kaikki lämpöjohdot ja lämpöpatterit uusitaan. Lämpöpatterit varustetaan Lonjärjestelmään liitettävillä moottoriventtiileillä. Uusi lämmönjakokeskuslämmitystä ja lämpimän käyttöveden valmistusta rakennetaan entisen kattilahuoneen tiloihin.

Muutostyöt/ ilmanvaihto ja jäähdytys:

Vanhat rakenneaineiset ilmanvaihtokonehuoneet ja ullakolla vanhat rakenneainekanavin vaakakanavat puretaan. Ilmanvaihtoa ja huonetilojen jäähdytystä varten hankitaan vedenjäähdytyskone, joka sijoitetaan entisen kattilahuoneen tiloihin ja liuosjäähdytin vesikatolla. Huonetilojen jäähdytystä varten

rakennetaan jäähdytysvesiverkosto ja huonetilat varustetaan puhallinpattereilla ja kondenssiviemäreillä tai jäähdytyspalkeilla.

Valkoisen salin ullakolle rakennetaan uusi elementtirakenteinen ilmanvaihtokonehuone ja kerroskohtaiset ilmanvaihtokoneet. Ilmanvaihtokoneissa tuloilma suodatetaan ja lämmitetään, kesällä tarvittaessa jäähdytetään ja talvella poistoilmasta järjestetään lämmön talteenotto. Kaikki ilmanvaihtokanavat ja pääte-elimet uusitaan.

Vesi ja viemäri:

Kaikki vanhat vesi- ja viemärijohdot puretaan. Uudet viemärit tehdään valurautaviemäreistä ja vesijohdot kupariputkista. Tilojen käyttötarkoituksen mukaan viemärit varustetaan määräysten mukaisilla erottimille esim. keittiön rasvaviemäri rasvanerottimella.

7.3 Hissi

Uudet tiukentuneet hissimääräykset (G1 + F1) tulevat voimaan 1.3.2005. Määräykset mm. edellyttävät hissiyhteyttä yli kaksikerroksisiin asuinrakennuksiin sekä kerroksissa oleviin asiakaspalvelutiloihin.

Korttelin 4 ainoa hissi sijaitsee Katariinankatu 3:n porrashuoneessa. Nykyisin hissillä pääsee vain kolmanteen kerrokseen. Valkoisen salin muutostöiden yhteydessä (vrt. kohta 5.2) hissi uusitaan ja hissikulua jatketaan neljänteen kerrokseen. Korotettavan hissin seinärakenteet tulevat osittain vanhan vesikatkon yläpuolelle.

7.4 Paloturvallisuus

Jos nykyinen toimistokäyttö pysyy ennallaan, ei paloturvallisuustasoa tarvitse nostaa.

Valkoinen Sali:

- Muutostöissä tulee varautua palo-osastoimaan 1. kerros (ravintola- tai vastaava käyttö) yläpuolisista kerroksista.
- Kiinteistö on varustettava paloilmittimella.

Käyttötarkoituksen muutos asunnoiksi, huoneistohotelliksi tai hotelliksi:

- Tilojen käyttötarkoitus muuttuu paloturvallisuuden suhteen vaativampaan suuntaan, jolloin esim. puuväli- ja pohjarakenteiden ja ilmanvaihtohormien palosuojauksista joudutaan parantamaan.
- Kukin eri käyttötarkoitus on osastoitava omaksi palo-osastoksi.
- Majoitustilat vaativat sekä kerroskohtaisen (REI 60) että majoitushuonekohtaisen osastoinnin (EI 30).
- Asunnot vaativat sekä kerroskohtaisen (REI 60) että asuntokohtaisen osastoinnin (EI 60)
- Hotelli- ja asuinkäytössä oleva yli II-kerroksinen rakennus vaatii F2-liitteen mukaisen sprinklauksen, jos kantavat rakenteet ovat puuta
- Käyttötarkoituksenmuutokset edellyttävät poistumisteiden päivittämistä uutta käyttöä vastaaviksi.

7.5 Pysäköinti

Kaupungintalokortteleissa pysäköintipaikkoja on niukasti. Nykyinen asema-kaava sallii maanpäälliset pysäköintipaikat. Toisaalta taas sisäpihojen elävöittämisspyrkimys on ristiriidassa sisäpihoilla sallittavan pysäköinnin kanssa.

Tällä hetkellä Goviniuksen talon sisäpihalla on 8-10 autopaikkaa ja Lampanin talon sisäpihalla 9 autopaikkaa. Kiinteistöjen uudet käyttötarkoitukset saattavat lisätä autopaikkojen tarvetta. Kohtuullisen kävelyetäisyyden päässä ovat Kluuvin pysäköintilaitos sekä rakenteilla oleva Kasarmintorin pysäköintilaitos.

7.6 Huoltoliikenne ja jätehuolto

Korttelin nykyisen jättesäilytys tonteilla 4 ja 9 on järjestetty sisäpihoille vapaasti seisovilla jäteastioilla. Jätteille tulisi rakentaa asianmukaiset jätehuoneet olemassa olevan rakennusrungon sisään.

7.7 Väestönsuojat

Käyttötarkoituksen muuttaminen (yli 1000 krsm²) esim. hotelli- tai asutokäyttöön edellyttää väestönsuojapaikkoja ko. tiloja vastaavan määrän. (pelastuslaki 61§). Lähiympäristössä sijaitsee mm. Kluuvin väestönsuoja, jonka paikakavaraustilanne on tällä hetkellä epäselvä, eikä mahdollisten vapaiden suojapaikkojen määrä ole tiedossa.

8 MUUTOSTÖIDEN ALUSTAVAT LVIS-KUSTANNUKSET Valkoinen sali, Remanderin talo ja Brummerin piharakennus

Tässä selvityksessä on tutkittu Valkoisen salin, Remanderin talon ja Brummerin talon kiinteistöjen kahta erilaista ulosvuokrausmallia ja niiden kustannusvaikutuksia. (Vaihtoehtojen tarkempi kuvaus kohdassa 5.21.) Tarkastelussa käsitellään kiinteistöjä yhtenä kokonaisuutena. Kellari- ja ullakkotasot ovat tarkastelussa mukana ainoastaan uusien teknisten tilojen vaatimassa laajuudessa.

Käyttötarkoituksenmuutosten tarvitsemien LVIS-muutostöiden kuvaus: ks. tämän selvityksen kohta 7.2.

8.1 Laskentamallit

VE 1:

- Vaihtoehto 1:ssä kaupunki toteuttaa huoneistojen muutostyöt, jotka mahdollistavat suunnitellun tilan käyttötarkoituksen ja vuokrauksen.
- Huoneistot toteutetaan itsenäisinä, käyttötarkoituksen mukaan jaettuina yksikköinä. Esim. Valkoisen salin LVIS-järjestelmä uusitaan siten, että 1.-4. kerrosten tiloja voidaan käyttää erikseen.
- Kaupunki hoitaa pihojen kunnostuksen ja jätejärjestelyt
- Kaupunki hoitaa LVIS, paloilmoinin ym. muutostyöt
- Kustannusarviossa on laskettu hinta kahdesta eri peruskorjausasteesta:
 - **VE1 a)** nykykunnossa ilman pintaremonttia
 - **VE1 b)** kaupunki vastaa myös huoneistojen pintaremontista

VE 2:

- Tarkasteltavat kiinteistöt vuokrataan yhdelle taholle niiden nykykunnossa.
- Kaupunki hoitaa uudelle sähköpääkeskukselle ja lämmönjakohuoneelle liittymisvalmiudet kellarikerroksessa.
- Tilojen vuokraaja hoitaa uusien käyttötarkoitusten vaatimat LVIS-järjestelmät ja – asennukset, huonetilojen peruskorjauksen ja pinnoitteet sekä tarvittaessa uuden hissiyhteyden kiinteistöjen sisällä.

8.2 Alustavat hinta-arviot**VE 1:**

- **VE 1a:** 3 380 000 euroa (alv 0%)
- **VE 1b:** 5 900 000 euroa (alv 0%)

VE 2: 460 000 (alv 0%)

Liitteet:

- Alustavat Valkoisen salin LVIS-kustannusarviot (LIITE 1)
- Kortteli/ johtokaavio (LIITE 2)
- Valkoinen sali, Remanderin talo ja Brummerin piharakennus/ bruttoalat kerroksittain (LIITE 3)
- Valkoinen sali/ hyötyalat kerroksittain (LIITE 4)
- Valkoinen sali/ bruttoalat kerroksittain (LIITE 5)
- Muistio 4.11.2004 (LIITE 6)
- Rakennussuojelulliset tavoitteet (LIITE 7)

Avustava työryhmä:

- Kaaviokuvat: Sirpa Konttila, arkkitehtuuriolosasto/ tekninen toimisto, HKR
- Rakennesuunnittelu: Tuula Aho-Parkkila, arkkitehtuuriolosasto/ tekninen toimisto, HKR
- Kustannuslaskenta: Eira Kaskela, HKR-RAKENNUTTAJA
- Sähkösuunnittelu: Jukka Vierros, talotekninen toimisto. HKR-RAKENNUTTAJA
- LVI-suunnittelu: Vilho Heikkinen, talotekninen toimisto, HKR-RAKENNUTTAJA

Kiinteistöviraston yhteyshenkilö:

- Erik Nieminen, tilakeskus

Asiantuntijat:

- Jaana Perttilä, kulttuuriympäristöyksikkö, kaupunginmuseo
- Annukka Lindroos, asemakaavaosasto, kaupunkisuunnitteluvirasto
- Satu Tyynilä, asemakaavaosasto, kaupunkisuunnitteluvirasto
- Pia Kilpinen, asemakaavaosasto, kaupunkisuunnitteluvirasto
- Kirsi Rontu, palotarkastaja, pelastuslaitos
- Kauko Juutinen, rakennustekninen osasto, rakennusvalvontavirasto
- Kai Miller, rakennustekninen osasto, rakennusvalvontavirasto
- Kari Myllynen, rakennustekninen osasto/ LVI-yksikkö, rakennusvalvontavirasto

LIITE 1

**KAUPUNGINTALOKORTTELI K4
VE 1A**

26.5.2005

Hankenumero:
Hallintokunta: Kv
Kortteli/osoite:
BRM2: 4 340
RM3:

Projektinjohtaja: A. Fredriksson
Pääsuunnittelija:
Suunnitelmien päiväys:
Laatija: E. Kaskela

| Indeksit: | Kausi | RI | THI |
|------------------|--------|-------|-------|
| Tarveselvitys: | 4/2005 | 111,7 | 138,5 |

| | ALV 0 % € | €/brm2 | ALV 22 % € | €/brm2 |
|----------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| Rakennustekniset työt | 970 000 | 224 | 1 183 400 | 273 |
| LVI-tekniset työt | 1 620 000 | 373 | 1 976 400 | 455 |
| Sähkötekniset työt | 335 000 | 77 | 408 700 | 94 |
| | 2 925 000 | 674 | 3 568 500 | 822 |
| Taidehankinnat | | 0 | 0 | 0 |
| | 2 925 000 | 674 | 3 568 500 | 822 |
| Rakennuttajan kustannukset | 455 000 | 105 | 554 500 | 128 |
| YHTEENSÄ € | 3 380 000 | 779 | 4 123 000 | 950 |

LIITE 1

**KAUPUNGINTALOKORTTELI K4
VE 1B**

26.5.2005

Hankenumero:
Hallintokunta: Kv
Kortteli/osoite:
BRM2: 4 340
RM3:

Projektinjohtaja: A. Fredriksson
Pääsuunnittelija:
Suunnitelmien päiväys:
Laatija: E. Kaskela

| Indeksit: | Kausi | RI | THI |
|------------------|--------|-------|-------|
| Tarveselvitys: | 4/2005 | 111,7 | 138,5 |

| | ALV 0 % € | €/brm2 | ALV 22 % € | €/brm2 |
|----------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| Rakennustekniset työt | 2 780 000 | 641 | 3 391 600 | 781 |
| LVI-tekniset työt | 1 620 000 | 373 | 1 976 400 | 455 |
| Sähkötekniset työt | 680 000 | 157 | 829 600 | 191 |
| | 5 080 000 | 1 171 | 6 197 600 | 1 428 |
| Taidehankinnat | | 0 | 0 | 0 |
| | 5 080 000 | 1 171 | 6 197 600 | 1 428 |
| Rakennuttajan kustannukset | 820 000 | 189 | 1 000 400 | 231 |
| YHTEENSÄ € | 5 900 000 | 1 359 | 7 198 000 | 1 659 |

LIITE 1

**KAUPUNGINTALOKORTTELI K4
VE 2**

25.5.2005

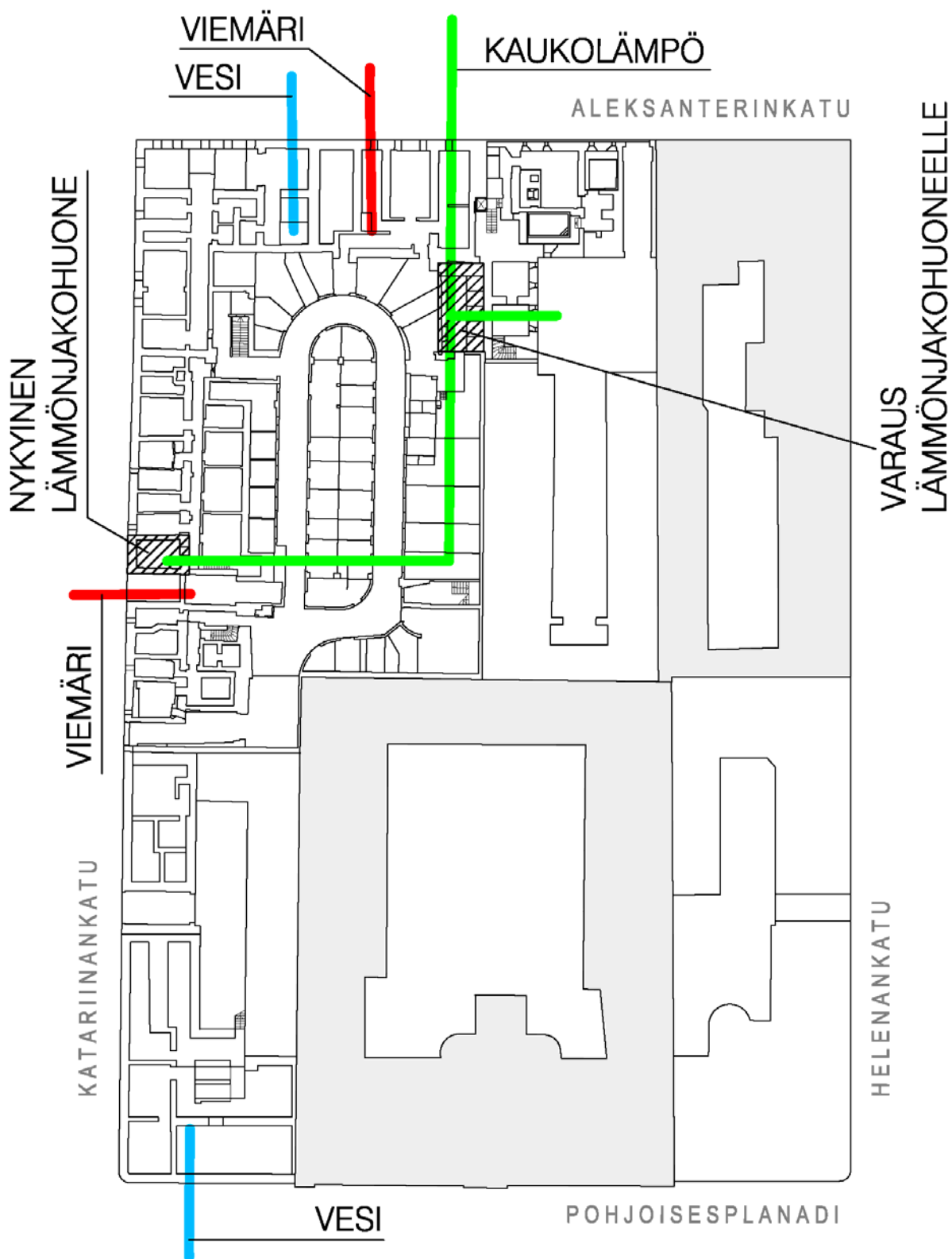
Hankenumero:
Hallintokunta: Kv
Kortteli/osoite:
BRM2: 4 340
RM3:

Projektinjohtaja: A. Fredriksson
Pääsuunnittelija:
Suunnitelmien päiväys:
Laatija: E. Kaskeka

| Indeksit: | Kausi | RI | THI |
|------------------|--------|-------|-------|
| Tarveselvitys: | 4/2005 | 111,7 | 138,5 |

| | ALV 0 % | | ALV 22 % | |
|----------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
| | € | €/brm2 | € | €/brm2 |
| Rakennustekniset työt | 175 000 | 40 | 213 500 | 49 |
| LVI-tekniset työt | 25 000 | 6 | 30 500 | 7 |
| Sähkötekniset työt | 190 000 | 44 | 231 800 | 53 |
| | 390 000 | 90 | 475 800 | 110 |
| Taidehankinnat | | 0 | 0 | 0 |
| | 390 000 | 90 | 475 800 | 110 |
| Rakennuttajan kustannukset | 70 000 | 16 | 85 200 | 20 |
| YHTEENSÄ € | 460 000 | 106 | 561 000 | 129 |

LIITE 2

Kortteli 4/
johtokaavio

Kortteli 4/

Valkoinen sali, Remanderin talo ja Brummerin piharakennus/
bruttoalat kerroksittain

**Kortteli 4/
Valkoinen sali/
hyötyalat kerroksittain**

2. kerros



- Salitila / lämpiöt ja aputilat
- Porrashuoneet

1. kerros yht. 512 hym2

2. kerros

- Sali ~225 hym2
- Aula- ja aputilat ~265 hym2
- yht. 490 hym2

3. kerros

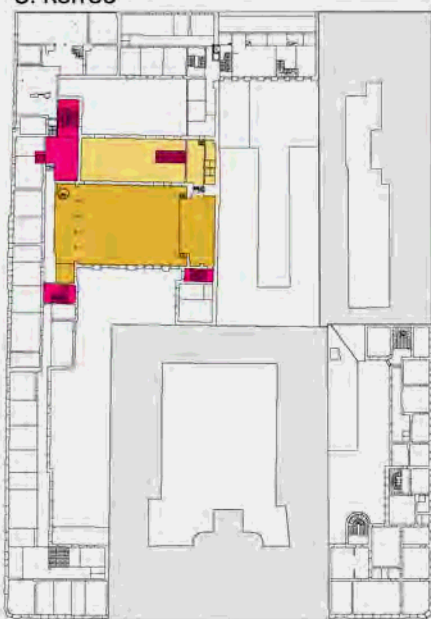
- Sali ~410 hym2
- Aula- ja aputilat ~175 hym2
- yht. 585 hym2

4. kerros

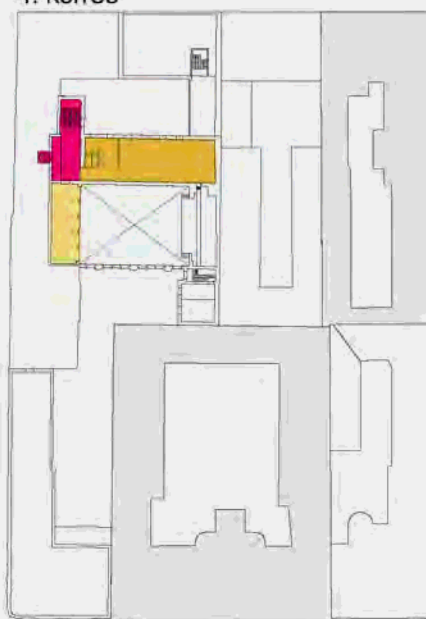
- Sali ~180 hym2
- Parvi ~70 hym2
- yht. 250 hym2

(Hyötyalat/hym2 tarkistamattomia)

3. kerros



4. kerros



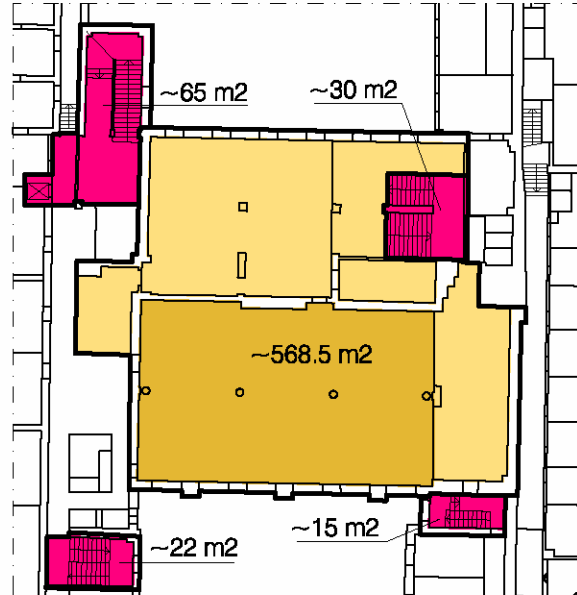
**Kortteli 4/
Valkoinen sali/
bruttoalat kerroksittain**

Bruttoalat

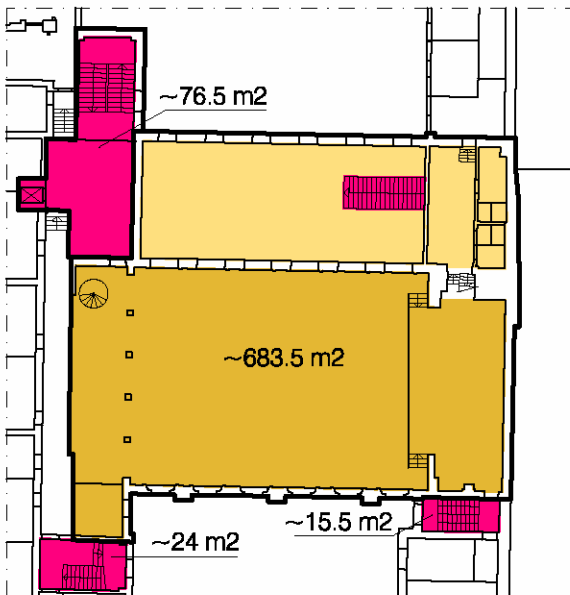
1. kerros



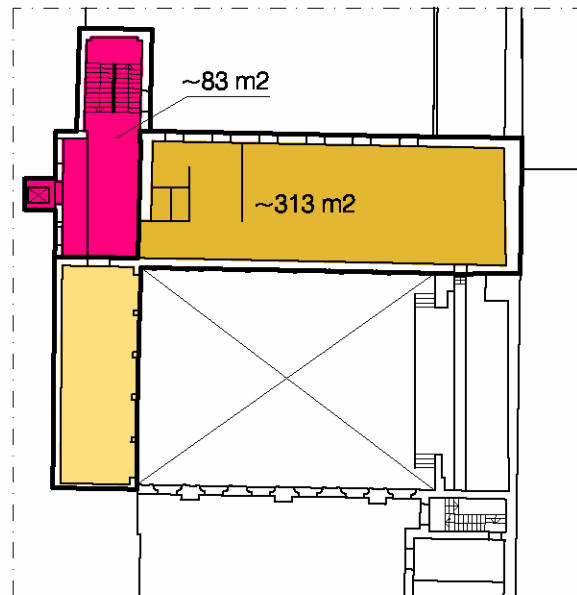
2. kerros



3. kerros



4. kerros



KAUPUNGINTALOKORTTELI 4

MUISTIO

LIITE 6

Aika: 3.11.2004
 Läsnä: Erik Nieminen, KV
 Kauko Juutinen, Rakvv
 Kai Miller, Rakvv
 Kari Myllynen, Rakvv
 Kirsi Rontu, PEL
 Tuula Aho-Parkkila, HKR-ARK
 Anne Fredriksson, HKR-RAK, sihteeri

RAKENNUSSUOJELU

- Asemakaavassa rakennukset on suojeltu sr-merkinnällä

PALOTURVALLISUUS

- Hotelli-, ravintola-, liike-, asunto- ja toimistotilat ym. osastoitava omiksi palo-osastoihin
- Toimistotila ≤ 300 m²: yksi poistumistie riittää
- Valkoinen salin näyttelykäyttö vaatii nykymääräysten mukaisen paloilmotusjärjestelmän valtioneuvoston päätöksellä.

Asunnot:

- Yli kolmikerroksiset rakennukset: Asuntokohtainen osastointi EI 60
- 1-2 kerroksiset rakennukset: P2-luokka/ EI-30
- Pääsy yhteen uloskäytävään + varatie (1-3 kers/ pelastuslaitoksen vetotikas)

Asuntohotelli:

- Osastointi kuten asuintalossa
- Pääsy kahteen uloskäytävään

Majoitustiloja (hotelli) sisältävät tilat:

- Osastointi kerroksittain
- Osaston pinta-ala max. 800 m² (P3-luokka 400m²) ja majoitushuoneet jako osiin EI 15
- Toinen uloskäytävä suoraan majoitustilakäytävältä. Kulku toiseen uloskäytävään sallitaan toisen palo-osaston (eri käyttötapa) kautta. Tämä poikkeus E1:n määräyksiin majoitustilakäytössä.
- Hotelleissa määräysten mukainen paloilmotusjärjestelmä ja usein nykyisin myös omaehtoisena automaattinen sammutuslaitteisto

Paloluokat:

- I-II-kerroksinen puurakenteinen rakennus: P2; EI 30/ R 30, ei vaadi sprinklausta
 - hotellissa max. 50 paikkaa
- III-IV kerroksinen puurakenteinen rakennus: P1; EI 60/ R 60 + sprinklaus
- Yli II-kerroksinen rakennus vaatii sprinklauksen, jos kantavat rakenteet puuta. Esim. HIGH FOG-korkeapainesumu käyttää vähän vettä/ ei kastele rakenteita. Järjestelmä vaatii erillishyväksynnän.

ÄÄNENERISTYSVAATIMUKSET

- asunnot; nykyiset minimimääräykset: C-luokka (korkealuokkaisissa asunnoissa käytetään A- tai B-luokkaa)
- asuntohotelli-/ hotellihuoneet; ei määräyksiä (on olemassa ohjeelliset arvot)

ILMASTOINTIKONEHUONEET

- Uusien IV-konehuoneiden sijoitus ullakkokerrokseen/ vesikatolle
- Usean konehuoneen ratkaisussa pienemmät konehuoneet helpompi sijoittaa suojeltuun rakennukseen
- Hotellikäytölle oma IV-konehuone
- Hotelli- (ja toimisto)käyttö vaativat lauhduttimet
- Aleksille aiotaan rakentaa kaukokylmätunneli

HISSIT

- Uudet tiukentuneet hissimääräykset (G1 + F1) voimaan 1.3.2005
- Toimistorakennukseen vaaditaan hissi, jos asiakaspalvelutiloja on kerroksissa
- Asuminen: hissi 3-n kerroksiseen asuinrakennukseen

TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Täydennysrakentaminen ullakkotiloihin mahdollisessa asuinrakennuskohteessa:

- ei vaikutusta palomääräyksiin
- väestönsuojan rakentamisvelvoite, kun yli 600 kerr-m²

VÄESTÖNSUOJAPAIKAT

- Käyttötarkoituksen muuttaminen (yli 1000 kerr-m²) esim. hotelli- tai asuntokäyttöön edellyttää väestönsuojapaikkoja ko. tiloja vastaavan määrän. (pelastuslaki 61§)
- Kluuvin väestönsuojan paikkavaraukset tulisi selvittää; vapaiden paikkojen määrä tällä hetkellä epäselvä.

Ote: **Kaupungintalokortteleiden K 4, 30 ja 31
Käyttötarkoituksen muutosselvitys/
kohta 2.2 Rakennussuojelulliset tavoitteet (sivu 10)**

