

Helsinki

Kaavanumero 12974

Asemakaavan selostus

Aleksanterin teatteri

kaupunginosa 4. Kamppi



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-016257
Projektinumero 0000233
ProjectWise-numero 3221_17

Asemakaavan selostus

Asemakaavan selostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Kaavan nimi: Aleksanterin teatteri, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12974

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:
4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 77 tonttia 16

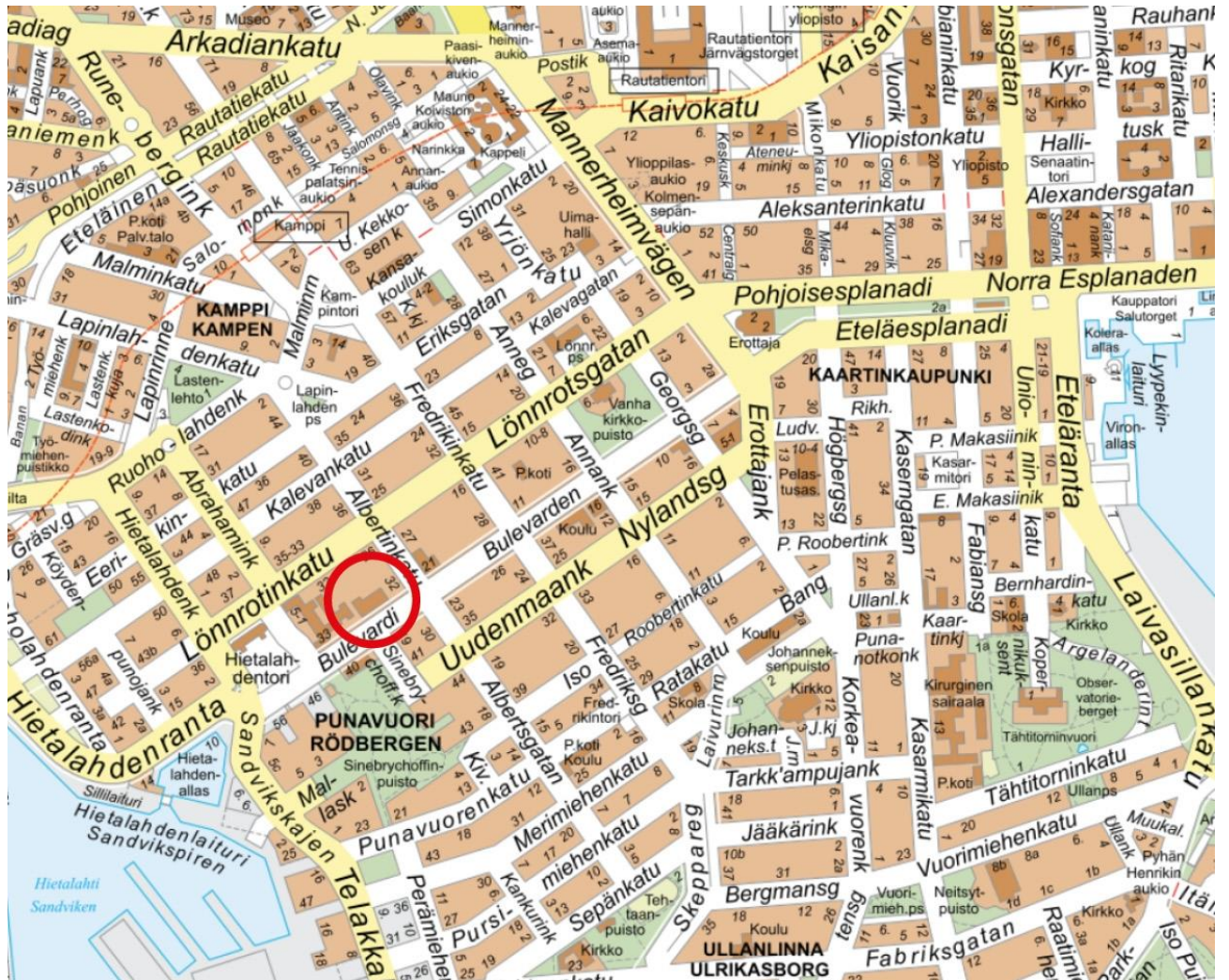
Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 25.3.2024
Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 20.5.2025–19.6.2025
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Kampissa Bulevardin ja Albertinkadun risteyksessä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne.....	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	10
Virkistys- ja viherverkosto.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	14
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus	16
Rakennetekniikka.....	16
Vaikutukset.....	16
Toteutus	19
Suunnittelun lähtökohdat	20
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	23

Tiivistelmä

Kampissa suunnitellaan Aleksanterin teatterin osittaista käyttötarkoituksen muutosta hotelliksi. Hotelli sijoittuu teatterin 1950-luvulla valmistuneeseen laajennusosaan siten, että sitä korotetaan kolmella kerroksella ja osa laajennusosan julkisivuista säilytetään. Rakennuksen vanhin osa säilyy teatterikäytössä, eikä sinne olla tekemässä juurikaan muutoksia. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan myös tontin rakennussuojelun kokonaisuutta.

Uutta liiketilakerrosalaa tulee 1 080 k-m². Koko rakennuksen nykyinen toteutunut kerrosala on 6 300 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty teatterin vanhimmalle osalle erikseen kerrosalan määrää, siihen on merkitty ainoastaan laajennusosan rakennusoikeus 2 600 k-m². Kaavan toteuttamisen myötä tontin kerrosala kasvaa 1 080 k-m² eli eri tontin yhteenlaskettu kerrosala on 7 380 k-m². Työpaikkamäärä vähenee noin 50 työpaikalla.

Kaavaratkaisu on tehty, koska kiinteistön omistajuus on siirtynyt valtiolta yksityiselle kiinteistönomistajalle, jonka tavoitteena on kehittää sitä hotelli- ja kulttuuriikäytössä. Uusi hotelli sijoittuu vuonna 1953 valmistuneen laajennusosan alueelle, jossa sijaitsee nykyään harjoitussaleja ja toimistotiloja. Teatteri toimii vierailuteatterin periaatteella, eli teatterilla ei ole varsinaisia omia produktioita, vaan eri toimijat varaavat tiloja omia esityksiään varten, joita harjoitellaan esityspäivien ulkopuolella muissa tiloissa. Näin ollen teatterilla ei ole varsinaisen esiintymislavan ja yhden pienemmän harjoitussalin lisäksi tarvetta muille harjoitusalleille. Teatterin toimistotilat siirretään rakennuksen sisällä toiseen paikkaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että teatteri saadaan säilytettyä alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan ja arvokas kulttuuriympäristö säilyy uusista toiminnoista huolimatta. Bulevardin ja Albertinkadun varrella sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävät puut säilytetään. Joitain huonokuntoisia puita joudutaan pihalta poistamaan, mutta tilalle tuodaan uusia ja myös istutuksia lisätään. Pysäköintiä vähennetään teatterin edustalta niin, että rakennus saa arvoisensa edusaukion. Laajennusosa puretaan osittain, mutta osa julkisivuista säilytetään ja loput julkisivut rakennetaan uudestaan nykyisen rakennuksen hilttyä kaupunkikuvallista ilmettä mukaillen.

Kaavaratkaisun valmistelun aikana keskustelua on herättänyt uuden rakennusosan lisääminen Bulevardin katukuvaan ja aktiivisessa harrastuskäytössä olevien harjoitussalien poistuminen käytöstä. Uudisosan roolia katukuvassa on pyritty häivyttämään porrastamalla rakennusmassaa Bulevardille päin ja arkkitehtuurin laatutasolle on asetettu kaavamääräyksiä. Harjoitussalien osalta toiminta on siirrettävä muualle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävä vanha teatteri saadaan säilytettyä. Uudisrakentamisen myötä kaupunkikuvaan tulee uusi ajallinen kerrostuma ja näkymät viereisistä asunnoista Aleksanterin teatterin suuntaan muuttuvat. Autopaikat vähenevät ja kasvillisuus tontilla muuttuu entistä monipuolisemmaksi, minkä ansiosta ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa teatterin 1950-luvulla valmistuneen laajennusosan osittainen purkaminen, korottaminen ja muutos hotelliksi. Osia laajennusosan julkisivusta suojellaan asemakaavassa. Teatterin vanhin, vuonna 1879 valmistunut osa säilyy pääosin teatterikäytössä ja sen lakisuojaus tähtäävä prosessi on vireillä. Tavoitteena on, että teatteri ja hotelli muodostavat toisiaan toinnallisesti tukevan kokonaisuuden. Tavoitteena on myös parantaa pihan kaupunkikuvallista ilmettä poistamalla pysäköintipaikkoja pääsisäänkäyntien edestä ja lisäämällä tontille istutuksia.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että historiallinen teatteri säilytetään teatterikäytössä ja tätä kautta tuetaan kulttuuria sekä vaalitaan kaupunginosan omaleimaisuutta. Asemakaavalla varmistetaan valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyminen. Vehreyden määrää kaupungissa lisätään ja samalla parannetaan viihtyisää kävely-ympäristöä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5 428 m².

Uutta liiketilakerrosalaa tulee 1 080 k-m². Koko rakennuksen nykyinen toteutunut kerrosala on 6 300 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty teatterin vanhimmalle osalle erikseen kerrosalan määrää, siihen on merkitty ai-noastaan laajennusosan rakennusoikeus 2 600 k-m². Kaavan toteuttamisen myötä tontin kerrosala kasvaa 1 080 k-m² eli eri tontin yhteenlaskettu kerrosala on 7 380 k-m².

Keskimääräinen tehokkuusluku on $e=1,36$. Työpaikkamäärä vähenee noin 50 työpaikalla.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Aleksanterin teatteri on valmistunut vuonna 1879 Helsingin venäläiseksi teatteriksi, missä käytössä se toimi Suomen itsenäistymiseen saakka. Vuosina 1918–1993 rakennus oli Kansallisoopperan (ent. Suomalainen ooppera) käytössä. Vuonna 1953 valmistui alkuperäisen teatterirakennuksen kylkeen nelikerroksinen laajennus, joka sisälsi varasto-, harjoittelu- ja pukuhuonetilojen lisäksi toimistotiloja. Vuodesta 1993 lähtien teatteri on toiminut vierailuteatterina.

Teatteritoiminta jatkuu nykyään aktiivisena rakennuksen vanhassa osassa. Teatterisali sekä siihen liittyvät aula- ja lämpiötilat ovat säilyneet hyvin ja niillä on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Teatteri toimii vierailuteatterin periaatteella, eli teatterilla ei ole varsinaisia omia produktioita, vaan eri toimijat varaavat tiloja omia esityksiään varten, joita harjoitellaan esityspäivien ulkopuolella muissa tiloissa. Näin ollen teatterilla ei ole varsinaisen esiintymislavan ja yhden pienemmän harjoitussalin lisäksi tarvetta muille harjoitussaleille.

Laajennusosassa on sekä teatterin henkilökunnan että ulosvuokrattuja toimistotiloja. Teatterin omat toimistot täyttävät nykyään vain pienen osan kaikista toimistotiloista, joten osa niistä on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille. Tiloja on vuokrattu myös taiteilijoiden työhuoneiksi. Toimisto- ja työtilojen lisäksi laajennusosassa on harjoitussaleja ja pukuhuoneita, jotka ovat harrastekäytössä. Harjoitussaleissa järjestetään paljon esimerkiksi tanssitunteja, erityisesti iltaisin ja viikonloppuisin.

1950-luvulla rakennettu laajennusosa edustaa aikakaudelleen tyypillistä arkkitehtuuria rapattuine julkisivuineen ja tasaisesti rytmitellyine ikkunoineen. Nelikerroksisen laajennusosan ylin kerros on kauttaaltaan sisäänvedetty ja sitä ympäröivät avoterassit. Julkisivumateriaalina on vaaleanruskea rappaus. Laajennusosan arkkitehtuuri on alkuperäistä teatteria pelkistetympää, mutta julkisivussa on kuitenkin laadukkaita yksityiskohtia esimerkiksi ikkunoiden ympärillä.

Pihalla on runsaasti pysäköintipaikkoja, joista suurin osa on yleisen pysäköintilaitoksen hallinnoimia eli ei pelkästään teatterikiinteistöä varten. Pysäköintipaikkoja on myös teatterin pääsisäänkäynnin edessä. Tonttia reunustavat Bulevardin ja Albertinkadun puoleisilta sivuilta puurivit.

K-1

Liike-, toimisto- ja kulttuurirakennusten korttelialue. Korttelialueella suojellun rakennusosan rakennusosalalla on oltava kulttuuritoimintoja.

Teatterin vanhin osa säilyy käyttötarkoitukseltaan nykyisessä käytössä. Varsinaista teatterisalia ympäröiviä tiloja järjestellään uudelleen niin, että katsomon alla oleva tila muutetaan harjoitussaliksi ja teatterin henkilökunnan toimistotiloja siirretään laajennusosasta alkuperäisen teatterin puolelle.

50-luvulla rakennetun laajennusosan nykyiset harjoitussalit, toimistotilat ja muut tilat poistuvat käytöstä ja tilalle rakennetaan hotelli. Uudisosaan rakennetaan myös teatterin käyttöön tulevia tiloja, kuten pukuhuoneet ja lavastevalasto.

Liikenne

Lähtökohdat

Aleksanterin teatteri sijaitsee Bulevardin ja Albertinkadun kulmassa. Bulevardi on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 7400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Albertinkatu on myös alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on noin 6700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Jalankulkua on tontin kohdalla molemmin puolin katuja sekä Bulevardilla että Albertinkadulla. Bulevardilla on jalankulusta erotellut, yksisuuntaiset, ja kapeat pyörätiet kadun kummallakin puolella. Jalankulun ja pyöräliikenteen erottelevat puurivit. Albertinkadulla pyöräliikenne on muun ajoneuvoliikenteen kanssa samassa tilassa. Albertinkadun ja Bulevardin liikennevalo-ohjatussa risteyksessä on lyhyt pyöräkaista ja pyörätasku.

Bulevardia pitkin kulkee raitiolinja numero 6 Eiranrannan ja Arabian välillä. Lähin raitiotiepysäkki sijaitsee Bulevardilla 30 metrin päässä Albertinkadun ja Bulevardin risteuksen itäpuolella. Albertinkatua pitkin kulkevat runkolinjat 20 ja 30 Etelä-Helsingin suuntaan. Lähin linja-autopysäkki sijaitsee Aleksanterin teatterin kohdalla Albertinkadulla.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen liikennejärjestelyt eivät vaikuta Bulevardin ja Albertinkadun liikenteellisiin ratkaisuihin. Tontin ajoyhteyksiä järjestellään uudestaan. Jatkossa tontille on kaksi ajoyhteyttä, joista toinen sijaitsee tontin koillisreunassa Albertinkadulta ja toinen tontin lounaisosassa Bulevardilta. Kiinteistön huoltoliikenne järjestetään siten, että ajo tontille tapahtuu Albertinkadun kautta ja ajo ulos Bulevardin kautta. Saattoliikenne järjestetään Bulevardin puolelta.

Kohteessa ei edellytetä autopaikkoja vaan autopaikoille on määrätty enimmäismäärät. Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja hotellille saa rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap / 350 k-m² ja teatterille enintään 1 ap / 200 k-m². Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa toimistoille ja muille liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m² sekä hotellin työntekijöille 1 pp / 3 työntekijää.

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue sijaitsee tiiviin kaupunkirakenteen keskellä. Aleksanterin teatterin tontilla on kaupunkikuvallisesti merkittävä rooli osana arvokasta Bulevardin akselin tilasarjaa ja puistokatua. Bulevardi muotoutui vaihteittain 1800-luvun aikana yhdeksi Helsingin keskeisimmistä puistokaduista. Bulevardin puurivit, jotka rajaa- vat myös Aleksanterin teatterin tonttia etelästä, ovat säilyneet aiheena katua ja koko kaupunginosaa jäsentävänä tekijänä, joka rajaa kivisiä kaupunginosia toisistaan. Mannerheimintieltä Albertinkadulle asti umpikorttelit on rakennettu lähes poikkeuksetta tonttien rajoihin kiinni, kun taas Albertinkadulta Hietalahdenaltaalle rakennuskanta luo avokorttelimaista väljyyttä. Myös Albertinkatu muodostaa merkittävän keskustan katuakselin ja tontin kadunsuuntainen puurivi näkyy muuten kivisessä katunäkymässä tärkeänä vehreänä elementtinä. Aleksanterin teatterin edusaukio sekä Albertinkadun ja Bulevardin risteysalue muodostavat aukiomaisen tilan. Bulevardin ajoradalla on lähes kokonaisuudessaan säilynyt 1800- ja 1900-lukujen vaihteessa asennettu nupukiveys. Siten luonnonkivi materiaalina on alueelle tyypillinen.

Topografialtaan Bulevardin aluekokonaisuus sijaitsee entisen Kluuvinlahden pohjukan alavien rinteiden ja Hietalahden välisellä ympäristöään alavammalla alueella. Alue jää Kampin, Korkeavuoren ja Sinebrychoffin alueen mäkien väliin sijoittuvalle loivaan pitkänomaiseen laaksoon.

Teatteri sijaitsi alun perin ennen lisärakentamista aukiomaisen tontin keskellä. Rakennuksen ympärillä on ollut avointa tilaa. Naapuritontteja vasten, tontin sisäisivuile istutettiin kaksinkertaiset puurivistöt, jotka ovat säilyneet osittain. Albertinkadun sisäänkäyntiaukion reunalle istutettiin kolmen yksittäispuun rivistö ja nurmikenttä. Albertinkatuun rajautuvalla tontin osalla tonttia reunusti istutettu viheralue. Tontin luonne on muuttunut, kun sen länsilaitaa ja luoteiskulmaa täydennysrakennettiin 1950-luvulla. Tämä tontin osa on nykyisin kuilumainen huoltopiha. Tontin luoteisosan puita on tuettu teatterirakennukseen kiinnittyvillä terästuilla.

Nykytilassa Aleksanterin teatterin huoltopiha näkyy häiritsevästi katutilaan. Pihan epätasainen asfaltti, pysäköinti pääoven edessä sekä moninainen kalustemaailma vaikuttavat kaupunkikuvallisesti teatterin ympäristöön heikentävästi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä Aleksanterin teatterin edustaa, joka on osa Bulevardin akselin tilasarjaa, kehitetään arvoisekseen teatterin edusaukioksi, joka liittyy saumattomasti Bulevardin ja Albertinkadun katutilaan. Päälysteet, kalusteet ja istutukset suunnitellaan aikakaudelle tyypillisin ratkaisuin. Lastaus- ja huoltoliikennealue suunnitellaan tontin takaosaan siten, että se ei ole kaupunkikuvallisesti häiritsevä.

Puustolla on ollut ja on edelleen merkittävä rooli tontilla. Asemakaavassa tontin pohjoisreunassa asemakaavalla säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi

on esitetty kaksi puuta. Albertinkadun suuntainen puurivi on säilytettävä kaupunkikuvallisesti merkittävänä pitkässä katunäkymässä näkyvänä elementtinä. Tontin lounaisosan puurivi on niin ikään säilytettävä. Huonokuntoiset puut sekä tuetut uudisrakentamisen tiellä olevat puut on esitetty poistettaviksi.

Helsingin rakennusjärjestyksen edellyttämä viherkertoimen tavoitetaso tontille on 0,8. Viherkerroin kertoo, kuinka paljon kasvillisuutta ja vettä viivytettäviä ratkaisuja tulee olla suhteessa tontin pinta-alaan. Tontin suunnittelussa tulee huomioida annettu tavoite. Kulttuurihistoriallisesti merkittävällä ja tiiviisti rakennetulla keskusta-alueella viherkertoimen tavoitteita sovitetaan yhteen alueen arvokkaiden ominaispiirteiden ja muiden tontin käyttöön liittyvien tavoitteiden kanssa. Sen vuoksi tavoitetasoa ei aina ole mahdollista toteuttaa. Tontille on tutkittu ratkaisu, jossa eri näkökulmia on sovitettu yhteen sekä osoitettu puita ja muuta kasvillisuutta sekä hulevesiratkaisuja mahdollisuuksien mukaan. Ratkaisun perusteella tontille on tavoitelluvuksi asetettu 0,6. Tontilla säilytetään suuria puita, joille jatkossakin on mahdollista luoda hyvät kasvuolosuhteet. Alueelle osoitetaan istutusalueita kuitenkin ottaen huomioon arvorakennuksen suhde ympäristöönsä ja näkyminen kaupunkikuvassa.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Helsingin kantakaupungin viher- ja virkistysverkosto perustuu vihersormiin, rantareittiin sekä itä-länsisuuntaisiin viherlinjayhteyksiin. Eteläisen kantakaupungin viherlinjayhteys kulkee Hietalahdelta Bulevardin kautta Esplanadille ja Eteläsatamanlahdelle. Aleksanterin teatterin tontti liittyy Bulevardin akselilta aukeavana tilana osaksi keskustan viher- ja virkistysverkostoa. Bulevardi on kaupunkilaisien ja vierailijoiden suosima jalankulkureitti.

Kaavaratkaisu

Aleksanterin teatterin Bulevardiin ja Albertinkatuun rajautuvat tontinosat ovat jatkossa viihtyisää, puiden ja osittain istutusalueiden rajaamaa aukiotilaa. Pysäköinti sijoittuu tontin pohjoisosaan. Historiallinen rakennus uudisosineen liittyy siten nykyistä laadukkaammin ja selkeämmin Bulevardin katuakselin tilasarjaan.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan. Alue sijaitsee tiivin kantakaupungin keskellä, jossa ei juurikaan ole päälystämätöntä pintaa tai sään ääri-ilmiöitä taasaavaa kasvillisuutta. Olemassa olevat puut tarjoavat suojaa ja muita ekologisia palveluita. Tontilla on hulevesitulvaherkkiä alueita (SYKE, 2018).

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun lähtökohtana on 50-luvulla rakennetun laajennusosan purkamisen. Rakennuksen purkamiseen ja purkumateriaalin käsittelyyn liittyvistä asioista on määrätty tarkemmin rakentamislaisissa (§16) ja Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksessä (24.5.2023), minkä takia siitä ei ole erillisiä määräyksiä asemakaavassa.

Kaavaratkaisulla pyritään ekologiseen kestävyyteen siten, että rakennuksen energiatehokkuus on määrätty vähintään 20 % paremmaksi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitussuoralle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Viherkertoimelle asetettu tavoitetaso edellyttää viherrakenteiden merkittävää lisäämistä tontilla, millä on positiivisia vaikutuksia ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä "Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki".

Teatterin vanhin osa on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla Valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980. Suojelupäätöksen kohteena on "Kansallisooppera, vanha osa", mikä tarkoittaa kohdentumista rakennuksen 1800-luvun osaan. Päätös ei sisällä erityisiä suojelumääräyksiä.

Teatterin vanhin osa on suojeltu myös voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä ark: Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala.

Teatteri on rakennettu vuonna 1879, joten se on yksi Helsingin vanhimpia rakennuksia. Teatterin ulkoasu ja tärkeimmät tilat ovat säilyneet hyvin nykypäivään asti. Rakennus on tärkeä osa suomalaisen oopperan historiaa, koska se oli pitkään kansallisoopperan käytössä. Harvinaista on myös, että rakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus esittävän taiteen näyttämönä on säilynyt muuttumattomana.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Esplanadi-Bulevardi (RKY 2009). RKY-alueeseen kuuluu Esplanadin puiston ja Bulevardin lisäksi Vanha kirkkopuisto (ns. Ruttupuisto), Hietalahden-
tori ja Aleksanterin teatteri. Kantakaupunki on Helsingin mittakaavassa merkittävä kulttuurihistoriallisten arvojen tihentymä ja teatterin ympäristössä on useita suojeltuja rakennuksia.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen siirryttyä pois valtion omistuksesta rakennussuojelua päivitetään. Ensisijainen suojeluinstrumentti on laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010), jonka mukainen suojeluprosessi on vireillä ja se on tarkoitus saattaa loppuun asemakaavan tultua voimaan. Suojelupäätöksen tekee Uudenmaan ELY-keskus. Museovirasto on lausunut kohteesta ja tehnyt ehdotuksensa suojelumääräyksistä. Museoviraston ehdotuksessa suojelu kohdistuu teatterin vanhimman osan rakennusrunkoon, ulkoasuun, keskeisiin sisätiloihin sekä kiinteään ja irtaimeen sisustukseen.

Teatterin vanhimman osan suojeleminen rakennusperintölain nojalla turvaa kohteen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot. Museoviraston esitys suojelun kohdentamiseksi ja tavoitteiksi on vanhimman, vuonna 1879 valmistuneen rakennuksen osalta perusteltu ja kattava.

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) mukainen suojelupäätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman. Voimassa oleva suojelupäätös on otettava huomioon kohteen kulttuurihistoriallisen arvon mukaisessa käytössä, hoidossa sekä korjaus- ja muutostöissä. Asiantuntijana on kuultava Museovirastoa.

Museovirasto on lisäksi ehdottanut 1950-luvun laajennusosan Bulevardin puoleisen julkisivun suojelemista. Laajennusosan sisätiloissa ei ole tunnistettu merkittäviä suojeluarvoja, mutta sen vähäeleisen hienostunut julkisivu on vakiinnuttanut asemansa Bulevardin katukuvassa ja kertoo osaltaan rakennuksen historiasta Suomen Kansallisoppperan käytössä.

Bulevardin puoleinen julkisivu on kaavaratkaisussa merkitty merkinnällä "Suojelettava julkisivun osa." Suojelu koskee julkisivun näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia kerroksissa 0-3. Sisäänvedetyt kerrokset eivät kuulu suojelumerkinnän piiriin. Ikkunat ja ovet saa uusia alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaisesti, mikäli se on esimerkiksi meluntorjuntasyistä välttämätöntä.

Lisäksi osa lounaisjulkisivusta on merkitty merkinnällä "Suojelettava julkisivun osa, johon saa avata uusia ikkunoita." Suojelu koskee edellä mainittuja osia, mutta tässä osassa myös uusien ikkunoiden avaaminen olemassa olevaan julkisivuun on mahdollista.

Uudisosan julkisivumateriaaliksi on määrätty vaalea rappaus, jotta se ei nouse hierarkiassa alkuperäistä teatterin osaa tai laajennusosan säilytettäviä julkisivun osia arvokkaammaksi.

Arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimiseksi asemakaavassa on myös määrätty, että arkkitehtuurin ja julkisivumateriaalien tulee laadukkaita ja ympäristöön sopivia.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Tonttiin rajautuvilla katualueilla kulkee useita kunnallisteknisiä johtoja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä kunnallisteknisten johtojen siirtoja tai uusien johtojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korko vaihtelee noin tasolla +7.3...+8.8 m, maanpinnan viettäessä loivasti lounaaseen.

Kaava-alueen maaperän pintakerros on täyttömaata, jonka syvyys on 1-3m. Täyttömaa ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen. Valtaosassa tonttia täyttökerroksen alla on yli 3m:n paksuinen siltti-hiekkakerros. Albertinkadun reunalla on täyttökerroksen alla kalliota.

Alueen läheisyydessä ei ole olemassa tuoreita orsi- tai pohjaveden pinnankorkeustietoja. Vuosina 1983-1987 kaavan eteläreunalla sijainneessa havaintopisteessä orsivesi on esiintynyt ylimmillään noin tasolla +5.05 ja pohjavesi noin tasolla +2.57.

Kaava-alueella ei ole ollut maaperää pilaavaa toimintaa. Maaperässä on vanhoja täyttökerroksia, joissa voi esiintyä jätejakeita sekä maaperää pilaavia haitta-aineita. Täyttökerrosten mahdolliset haitta-aineet on suositeltavaa selvittää ennen mahdollisten kaivutöiden aloittamista.

Kaavaratkaisu

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi. Maaperän pilaantuneisuus on suositeltavaa selvittää ennen mahdollisten kaivutöiden aloittamista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu liikennemelua etenkin Bulevardin ja Albertinkadun liikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan katujen puolella päiväajan keskiäänitaso on noin 65–70 dB.

Raitioliikenteen vaikutus alueen kokonaismelutasoon keskiäänitasona on melko vähäinen, mutta raitiovaunuliikenteestä aiheutuu maa- ja kallioperään värähtelyä, joka voi aiheuttaa rakennuksissa korvin kuultavaa runkomelua tai havaittavaa tärinää.

Runkomelun ja tärinän mahdollista torjuntatarvetta on arvioitu suunnittelukohteessa tehtyjen värähtely- ja melumittausten (Akukon Oy, 4/2025) avulla. Mittausten perusteella majoitushuoneille sovellettavan runkomelun ohjearvon (L_{pr} 35 dB) arvioidaan ylittyvän 1. kerroksessa 26 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta ja 2.–3. kerroksessa vastaavasti 24 metrin etäisyydellä. Ylitysten suuruusluokka on noin 2–3 dB. Mittausten perusteella majoitushuoneille sovellettava tärinän ohjearvo ($v_{w,95} \leq 0,3$ mm/s) alittuu eli ohjearvo täyttyy.

Kaava-alueella liikenteen päästöjen aiheuttamien ilmanepäpuhtauspitoisuuksien arvioidaan HSY:n tuottaman kattavan ilmanlaatuaineiston perusteella alittavan ilmanlaadun raja- ja ohjearvot. Mutta etenkin hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat ajoittain kohota korkeiksi katujen välittömässä läheisyydessä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle kohdistuvasta liikennemelusta on tehty laskennallinen selvitys (Akukon 4/2025). Suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat Bulevardin puolelle päivällä 65 dB ja yöllä 57 dB. Kohteen julkisivuille kohdistuva suurin enimmäisäänitaso L_{Amax} on 71 dB. Asemakaavassa on selvityksen suosituksen mukaisesti annettu 32 dB äänitasoerovaatimus Bulevardin puoleiselle julkisivulle.

Olemassa olevan rakennuksen osalta käyttötarkoituksen muutos ja majoitustoimintojen sijoittaminen rakennukseen on laaditussa tärinä- ja runkomeluselvityksessä arvioitu mahdolliseksi. Kaavassa on annettu määräys runkomelun huomioon ottamisesta rakennusten jatkosuunnittelussa siten, ettei raitioliikenteen aiheuttamasta värähtelystä aiheudu haittaa majoitustoiminnoille.

Olemassa olevassa rakennuksessa runkomelun torjuntamahdollisuudet ovat käytännössä hyvin rajalliset. Ensisijaisesti mahdolliset runkomeluhaitat voidaan ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa rakennuksessa. Käyttötarkoituksen muutoksessa voidaan haitattomuutta arvioitaessa ottaa huomioon runkomelun erottuvuus ilmääänestä ja muusta taustamelusta. Mittaustulosten perusteella raitioliikenteestä aiheutuvat enimmäisäänitasot ylittävät sisällä selvästi majoitushuoneiden 45 dB suositusarvon. Nykyisen julkisivun ja erityisesti vanhojen ikkunoiden äänieristävyyttä tulee parantaa, jotta liikenteen ohiajojen enimmäistasot

eivät ylitä majoitustilojen 45 dB suositusarvoa. Julkisivun äänieristävyyden parantaminen riittävälle tasolle edellyttää toimenpiteitä mutta se arvioidaan laaditussa selvityksessä mahdolliseksi. Raitioliikenteen aiheuttaman runkomelun ja liikennemelun enimmäisäänitasojen kokonaisäänitason ei tule majoitushuoneissa ylittää LAFmax 45 dB vaatimusta.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Kaava-alueen ympärillä on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Viitesuunnittelun yhteydessä on laadittu alustava palotekninen selvitys, joka on käyty läpi pelastuslaitoksen kanssa. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rakentamisen vaikutukset olemassa olevien tilojen ja toimintojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuihin.

Rakennetekniikka

Kaava-alueella on kaksi rakennusta, joista vanhempi (Aleksanterin teatteri) on valmistunut vuonna 1879 ja uudempi (teatterin laajennusosa) 1953.

Vanhemman teatterirakennuksen rakenteet ovat puisia ja teräsbetonisia pilari-, palkki- ja laattarakenteita, joita on myöhemmin vahvistettu teräsrakenteilla. Myös puisien kattorakenteiden kantavuutta on osin vahvistettu teräsrakenteilla raskaiden valaistus- ja näyttämölaitteistojen aiheuttaman lisäkuormituksen vuoksi. Teatteriosassa on todennäköisesti jäljellä ajalleen tyypillisiä vanhan aikaisia eristemateriaaleja. Laajennusosa on pääasiassa teräsbetonirakenteinen. Molempien rakennusten julkisivut ovat rapatut.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei ole erityisiä rakennetekniikkaan liittyviä kaavamääräyksiä.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävä vanha teatteri saadaan säilytettyä. Uudisrakentamisen myötä kaupunkikuvaan tulee uusi ajallinen kerrostuma ja näkymät viereisistä asunnoista Aleksanterin teatterin suuntaan muuttuvat. Autopaikat vähenevät ja kasvillisuus tontilla muuttuu entistä monipuolisemmaksi, minkä ansiosta ympäristö muuttuu viihtyisämmäksi.

Yhteenvedona kaavan vaikutusten arvioinnin tuloksista voidaan todeta, että laajennusosan osittaisessa purkamisessa ja uudelleenrakentamisessa ei menetetä merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja. Uudet rakennusosat eivät nouse kauko- maisemassa muiden lähiympäristön rakennusten yläpuolelle eivätkä merkittävästi muuta ympäröivien rakennusten tilannetta. Kaavaratkaisu voidaan toteuttaa pelastusturvallisuuden edellyttämällä tavalla. Runkomelun torjumiseen tulee hotellin osalta kiinnittää erityistä huomiota.

Vaikutusselvitysten tulokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa siten, että rakentamista on ohjattu viitesuunnitelman ratkaisuihin kaavamääräyksillä. Uudis- osan korkeutta on rajoitettu. Liikenteen haittojen torjumiseksi annetut kaava- määräykset äänitasoerovaatimuksesta ja runkomeluntorjunnasta luovat edelly- tykset terveellisyyden ja viihtyisyyden vaatimusten täyttymiselle.

Alueelle on laadittu meluselvityksiä, joissa on arvioitu katuliikenteen meluvaiku- tuksia kaavaratkaisun mukaisessa tilanteessa. Suunnitellusta rakentamisesta on laadittu viitesuunnitelma, jonka avulla on arvioitu sekä rakentamisen kaupun- kikuvaallisia vaikutuksia että pelastusturvallisuutta. Kaavaprosessin aikana on tarkasteltu erilaisia viitesuunnitelmavaihtoehtoja. Myös alustava pihasuunni- telma on laadittu jo kaavoitusvaiheessa, jotta voidaan arvioida muutosten vaiku- tusta arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen varjostusvaikutus- ten arvioimiseksi on laadittu varjostuskaavio. Lisäksi rakennukselle on laadittu alustava paloturvallisuusselvitys.

Kaavaa varten tehty, ja suunnittelussa tai vaikutusten arvioinnissa hyödynnetyt selvitykset on lueteltu kohdassa Liitteet.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asema- kaavamuutos nostaa tontin arvoa.

Tulovaikutukset:

Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökor- vauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakennus nousee nykyistä laajennusosaa korkeammalle, joten se varjos- taa hieman ympäröiviä rakennuksia. Myös näkymät teatterin suuntaan muuttu- vat viereisistä rakennuksista katsottuna.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Huonokuntoisia puita joudutaan poistamaan tontilta, mutta kokonaisuutena kas- villisuus tontilla lisääntyy. Albertinkadun varrella sijaitsevat kaupunkikuvaallisesti merkittävät puut säilyvät. Bulevardin arvokkaat puurivit ovat tontin ulkopuolella, joten niihinkään ei tule muutoksia.

Historiallinen rakennus uudisosineen liittyy tontin kehittämisen myötä nykyistä laadukkaammin ja selkeämmin Bulevardin katuakselin tilasarjaan ja saa arvoisensa edusaukion.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Yleisiä pysäköintipaikkoja poistuu alueelta. Hotellin saattoliikenne saattaa aiheuttaa muutoksia pyöräkaistan sijaintiin Bulevardin varrella, mutta tätä tarkastellaan kokonaisuutena myöhemmin, todennäköisesti Bulevardin laajemman kaaturemontin yhteydessä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavamuutos ei edellytä muutoksia teknisen huollon verkostoihin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen lisää uuden ajallisen kerrostuman Bulevardin katukuvaan. Arkkitehtuuriin on kiinnitetty erityistä huomiota jo kaavoitusvaiheessa ja laadukkaaseen lopputulokseen ohjataan kaavamääräyksiä.

Pääosin purettavasta laajennusosasta on määrätty suojeltavaksi näkyvimvät julkisivun osat, joten niiltä osin tilanne säilyy nykyisellään. Olemassa oleva julkisivu täydentyy uudella, kolme kerrosta korkealla korotusosalla, jonka vaikutusta katukuvaan on häivytetty porrastamalla rakennusmassa ja määräämällä julkisivu materiaaliltaan vaaleaksi. Tavoitteena on pelkistetty arkkitehtuuri, joka ei vie liikaa huomiota teatterin vanhimmalta osalta.

Uudisosa vastaa korkeudeltaan muita ympäristön rakennuksia, eikä näin ollen nouse olemassa olevaa kaupunkirakennetta korkeammalle kaukonäkymissä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavan toteuttamisen hiilijalanjäljeksi on arvioitu n. 4 170 tCO₂e ja hiilikädenjäljeksi 445 tCO₂e 50 vuoden arviointijaksolla.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Pihan muutosten tavoitteena on parantaa hulevesien hallintaa tontilla. Sadevesiä ohjataan istutusalueille. Istutettavat uudet puut ja muut kasvillisuus vähentävät lämpösaarekeilmiötä paikallisesti ja tarjoavat varjoisia oleskelupaikkoja.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kulttuurikäyttö houkuttelee alueelle kävijöitä laajemmaltakin alueelta ja erilaiset tapahtumat lisäävät alueen elinvoimaa.

Teatterin laajennusosassa on tiloja, joita on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille.

Näissä tiloissa on arviolta n. 60 työntekijää. Päiväkäytön lisäksi laajennusosassa sijaitsevia harjoitussaleja käyttävät aktiivisesti useat eri tanssikoulut, jotka myös työllistävät tanssiopettajia. Vuokratuissa tiloissa ja harjoitussaleissa toimivat yritykset joutuvat kaavan toteuttamisen myötä etsimään uudet toimitilat.

Asemakaavan mukainen hotellikäyttö työllistäisi arviolta n. 20 ihmistä.

Toteutus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa arviolta vuonna 2027.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia valtakunnallisia tavoitteita:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

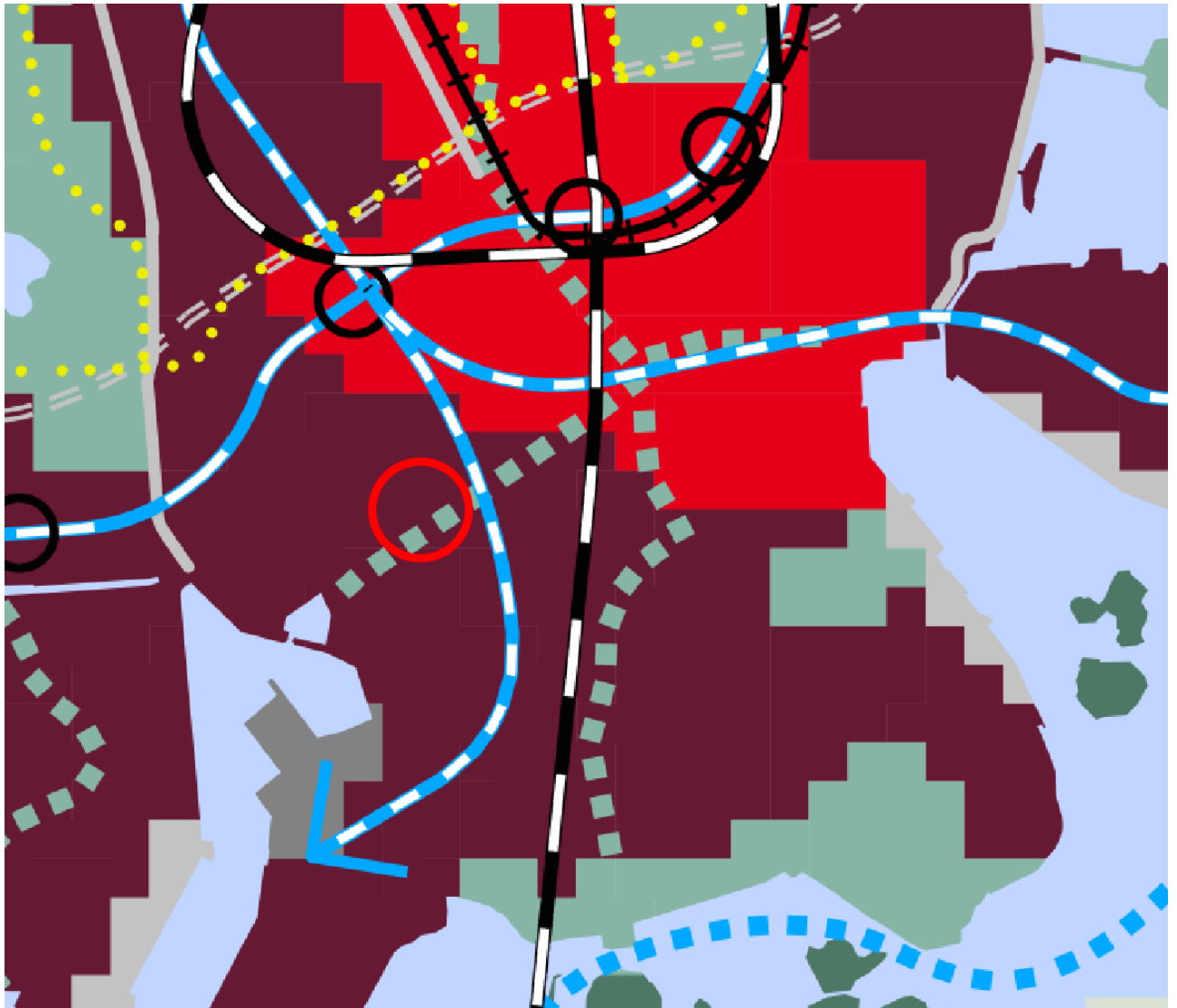
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Alueella voimassa olevat kaavat

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty Bulevardia pitkin kulkeva viheryhteys. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalainen yleiskaava nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021):

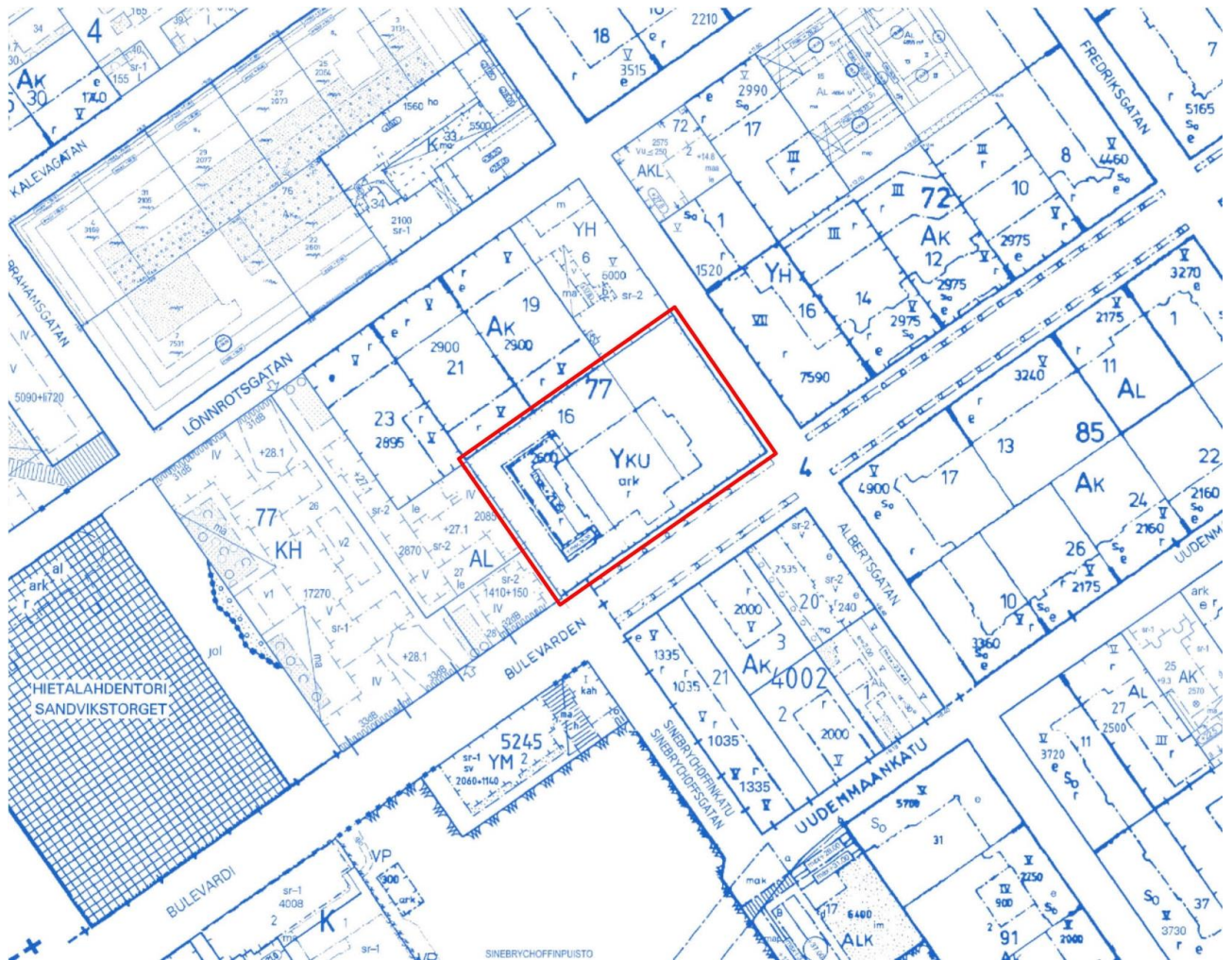
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitus ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liikeja palvelutiloja sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

8501 (05.11.1982)

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu vuonna 1982) alue on merkitty Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YKU). Teatterin vanha osa on suojeltu asemakaavassa ark-suojelumerkinnällä.



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Alustavia suunnitelmia on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä jo kaavoitusvaiheessa (9.10.2023) ja hankkeesta on saatu kaupunkikuvatyöryhmän lausunto.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2023.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomais-tahojen kanssa:

- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Viranomaisyhteistyötä on tehty erityisesti uudisrakentamisen sovittamisessa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja rakennussuojelun osalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston esilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävilläolosta 15.4.2024–6.5.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

Lisäksi järjestettiin:

- Uutta Kantakaupunkia 24.4.2024

OAS-aineistoa koskevat mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Mielipiteistä oli adresseja 1 kpl (allekirjoittajia yhteensä 32)

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisosan arkkitehtuuriin, kulttuuriympäristön huomioimiseen, asumisen olosuhteisiin, hotellien tarpeettomuuteen, harrastustilojen häviämiseen ja rakentamisen lintuystävällisyyteen.

Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että arkkitehtuuria on kehitetty eteenpäin ja kaavamääräyksillä ohjataan laadukkaaseen rakentamiseen. Kulttuuriympäristöä on suojeltu ja uusi rakentaminen on pyritty sovittamaan arvokkaaseen ympäristöön. Uudisrakentamisen vaikutuksista on laadittu varjostuskaavio ja kaavaan on lisätty lintuystävälliseen rakentamiseen ohjaava määräys. Osa palautteesta koski hankkeen lähtökohtia, joihin ei voida enää kaavoitusvaiheessa vaikuttaa.

Virallisten mielipiteiden lisäksi saatiin 183 kommenttia Kerro Kantasi -palvelussa. Kooste saaduista kommenteista on vuorovaikutusraportin liitteenä. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomais- ja asiantuntijatahoilta:

- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala/Pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/Kaupunginmuseo
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kiinteistön pelastusturvallisuuteen, sekaviemäröinnin eriyttämiseen, rakennussuojelutilanteeseen ja uudisosan arkkitehtuuriin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on laadittu viranomaisten edellyttämät selvitykset. Suojelumääräykset ja suojelun kokonaisuus on laadittu yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaisten kanssa. Kaavamääräyksillä on ohjattu uudisrakentamista kulttuuriympäristöön soveltuvaksi. Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (AKL/MRL 65 §) 20.5.2025–19.6.2025. Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 31 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Kaupunkiliikenne Oy (ent. HKL)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite suojelukohteista
 - Liikennemeluselvitys
 - Julkisivun ääneneristys selvitys
 - Varjostututkielma
 - Pihasuunnitelma
 - Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
- Paloturvallisuusselvitys

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Otso Huhtala, arkkitehti, asemakaavoitus

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö, asemakaavoitus

Jani Jansson, arkkitehti, asemakaavoitus

Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Minttu Iivonen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Marianna Häkkinen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Hakijataho

Mikko Summanen, Arkkitehtitoimisto K2S Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	15.4.2025
Kaavan nimi	Aleksanterin teatteri		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.3.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	09112974
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5429	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5429

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,5429	100,00	7380	1,36	0,0000	4780
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5429	-2600
C yhteensä						
K yhteensä	0,5429	100,0	7380	1,36	0,5429	7380
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	4945	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,5429	100,00	7380	1,36	0,0000	4780
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5429	-2600
YKU					-0,5429	-2600
C yhteensä						
K yhteensä	0,5429	100,0	7380	1,36	0,5429	7380
K-1	0,5429	100,0	7380	1,36	0,5429	7380
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	4945	0	0
Asemakaava	1	4945	0	0

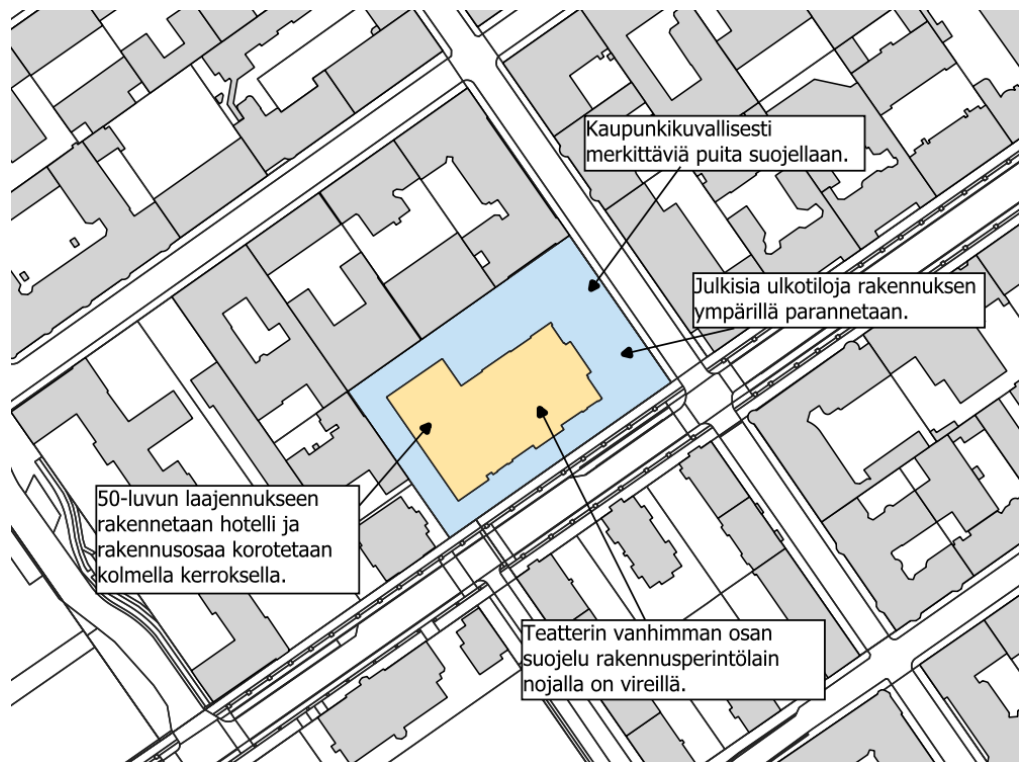
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Aleksanterin teatteri, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 25.3.2024

Diaarinumero HEL 2023-016257
Hankenumero 3221_17
Oas 1702-00/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Aleksanterin teatteria, joka sijaitsee Kampissa Bulevardin ja Albertinkadun risteyksessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa teatterin 1950-luvulla valmistuneen laajennusosan osittaisen purkamisen, korottamisen ja muutoksen hotelliksi. Laajennusosan Bulevardin puoleisen julkisivun suojelua tutkitaan asemakaavassa. Teatterin vanhin, vuonna

1879 valmistunut osa säilyy pääosin teatterikäytössä ja sen laki-suojeluun tähtäävä prosessi on vireillä.

Kaavaratkaisu on tehty, koska Senaatti-kiinteistöt on vuonna 2022 myynyt kiinteistön yksityiselle omistajalle, jonka tavoitteena on kehittää kiinteistöä teatteri- ja hotellikäytössä.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmia esitellään tiiviisti keskiviikkona 24.4.2024 osana alueellista Uutta Kantakaupunkia -tilaisuutta. Tilaisuus pidetään verkossa. Ohjelma alkaa klo 17.00.

Ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet. Voit osallistua tilaisuuteen myös vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää tietokonetta. Osallistuaksesi tietokoneella sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä.

Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella. Jos puhelimesi ei ole valmiiksi Teams-sovellusta, käy ensin lataamassa se oman puhelimesi sovelluskaupasta.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön YouTube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kolmen kuukauden ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Suunnitelmiin voi tutustua ja niitä voi kommentoida Kerro Kantasi -palvelussa osoitteessa <https://kerrokantasi.hel.fi/> 15.4.–6.5.2024 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 15.4.–6.5.2024 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 6.5.2024**. Kirjalli-

set mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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

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 seudun pyöräilijät
 - Rakennustaiteen seura ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Kaupunkiliikenne Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Senaatti-kiinteistöt
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, 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

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteiluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu vuonna 1982) alue on merkitty Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttialueeksi (YKU). Teatterin vanha osa on suojeltu asemakaavassa ark-suojelumerkinnällä.

Tontti on ollut mukana valmisteilla olevan Kampin uuden asemakaavan (Kampin alueita ja Leppäsuon kortteli 411, nro 12874) kaavaluonnoksessa ja -ehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa teatterin vanhalle osalle on osoitettu suojelumerkintä sr-1. Bulevardin ja Albertinkadun varrella sijaitsevat puurivit on merkitty säilytettäväksi ja rakennuksen edusta on merkitty aukioksi. Aleksanterin teatterin kaavamuutoksen tultua vireille tontti on poistettu Kampin asemakaavan rajauksesta eli se ei ole enää mukana Kampin asemakaavan tarkistetussa kaavaehdotuksessa. Kaavaehdotuksessa olleita periaatteita noudatetaan myös Aleksanterin teatterin asemakaavan muutoksessa.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Lisäksi yleiskaavaan on merkitty Bulevardia pitkin kulkeva viheryhteys.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä Esplanadi-Bulevardi (RKY 2009). RKY-alueeseen kuuluu Esplanadin puiston ja Bulevardin lisäksi Vanha kirkkopuisto (ns. Ruttopuisto), Hietalahdentori ja Aleksanterin teatteri. Kantakaupunki on Helsingin mittakaavassa merkittävä kulttuurihistoriallisten arvojen tihentymä ja teatterin ympäristössä on useita suojeltuja rakennuksia.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Aleksanterin teatteri - rakennushistoriaselvitys (Markus Manninen, Arkkitehtitoimisto Schulman, 2015)

- Kamppi – Arkkitehtuurin ja kaupunkirakenteen ominaispiirteet (Helsingin kaupunki, asemakaavoituspalvelu, 2023)
- Bulevardi – ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuosittukset (Kaupunkiympäristön julkaisuja 2019:10)

Aleksanterin teatteri on valmistunut vuonna 1879 Helsingin venäläiseksi teatteriksi, missä käytössä se toimi Suomen itsenäistymiseen saakka. Vuosina 1918–1993 rakennus oli Kansallisoopperan (ent. Suomalainen ooppera) käytössä. Vuonna 1953 valmistui alkuperäisen teatterirakennuksen kylkeen laajennus, joka sisälsi varasto-, harjoittelu- ja pukuhuonetilojen lisäksi toimistotiloja. Vuodesta 1993 lähtien teatteri on toiminut vierailuteatterina.

Teatteritoiminta jatkuu nykyään aktiivisena rakennuksen vanhassa osassa. Teatterisali sekä siihen liittyvät aula- ja lämpiötilat ovat säilyneet hyvin ja niillä on erityistä kulttuurihistoriallista arvoa. Laajennusosassa on sekä teatterin henkilökunnan että ulosvuokrattuja toimistotiloja. Laajennusosassa on myös harjoitussaleja ja pukuhuoneita, jotka ovat iltaisin harrastekäytössä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Otso Huhtala, arkkitehti, p. (09) 310 37296, otso.huhtala(a)hel.fi

Jani Jansson, arkkitehti, p. (09) 310 52316, jani.jansson(a)hel.fi

Liikenne

Minttu Iivonen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 52567,
minttu.iivonen(a)hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Tomi Varjus, projektipäällikkö, p. (09) 310 26530,
tomi.varjus(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Rakennussuojelu

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

Vuorovaikutus

Lotta Silfverberg, vuorovaikutusasiantuntija, p. (09) 310 42171,
lotta.silfverberg(a)hel.fi



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

Helsingissä 25.3.2024

Sinikka Lahti
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 15.4.–6.5.2024, suunnitelmia esitellään tiiviisti 24.4.2024 osana Uutta Kantakaupunkia -verkkotilaisuutta
- Kerro Kantasi -kysely avoinna 15.4.–6.5.2024
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä vuonna 2025
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



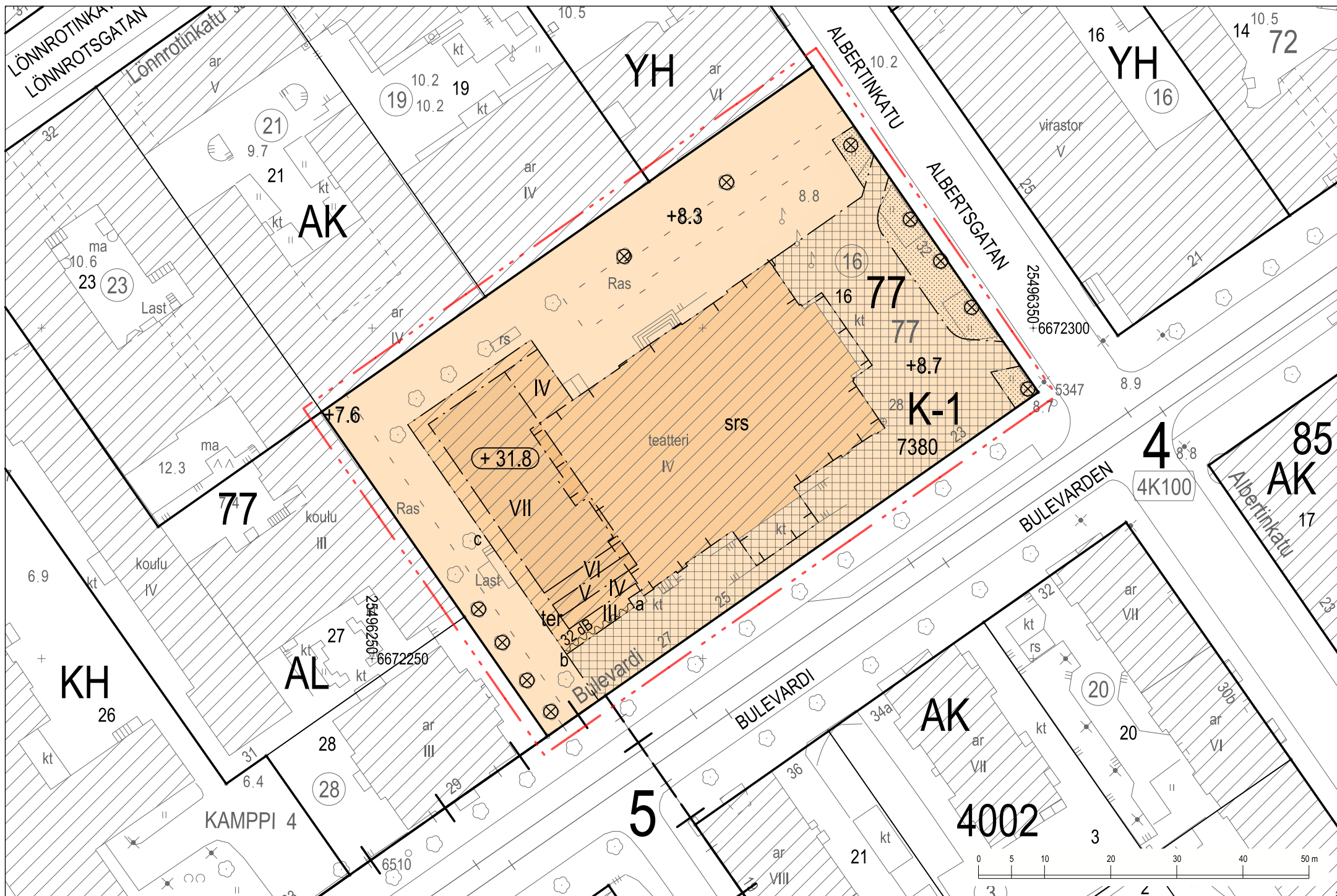
Hyväksyminen

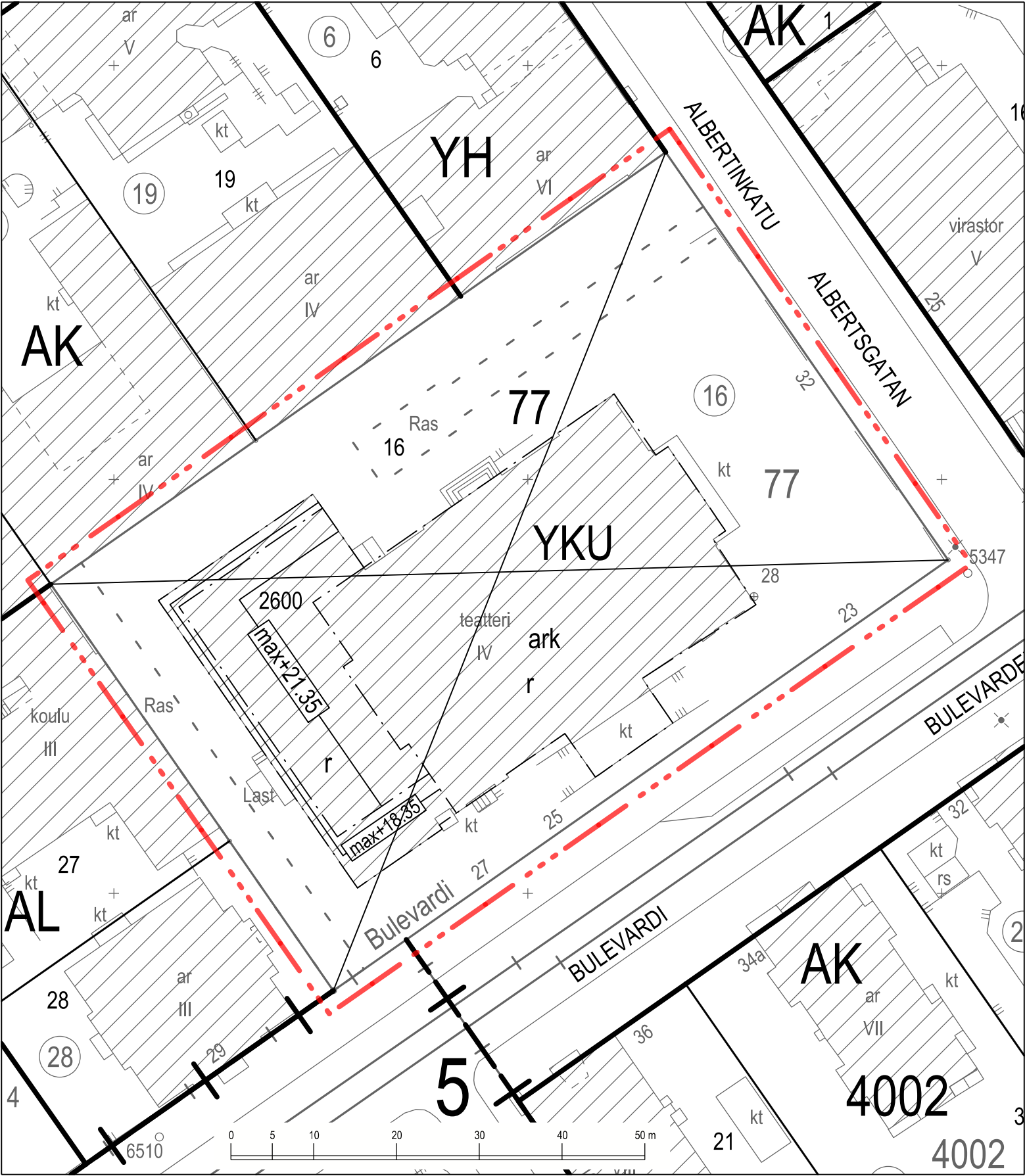
- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla 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
Aleksanterin teatteri

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike-, toimisto- ja kulttuurirakennusten korttelialue. Korttelialueella suojellun rakennusosan rakennus-
alalla on oltava kulttuuritoimintoja.



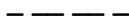
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



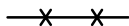
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

77

Korttelin numero.

16

Ohjeellisen tontin numero.

7380

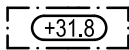
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

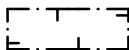
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 8.7

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



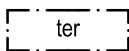
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



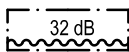
Rakennusala.



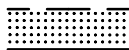
Rakennusala.



Terassin rakennusala.



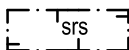
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi/puu.



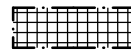
Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa ilman Museoviraston lupaa muuttaa tai käyttää niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo vähenee.

a - b

Suojeltava julkisivun osa. Suojelu koskee julkisivun näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia. Ikkunat ja ovet saa uusita alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaisesti, mikäli se on esimerkiksi meluntorjuntasyistä välttämätöntä.

b - c

Suojeltava julkisivun osa, johon saa avata uusia ikkunoita. Suojelu koskee julkisivun näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia. Ikkunat ja ovet saa uusita alkuperäisen mallin ja materiaalin mukaisesti, mikäli se on esimerkiksi meluntorjuntasyistä välttämätöntä.



Aukiomainen alueen osa. Alueen tulee liittyä luontevasti viereisiin katuihin. Alueen pintamateriaalina on käytettävä luonnonkiveä.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Ravintolatila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen julkisivujen on oltavan paikalla muurattuja ja rapattuja.

Rakennuksen julkisivujen on oltava vaaleita.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiteiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lin-
tujen törmääminen lasiin minimoidaan.

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

Kattoterassia ei saa lasittaa.

Uudisosan arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaan kaupunkikuvaan. Kaikkien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää viherkertoimen tavoitetaso 0,6.

Tontin ulkoalueet on suunniteltava kaupunkikuvallisesti, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisena, rakennusten rakennustaiteellisen arvon edellyttämällä tavalla ja kulttuuri-historialliseen ympäristöön soveltuvana. Pihalla tulee käyttää alkuperäisen rakennusaikakauden mukaisia pintamateriaaleja ja kasvilajeja.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia eikä rakennelmia (kuten katos).

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennuksen runkomelun torjunta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei runkomelusta aiheudu haittaa majoitushuoneissa.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa sääädöissä kyseiselle käyttötarkoitussluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:

- toimistot enintään 1 ap/350 k-m²
- hotellit enintään 1 ap/350 k-m²
- teatteri enintään 1 ap/200 k-m².

Autopaikkoja ei saa sijoittaa aukiomaiselle alueen osalle.

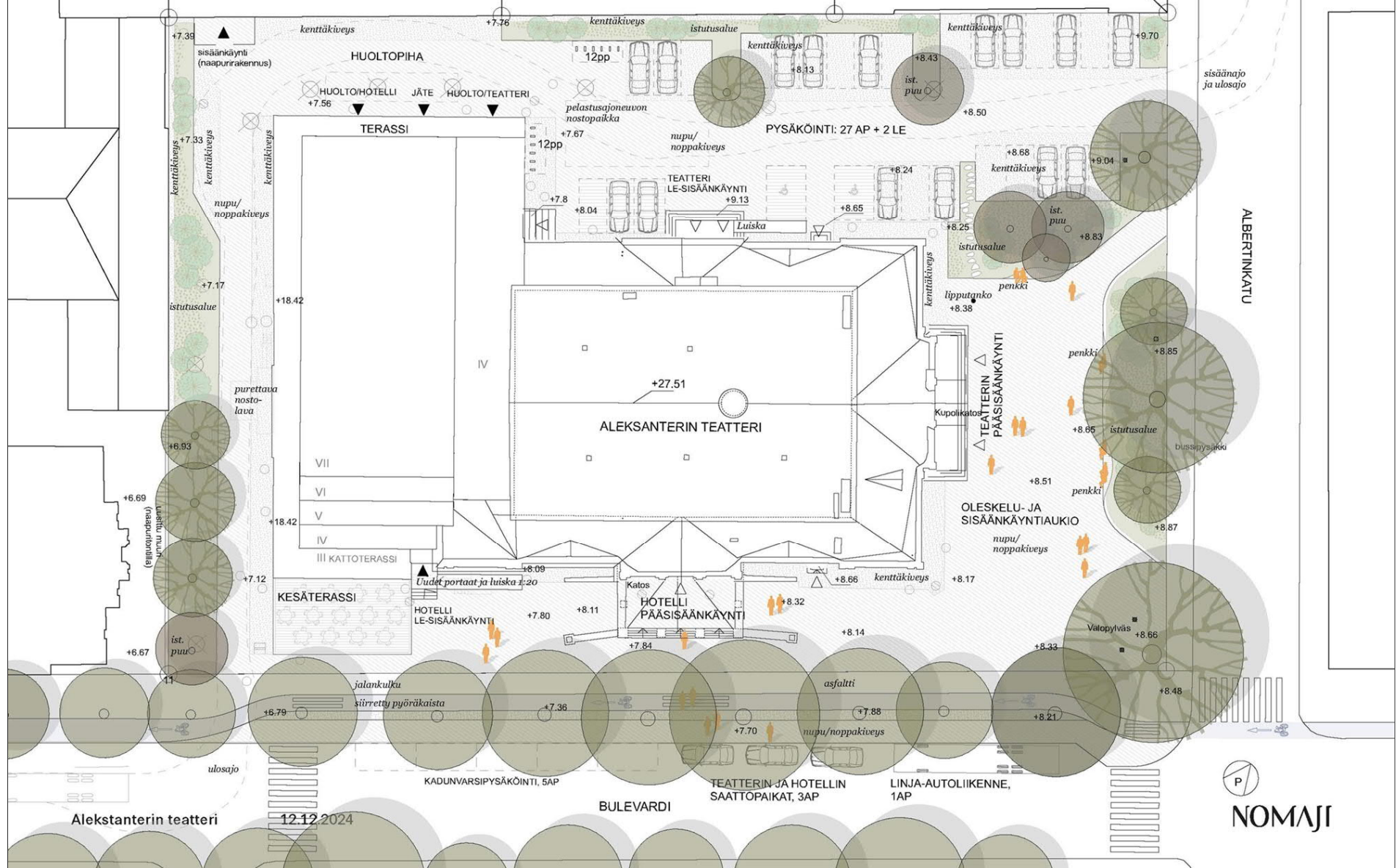
Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- liike- ja toimistotilat enintään 1 pp/50 k-m²
- asiakaspysäköinti vähintään 1 pp/500 k-m²
- henkilökunnalle 1 pp/3 työntekijää.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Viitesuunnitelma 1:300



Havainnekuva
Aleksanterin teatteri



Teatterin pääsisääkäynti Albertinkadulle päin. Kuva: Otso Huhtala, 2.2.2024

Aleksanterin teatteri, kuvaliite suojelukohteista

Aleksanterin teatterin rakennussuojelussa ensisijainen suojeluinstrumentti on laki rakennusperinnön suojelemisesta, jonka mukainen suojeluprosessi on vireillä ja se on tarkoitus saattaa loppuun asemakaavan tultua voimaan. Suojelupäätöksen tekee Uudenmaan ELY-keskus. Museovirasto on lausunut kohteesta ja tehnyt ehdotuksensa suojelumääräyksistä. Museoviraston ehdotuksessa suojelu kohdistuu teatterin vanhimman osan rakennusrunkoon, ulkoasuun, keskeisiin sisätiloihin sekä kiinteään ja irtaimen sisustukseen.

Teatterin vanhin osa on suojeltu myös asemakaavassa merkinnällä sr-1: Rakennustai-

teellisesti, 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.

50-luvun laajennusosan Bulevardin puoleinen julkisivu on merkitty merkinnällä "Suojeltava julkisivun osa." Lisäksi osa lounaisjulkisivusta on merkitty merkinnällä "Suojeltava julkisivun osa, johon saa avata uusia ikkunoita."



Sisääntulohalli. Kuva: Otso Huhtala, 2.2.2024



Näyttämö. Kuva: Otso Huhtala, 2.2.2024



Katsomo. Kuva: Otso Huhtala, 2.2.2024



Päälämpio. Kuva: Otso Huhtala, 2.2.2024



*Presidentin lämpiö.
Kuva: Otso Huhtala, 2.2.2024*



*Keisarin aitiotiloihin johtava porrashuone.
Kuva: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2015*



*Esimerkki teatterin vanhimman osan ikkunasta.
Kuva: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2015*



50-luvun laajennusosan julkisivu Bulevardille päin. Kuva: Jani Jansson, 21.9.2023



*Laajennusosan sisäänkäynti.
Kuva: Jani Jansson, 21.9.2023*

*Laajennusosan julkisivu huoltokujalle päin.
Kuva: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2015*



Pasi Myyryläinen, Liisa Kilpilehto

23.4.2025

Aleksanterin teatteri ja hotelli

Asiakas: BOA Group Oy

Yhteyshenkilö: Riku Nisula

**ALEKSANTERIN TEATTERIN LAAJENNUSOSAN HOTELLI –
LIIKENNEMELUSELVITYS**

Revisio A

YHTEENVETO

Helsingissä osoitteessa Bulevardi 23–27 tutkitaan mahdollisuutta kaavoittaa olemassa oleva rakennus asuinkäyttöön. Tässä raportissa esitetään kohteeseen laadittu liikennemeluseelvitys.

Kohteen julkisivujen A-äänitasoerotukseksi suositellaan $\Delta L_A = 32$ dB Bulevardin puolelle.

1 TAUSTA

Aleksanterin teatterin 1950-luvulla valmistuneeseen laajennusosaan on suunnitteilla hotelli. Laajennusosaan on lisäksi suunnitteilla kolme lisäkerrosta uudisrakentamista. Teatteritoiminta jatkuu rakennuksen vanhan osan puolella nykyiseen tapaan. Rakennuksen sijainti on esitetty *kuvassa 1*.

Rakennuksen ympäristö on vilkkaasti liikennöityä ja sen edustalla on raitiotie, jonka lähin raide sijoittuu noin 19 metrin etäisyydelle rakennuksesta. Akukon Oy on mitannut kohteeseen kohdistuvaa liikenteen ja raitioliikenteen aiheuttamaa melua ja tärinää. Mittaustuloksista on laadittu raportti *AKUKON 241026-01 Aleksanterin teatterin laajennusosan hotelli - Runkomelu- ja tärinäselvitys, melumittaukset*.

Tässä raportissa on esitetty kohteen laskennallisen meluseelvityksen tulokset suunnitellun hotellirakennuksen julkisivuilla ja oleskelualueilla. Lisäksi annetaan kaavavaatimusta vastaava A-äänitasoerotus eri julkisivuilla niiden osien äänieristyksen mitoitus varten.

Äänitasoerotukset on laskettu käyttäen ohjearvoja 35 dB päiväaikaan klo 7–22 ja 30 dB yöaikaan majoitustiloissa 22–7 [1]. Oleskelualueiden ulkomelutason ohjearvot, edellä mainitun päätöksen mukaan ovat 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Lisäksi raideliikenteen aiheuttama enimmäisäänitaso L_{Amax} ei saisi ylittää nukkumiseen tarkoitetuissa tiloissa 45 dB [2].



Kuva 1. Aleksanterin teatterin laajennuksen sijainti kartalla. Helsingin karttapalvelu (1.10.2024).

2 MELULASKENTA

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin *Datakustik Cadna/A 2024 MR1* –tietokoneohjelmalla käyttäen yhteis-pohjoismaisia ympäristömelun laskentamalleja:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • katuliikenne: | tieliikennemelun laskentamalli [3] |
| • raideliikenne: | raideliikennemelun laskentamalli [4] |
| • raitiovaunujen vaihdekolina ja kaarrekirskunta: | teollisuusmelun laskentamalli [5] |

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Suunniteltujen ja ympäristön muiden rakennusten korkeustiedot ja sijainnit syötettiin malliin käyttäen lähtötietoina tilaajalta saatua asemapiirustusta ja luonnoksia (Arkkittehtitoimisto K2S, päivätty 18.3.2024) sekä olemassa ollutta maastomalliaineistoa.

Laskenta tehtiin kahdelle eri massoittelevaihtoehdolle: VE1 ja VE2.

Laskennassa on noudatettu Helsingin kaupungin ohjetta: *Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019, päivitys 13.9.2022.*

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on tavallinen A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväsaikaan klo 7–22 ja yöaikaan klo 22–7. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään sekä julkisivuihin kohdistuvina että katutason alueilla esiintyvänä päiväajan keskiäänitasoina.

Pihojen äänitasot ovat kokonaismelutasoja siinä mielessä, että ne sisältävät kaikki heijastukset kovista pystypinnoista, kuten talojen ulkoseinistä. Tällainen laskentatulokset edustaa ulkotilojen, kuten oleskelu-alueiden, melua.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioitaessa. Julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Melukartan laskenta tehtiin käyttäen 2 x 2 m suuruisia laskentaruutuja. Laskentapisteen sijaitsivat 2 m korkeudella maanpinnasta. Lähimpien rakennusten julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapistettä sijoitettiin kunkin kerroksen korkeudelle ja vaakasuunnassa enintään 5 m välein.

2.3 Liikenne

Laskennassa otettiin huomioon kohteen lähellä kulkevat kadut sekä kauempana sijaitsevat liikennemääriltään suuret väylät ja kadut. Muita katuja ei otettu mukaan laskentaan. Niiden melulla ei ole merkittävää vaikutusta kokonaismeluun hankkeen kohdalla.

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen ennusteliikennemäärät vuonna 2040 on esitetty *taulukossa 1*. Ennusteliikenteen tiedot saatiin Helsingin kaupungilta (liikenneinsinööri Annika Rantala, 18.9.2024). Laskennassa on huomioitu Bulevardin mukulakivipinnoitus.

Laskennassa raitiovaunuliikenteen määrinä on käytetty *RAIL/2:n* linjastosuunnitelmaa, jossa Bulevardilla kulkee linjat 6 ja 9. Lisäksi keskustan suunnasta Bulevardilla kulkee 3, joka kääntyy Fredrikinkadulle etelään. Liikennemäärät on saatu Helsingin kaupungilta (liikenneinsinööri Annika Rantala, 18.9.2024 ja 3.10.2024). Käytetyt liikennemäärät on esitetty *taulukossa 2*.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

Tien nimi	KAVL 2040	raskas-%	päivän %-osuus	nopeus km/h
Lönnrotinkatu Abrahaminkatu-Albertinkatu	10 000	4 %	94 %	30
Lönnrotinkatu Albertinkatu-Fredrikinkatu	10 000	2 %*	"	30
Albertinkatu Kalevankatu-Lönnrotinkatu	5 500	5 %	"	30
Albertinkatu Lönnrotinkatu-Bulevardi	7 000	4 %	"	30
Albertinkatu Bulevardi-Uudenmaankatu	7 000	4 %	"	30
Bulevardi Hietalahdenkatu-Albertinkatu	7 500	6 %	"	30
Bulevardi Albertinkatu-Fredrikinkatu	6 000	9 %	"	30
Uudenmaankatu Sinebrychoffinkatu-Albertinkatu	7 500	4 %	"	30
Uudenmaankatu Albertinkatu-Fredrikinkatu	9 000	2 %*	"	30

*laskennassa käytetty raskasliikenneprosenttina 4 % liikenneinsinöörin suosituksesta

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raitioliikenteen määrät arkivuorokaudelle (vuoroja/suunta).

Linja	klo 07–22	klo 22–07	pituus [m]	ajonopeus [km/h]
3 Bulevardi välillä Annankatu – Fredrikinkatu	88	22	35	30
6 Bulevardi	88	13	35	30
9 Bulevardi	88	22	35	30

Kaarrekirkkunkunta ja vaihdekolina on mallinnettu Helsingin kaupungin ohjeen mukaisesti. Niillä ei käytännössä ole vaikutusta kohteen liikennemelutasoon niiden sijaitessa vähintään 200 m päässä kohteesta.

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

3 LASKENTATULOKSET

3.1 Keskiäänitaso piholla sekä julkisivuilla

Laskentatulokset on esitetty liitteissä seuraavasti:

- Liite A1: VE1 päiväaikainen (klo 7–22) A-keskiäänitaso $L_{Aeq,07-22}$.
- Liite A2: VE1 yöaikainen (klo 22–7) A-keskiäänitaso $L_{Aeq,22-07}$.
- Liite B1: VE2 päiväaikainen (klo 7–22) A-keskiäänitaso $L_{Aeq,07-22}$.
- Liite B2: VE2 yöaikainen (klo 22–7) A-keskiäänitaso $L_{Aeq,22-07}$.

Liitteissä esitetyt äänitasot ovat liikenteen kokonaismelun äänitasoja. Olemassa olevat rakennukset on esitetty harmaalla värillä, ja suunniteltu hotellirakennus ruskealla. Rakennusten seinillä olevat kahdeksankulmaiset tunnuksat ilmoittavat suurimman julkisivulla esiintyvän keskiäänitason L_{Aeq} .

Ulkoalueella laskentatulokset on esitetty keskiäänitasona 2 m korkeudella maanpinnasta.

3.2 Enimmäisäänitaso julkisivuilla

Kohteen julkisivuille kohdistuva suurin enimmäisäänitaso L_{Amax} on 71 dB Bulevardin puolella. Suurimmat enimmäisäänitasot vaihtoehdossa VE1 on lueteltu taulukossa 3, ja vaihtoehdossa VE2 on lueteltu taulukossa 4.

Taulukko 3. Suurimmat kohteen julkisivuille kohdistuvat enimmäisäänitasot, VE1.

Julkisivu	L_{Amax}
Kaakkoon, kerrokset 1...3	71 dB
Lounaaseen, kerrokset 1...3	68 dB
Luoteeseen ja koilliseen, kerrokset 1...3	54 dB
Kaakkoon, kerrokset 4...7	69 dB
Lounaaseen, kerrokset 4...7	66 dB
Luoteeseen, kerrokset 4...7	55 dB
Koilliseen, kerrokset 4...7	65 dB

Taulukko 4. Suurimmat kohteen julkisivuille kohdistuvat enimmäisäänitasot, VE2.

Julkisivu	L_{Amax}
Kaakkoon, kerrokset 1...3	71 dB
Lounaaseen, kerrokset 1...3	68 dB
Luoteeseen ja koilliseen, kerrokset 1...3	54 dB
Kaakkoon, kerrokset 4...7	69 dB
Lounaaseen, kerrokset 4...7	65 dB
Luoteeseen, kerrokset 4...7	55 dB
Koilliseen, kerrokset 4...7	65 dB

4 TULOSTEN TARKASTELU

4.1 Julkisivulle kohdistuvat melutasot

Sisämelun ohjearvot ovat 35 dB päiväsaikaan ja 30 dB yöaikaan [1]. Enimmäisäänitaso ei saisi sisätiloissa ylittää 45 dB [2]. Julkisivuille määritettävä A-äänitasoerotus on julkisivuun kohdistuvan ja sisätilan ohjearvon erotus.

Suurimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 65 dB ja yöllä 57 dB. Niiden perusteella laskettu A-äänitasoerotus on $\Delta L_A = 30$ dB (= 65-35 dB). Enimmäisäänitason perusteella laskettu A-äänitasoerotus on suurimmillaan $\Delta L_A = 26$ dB, joten keskiäänitaso on määräävä.

Kohteeseen suositellaan A-äänitasoerotusta **$\Delta L_A = 32$ dB**, liittyen mm. raideliikenne-ennusteen ja melupäästön tyypillisiin epävarmuuksiin. Suositus vastaa tavanomaista A-äänitasoerotusta kaupunkikeskustassa. A-äänitasoerotusta ei tarvitse noudattaa julkisivuilla, joihin kohdistuu enintään 55 dB liikennemelua päiväaikaan, esimerkiksi rakennuksen koillispäädyssä.

4.2 Ulkotilat ja kattoterassi

Kesäterassilla päiväajan keskiäänitaso on 60...68 dB. Terasseja ei tyypillisesti luokitella oleskelualueiksi, joten päivä- tai yöajan ohjearvoa ei sovelleta. Hanke voi halutessaan selvittää myöhemmässä vaiheessa meluntorjuntaratkaisuja terassin viihtyisää ääniympäristöä varten.

Neljännän kerroksen kattoterasseilla äänitasot vaihtelevat välillä 54...65 dB. Majoitustilojen yhteyteen liitetyt terassit ja parvekkeet eivät tyypillisesti rinnastu asuinkäyttöön liitettyihin parvekkeisiin tai terasseihin, jolloin niihin ei myöskään sovelleta ulko-oleskelualueiden ohjearvoja. Melutasoa voidaan alentaa esimerkiksi 1,25 m korkealla akustisesti tiiviillä kaiteella, esitetty kuvassa 2. Tällöin äänitaso kattoterassilla olisi alle 50 dB.



Kuva 2. Laskennallinen äänitaso kattoterasseilla, jos kaide on akustisesti tiivis 1,25 m korkeuteen asti.

Pasi Myyryläinen
FM, akustikko

Liisa Kilpilehto, DI FISE V (akustiikka)
Vanhempi konsultti

VIITTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Helsinki, 29.10.1992.
2. Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen. *Ympäristöopas* **108**. Ympäristöministeriö, Helsinki 2003. 37 s.
3. Road traffic noise – Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:525. Nordic council of ministers. 110 s. Tieliikennemelun laskentamalli. Ohje 6/1993. Ympäristöministeriö, Helsinki 1993.
4. Raideliikennemelun laskentamalli. Ympäristöopas 97. Ympäristöministeriö, Helsinki 2002. 58 s.
5. KRAGH J, ANDERSEN B & JAKOBSEN J, Environmental noise from industrial plants. General prediction method. Danish Acoustical Laboratory, report 32. Lyngby 1982. 54 s + liitt 35 s.

Aleksanterin teatteri ja hotelli

Liikennemeluselvitys

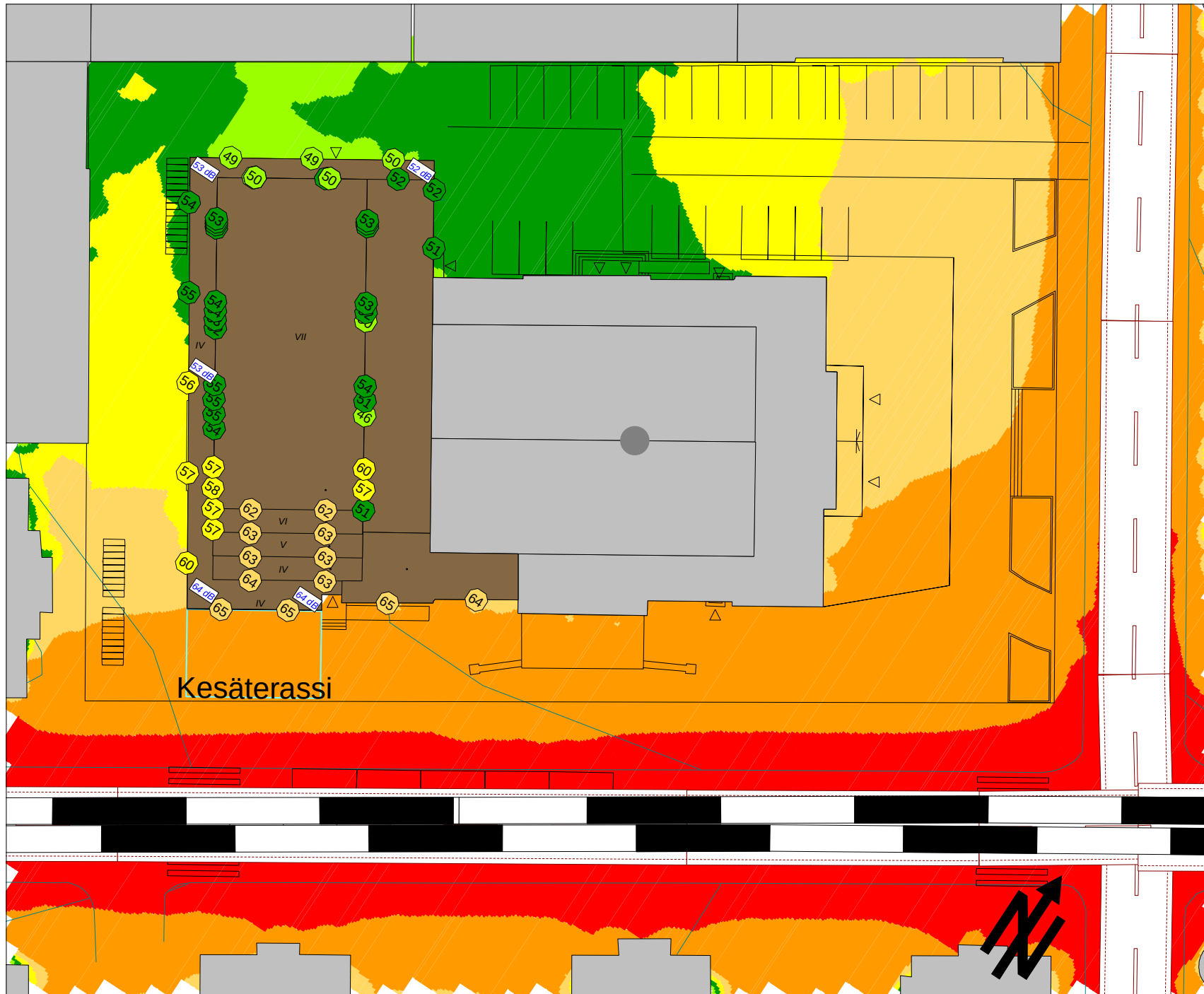
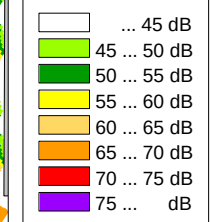
Tie- ja raideliikenne

Ennuste

VE1

Julkisivuilla ja pihoiilla
esiintyvät suurimmat
melutasot

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMY/LKi	23.04.25
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:500	A4

Aleksanterin teatteri ja hotelli

Liikennemeluselvitys

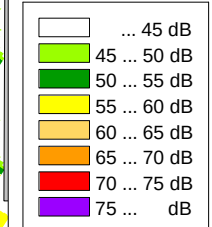
Tie- ja raideliikenne

Ennuste

VE1

Julkisivuilla ja piholla
esiintyvät suurimmat
melutasot

Yö (klo 22-7)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMY/LKi	23.04.25
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:500	A4

Aleksanterin teatteri ja hotelli

Liikennemeluselvitys

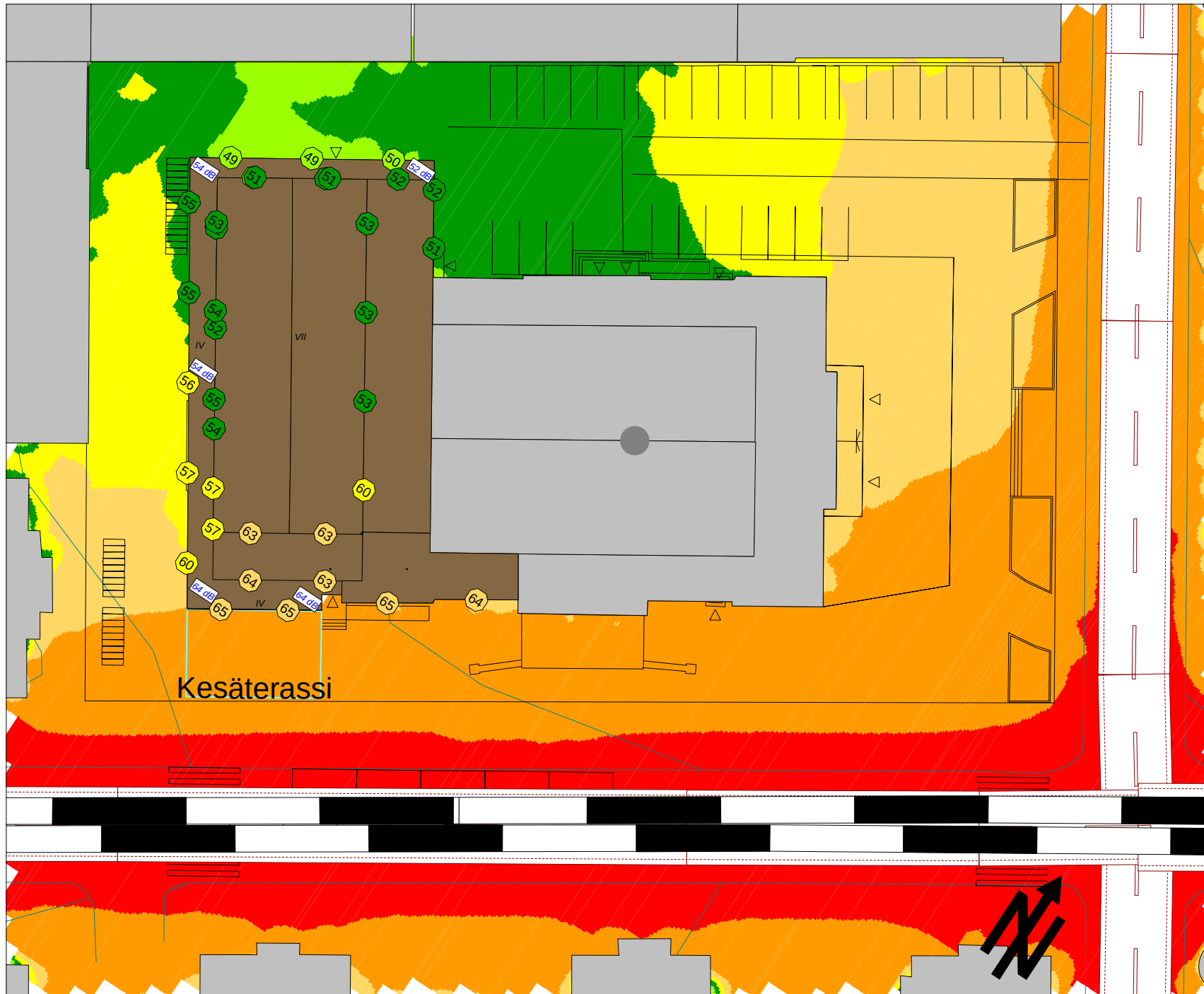
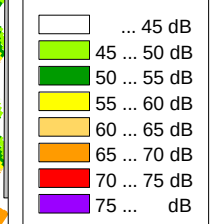
Tie- ja raideliikenne

Ennuste

VE2

Julkisivuilla ja pihoiilla
esiintyvät suurimmat
melutasot

Päivä (klo 7-22)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMY/LKi	23.04.25
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:500	A4

Aleksanterin teatteri ja hotelli

Liikennemeluselvitys

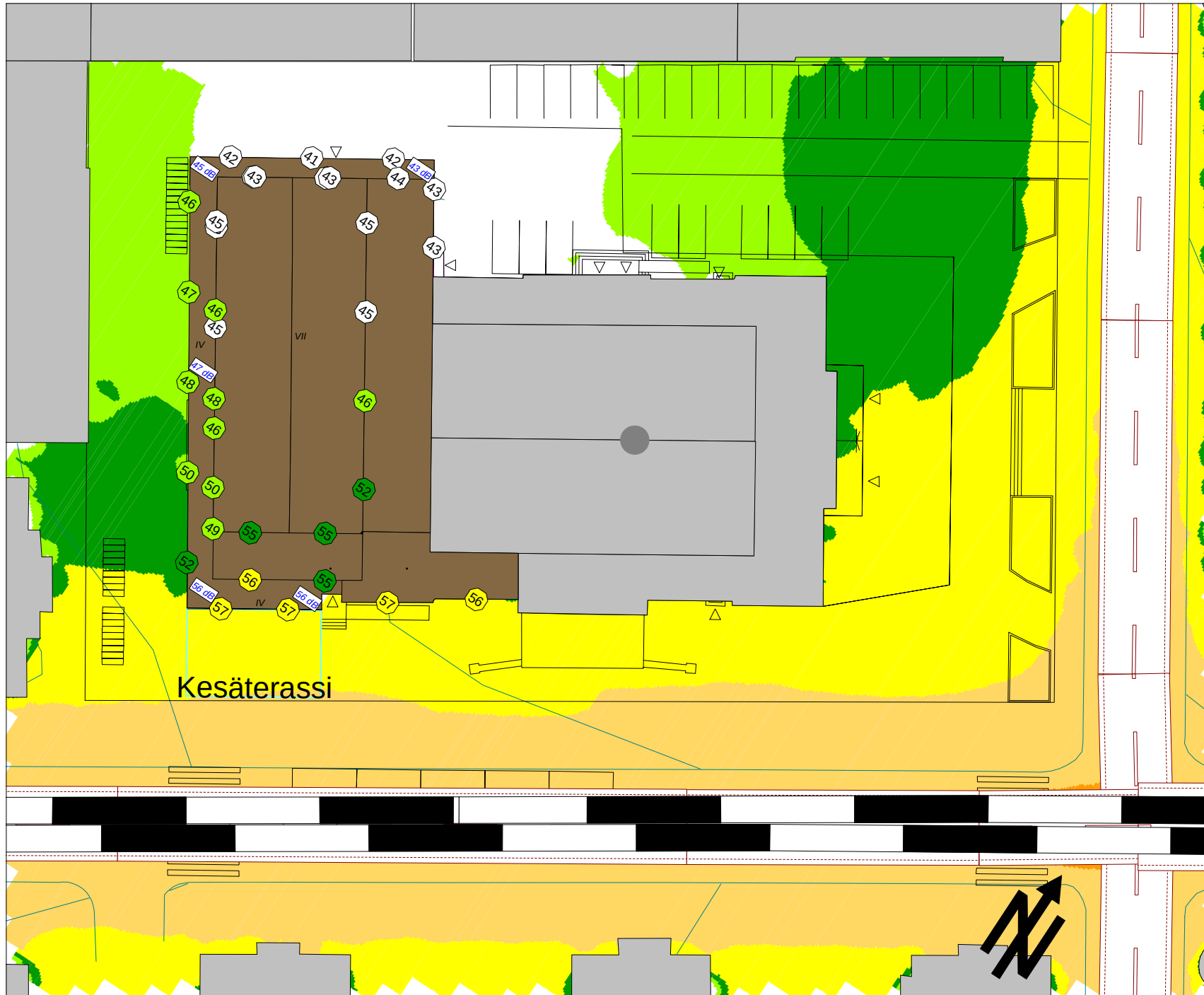
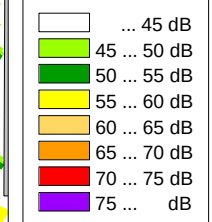
Tie- ja raideliikenne

Ennuste

VE2

Julkisivuilla ja piholla
esiintyvät suurimmat
melutasot

Yö (klo 22-7)
A-keskiäänitaso L_{Aeq}



AKUKON

Akukon Oy

SUUN	PÄIVÄYS
PMY/LKi	23.4.25
MITTAKAAVA	PAPERIKOKO
1:500	A4

Cadna/A 2024 MR1 (Nordic)

Mats Heikkinen, Veli-Matti Yli-Kätkä, Timo Peltonen

30.4.2025

Aleksanterin teatterin laajennusosan hotelli

Asiakas: BOA Group Oy

Yhteyshenkilö: Pasi Raitala

JULKISIVUN ÄÄNENERISTYSELVITYS**1 TAUSTA**

Bulevardilla sijaitsevan Aleksanterin teatterin 1950-luvun laajennusosaan ja teatteriin on suunnitteilla hotelli. Laajennusosaan on lisäksi suunnitteilla kolme lisäkerrosta. Teatteritoiminta jatkuu rakennuksen vanhan osan puolella nykyiseen tapaan.

1950-luvun laajennusosassa tehtyjen melu- ja tärinämittausten [1] perusteella liikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot ylittävät ympäristöministeriön ohjearvon [2] $L_{AFmax} \leq 45$ dB. Valtioneuvoston päätöksessä [3] esitetyt majoitustilojen keskiäänitason ohjearvot täyttyivät.

Tässä selvityksessä tarkastellaan julkisivun ääneneristävyyttä ja toimenpiteitä, jotta riittävät ääniolosuhteet voidaan saavuttaa hotellihuoneissa. Tarkastelu pohjautuu aiemmin tehtyyn liikenteen meluselvitykseen [4] ja tässä laadittuihin julkisivun äänieristyslaskelmiin.

2 OHJEARVOT JA MÄÄRÄYKSET

Ympäristöministeriön ohjeessa [2] todetaan, että liikenteen ohiajoista asuinhuoneisiin kantautuvan melun hetkellinen enimmäisäänitaso L_{AFmax} ei saisi ylittää 45 dB.

2.1 Lausunto runkomelutasojen mahdollisista ylityksistä

Melu- ja tärinämittausten [1] tulokset osoittavat, että majoitustilojen runkomelun ohjearvo $L_{prm} \leq 35$ dB voi ylittyä kohteessa. Nykyisen tilasijoittelun [5] perusteella arvioidaan, että runkomelun muutaman desibelin ylitykset rajoittuvat 1950-luvun laajennusosan ja vanhan teatterirakennuksen puolella 2. ja 3. kerroksen Bulevardin puoleisiin hotellihuoneisiin.

Ääniympäristöohjeessa on todettu seuraavaa liittyen rakennuksen korjaus- ja muutosrakentamiseen:

- "Ohjeessa esitettyjä vaatimuksia sovelletaan lähtökohtaisesti uuteen rakennukseen. Vaatimuksia ei sovelleta rakennuksiin niiltä osin, kuin ne on suojeltu ja vaatimusten noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävänä."
- "Korjausrakentamisessa ja muutostyössä rakennuksen ääniympäristöä koskevat vaatimukset määräytyvät ensisijaisesti rakennuksen valmistusaikana voimassa olleiden säännösten mukaisesti. Ääniympäristöä ei saa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä heikentää."
- "Rakennuksen käyttötarkoitusta muutettaessa ääniympäristöstä ei saa aiheutua haittaa käyttötarkoitukseltaan muutettavan rakennuksen ja sen lähirakennusten asukkaille tai muille käyttäjille."
- "Vaatimusten soveltamisen yksittäistapauksessa ratkaisee rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta vastaava kunnan rakennusvalvontaviranomainen."

Rakennuksen käyttäjiin kohdistuva haitta tarkoittaa selvästi heikompia ääniolosuhteita kuin mitä rakennuksen ääniympäristöasetuksen hyvällä tai edes sen vaatimustason alapuolelle jäävällä kohtalaisella ääniympäristöllä tarkoitetaan. Terveystensuojelulaissa määritellyn terveyshaitan tunnistamiseen käytetyt toimenpiderajat on säädetty asumisterveysasetuksessa. Melusta aiheutuvaa terveyshaittaa ei kuitenkaan lähtökohtaisesti muodostu hotellihuoneissa, joita ei käytetä pitkäaikaiseen asumiseen.

Ensisijaisesti uusia rakennuskohteita koskevien runkomelun ohjearvojen ylitykset eivät ole hotellihuoneiden ääniolosuhteiden kannalta merkittäviä, kun sisätiloihin kantautuvaa liikennemelua tarkastellaan kokonaisuutena. Tilassa oleskelevat henkilöt eivät pysty erottelamaan näitä kahta melua toisistaan, vaan altistuvat niiden yhdessä muodostamalle kokonaismelutasolle. Tyypillisesti lyhytaikaiseen hotellimajoittumiseen ei arvioida aiheutuva sellaista äänihaitta runkomelusta, joka vaarantaisi terveyttä.

Valtioneuvoston päätöksen [3] mukaiset majoitustilojen oleelliset keskiäänitason ohjearvot täyttyivät mittauksissa. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen menettelyissä.

Tilaan kantautuvan runkomelun arvioidaan Fast-painotettuna olevan suurimmillaan luokkaa $L_{AFmax} = 42$ dB. Mikäli julkisivun kautta ilmaäänä kantautuva melu saadaan vaimennettua samaan tasoon, on näiden yhteisvaikutus noin 45 dB.

Seuraavissa kappaleissa esitetyissä julkisivun ääneneristävyyden tarkasteluissa on huomioitu nämä melun eri etenemismekanismit. Esitetyt äänitasoeroluvut ΔL_A ovat tästä syystä meluselvityksessä [4] esitettyjä suurempia.

3 JULKISIVUN ÄÄNIERISTYKSEN LASKENNALLINEN TARKASTELU

Julkisivun äänieristyslaskennat tehtiin käyttäen standardin SFS-EN ISO 12354-3:2017 mitoitusmenetelmää. Laskenta tehdään menetelmässä rakennusosien ilmaäänieristyslukujen ja pinta-alasuhteiden perusteella sekä huomioimalla huoneen tilavuus, jolloin saadaan laskettua ulkovaipan kokonaiseristävyys.

Asemakaavassa/melumääräyksissä annettava julkisivun äänitasoero-vaatimus ΔL_A ei ole sama suure kuin ulkoseinien tai ikkunoiden äänieristys tieliikennemelua vastaan, vaan se on arvo, jota käytetään julkisivun eri osilta vaadittavan äänieristyksen mitoituksessa. Julkisivun yksittäisten osien (esim. ulkoseinä tai ikkuna) äänieristysluku ($R_w + C_{tr}$) mitoitetaan tilatyypikohtaisesti ja se on suurempi kuin ΔL_A . Esimerkiksi ikkunoiden ja ovien äänieristysvaatimus riippuu mm. ikkunoiden suhteellisesta pinta-alasta julkisivun pinta-alaan sekä huoneen pinta-alaan nähden.

Ulkoseinärakenteiden ilmaääneneristävyyttä tieliikennemelua vastaan tarkasteltiin laskennallisesti Marshall Day Acoustics Insul 10.0.6 –ohjelmalla.

Saatujen aineistojen perusteella vaikuttaa siltä, että 1950-luvulla valmistuneen laajennusosan ulkoseinärakenteena on 2. ja 3. kerroksen kohdalla 300 mm paksu Siporex-seinä. Rakenteen ilmaäänieristysluku $R_w + C_{tr}$ on arviolta 41 dB.

Kohteen nykyisistä ikkunoista ei ole varmaa tietoa. Tarkkaa tietoa kohteen ikkunoiden $R_w + C_{tr}$ -arvosta ei ole. Arvioimme ikkunoiden ääneneristävyyden olevan arviolta ($R_w + C_{tr} = 33 \dots 38$ dB). Nykytilanteen laskennassa on oletettu, että ikkunoiden ilmaäänieristys tieliikennemelua vastaan on $R_w + C_{tr} = 35$ dB.

4 LASKETUT JULKISIVUN ÄÄNITASOEROT

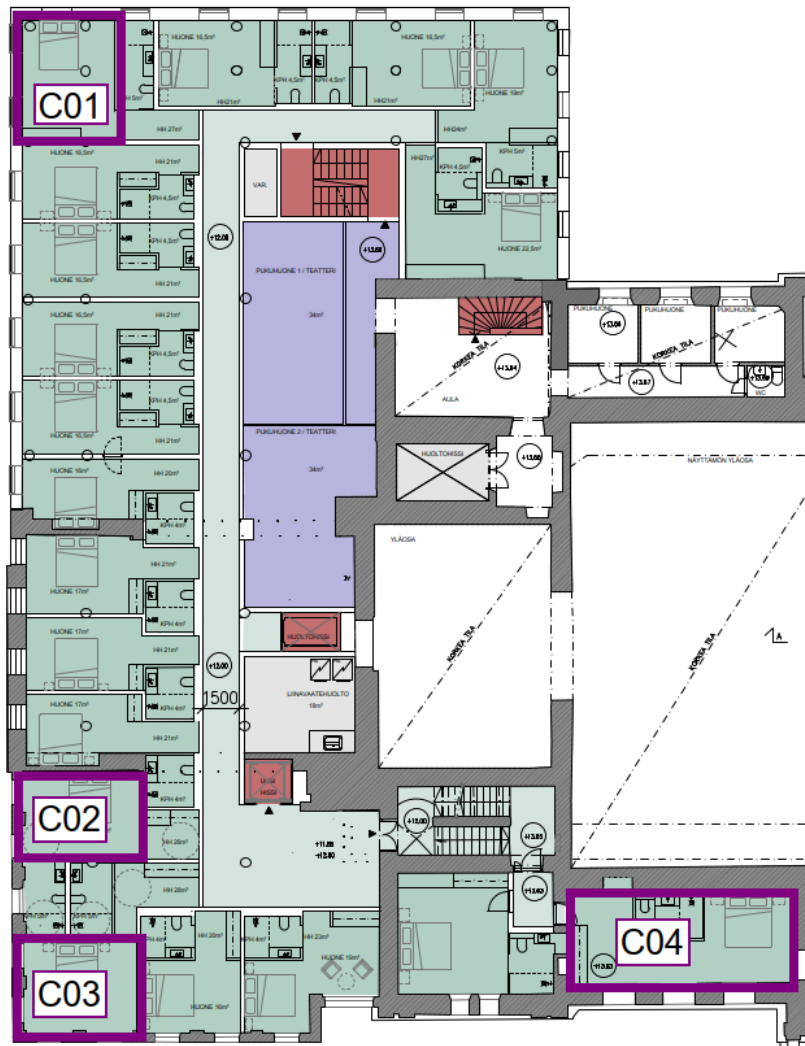
Julkisivun äänitasoerot on laskettu huonetiloille C01-C04, jotka on merkitty *kuvaan 1*. Laskenta on tehty seuraavissa tarkastelutilanteissa:

- Nykytilanne: nykyinen seinärakenne, nykyiset ikkunat
- Ikkunat parannettu: nykyinen seinärakenne, ikkunat $R_w + C_{tr} = 45$ dB
- Ikkunat + seinät parannettu:
 - nykyinen seinärakenne, ilmaväli 10 mm, 50 mm ranka + villa, 2x13 mm EK-kipsilevy
 - ikkunat $R_w + C_{tr} = 45$ dB

Taulukossa 2 on esitetty laskennassa saadut äänitasoeroluvut erilaisilla rakennusosien ilmaäänieristysarvoilla. Tuloksista nähdään, että pelkän ikkunan äänieristävyyden merkittävä parantaminen ei muuta juurikaan julkisivun kokonaisieristävyyttä, sillä kokonaisieristävyys määräytyy lähinnä heikoimman rakenneosan mukaan. Kun sekä seinää että ikkunoita parannetaan, päästään laskennallisesti 10 dB nykyistä parempaan julkisivun äänitasoeroon.

Taulukko 2: Laskennan mukaiset äänitasoeroluvut erilaisilla rakenneosien ilmaäänieristysluvuilla.

Huonetila	Äänitasoeroluku ΔL_A	Seinä $R_w + C_{tr}$	Ikkuna $R_w + C_{tr}$
C01 (kulmahuone, luode)			
Nykytilanne	29 dB	41 dB	35 dB
Ikkunat parannettu	32 dB	41 dB	45 dB
Ikkunat + seinät parannettu	39 dB	52 dB	45 dB
C02 (huone, länsi)			
Nykytilanne	31 dB	41 dB	35 dB
Ikkunat parannettu	36 dB	41 dB	45 dB
Ikkunat + seinät parannettu	41 dB	52 dB	45 dB
C03 (kulmahuone, lounas)			
Nykytilanne	28 dB	41 dB	35 dB
Ikkunat parannettu	32 dB	41 dB	45 dB
Ikkunat + seinät parannettu	38 dB	52 dB	45 dB
C04 (vanha osa, etelä)			
Nykytilanne	31 dB	52 dB	35 dB
Ikkunat parannettu	40 dB	52 dB	45 dB



Kuva 1. Julkisivutarkastelussa käytetyt 2. kerroksen tilat C01...C04. [5]

5 JULKISIVUN ÄÄNENERISTYKSEN TOIMENPITEET

1950-luvun laajennusosaan sekä alkuperäiseen rakennukseen sijoitettavien hotellihuoneiden julkisivun ääneneristävyyttä tulee parantaa seuraavasti:

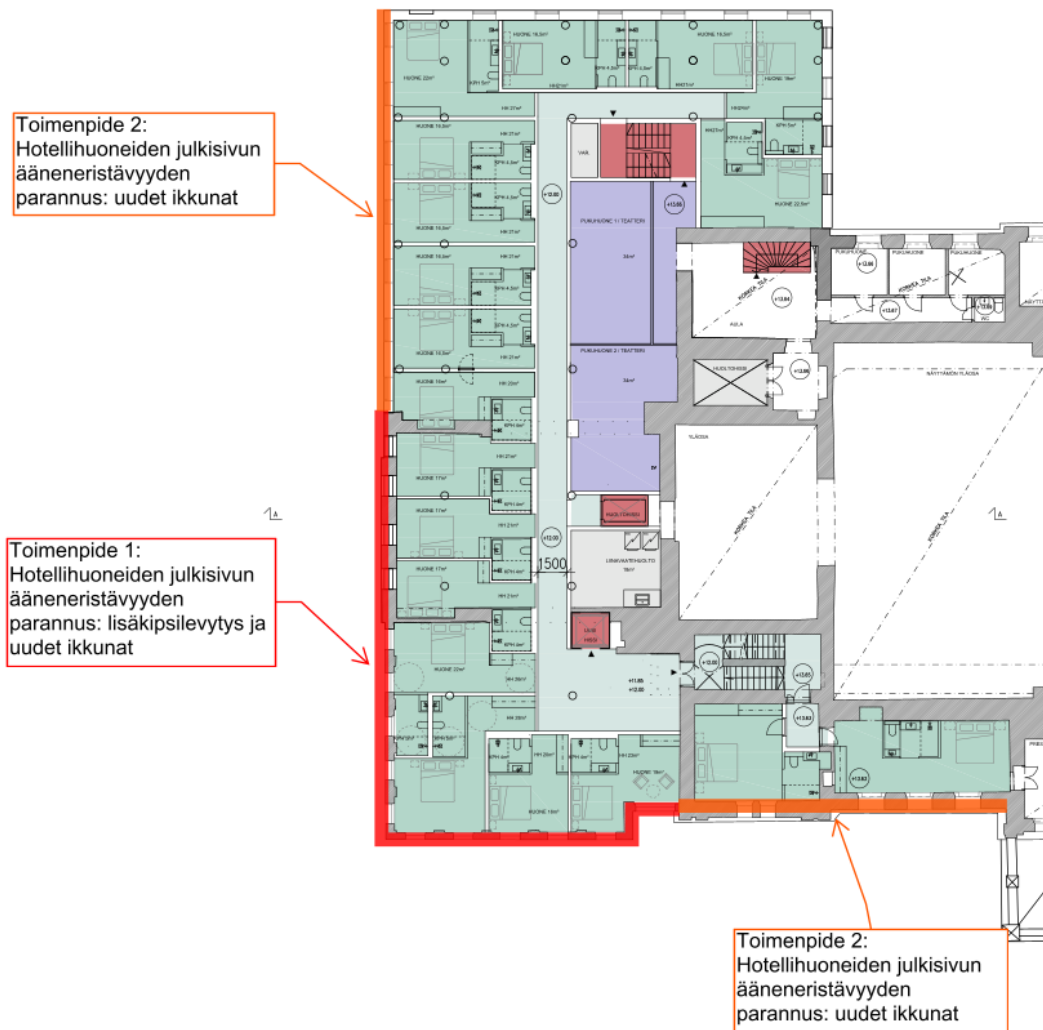
Toimenpide 1

- Nykyisen julkisivun umpiseinän sisäpuolelle huoneisiin toteutetaan seuraava rakenne:
ilmaväli 10 mm, 50 mm ranka + villa, 2x13 mm EK-kipsilevy
- Ikkunat vaihdetaan $R_w + C_{tr} = 45$ dB -ikkunoihin

Toimenpide 2

- Ikkunat vaihdetaan $R_w + C_{tr} = 45$ dB -ikkunoihin

Toimenpiteiden laajuus ja sijoittelu on esitelty *kuvassa 2*.



Kuva 2: Julkisivun ääneneristysten parantamisen suositeltu laajuus. [5]

6 TULOSTEN TARKASTELU

Mitatuissa sisämelutasoissa havaittiin korostumia 80, 200 ja 400 Hz taajuuksilla. Seinärakenteen äänieristysten parantaminen tällä taajuusalueella on välttämätöntä raitiovaunujen sekä muun liikenteen ohiajojen aiheuttamien enimmäisäänitasojen vaimentamiseksi. Äänieristysten parantaminen vaatii tästä syystä niin ikkunoiden uusimisen kuin seinän lisärakenteen esitetyssä laajuudessa.

Esitetyillä toimenpiteillä arvioidaan saavutettavan enimmäisäänitasojen ohjearvo $L_{AFmax} \leq 45$ dB.

Mats Heikkinen
Akustikko, DI

Veli-Matti Yli-Kätkä
Akustikko, DI

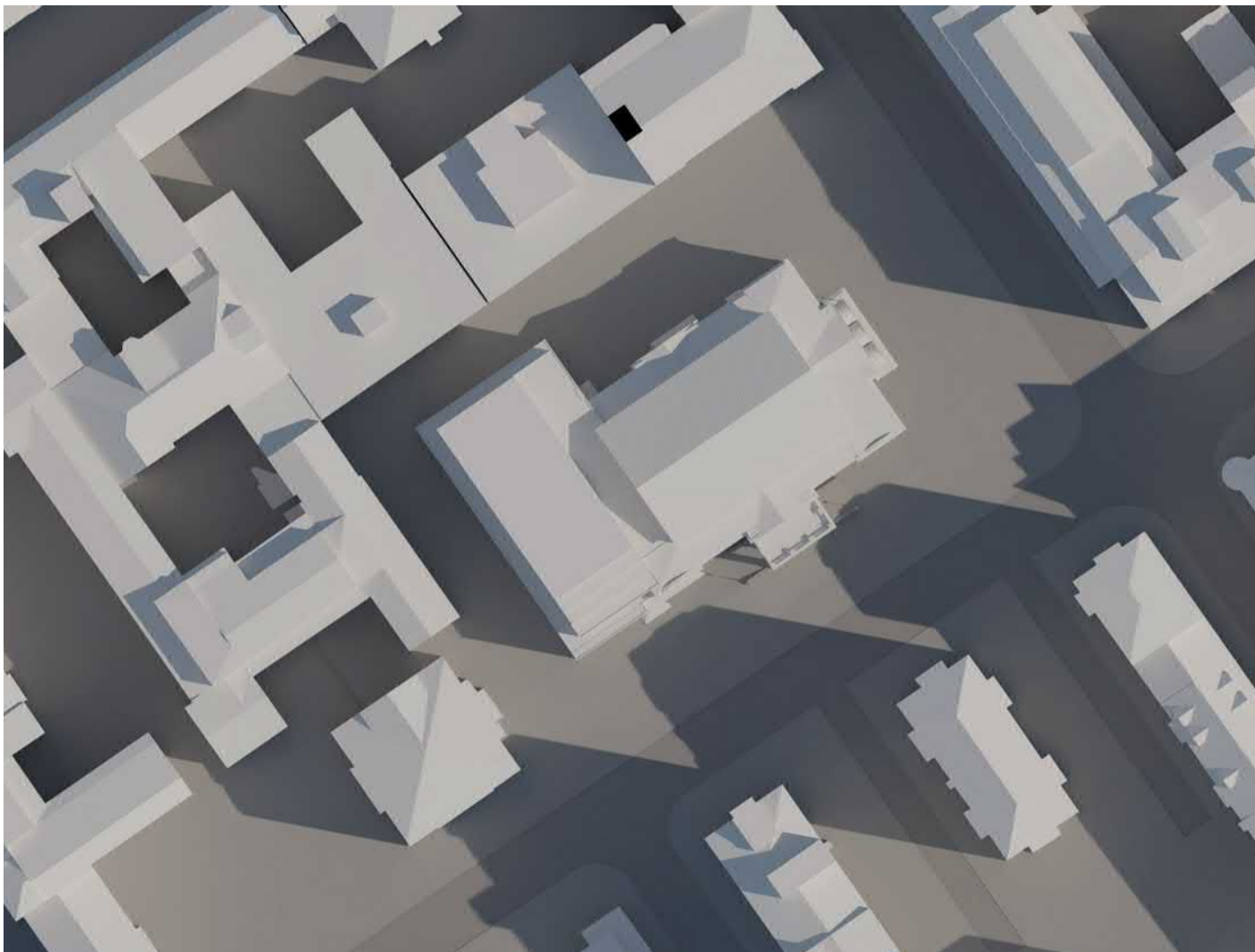
VIITTEET

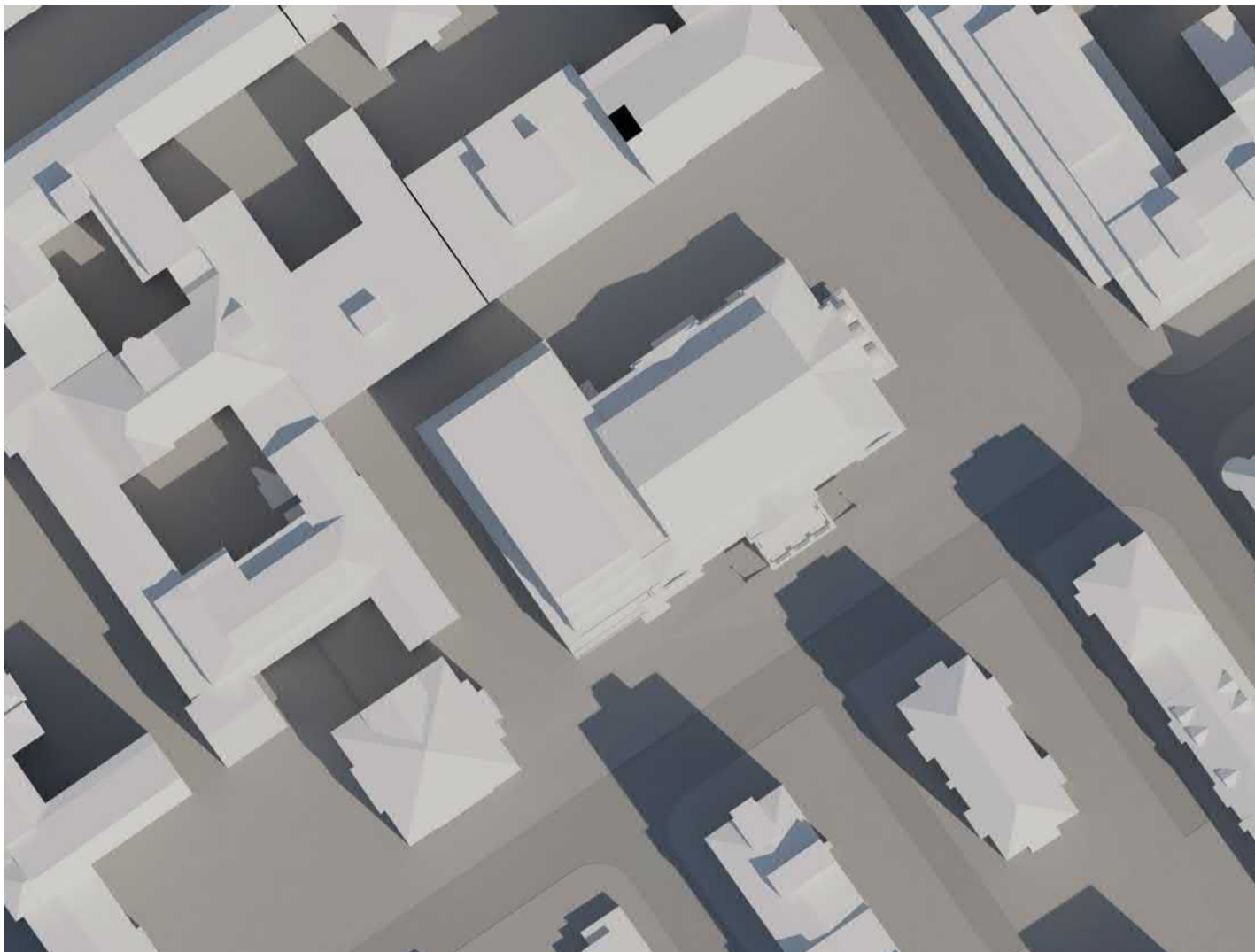
1. Akukon Oy, Aleksanterin teatterin laajennusosan hotelli - Runkomelu- ja tärinäselvitys, melumittaukset, Akukon 241026-01, 4.10.2024
2. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä 28.6.2018
3. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992
4. Akukon Oy, Aleksanterin teatterin laajennusosan hotelli - Liikennemeluselvitys, Akukon 241026-02-A, 23.4.2025
5. Arkkitehtitoimisto K2S, Aleksanterin teatteri – Hotelli ja teatteri, luonnokset, AT_LUONNOS_ALT_24121, 19.11.2024

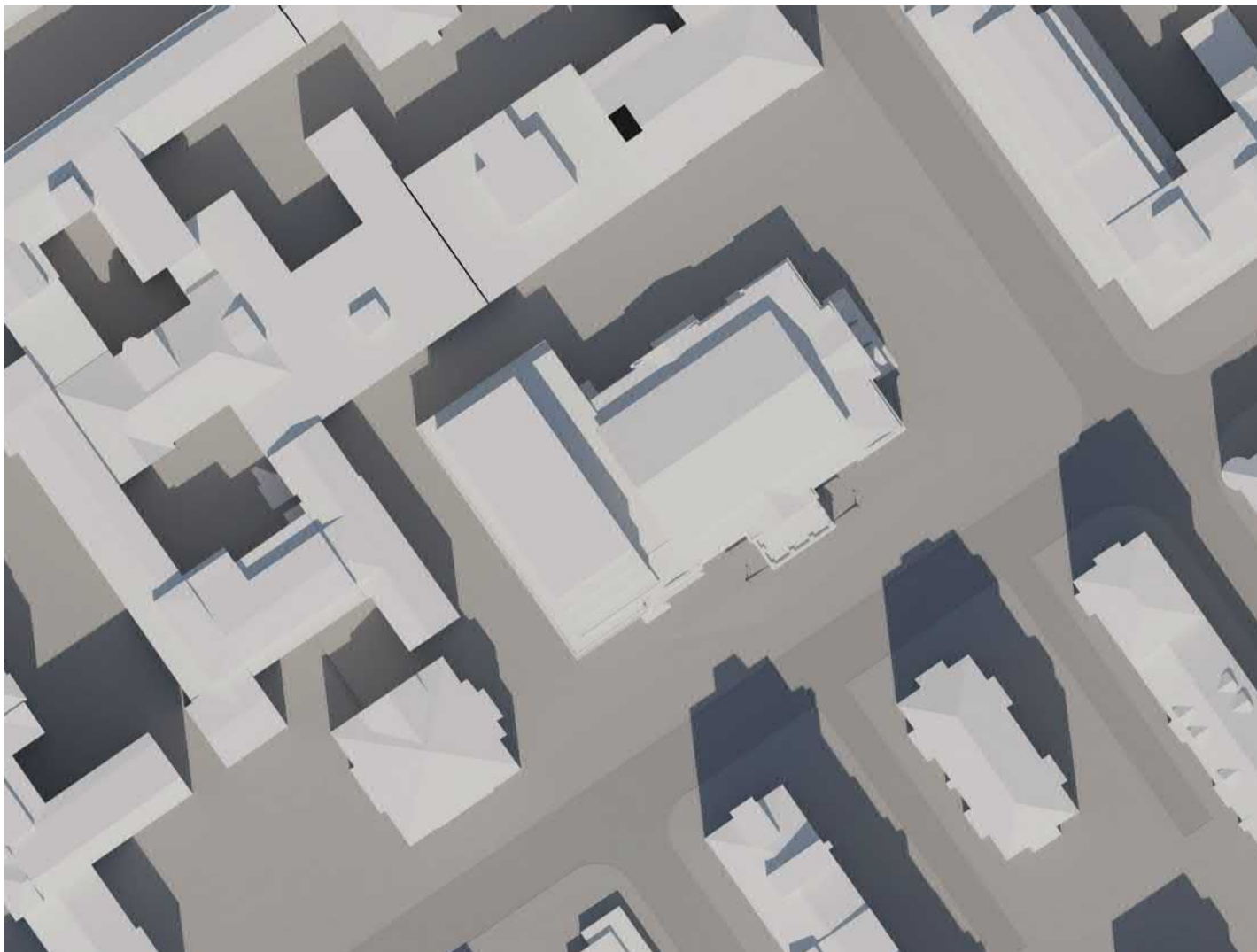
VARJOSTUSTUTKIELMA

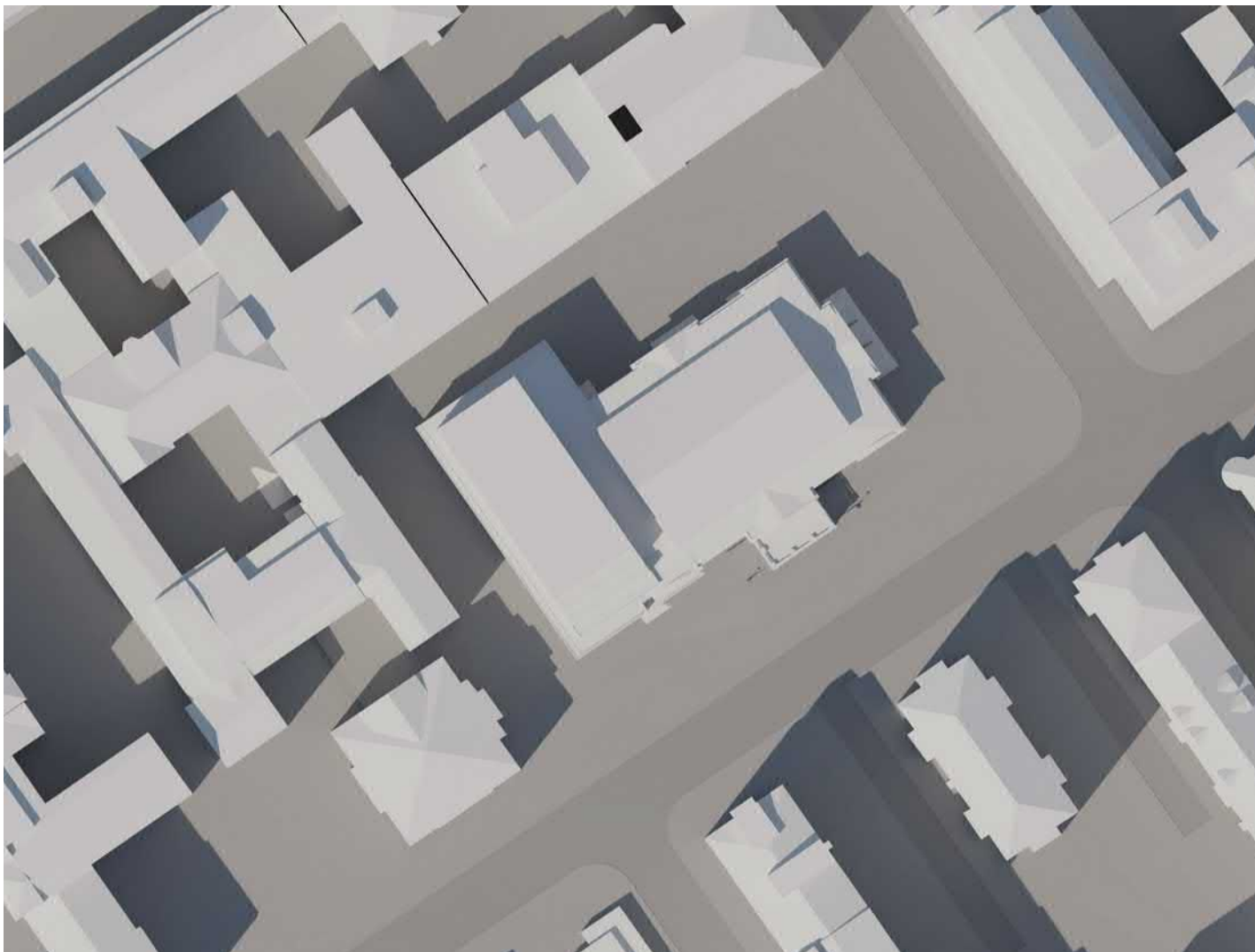
ALEKSANTERIN TEATTERIN HOTELLI/VIITESUUNNITELMA
27.11.2024

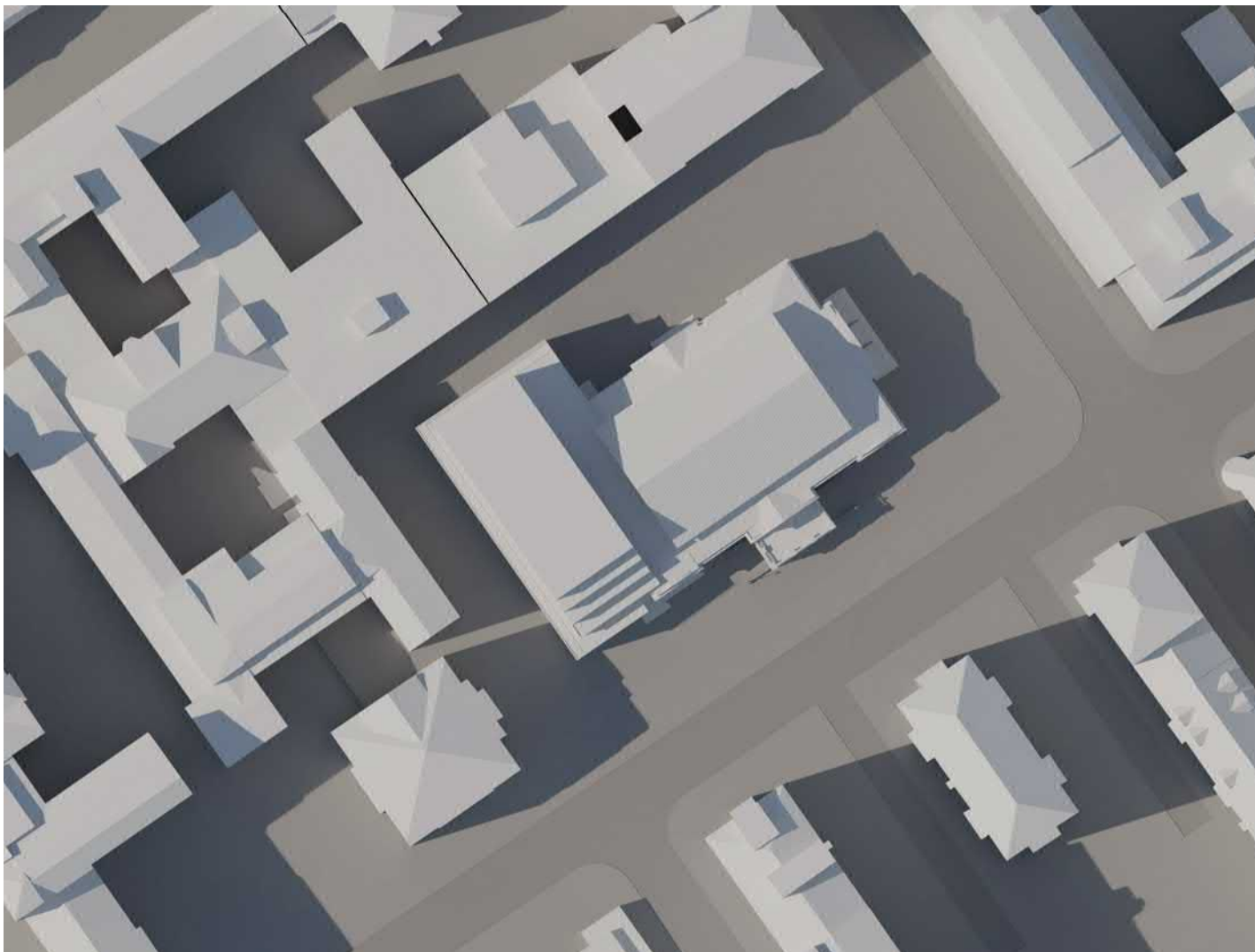
ARKKITEHTITOIMISTO K2S

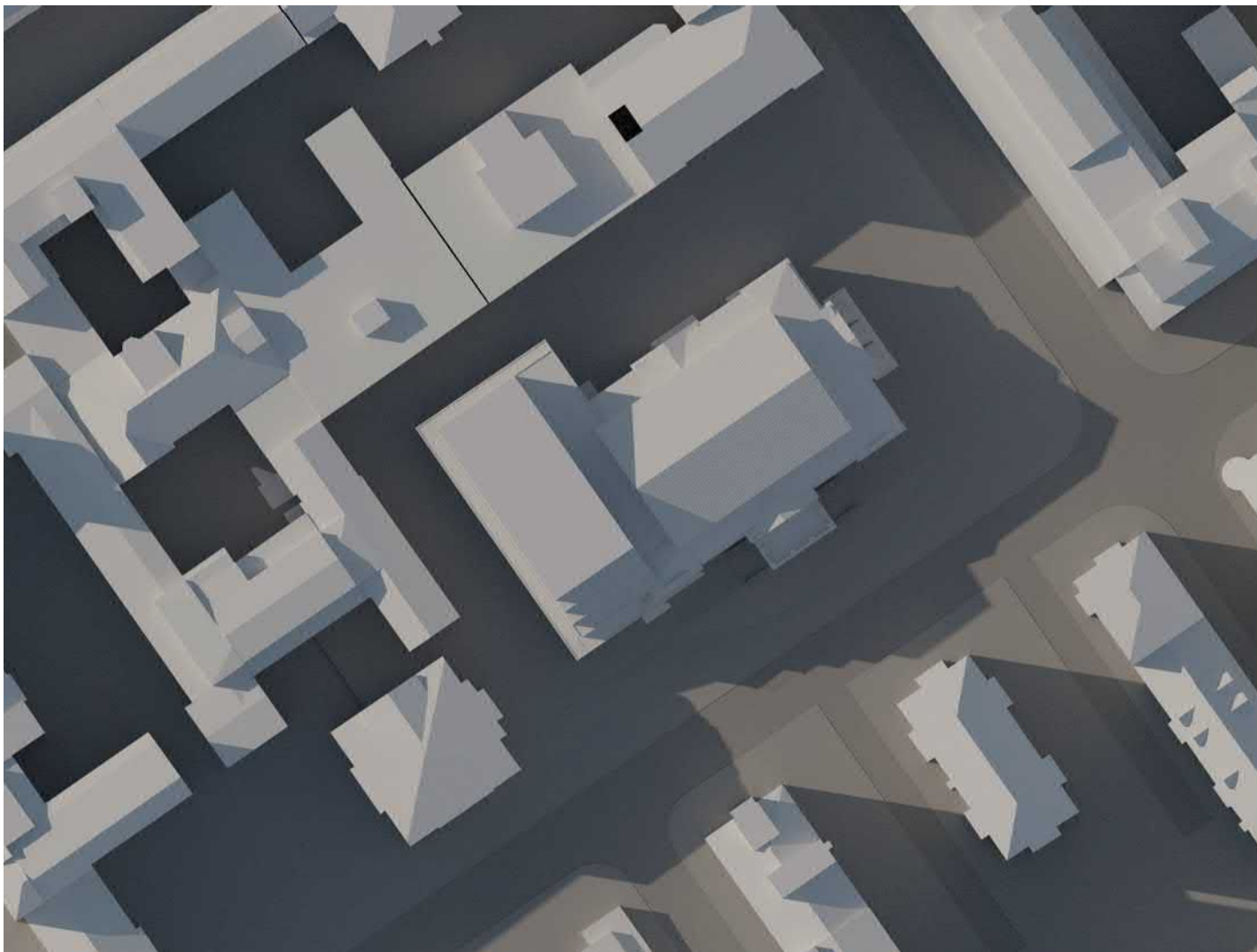


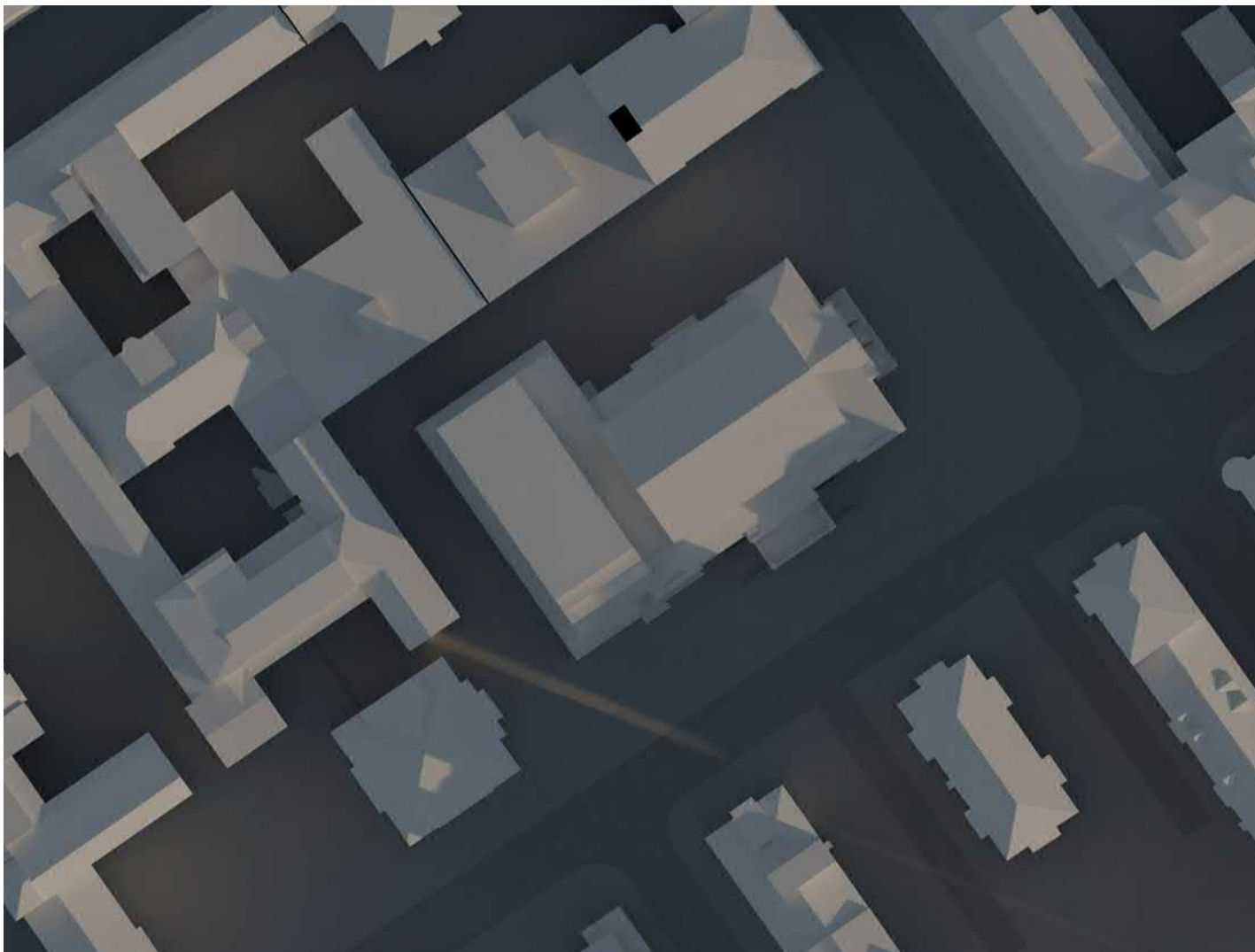


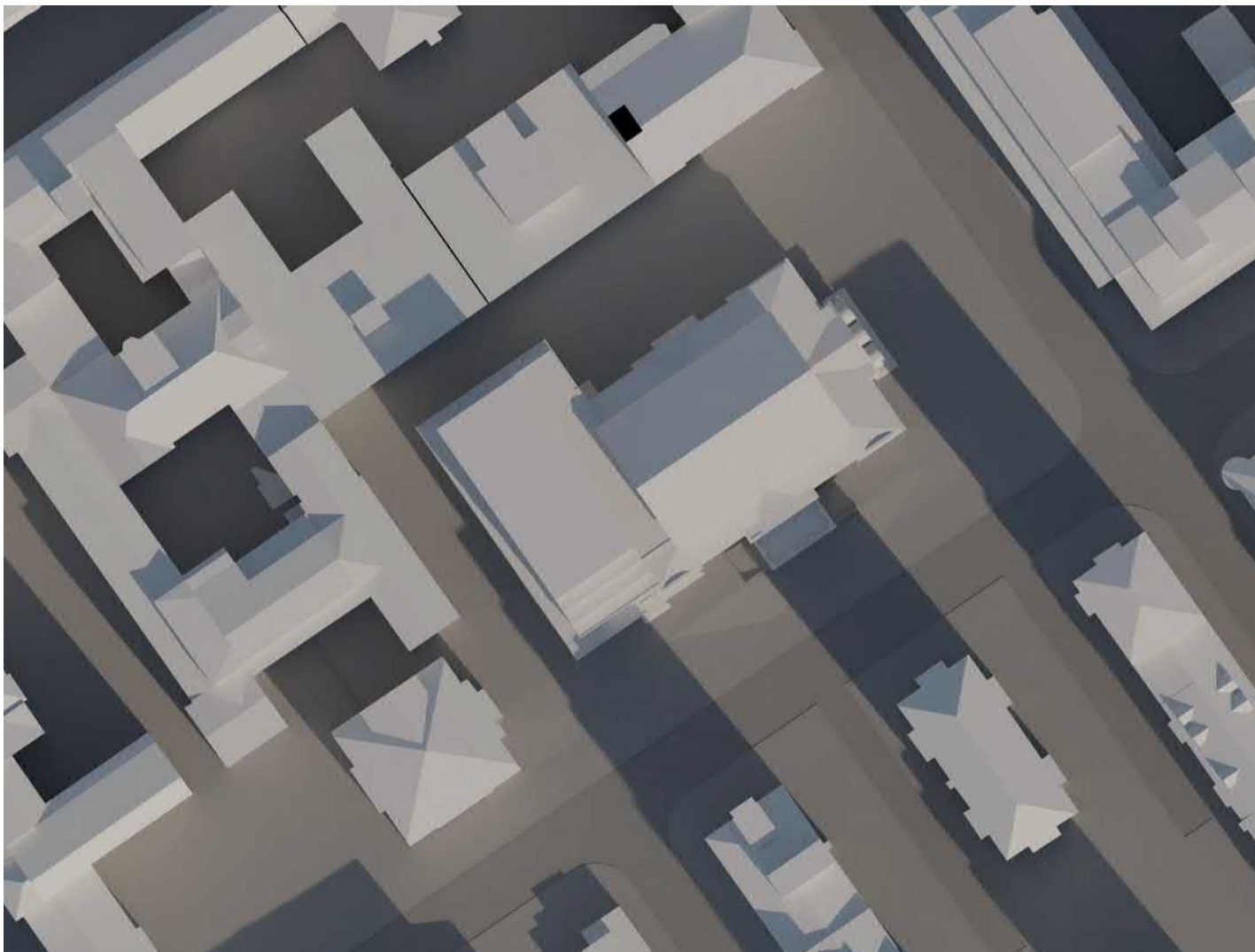


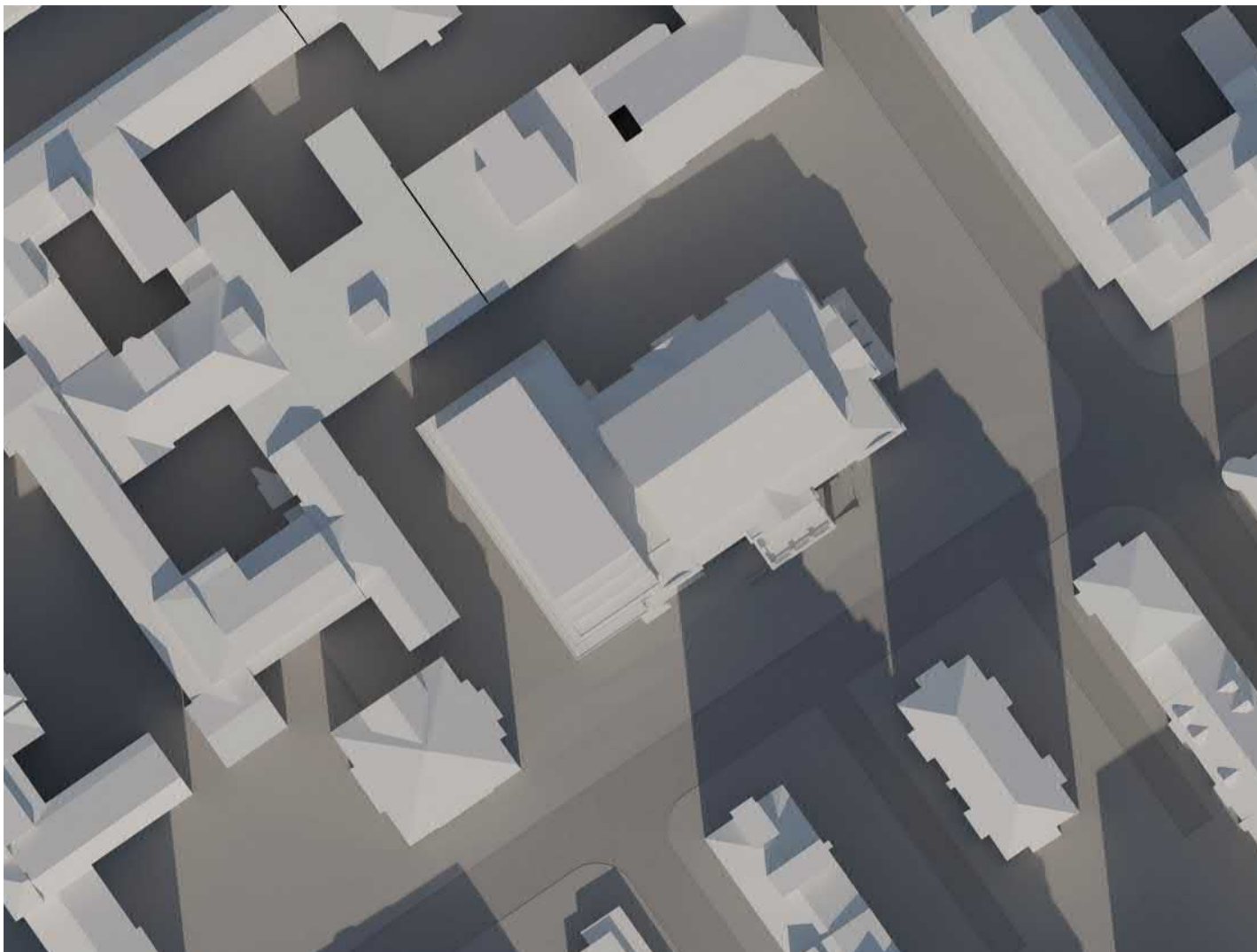


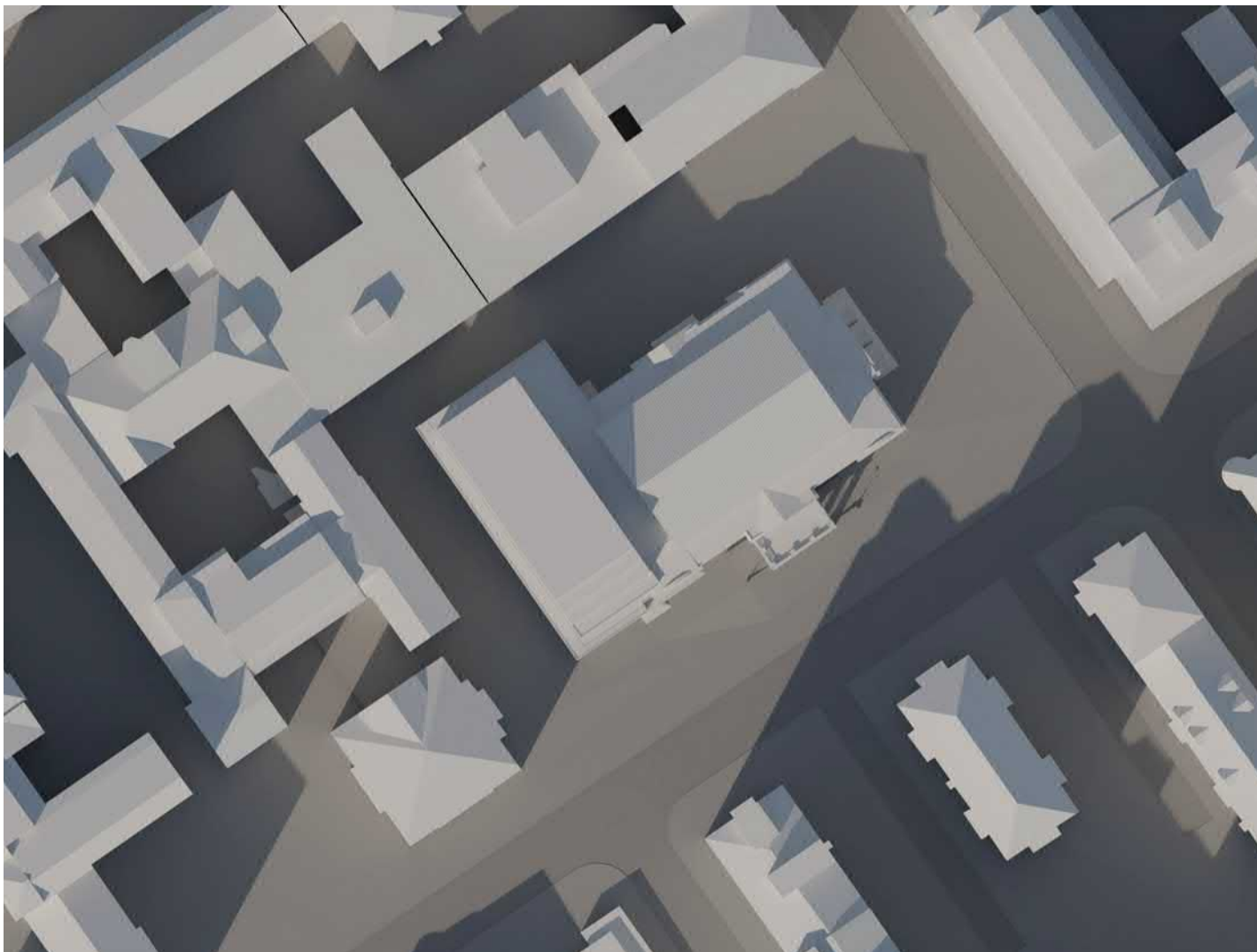


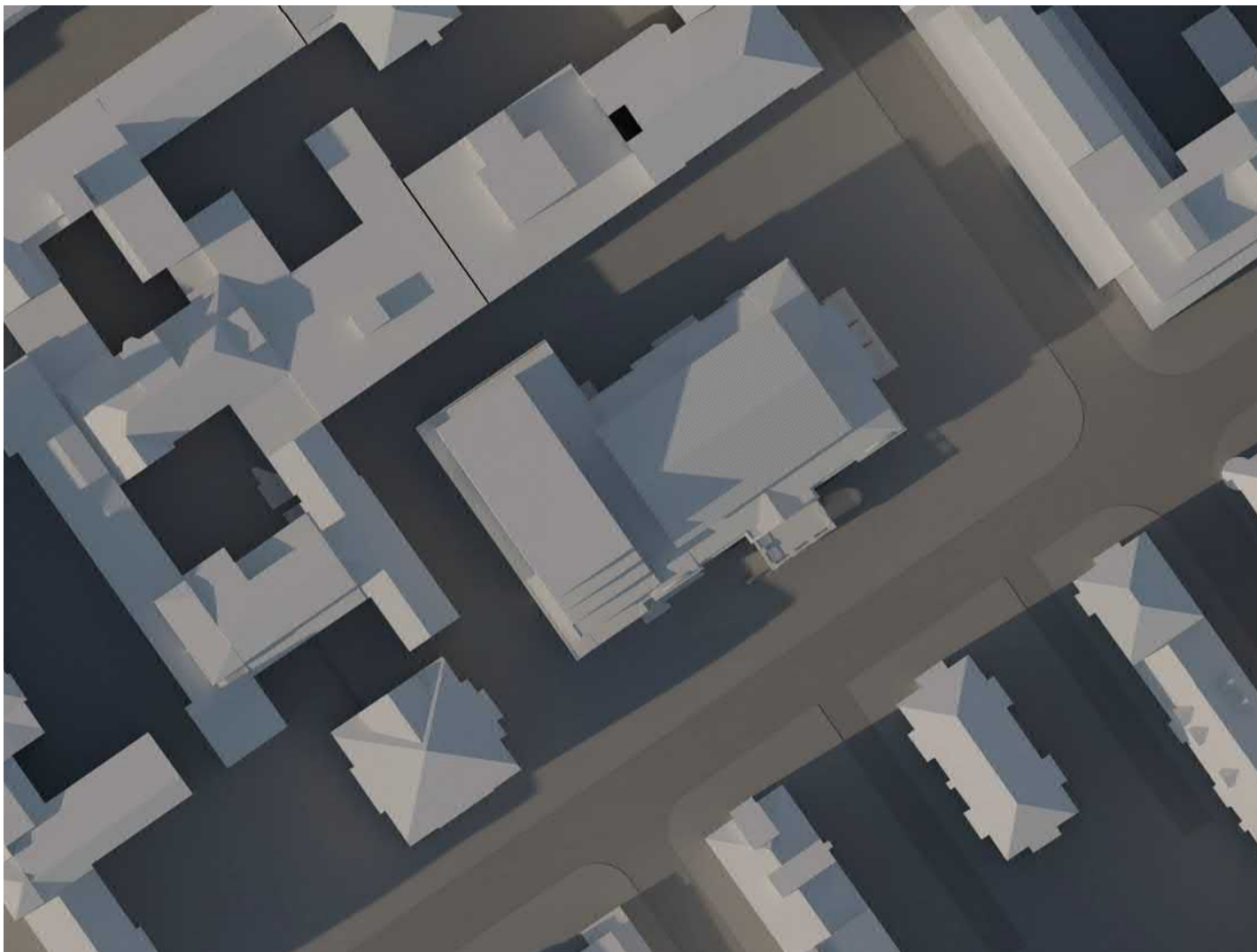














Aleksanterin teatteri

12.12.2024

NOMAJI

Sisällys



(kuva: Bulevardi - ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuosituks, 2019)

Analyysi

Sijainti kaupungissa

Kaupunkikuvalliset kehitysvaiheet

Tontin nykytila - suunnittelua
määrittävät tekijät

Tontin kehittämissuuntia

Kehittämisehdotukset

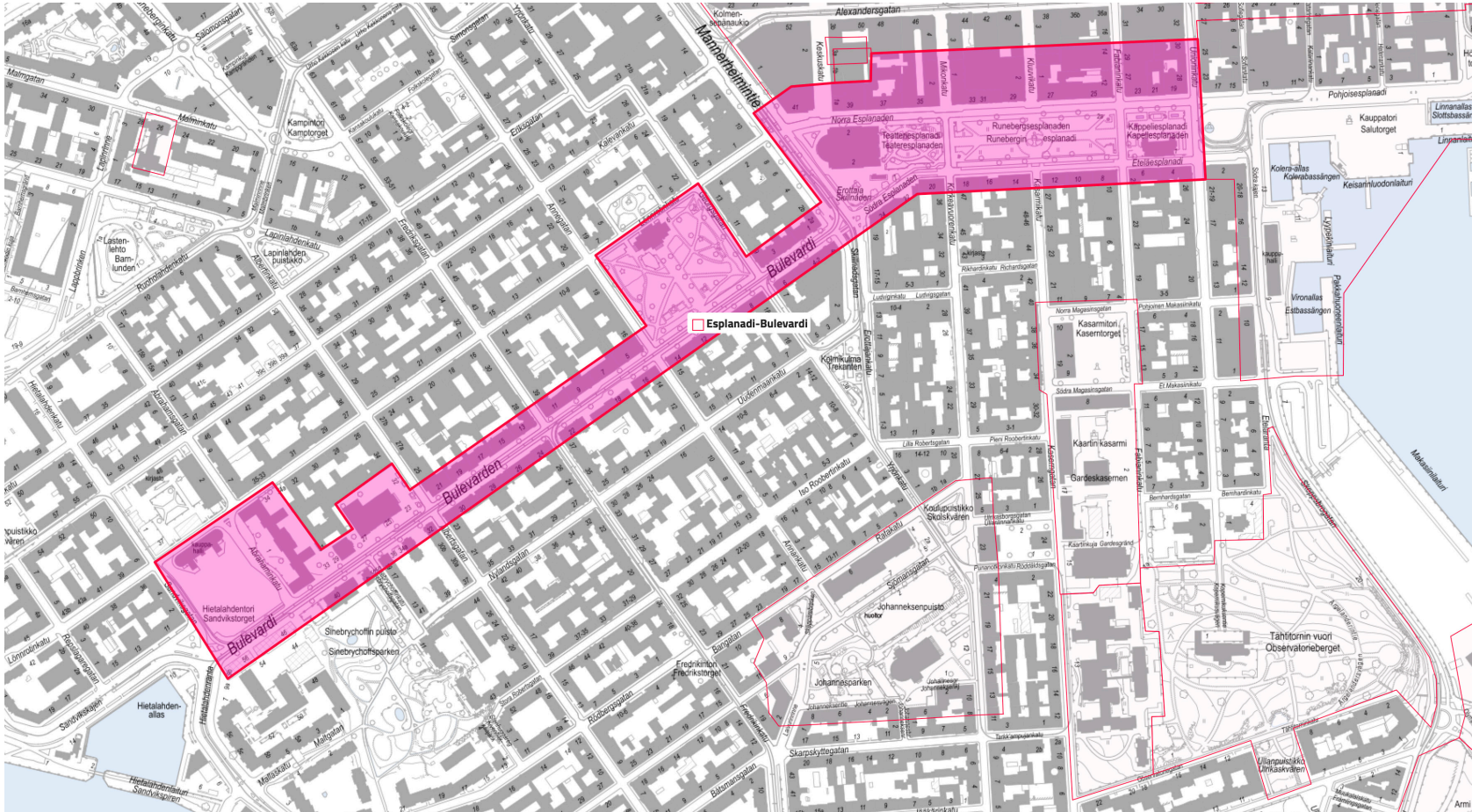
Viitesuunnitelma

Viherkerroin

Leikkausluonnokset

Sijainti kaupungissa

Bulevardiakselin tilasarja



Aleksanterin teatterin tontilla on kaupunkikuvallisesti merkittävä rooli osana arvokasta Bulevardiakselin tilasarjaa ja puistokatua.

Bulevardi reunustavine julkisivuineen, Vanha Kirkkopuisto, Alekstanterin teatteri, Polyteknisen instituutin entinen tontti, Hietaniementori ja -halli kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Esplanadi-Bulevardi.

Sijainti kaupungissa

Kaupunkikuvallinen merkitys keskustan puistokatujen sommitelmassa

-1859 Helsingin kartan mukaan Hietalahden tori ulottui Bulevardin pohjoispuolella Albertinkadulle saakka. Albertinkadun ja torin väliin rakennettiin sittemmin Alekstanterin teatteri.

-1870-luvun alussa Hietalahden tori on vielä ulottunut teatterin länsipuolelle. Teatterin ja torin väliin rakennettiin sittemmin Teknillisen instituutin rakennus sekä pieni kerrostalo, joka myöhemmin luovutettiin Teknillisen instituutin käyttöön.

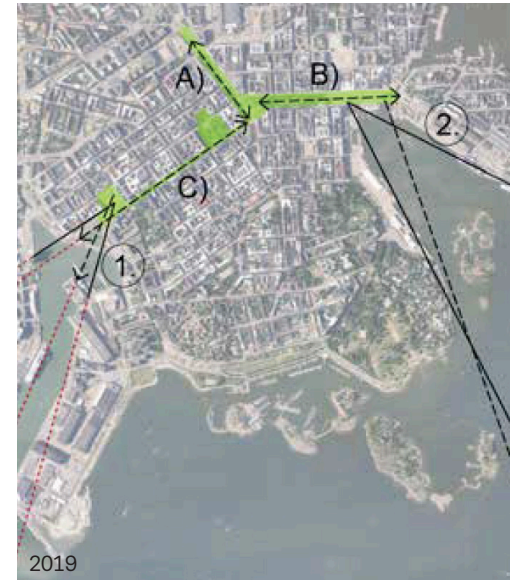
-Bulevardi reunustavine julkisivuineen, Vanha Kirkkopuisto, Alekstanterin teatteri, Polyteknisen instituutin entinen tontti, Hietaniementori ja -halli kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Esplanadi-Bulevardi. Alue on osa Helsingin kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden puistokatujen kokonaisuutta.

-Muuten tiiviisti rakennetun kivi kaupungin läpi kulkeva Bulevardi puuriveineen on tunnistettava. Puistokatukokonaisuus mainitaan yli 200 vuotta olemuksensa ja perusmuotonsa hyvin säilyttäeinä puistokatuina.

-Vuonna 2019 julkaistu ympäristöselvitys nostaa Alekstanterin teatterin takana olevan huoltoväylän yhdeksi akselin nykytilan epäkohdaksi, joka kuluneen asfaltin ja epäsiistin vaikutelmansa takia heikentää alueen arvoja. Lisäksi raportti nostaa teatterin tontin käytön pysäköintipaikkana heikentäväksi maisemalliseksi tekijäksi ja ehdottaa Aleksanterin teatterin edustan nostamista arvoisekseen teatterin edusaukioksi, jolla on myös kaupunkikuvallisesti merkittävä rooli osana arvokasta Bulevardiakselin tilasarjaa.

-Albertinkatu muodostaa myös merkittävän keskustan akselin. Bulevardi ja Albertinkadun risteys on myös merkittävä maisemallinen solmukohta ja näkymäakselien risteyskohta.

(Bulevardi - ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuosituksen, 2019)



Vuoden 1800-luvun alun asemakaavakartoissa erottuu jo aiheina Helsingille tyypilliset puistokatut puuriveineen: Mannerheimintie, Bulevardi ja Esplanadin puistoakseli. (Bulevardi - ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuosituksen, 2019)

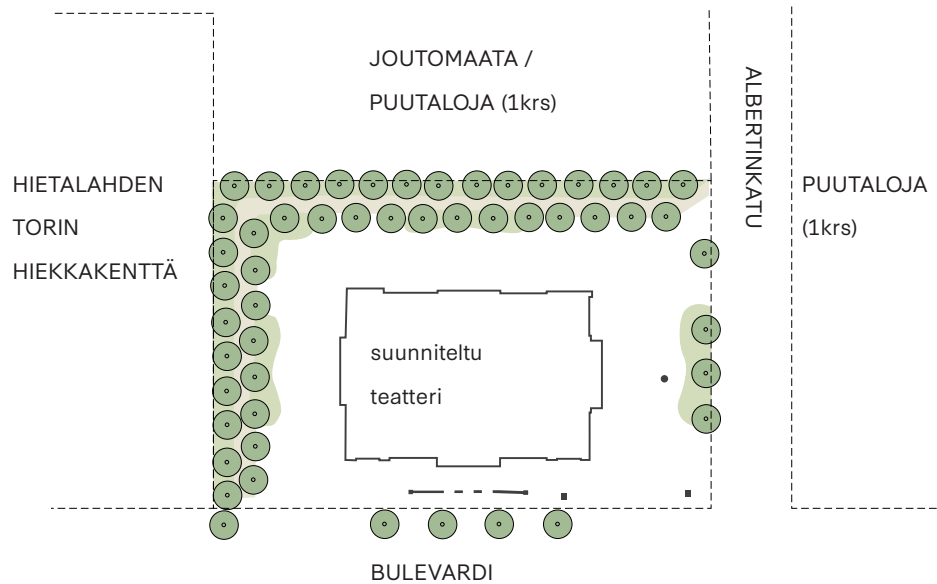


Bulevardin katutilan puusto on Albertinkadun länsipuoleisella osuudella lehmusvaltaista vaihettuen Albertinkadun itäpuolella vaahteravaltaiseksi. Lehmukset on istutettu on todennäköisesti istutettu jaksoittain ja täydennetty myöhemmin. Puusto on yhtenäisempää idässä kuin ikärakenteeltaan vaihtelevampi vaahteravaltainen katuosuus.

Kadun isokokoisimmat puut ovat yksittäisiä lehmuksia, kuten Aleksanterin teatterin edustalla oleva vanha lehmus. Alueen vanhimmat vaahterat lienevät myös Aleksanterin teatterin edustalla olevat kaksi vaahteraa, jotka ovat arviolta 1970- tai 1980- luvulta. (Bulevardi - ympäristöhistoriallinen selvitys ja kehittämissuosituksen, 2019)

Kaupunkikuvalliset kehitysvaiheet

Tontin maisematilallinen kehitys

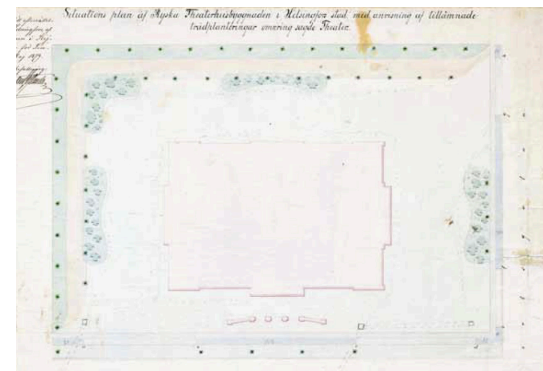


suunnitteluvaihe 1876

■ istutettava viheralue

Teatterille luovutettu vuonna 1876 luovutettu avoin tonttialue jatkui Albertinkadulta joutomaana aina tulevalle Hietalahdentorille asti, joka oli silloin laaja hiekkakenttä ja rantaviiva oli huomattavasti nykyistä lähempänä. Bulevardin länsipäässä oli vain harvoja rakennuksia.

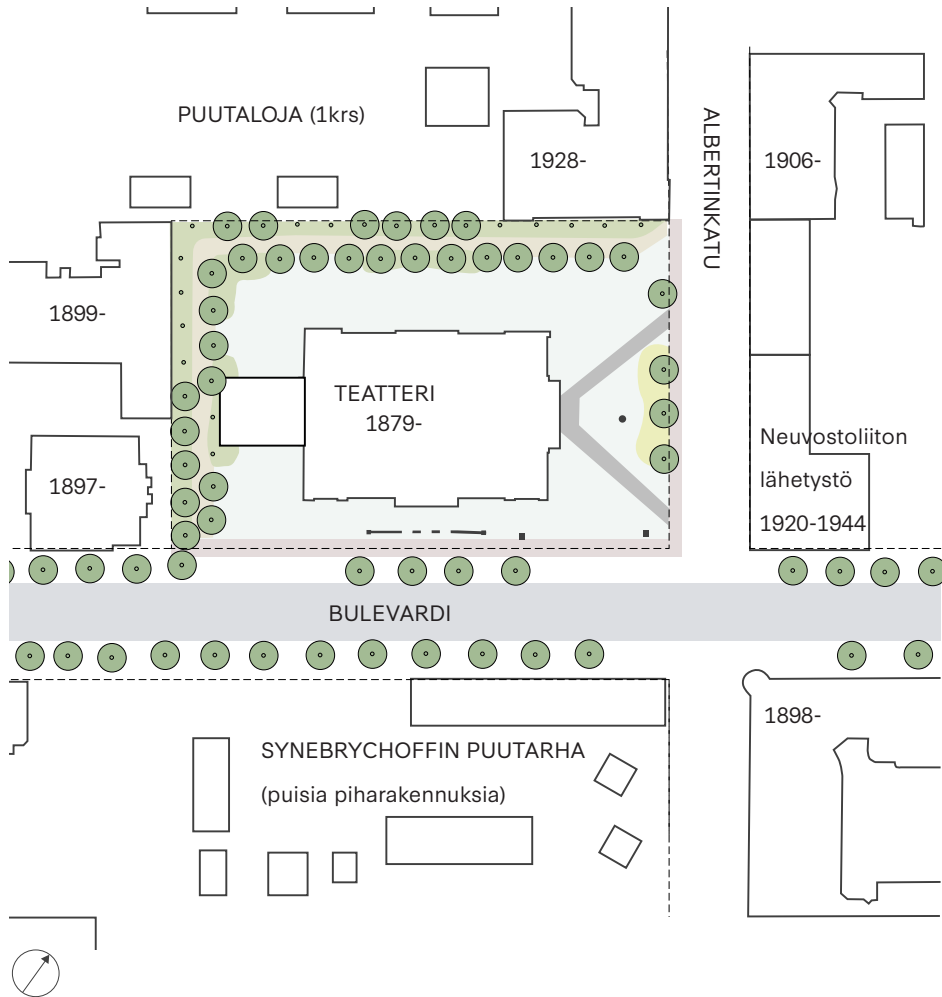
(Aleksanterin teatterin RHS, 2015)



Teatterin tontin asemapiirros 1879 (Aleksanterin teatterin RHS, 2015)

Historialliset kehitysvaiheet

Tontin maisematilallinen kehitys



Tontin pohjois- ja länsireunojen puurivistöjä harvennettiin useaan otteeseen naapureiden anomusten perusteella. Ulommasta puurivistöstä on säilyneet vain tontin länsilaidan bulevardinpuoleiset kuusi puuta.

Toisin kuin nykyään, Albertinkadun ja Bulevardin kulman kohdalla ei ollut puita, ja teatteri näkyi tältä suunnalta koko komeudessaan. 1930-luvun vaihteen tiennoilla Bulevardinpuoleinen puurivistö täydentyi näiltä osin.

Sisemmän rivistön puita kaadettiin esimerkiksi vuonna 1927, kun Albertinkadun kulmatalossa olleen koulun luokkien edestä kaadettiin 4-5 puuta.

Tonttialue oli vielä 1930-luvulla lähes kokonaan mukulakivetty. Vain Albertinkadun puoleiselle pääsisäänkäynnille johtivat asfaltoidut käytävät.

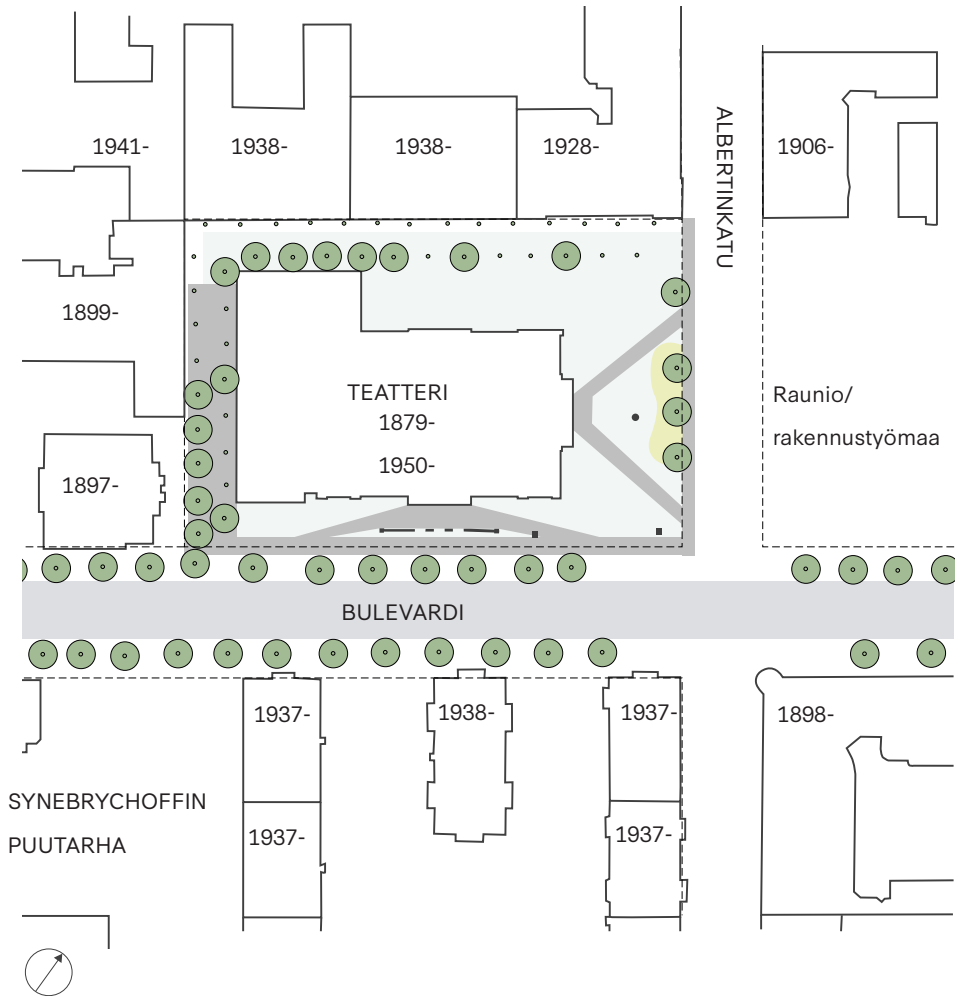
(Aleksanterin teatterin RHS, 2015)

n. 1930

- | | | | |
|-----------------------|-----------------------------------|--|---|
| nupukiveys (ajorata) | kenttäkiveys (tontti) | asfaltti (kulkuyhteydet Albertinkadun sisäänkäynnille) | istutettu viheralue (ei tietoa laajuudesta) |
| kiveys (jalkakäytävä) | hiekkapinta (puurivistön välissä) | | nurmialue (mahdollinen viheralue) |

Historialliset kehitysvaiheet

Tontin maisematilallinen kehitys



n. 1950

- nupukiveys (ajorata)
- kiveys (jalkakäytävä)
- kenttäkiveys (tontti)
- hiekkapinta (puurivistön välissä)
- asfaltti
- nurmialue (mahdollinen viheralue)

Aleksanterin teatteri

12.12.2024

1939-1944 Talvisodan ja jatkosodan aikaan pommitukset tuhosivat useita rakennuksia oopperan ympäristöstä. Myös oopperataloa jouduttiin kunnostamaan useaan otteeseen. Aleksanterin teatterin edusaukio sekä Albertinkadun ja Bulevardin risteysalue muodostivat aukiomaisen tilan. Albertinkadun toisella puolella oli linnamainen Venäjän lähetystöalo, joka tuhoutui jatkosodassa.

Tontin luonne on muuttunut, kun sen länsilaita ja luoteiskulma, jonne 1950-luvun rakennukset sijoittuvat, on nykyisin kuilumainen huoltopiha.

Vuonna 1953 jalkakäytävät oli asfaltoitavat poliisiviranomaisten määräyksestä ja samalla asfaltoitiin myös Bulevardinpuoleisen näyttämösisäänkäynnin ovelle johtanut käytävä. Sotien jälkeiset oopperatalon korjaus- ja laajennustyöt aloitettiin kesällä 1954.

Paratiisisisäänkäynnin valurautaiset valaisinpylväät ovat alkuperäiset, mutta varsinainen valaisin on uudempi. 1950-luvulla niihin asennettiin pallomaiset laskikuvut. Samaan aikaan sijoitettiin itäiselle pihalle kaksi uusvanhaa valaisinpylvästä.

(Aleksanterin teatterin RHS, 2015)

Historialliset kehitysvaiheet

Tontin maisematilallinen kehitys



Albertinkadun ja Bulevardin kulmalle rakennettiin 1960-luvulla tuhoutuneen rakennuksen tilalle ruvettiin rakentamaan virastotaloa, joka valmistui 1972.

1960-luvulla koko piha-alue asfaltoitiin, ja se oli siitä lähtien lähes kauttaaltaan pysäköintialueena. Vielä 1960-luvun alussa edusaukio ei ollut täynnä pysäköityjä autoja.

Albertinkadun pääsisäänkäynnin ruskeaksi maalatut, valaistut ilmoitustaulut rakennettiin 1978.

(Aleksanterin teatterin RHS, 2015)

n. 1960/1970-luku

- nupukiveys (ajorata)
- asfaltti
- nurmialue (mahdollinen viheralue)

Nykytila

Tontin maisematilallinen kehitys



Aleksanterinteatterin julkisivut ja piha-alueet kunnostettiin vuonna 1997. Vuonna 1999 piharemontin yhteydessä osa puista tuettiin yläpäästään teatterirakennukseen kiinnittyvillä terästuilla.

Vuonna 2000 tontin kadunpuoleiset, yleisön käyttöön tarkoitetut sivut päällystettiin sisäänkäyntien kohdalta nupukiveyksellä ja muualta noppakiveyksellä. Rakennuksen sivustoille asennettiin salaojitukset ja niiden kohdalla pintamateriaalina on mukulakivet. Pääsisäänkäynnin edessä ollut Albertinkadun jalkakäytävää reunustanut nurmialue korvattiin kiviportailla.

(Aleksanterin teatterin RHS, 2015)

n. 2000-luku

- nupu-/noppakiveys
- asfaltti
- mukulakiveys
- nurmialue (mahdollinen viheralue)

||| Albertinkadun reunan kiviportaat

Täydennysrakentamisen vaikutukset

Tontin maisematilallinen kehitys



2000-luvun vaihde

nupu-/noppakiveys asfaltti
mukulakiveys nurmialue (mahdollinen viheralue)
Alekstanterin teatteri 12.12.2024

nostopaikka
viittellinen pysäköinti
-tavoitemäärä

Huonokuntoiset puut sekä tuetut uudisrakentamisen tiellä olevat puut on esitetty poistettaviksi. Istutettavien uusien puiden etäisyys rakennuksista tulee kuitenkin olla vähintään 7 metriä, mikä vaikuttaa merkittävästi kuilumaisen länsinurkan ilmeeseen. Puustokartoituksessa 2-kuntoluokan saaneet puut on kirjattu myös seurattavaksi puiksi, jotka saattavat mm pintamateriaalin muutosten myötä muuttua lyhyelläkin aikavälillä riskipuiksi.

Teatterin Albertinkadun puoleinen sisäänkäyntiaukio osoitetaan kaupunkilaisten oleskelupaikaksi ja teatteria korostavaksi arvokkaaksi ympäristöksi. Bulevardin puoleiseen kulmaan toivotaan viihtyisää terassia.

Huoltoyhteys on osoitettu rakennuksen takaa, mutta se vie tilaa. Pihalla on naapuritalon pelastusauton nostopaikkoja, jotka tulee huomioida. Pysäköintiä vähennetään, mutta 27 AP +2 LE-pysäköintipaikkaa on osoitettava.

PUUSTO (kuntoluokka 1-5, 5=erittäin hyvä)

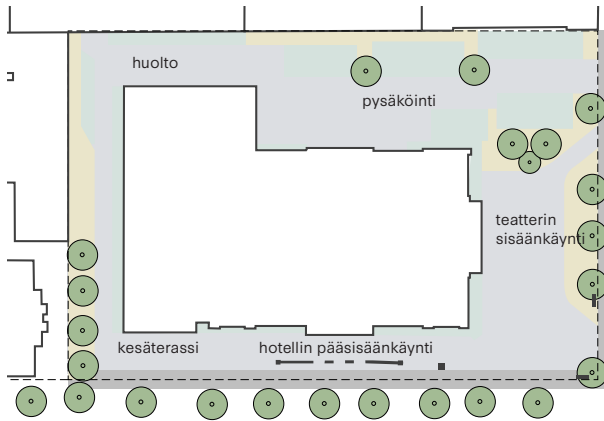
- puistolehmus
- metsälehmus
- metsävaahtera
- katupuu, lehmus (Bulevardin ympäristöhistoriallinen selvitys, 2019)
- katupuu, vaahtera (Bulevardin ympäristöhistoriallinen selvitys, 2019)

poistettava puu:
syynä kuntoluokka 1 tai uudisrakentamisen tilatarve

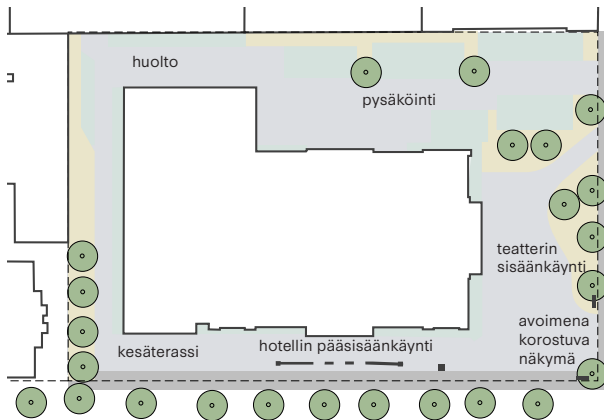
alue, jolle on mahdollista nykysuositusten mukaisesti istuttaa uusi isokokoinen puu

Kehittämissuunnat

Tontin potentiaaliset kehittämissuunnat



VER 1: symmetrinen lähtökohta



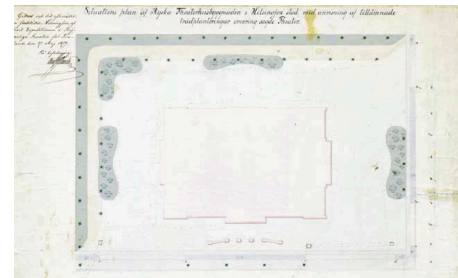
VER 2: risteykseen päin avautuva

Teatterin tontin asemapiirros vuodelta 1879 esittää viheralueiden sommitelman aikakaudelle tyypillisesti jokseenkin symmetrisenä ja vapaamuotoisena. Puustolla on ollut ja on edelleen merkittävä rooli tontilla. Albertinkadun reunustan puut sijoittuvat tontille. Ajansaatossa istutusalueet ovat jäsentyneet uudelleen muodostaen epäselvästi jäsentyviä alueita

Teatterin pääsisäänkäynnin edusta nykyisellään on sekavan oloinen ja vaikeasti hahmotettava. Koko tontti toimii pääosin pysäköintialueena. Tontilla sijaitsevaa pysäköintiä karsitaan ja keskitetään tontin pohjoisosaan, mikä vapauttaa teatterin pääsisäänkäynnin edustan ja Bulevardin puoleisen alueen muuhun käyttöön. Hotellin ja teatterin huolto osoitetaan tontin pohjoisosaan kujamaiseen tilaan. Saattoliikenne keskitetään kadunvarteen.

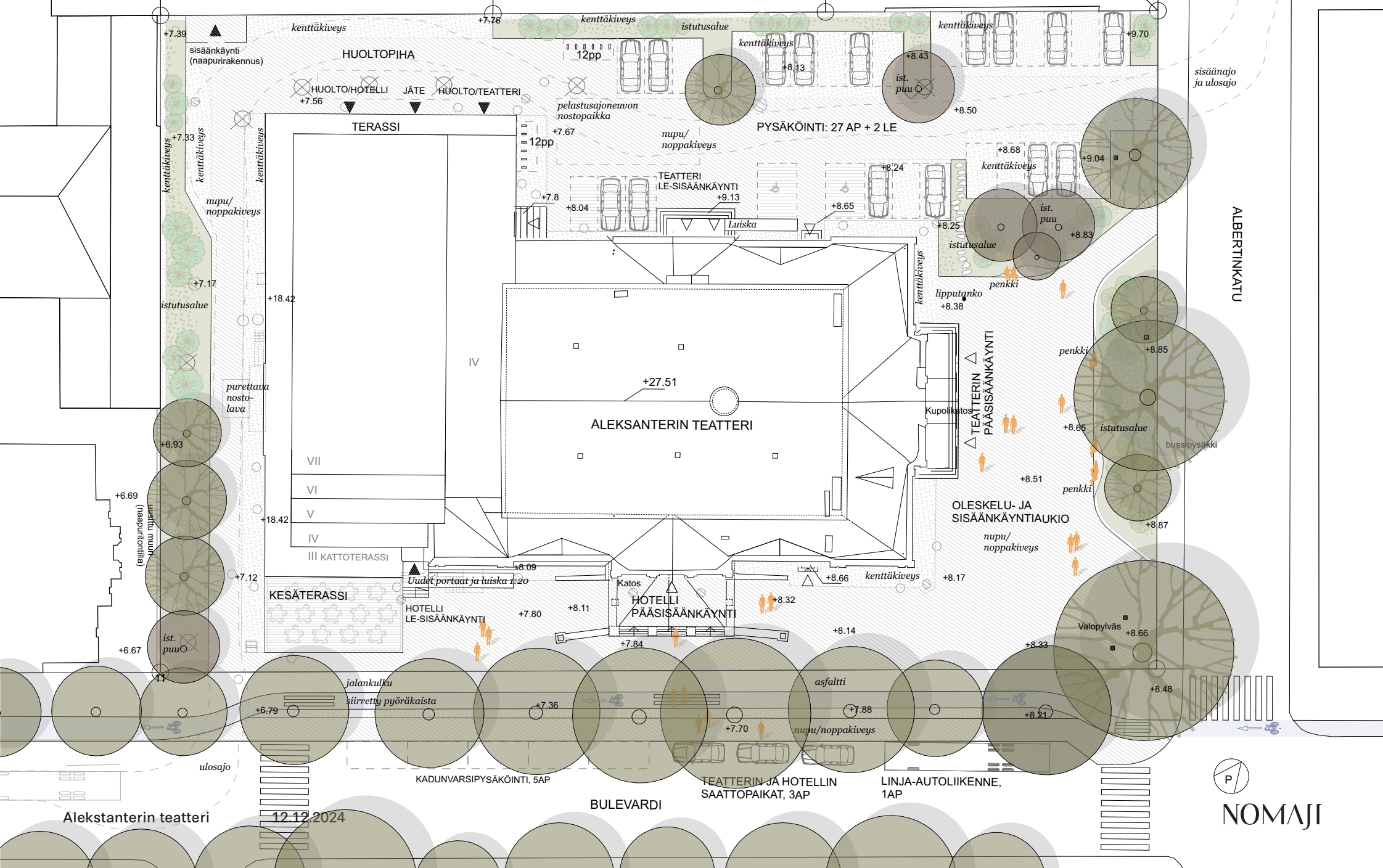
Suunnitelmassa teatterin sisäänkäyntiaukio nostetaan uudestaan kutsuvaksi, selkeäksi hahmoitettavaksi, vihreäksi ja viihtyisäksi kaupunkitilaksi. Aukiolle osoitetaan istuskelu- ja oleskelumahdollisuuksia. Bulevardin puolelle sijoitetaan myös hotellin ravintolan kesäterassi.

Teatterin sisäänkäyntiaukion sommitelmaa on tutkittu sekä symmetrisenä että Bulevardin ja Alberinkadun kulmaan avautuvana vaihtoehtona. Historiallisesti tämä avoimena pysyvä näkymä risteykseltä rakennukselle on ollut kaupunkikuvallisesti merkittävässä roolissa.

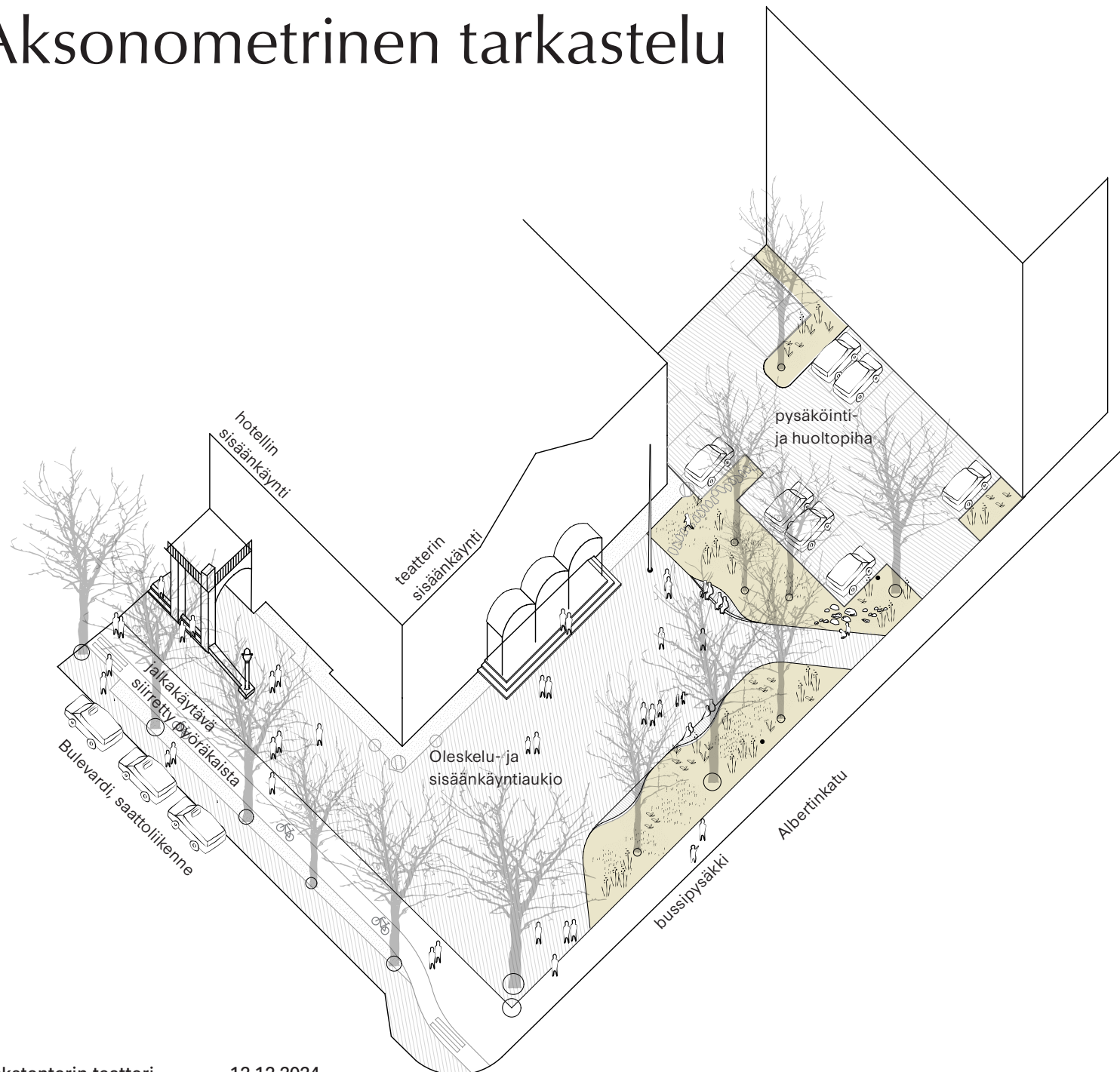


Teatterin tontin asemapiirros 1879 (Aleksanterin teatterin RHS, 2015)

Viitesuunnitelma 1:300



Aksonometrinen tarkastelu



VEHREYS

Tiiviissä kaupungissa pienienkin viheralueiden merkitys korostuu. Kaupunkivihreällä on merkittävä rooli niin viihtyisyydessä kuin asukkaiden hyvinvoinnissa sekä luonnon monimuotoisuuden tukemisessa. Monihyötyisiä viherrakenteita tarvitaan erityisesti tiiviissä kaupunkirakenteessa. Tutkimusten mukaan paikallisten ilmastohyötyjen takaamiseksi puuston latvuspeittävyys tulisi olla kaikkialla kaupungissa 30 prosenttia.



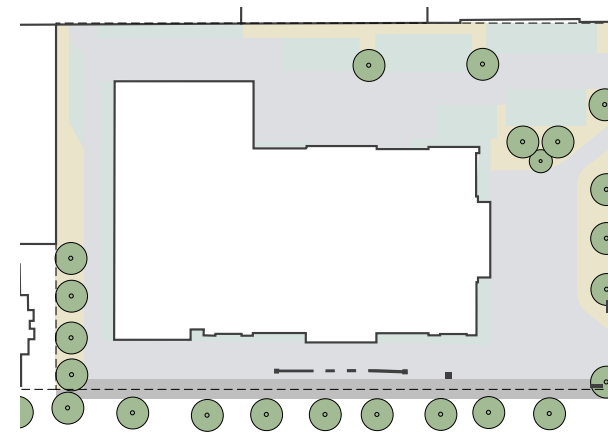
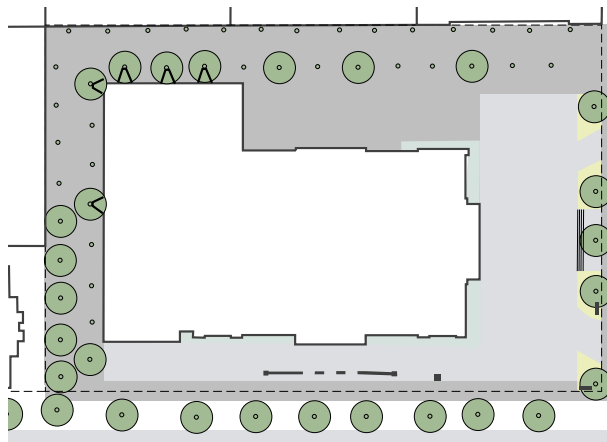
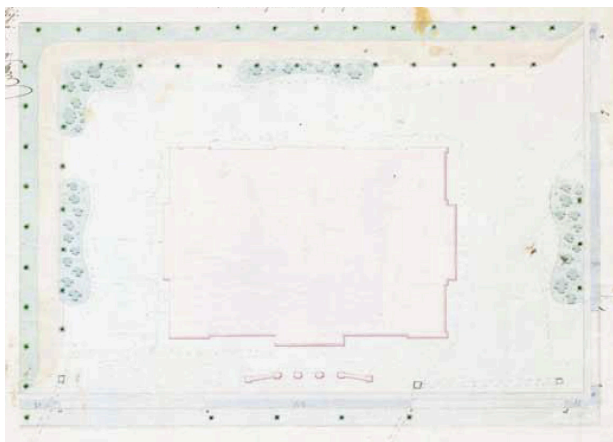
OLESKELU

Tiiviissä kaupunkikeskustassa pienet avoimet tilat ja niiden viipymiseen mahdollistavat rakenteet korostuvat. Oleskelu- ja istuskelupaikkojen lisääminen tukee sisäänkäyntiaukion käytettävyyttä aktiivisena kaupunkitilana. Terrasitoiminta tukee hotellin kahvilan toimintaa.

Viherkerroin

Helsingin viherkerroinlaskurin tavoitetaso tontille on 0,8

Helsingin kaupunki edellyttää asemakaavoituksessa viherkerroimen käyttöä. Viherkerroin kertoo, kuinka paljon kasvillisuutta ja vettä viivyttäviä ratkaisuja tulee olla suhteessa tontin pinta-alaan. Tontin suunnittelussa tulee huomioida annettu tavoite.



ALKUPERÄINEN

Vihertehokkuusluku: 1,44 (0,8)

- isot puut (45kpl)
- kenttäkiveys (puoliläpäisevä)
- sora (läpäisevä)
- muut pensaat
- perennat

NYKYTILA

Vihertehokkuusluku: 0,33 (0,8)

- säilytettävät isot puut
- istutettavat isot puut (2kpl)
- mukulakiveys (puoliläpäisevä)
- nurmi

SUUNNITELMA

Vihertehokkuusluku: 0,69 (tavoitetaso 0,8)

- Hulevesiä jää viivyttämättä 43m³
- säilytettävät isot puut
- istutettavat isot pensaat
- puoliläpäisevät pinnat (kenttäkiveys sokkelin vierellä)
- perennaistutukset

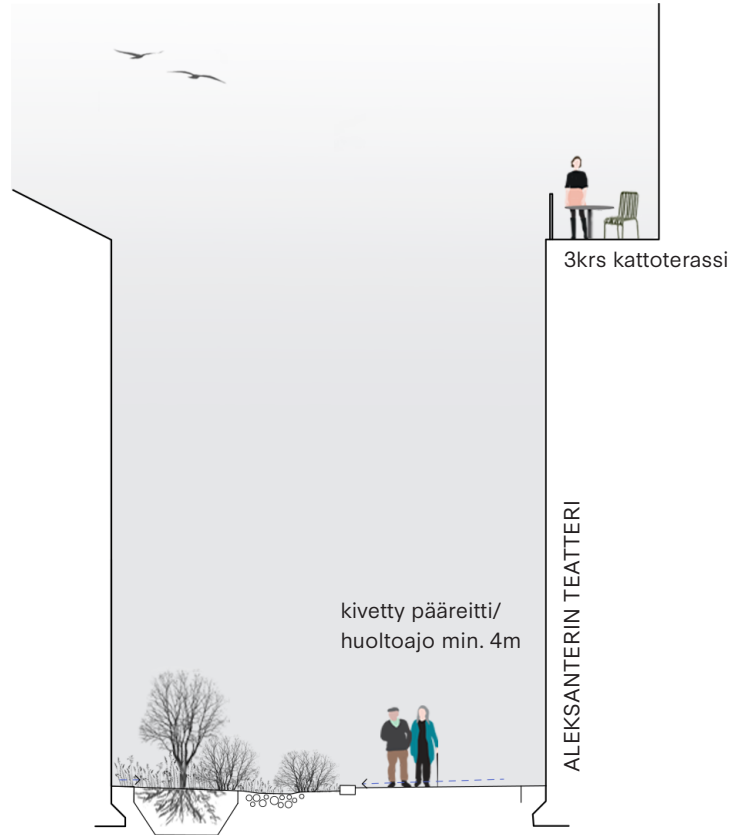
bonuselementit:

- hulevesien ojaaminen kasvillisuudelle
- varjostavat lehtipuut
- monikerroksinen luonnonmukainen kasvillisuus

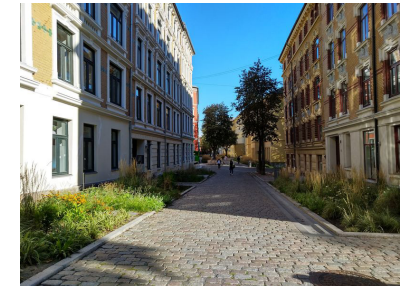
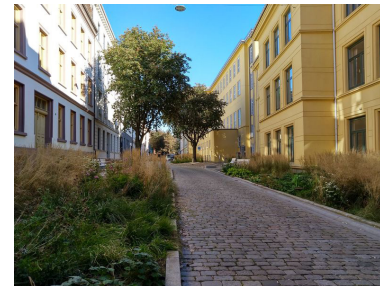
Periaateleikkaus sisäänkäyntiaukiolta



Periaateleikkaus huoltokujalta

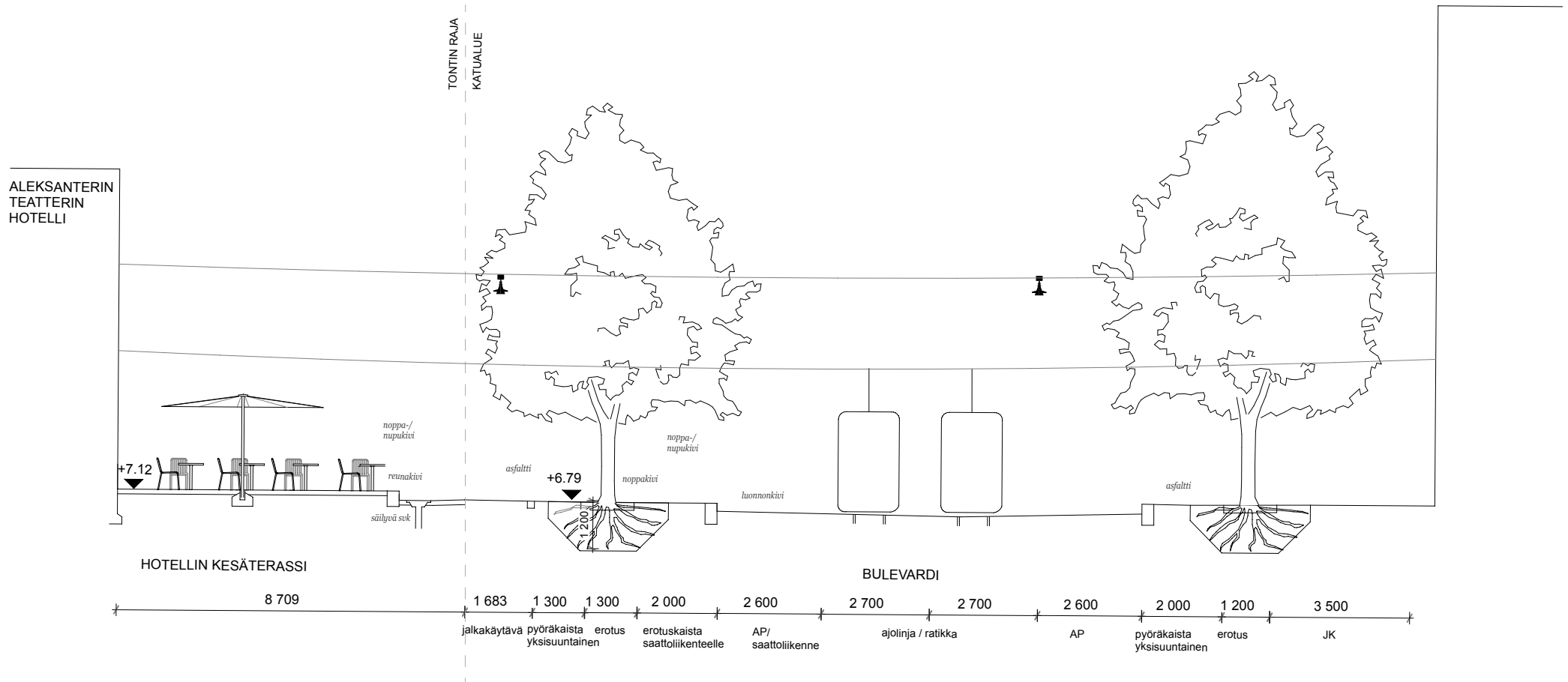


Historialliseen ympäristöön sopivia pensaslajeja ja monilajista perennakasvillisuutta
-nykysäädöksen mukaan tilaan ei saada mitoitettua suurikokoisia puita kaadettavien tilalle
-hulevesiä ohjataan kasvillisuudelle



Oslon Deichmans gate on esimerkki katutilasta, jossa osa kiveyksistä on muutettu monilajisille istutuksille ja hulevesien hallintaan.

Periaateleikkaus kesäterrasilta 1:100



NOMAJI

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Meritullinkatu 11 D, 00170 Helsinki
+358 (0)45 7877 4688, nomaji@nomaji.fi

ALEKSANTERIN TEATTERI

HOTELLI JA TEATTERI, LUONNOKSET

19.11.2024









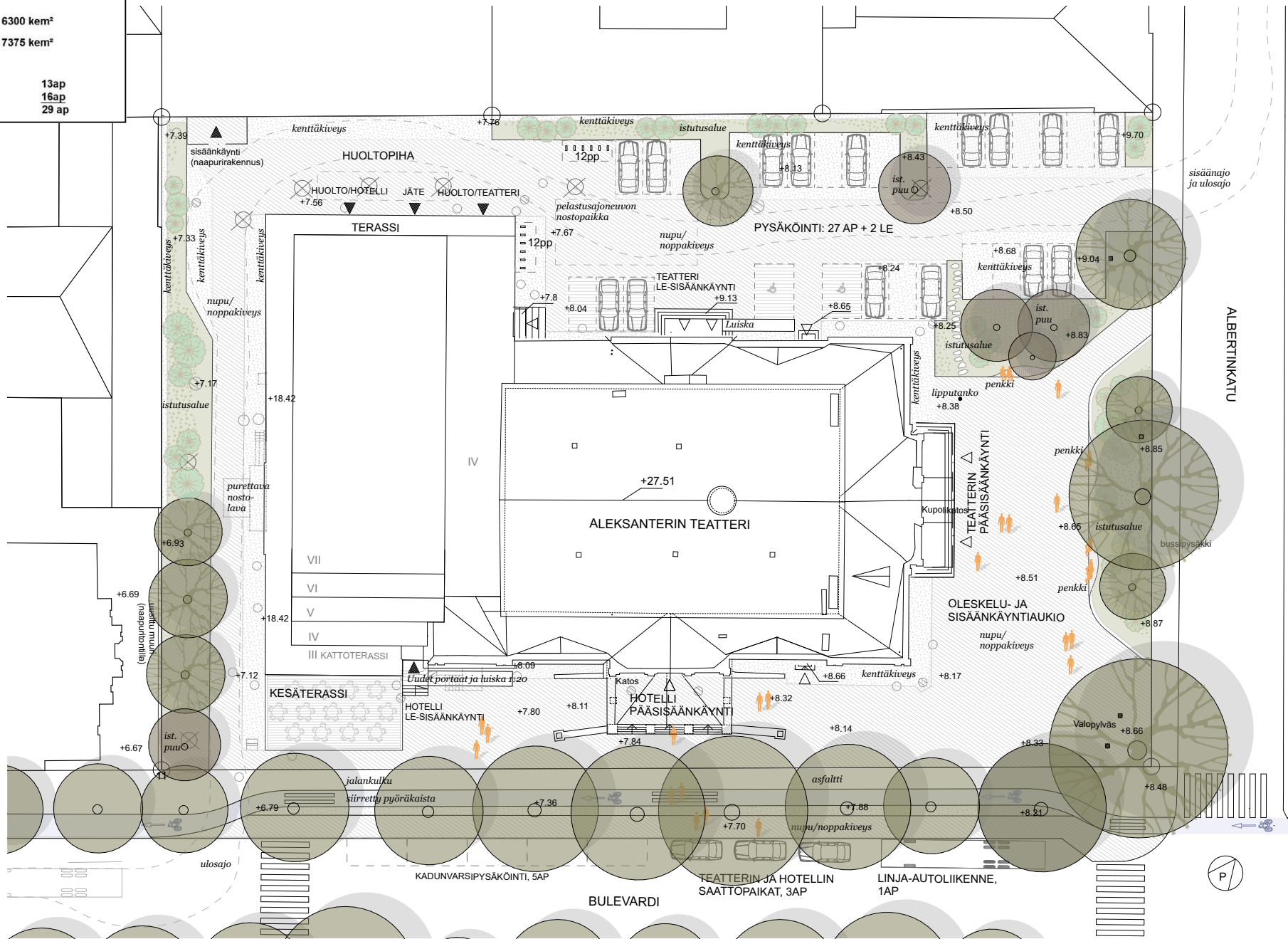








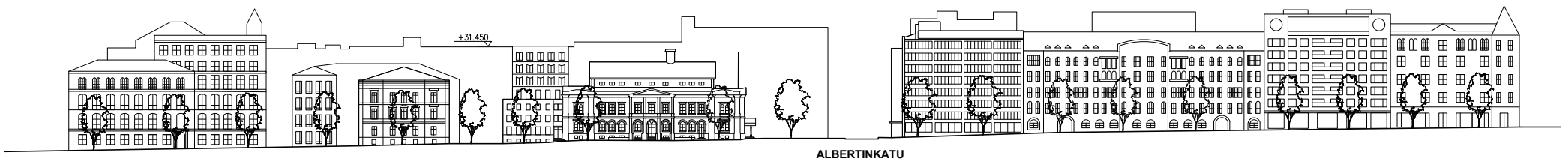
LAAJENNUS 4.- 7. KRS / HOTELLI	1370 kem²
HOTELLIN TILAT 0.- 4. KRS	2850 kem²
YHTEENSÄ (HOTELLI)	4220 kem²
TEATTERIN TILAT 0.- 4. KRS	3155 kem²
NYKYINEN KERROSALA	6300 kem²
LAAJENNUKSEN JÄLKEEN	7375 kem²
AUTOPAIKKALASKELMA:	
HOTELLI 1 AP / 350kem²	13ap
TEATTERI 1AP / 200kem²	16ap
yht.	29 ap

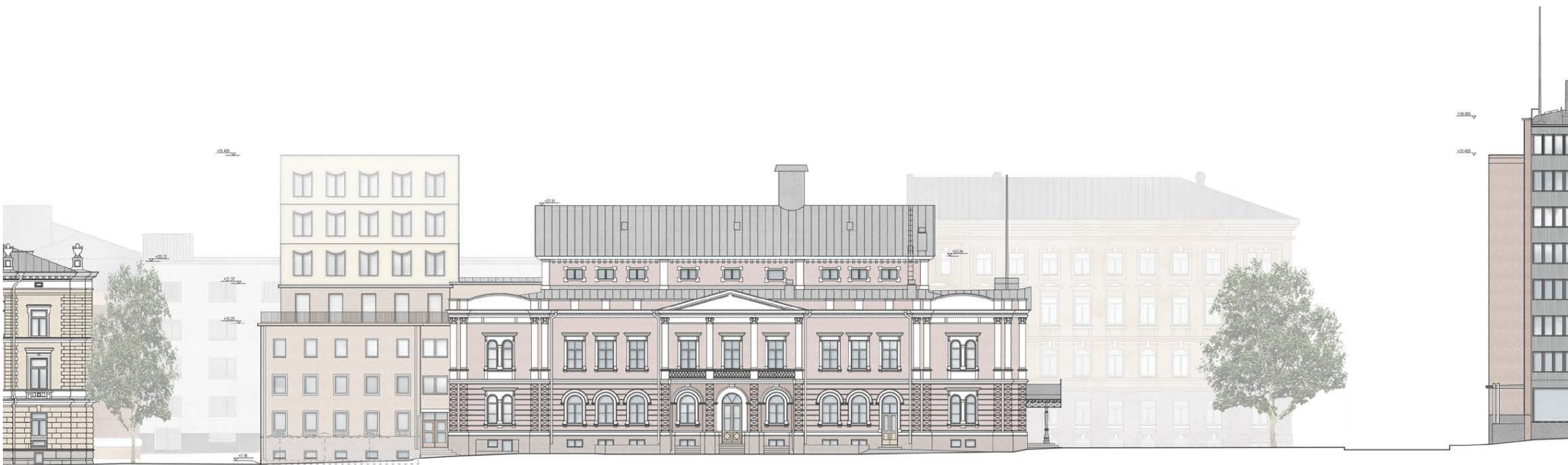


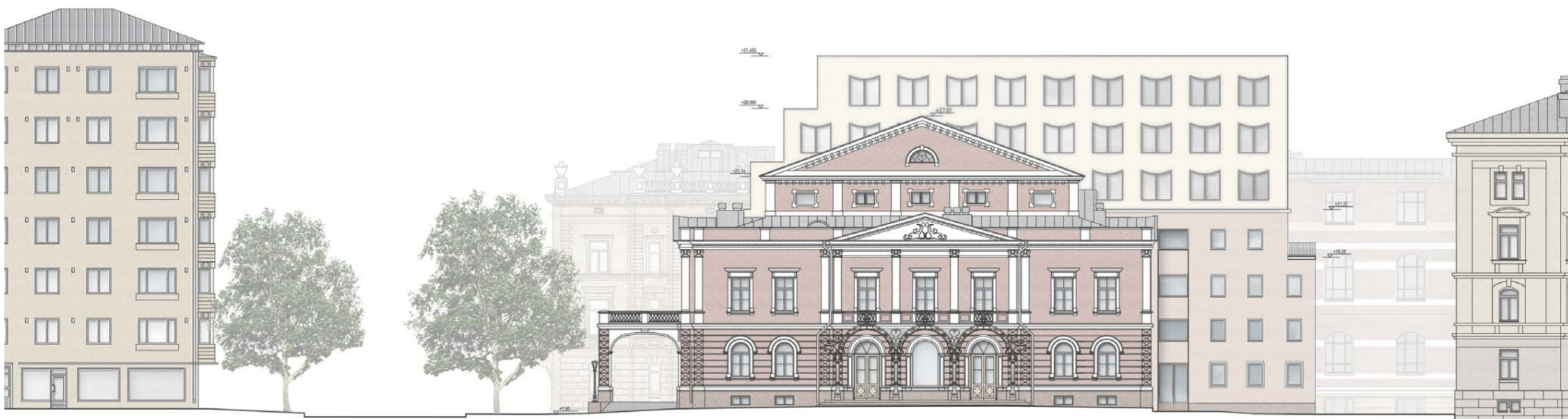
ALUELEIKKAUS ALBERTINKADULLE



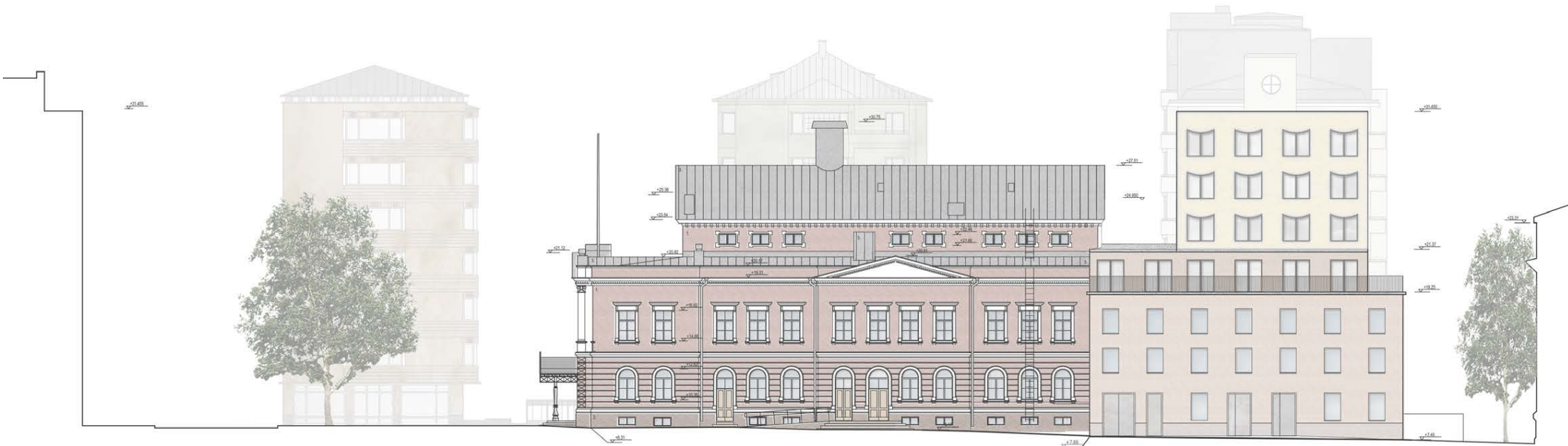
ALUELEIKKAUS BULEVARDILLE



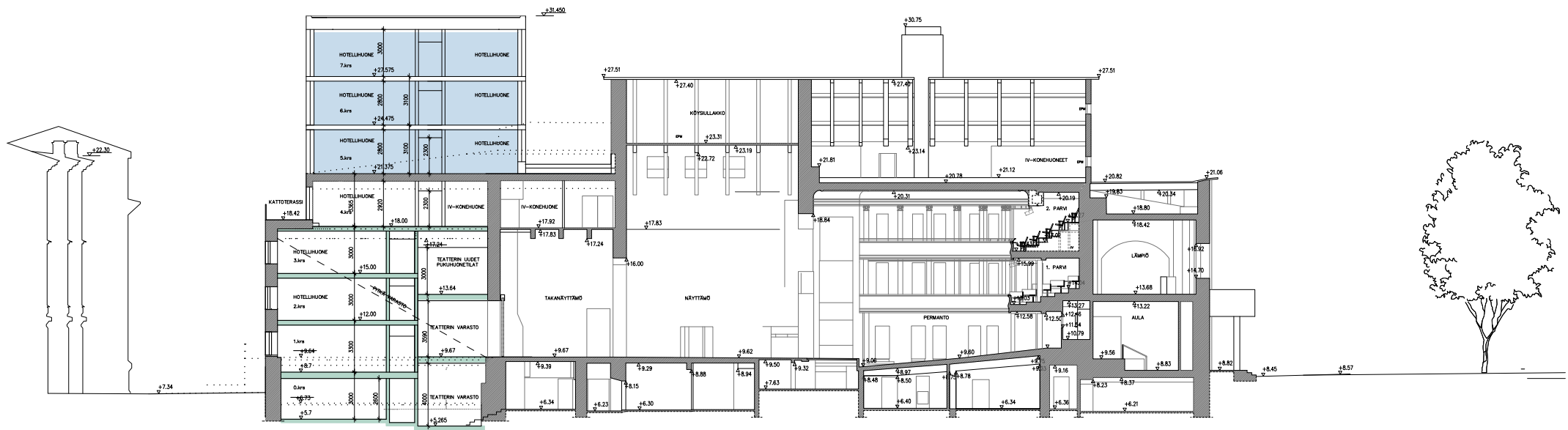








LEIKKAUS A - A

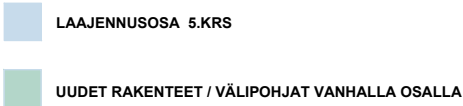


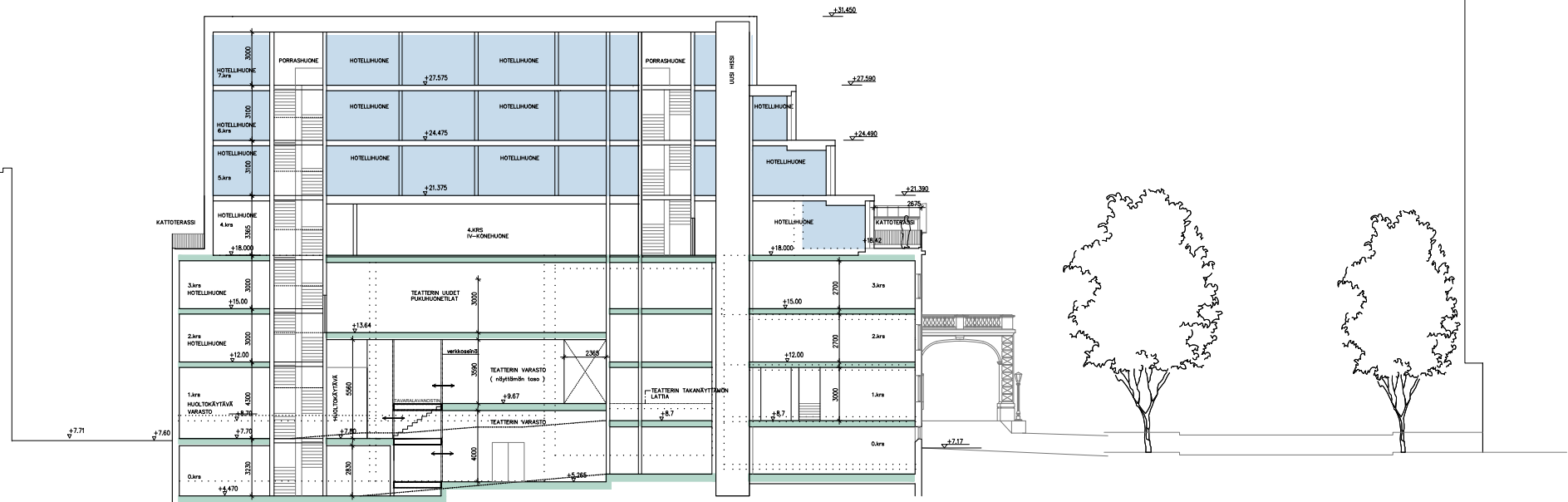
Perustuu vuoden 2005 mittapöytäkirjaan.
Korot: NI-korkeusjärjestelmässä. Muunnos N2000:ksi, +305mm

LAAJENNUSOSA 5.-7.KRS

UUDET RAKENTEET / VÄLIPOHJAT VANHALLA OSALLA

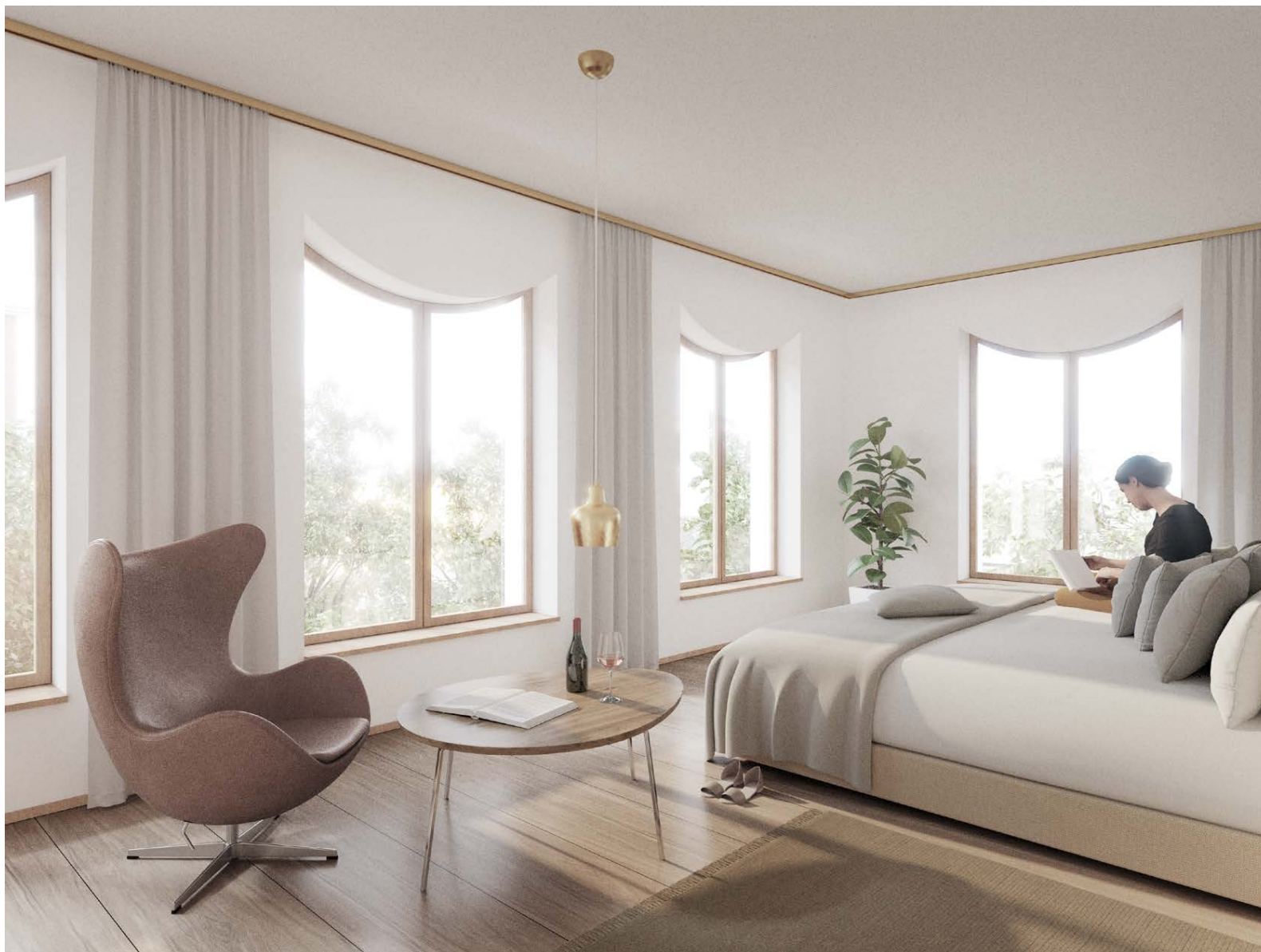
ARKKITEHTITOIMISTO K2S
Kalevankatu 31 A14, 00100 Helsinki
+358 (0)9 6831 396 k2s@k2s.fi www.k2s.fi





LAAJENNUSOSA 4.-7.KRS

UUDET RAKENTEET / VÄLIPOHJAT



JULKISIVUMATERIAALIT

VUODEN 1879 OSA:

1. RAPPAUS
2. GRANIITTI
3. PELTI

1950-LUVUN LAAJENNUS:

4. PESUBETONI
5. RAPPAUS
6. PELTI

UUSI LAAJENNUS:

7. VAALEA RAPPAUS
8. PUUKARMI, TAMMI
9. LASI, KIRKAS



Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi