

# MANNERHEIMINTIE 6

## 4. KAMPPI KORTTELI 62 TONTTI 1

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty  
Diaarinumero HEL 2023-008993  
Hankenumero 3221\_16  
Asemakaavakartta nro 12923

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
4. kaupunginosan (Kamppi)  
korttelin 62 tonttia 1

Kaavan nimi:  
Mannerheimintie 6

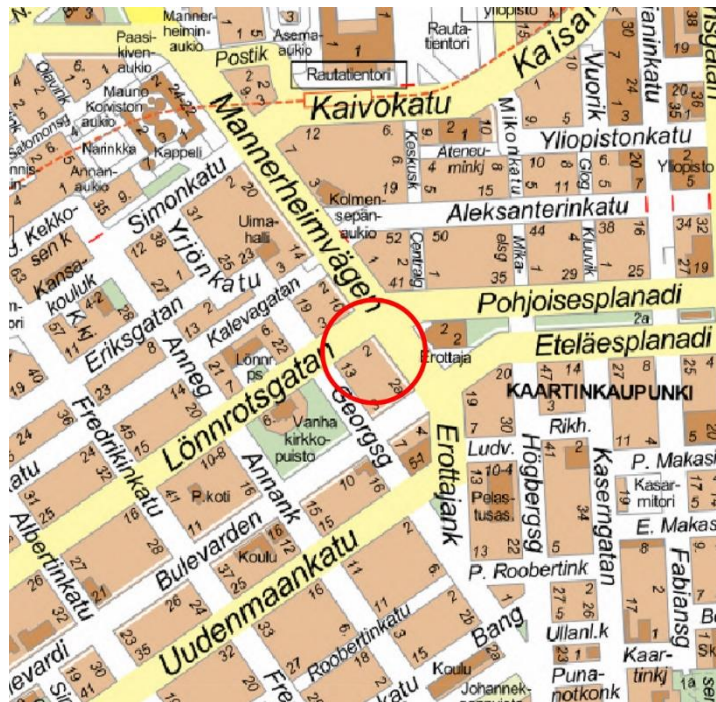
Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.6.2023  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 19.6.–29.7.2024  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Mannerheimintieellä Ruotsalaista Teatteria vastapäätä.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Salla Hoppu, tiimipäällikkö, Tytti Wiinikka, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen:** Pia Havia, suunnitteluavustaja, Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistoloudelliset asiat:** Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, Anu Haahla, erityisasiantuntija, Marianna Häkkinen, projektipäällikkö

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:** Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

**Rakennusvalvontapalvelut:** Atte Kiianen, arkkitehti

### Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti, Jaana Perttilä, korjausrakentamisen asiantuntija

### Hakijataho

Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6

### Hankesuunnittelu

JKMM arkkitehdit Oy

---

## Sisällysluettelo

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	9
Palvelut .....	10
Esteettömyys .....	11
Ekologinen kestävyys .....	11
Suojelukohteet .....	11
Yhdyskuntatekninen huolto .....	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	12
Ympäristöhäiriöt .....	13
Pelastusturvallisuus .....	14
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto .....	14
Toteutus .....	15
Suunnittelun lähtökohdat .....	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	18

---

## **Liitteet**

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma

## **Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
  - Mannerheimintie 6, Historian ja rakennusvaiheiden selvitys, (Trium Ark-kitehdit Oy, 2016)
  - Paloturvallisuussuunnitelma (Jensen Hughes, 21.3.2024)
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kampin kaupunginosan Riikinkukon korttelin tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 6.

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen korottamisen yhdellä kerroksella. Katolla oleva ilmanvaihtokonehuone puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi ravintolatoimintaa palveleva kerros. Tiloiltaan sekä toiminnoiltaan epätarkoituksenmukaiseksi käynyt rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suoje-  
luarvot huomioon ottaen. Rakennuksen 1880-luvulla rakennetut julkisivunosat sekä pääporrashuone säilytetään ja asemakaavan suojelumerkin-  
nät ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisu on tehty kiinteistön nykyistä tarkoituksenmukaisemman ja tehokkaamman käytön mahdollistamiseksi.

Tavoitteena on rakennuksen muokkaaminen nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suoje-  
luarvot huomioon ottaen. Tavoitteena on myös kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että rakennuksen arkkitehtonisesti ja historiallisesti arvokkaat ominaispiirteet otetaan huomioon rakennuksen uudisosan suunnittelussa ja toteutuksessa.

Uutta toimitilakerrosalaa on noin 800 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennus saadaan nykyaikaisen liike- ja toimitilakäyttöön ydinkeskustan elinvoimaa vahvistaen. Kaupunkikuvallinen muutos on luonteeltaan maltillinen.

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

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on rakennuksen muokkaaminen nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suoje-  
luarvot huomioon ottaen. Suojellut julkisivunosat sekä pääporrashuone säilytetään ja rakennuksen muiden tilojen laatua ja muuntojoustavuutta parannetaan. Tavoitteena on myös kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu

---



edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että keskusta-alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta parannetaan.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 983 m<sup>2</sup>.

Rakennuksen nykyinen liikekerrosala on 4795 k-m<sup>2</sup>. Nykyisessä asemakaavassa ei ole kerrosalamerkintää.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 800 k-m<sup>2</sup>:llä ja kaavan mukainen kerrosala on 5 600 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuus on  $e = 5,7$ .

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus.

Rakennuksen maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toimitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjiään epätarkoituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentuneiden tilojen takia. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

### Historia



*Kuva: Vastavalmistunut Aleksanterin kimnaasi 1880-luvulla Heikinkadulla (nyk. Mannerheimintie). (HKM)*

Pitkän historiansa aikana Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6 rakennuksesta on muotoutunut eri aikakausien rakennustyylien ja –materiaalien tilkkutäkki. Alkuperäisestä asusta muistuttavat katujulkisivun pääkerrokset sekä vanhemman porrashuoneen sisäpihan puoleinen osa. Aina käyttötarkoituksen muuttuessa rakennusta on muokattu, rankallakin kädellä, mutta useimmiten silti pyrkien laadukkaaseen rakentamiseen ja kunkin aikakauden ihanteita noudattaen. Heti alkuperäisen käytön loputtua 1910-luvun lopulla tehtiin useita huomattavia muutoksia, mutta radikaalein yksittäinen rakennuksen ulkoasuun vaikuttanut tapahtuma oli vuoden 1976 tulipalo, joka tuhosi suuren osan ylimpien kerrosten sisätiloista. Palon jälkeen koko sisäpihan siipi rakennettiin käytännössä uudelleen, ja katujulkisivu sai nykyisen ilmeensä teräs-lasirakenteisine kattokerroksineen.

Arkkitehti F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus valmistui vuonna 1884 alun perin Aleksanterin kinnasina käyttöön. Kinnas siirsi toimintansa Töölöön vuonna 1913 ja vapautuneisiin tiloihin Läntisellä Heikinkadulla avattiin taidegalleria joulukuussa 1919. ”Taidepalatsin” näyttelytilat olivat ylimmässä kerroksessa - alakerta muutettiin elokuvateatteriksi ja kolmas kerros ravintolatilaksi. Samana vuonna rakennuksen keskellä ensimmäisessä kerroksessa ollut porttikäytävä otettiin osaksi sisätilaa ja pääporrashuoneeseen puhkaistiin käynti kadun puolelta. Vuonna 1929 katu-tason kerroksesta tehtiin myymälää ja julkisivun alaosa avattiin moderneilla, suurilla näyteikkunoilla.

Uusi Suomi –lehden pääkonttori otti ravintolakerrosta lukuun ottamatta käyttöönsä koko rakennuksen 1930-luvun puolivälissä. Vuonna 1936 ”Uuden Suomen taloa” korotettiin kerroksella ja entiset myymälätilat katutasossa uudistettiin näyttäväksi sisäänkäyntihalliksi, jossa vastaanotettiin lehtitilaukset ja ilmoitukset. Lehtitalo pysyi rakennuksessa vuoteen 1976, jolloin tulipalo tuhosi suuren osan toimistotiloista.

Palon jälkeisen peruskorjauksen suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. Saman toimiston käsialaa ovat myös vuoden 1980 laajennussuunnitelmat. Tuolloin korvattiin tuhoutunut viides kerros uudella ja rakennusta korotettiin vielä kerroksella. Myös sisäpihan siipi rakennettiin uudelleen entistä laajempaan. Rakennuksen alimmat kerrokset palautettiin myymälätiloiksi ja kolmannessa kerroksessa jatkui ravintolatoiminta. Neljännessä kerroksessa aloitti uusi elokuvateatteri, viides ja kuudes kerros rakennettiin toimistokäyttöön.

Elokuvateatteritoiminnan loputtua vuonna 1999 rakennus muutettiin kokonaisuudessaan liike- ja toimistotilaksi. Sittemmin rakennuksen sisätiloissa on tehty useita tilojen käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia ja korjauksia.

---

## **Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)**

Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen merkintänä on liike- ja toimistorakennus. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotella. Rakennuksen Mannerheimintielle avautuvaan katutasoon tulee sijoittaa kahvila-, ravintola-, liike-, palvelu- tai näyttelytilaa. Rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa toiminnallinen mahdollisuus ravintolalle, jonka kattoterassi aukeaa etelään, kohti Esplanadin puistoa.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa ja pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueelle. Rakennusosa korkotasoon +27,80 on suojeltu sr-1-merkinnällä. Merkinnän sisältö on kuvattu kohdassa Suojelukohteet. Julkisivu Mannerheimintien suuntaan rakennuksen korkotasosta +27,80 korkotasoon +33,70 tulee olla sävyltään vaalea ja se tulee sovittaa yhteen suojeltavan rakennuksen aukotukseen ja väritykseen. Määräyksellä ohjataan siihen, että suojeltava rakennus ja uudisosa muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jossa suojellun rakennuksen erityispiirteitä korostetaan ja rakennus hahmottuu katujulkisivussa ja suurmaisemassa yhtä korkeana kuin viereiset rakennukset eikä jää alisteiseksi muille rakennuksille. Uudisosan ikkunat tulee sisentää julkisivun pinnasta. Tällä tavoitellaan sitä, että aukotukseen tulee kolmiulotteinen rytmi. Julkisivu Yrjönkadun suuntaan on oltava vaaleaa rappausta. Kaikkien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä ja näin pyrkiä elinkaarikestävyyteen. Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan. Määräys koskee myös kattoterassin lasikaidetta, joka tulee tämän lisäksi sisentää räystäslinjasta.

Rakennuksessa on oltava tasakatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin ja katolle sekä julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

## **Liikenne**

### **Lähtökohdat**

Tontti rajautuu Mannerheimintiehen, joka on alueellinen kokoojajatu. Mannerheimintiellä kulkee raitiotie, 2+2 autokaistaa, erotellut yksisuuntaiset pyörätiet/-kaistat ja leveät jalkakäytävät kadun molemmin puolin. Tontin edustalla on kuormauspaikka, mutta ei kadunvarsipysäköintiä.

---

Alueen jalankulkuyhteydet ovat hyvät ja sijainti ydinkeskustassa mahdollistaa jalankulun pääsääntöisenä liikkumismuotona. Tontti liittyy Mannerheimintien pyörätien kautta pyöräliikenteen pääverktoon. Alueen joukkoliikennepalvelu nojautuu monipuoliseen raitio- liikennetarjontaan. Tontin välittömässä läheisyydessä on pysäkit linjoille 1, 3, 4, 6, 7 ja 10. Helsingin päärautatieasema, Kampin ja Rautatien metroasemat, Kampin kaukoliikenteen bussitermi- naali ja Elielin sekä Rautatien bussitermiinit ovat kävely- etäisyydellä. Mannerheimintien autoliikennemäärä tontin kohdalla on noin 10 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja kadun nopeusrajoit- tus on 30 km/h.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu ei vaikuta Mannerheimintie jalankulun, pyörä- ja au- toliikenteen eikä julkisen liikenteen ratkaisuihin.

Kohteessa ei edellytetä autopaikkoja vaan autopaikoille on mää- rätty enimmäismäärät. Autopaikkojen määrät ovat toimistoille enin- tään 1 autopaikka / 500 kerrosneliötä, liiketiloille enintään 1 auto- paikka / 200 kerrosneliötä ja hotellille enintään 1 autopaikka / 500 kerrosneliötä. Autopaikkoja ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Pyöräpaikkoja edellytetään kaavassa toimistoille ja liiketiloille vä- hintään 1 pyöräpaikka / 50 kerrosneliötä kohden.

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää. Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa ja kaikkien kohtei- den pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Alue kuuluu Helsingin ydinkeskustaan, jossa on runsaasti moni- puolisia palveluita kävelyetäisyydellä. Helsingin päärautatiease- malle on n. 400 m. Tontilla sijaitsee liike- ja toimitilarakennus, jonka maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toi- mitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjillään epätar- koituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentunei- den tilojen takia.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun myötä tontilla on edelleen mahdollista sijoittaa liike- ja toimistorakennus. Mannerheimintien varressa maanta- sokerros on varattava liiketiloiksi. Pääosa maantasokerroksen ti- loista tulee avautua katualueelle.

---

Kaava mahdollistaa yhden kerroksen korotuksen, joka lisää uusien palvelujen sijoittamisen ylimpään kerrokseen. Kaavassa on edellytetty, että maantasokerroksen kadunvarteen sijoittuvat liike-tilat sekä rakennuksen ylimmän kerroksen tila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla, mikä mahdollistaa ravintolapalvelujen sijoittamisen näihin tiloihin.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## **Ekologinen kestävyys**

### **Lähtökohdat**

Alue on olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja tiivistä kaupunkirakennetta. Tontti on täyteen rakennettu.

### **Kaavaratkaisu**

Elinkaaren kokonaiskestävyyttä ja pitkäikäistä rakentamista ylläpidossa painotetaan säilyttämällä olemassa oleva rakennus ja merkitsemällä rakennus suojeltavaksi. Tavoitteena on myös kiinteistön energiatehokkuuden parantaminen. Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetasoa saavuttamista, koska tontin koko ei mahdollista viheralueen lisäämistä eikä suojeltuun rakennusosaan saa tehdä muutoksia. Uudisosan katolle on mahdollista sijoittaa uusiutuvan energian laitteita, jotka tulee sovittaa arkkitehtuuriin.

## **Suojelukohteet**

### **Lähtökohdat**

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus. Arkkitehti F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus valmistui vuonna 1884 alun perin Aleksanterin kimnaasin käyttöön. Rakennusta korotettiin ensimmäisen kerran 1930-luvulla sen toimiessa Uusi Suomi -lehden pääkonttorina. Vuonna 1976 tulipalo tuhosi suuren osa toimistotiloista ja rakennus sai nykyisen muotonsa 1970-luvun lopulla. Peruskorjauksen, ylimpien kerrosten teräs-lasirakenteisen laajennusosan sekä sisäpihan siiven uudisrakentamisen suunnitteli arkkitehti Kalle Vartola.

Voimassa olevassa asemakaavassa on merkintä ark, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia, korkeuden +27,75 alapuolella ole-

---

vaa rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia rakennus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisen julkisivun ja pääporrashuoneen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset katu-, puisto- ja korttelialueet kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Esplanadi-Bulevardi.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisussa suojelumerkintä on päivitetty vastaamaan nykyisiä suojelumerkintöjä. Merkintä ark on vaihdettu merkintään sr-1. Lisäksi suojeltujen rakennusosien korkotaso on tarkistettu ja nostettu korkoon +27,80. Määräyksessä todetaan, että rakennusosa korkotasoon +27,80 on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Lisäksi määräyksessä tarkennetaan, että rakennuksessa tehtävät korjaus- ja purkutyöt sekä lisärakentaminen ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Määräys edellyttää, että suojeltua rakennusta ei saa purkaa. Määräyksestä on neuvoteltu Helsingin kaupungin museon asiantuntijan ja kiinteistön omistajan kanssa.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### **Kaavaratkaisu**

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkoston rakentamista tai oleellisia muutoksia olemassa oleviin.

## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

### **Lähtökohdat**

Rakennus on perustettu teräsbetonisilla paalu- ja nauha-antureilla. Rakennus on salaojitettu.

Alueen pohjana on 1–3 m paksuinen maanpintaan tai sen läheisyyteen ulottuva täytemaakerros. Täytekerron alla on siltti-hiekkakerros, jonka paksuus on yli 3 m.

---

Asemakaavamuutosalueella on voimassa maanalainen asema-kaava nro 11300. Asemakaavassa on varattu tila maanalaista korttelikohtaista huoltoliikenne- ja lastaustilaa varten. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu ohjeellisesti varaus maanalaiselle raideliikenteen tunnelille.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä merkittäviä maanrakennustoimenpiteitä. Kaavamuutosalueella sijaitsevista maanalaisista tilavarauksista johtuen ei geotermisen energian hyödyntäminen tontilla ole mahdollista. Kaavaratkaisun valmistelussa on huomioitu maanalaisten tilojen varaukset.

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alueelle kohdistuu melua etenkin Mannerheimintien ja lähi-  
katujen liikenteestä. Katuun rajautuvaan julkisivuun kohdistuu  
Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan noin 70 dB  
keskiäänitaso päiväaikaan.

Raitioliikenteen vaikutus alueen kokonaismelutasoon on melko  
vähäinen, mutta raitiovaunuliikenteestä aiheutuu maa- ja kalliope-  
rään värähtelyä, joka voi aiheuttaa rakennuksissa korvin kuulta-  
vaa runkomelua tai havaittavaa tärinää.

Liikenteen päästöt heikentävät alueen ilmanlaatua. Mannerhei-  
mintie 5 kohdalla sijaitsee HSY:n ilmanlaadun mittausasema. Il-  
manlaadun raja- ja ohjearvoarvot eivät ylitä Mannerheimintiellä  
mutta etenkin hengitettävien hiukkasten pitoisuudet ovat ajoittain  
korkeita.

### **Kaavaratkaisu**

Liikennemäärien ei arvioida muuttuvan tulevaisuudessa siten, että  
sillä oli merkittävää vaikutusta liikenteen haittoihin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella voidaan soveltaa  
liike- ja toimistotilojen melutason ohjearvoa ( $L_{Aeq\ 7-22}$ ) 45 dB, jonka  
voidaan arvioida toteutuvan normaalein ulkovaipparakentein. Eri  
toimintojen vaatima ääniympäristö ja niihin soveltuva taustamelu-  
taso voivat kuitenkin vaihdella tilakohtaisen käyttötarkoituksen  
mukaan. Myös tärinän ja runkomelun tavoitearvot riippuvat tilatyy-  
pistä ja vaimennusmahdollisuudet ovat rajallisia olemassa ole-  
vassa rakennuksessa. Näin ollen kaavassa on määrätty liikenteen  
melu- ja värähtelyhaittojen huomioon ottamisesta joustavasti: Ra-  
kennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saa-  
vutetaan melutason ohjearvot ja melun, runkomelun ja tärinän  
osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

---

Liikenneperäisille ilman epäpuhtauksille altistumisen vähentämiseksi kaavassa on annettu määräys ohjaamaan ilmanotokohdan sijoittamista. Se tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Mannerheimintien katualueeseen nähden.

## **Pelastusturvallisuus**

### **Lähtökohdat**

Alue on tiiviisti rakennettua olemassa olevaa ympäristöä. Palokunnan hyökkäysreitti tontille kulkee rakennuksen sisäpihalta kellarikerrosten uloskäytävänä toimivaan portaaseen. Käynti sisäpihalle on Lönnrotinkadun puolelta Mannerheimintie 8:n ali kulkevasta porttikongista.

### **Kaavaratkaisu**

Hankkeeseen on kaavoitusvaiheessa laadittu alustava palotekninen suunnitelma (Paloturvallisuussuunnitelma). Asia on esitelty pelastusviranomaisille. Olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää. Jatkosuunnittelussa, suunnitelmien tarkentuessa tulee paloturvallisuuteen liittyvät seikat ratkaista viimeistään rakennuslupamenettelyn aikana.

## **Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto**

### **Yhteenveto laadituista selvityksistä**

Rakennushistoriallinen selvitys (Trium Arkkitehdit Oy, 2016) tutki rakennuksen historiaa ja esittää alkuperäisen arkkitehti F.A. Sjöströmin suunnitteleman rakennuksen merkittävimmät rakennus- ja muutosvaiheet.

Palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyvistä asioista on tehty selvitys (Paloturvallisuussuunnitelma), joka esittää suunnitelmien perusratkaisut.

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäytökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä erillisissä neuvotteluissa.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kaava mahdollistaa rakennuksen korottamisen korkoon +38,30 ja julkisivun uudisosan rakentamisen korkotasosta +27,80 korkota-



soon +33,70. Uudisosasta on annettu kaavamääräyksissä kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä, jotka on avattu kohdassa Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K). Julkisivumääräyksissä on otettu huomioon suojeltavan rakennuksen arkkitehtuuri sekä Mannerheimintien rakennusten massoittelu, näkymä hotelli St. Georgen suunnasta ja kävelijän näkökulma.

Kaavaratkaisu vaikuttaa kulttuuriperintöön siten, että kaava suojelee 1880-luvulla rakennetun rakennuksen julkisivut ja pääporras-huoneen. Rakennuksen muiden tilojen laatua ja muuntojoustavuutta parannetaan, mikä mahdollistaa rakennuksen tehokkaamman käytön.

### **Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset**

Kaava parantaa elinkeinomahdollisuuksia alueella siten, että korttelin katolle mahdollistetaan uuden ravintolan sijoittaminen. Tämä mahdollistaa monipuolisemman työpaikkatarjonnan syntymisen. Lisäksi tilojen laatua ja muuntojoustavuutta parannetaan, jolloin tyhjillään olevat tilat saadaan liike- ja toimistotiloiksi, ja alueen työpaikkamäärä nousee. Maantasokerroksen määrääminen liiketiläkäyttöön edesauttaa keskustan katutilan elävöittämisessä.

## **Toteutus**

### **Viitesuunnitelma**

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava viitesuunnitelma, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

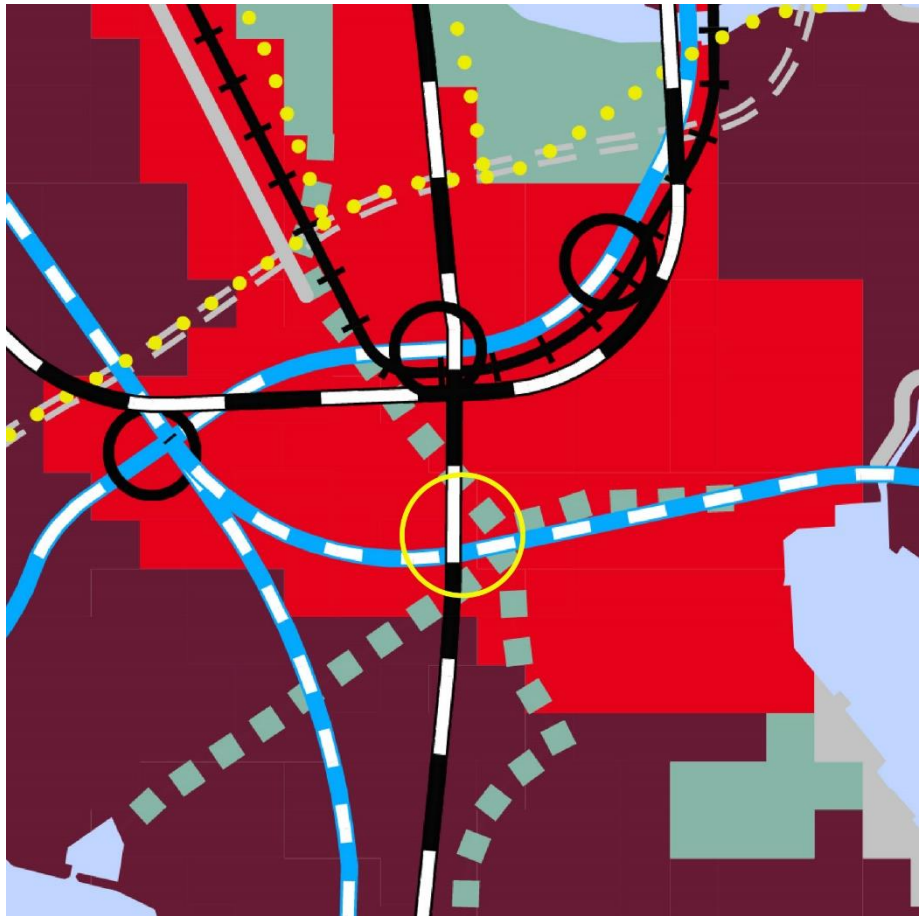
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

---

## Yleiskaava



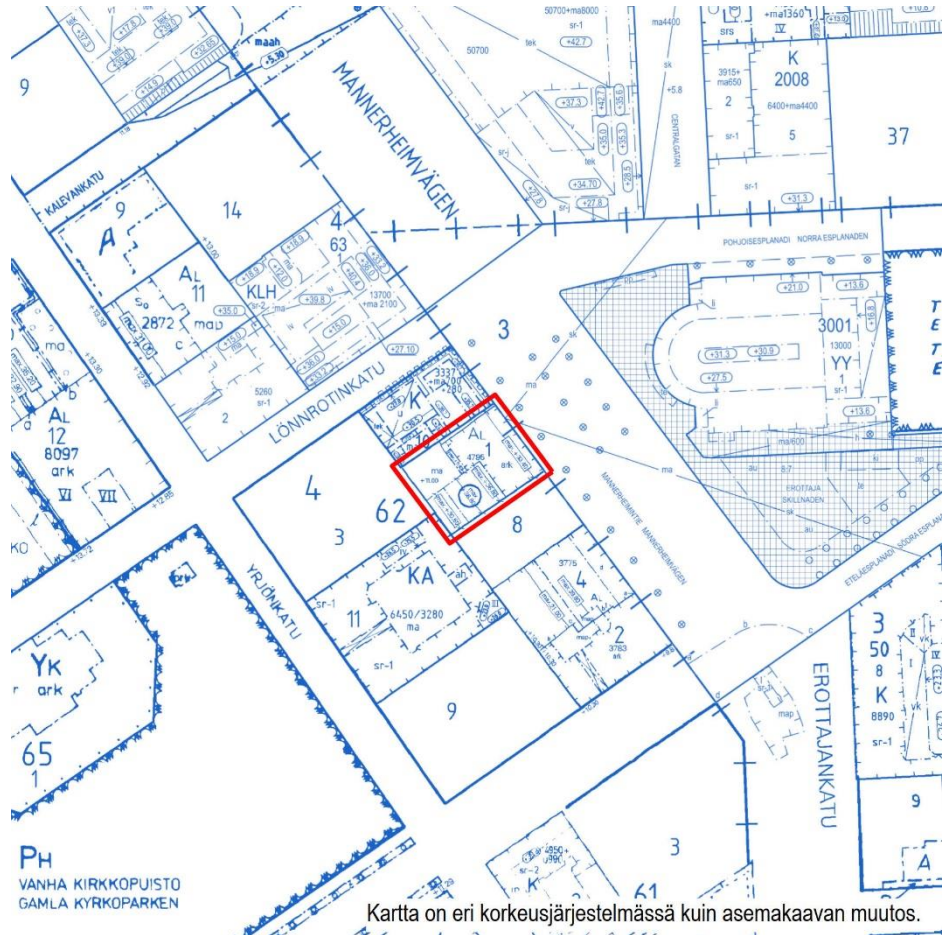
*Kuva: Helsingin yleiskaava 2016*

Helsingin yleiskaava 2016:n mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1 -aluetta. Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Lisäksi alueella on merkintä Tallinnaan suuntautuvasta rautatietunnelista, joka on sijainniltaan ohjeellinen. Alueen eteläpuolella on merkintä raideliikenteen runkoyhteydestä, joka toteutetaan metrona tai pikaraitiotienä. Sijainti on ohjeellinen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen

kohtealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus ohjeellisille suunnitelluille liikennetunneleille Keskustatunneli sekä Helsinki-Tallinna -tunneli. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat



Kuva: Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 7783 (vahvistettu 27.2.1978). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja sille on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tontin suurin sallittu kerrosala on 4 795 m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille on osoitettu maanalainen tila, johon saa sijoittaa enintään 245 m<sup>2</sup> osittain päivänvalolla valaistuja liiketiloja. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen rakennusala korkotasoon +27,75 on määriteltä merkinnällä ark. Tämän yläpuolelle kaava mahdollistaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun.

Alueella on voimassa maanalainen asemakaava nro 11300 (saanut lainvoiman 28.1.2025). Asemakaavassa on varattu tila maanalaista korttelikohtaista huoltoliikenne- ja lastaustilaa varten. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa maanalaisen asemakaavan kanssa.

## **Rakennusjärjestys**

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

## **Rakennuskiellot**

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto nro 12812, joka kohdistuu rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamiseen asuinkäyttöön.

## **Pohjakartta**

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

## **Maanomistus**

Tontti on yksityisomistuksessa.

## **Muut lähtökohdat**

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

## **Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet**

### **Vireilletulo**

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta.

### **Viranomaisyhteistyö**

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutiset -lehdessä.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 27.11.–18.12.2023 seuraavissa paikoissa:

- Työpajankatu 8
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen sekä uudisosan arkkitehtuurin sopeuttamiseen nykyiseen kaupunkikuvaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan julkisivuja ja porrashuonetta koskeva suojelumerkintä säilytetään ja päivitetään vastaamaan nykyisiä suojelumerkintöjä.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui lintujen turvallisuuteen, valosaasteeseen ja pesintämahdollisuuksiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa määrätään ottamaan lintujen turvallisuus huomioon lasipintojen, parvekkeiden ja valaistuksen osalta.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 41 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 19.6.2024

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 27.05.2024  
Kaavan nimi Mannerheimintie 6  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112923  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,0983 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0167 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,0983

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0000	805
A yhteensä					-0,0983	-4795
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0983	5600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0167	17,0			

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0983</b>	<b>100,0</b>	<b>5600</b>	<b>5,70</b>	<b>0,0000</b>	<b>805</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,0983	-4795
AL					-0,0983	-4795
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0983	5600
K	0,0983	100,0	5600	5,70	0,0983	5600
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0167</b>	<b>17,0</b>			
ma	0,0167	100,0			

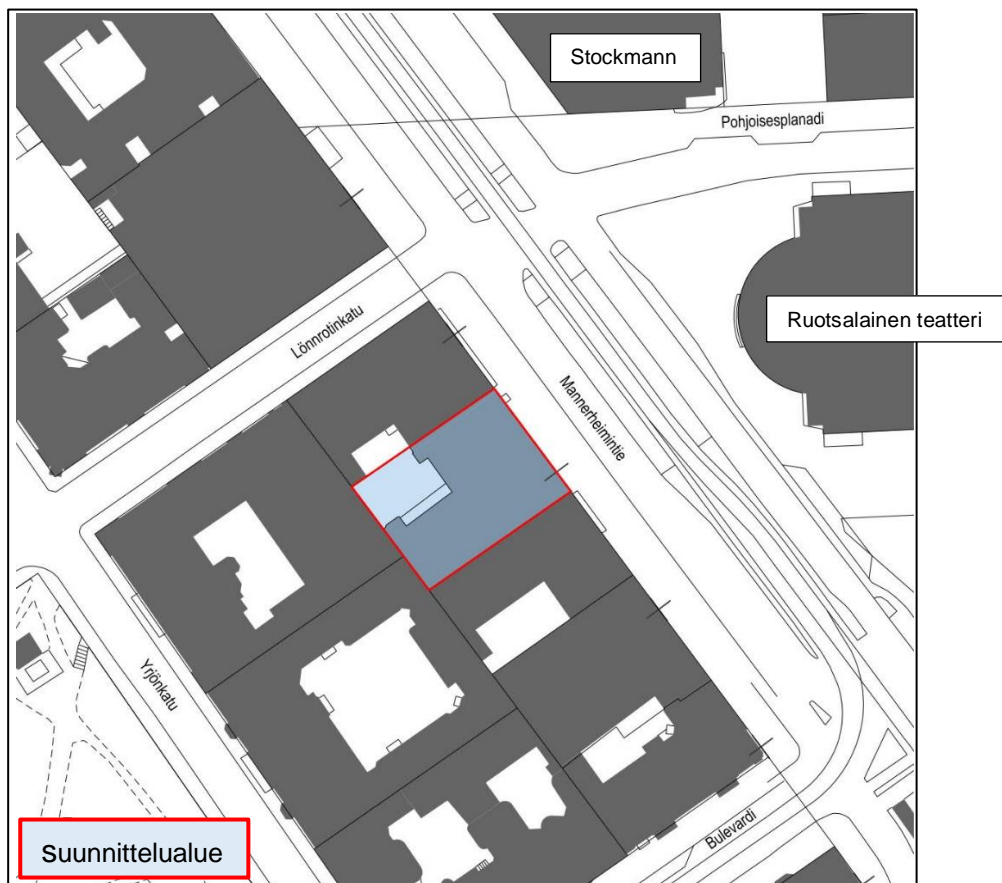
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### Mannerheimintie 6, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoituspalvelu  
Päivätty 13.11.2023

Diaarinumero HEL 2023-008993  
Hankenumero 3221\_16  
Oas 1683-00/23

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 Kampin kaupunginosan Riikinkukon korttelin tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 6.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Katolla oleva ilmanvaihtokonehuone puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi kerros. Tavoitteena on, että laajan peruskorjauksen tarpeessa oleva ja tiloiltaan sekä toiminnoiltaan epätarkoituksenmukaiseksi käynyt rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suojeluarvot huomioiden ottaen. Rakennuksen 1880-luvulla rakennetut julkisivunosat sekä pääporrashuone säilytetään ja asemakaavan suojelumerkinnät ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisu vahvistaa ydinkeskustan vetovoimaa kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, viitesuunnitelma ja rakennushistoriallinen selvitys) voi tutustua 27.11.–18.12.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. 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 18.12.2023**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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, ym.
  - Eteläiset kaupunginosat ry
  - Helsingin Yrittäjät
  - Helsingin seudun pyöräilijät ry
  - Helsingin seudun kauppakamari
  - Rakennustaiteen Seura ry
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
  - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön 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 hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1978) tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu merkintä ark, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia, korkeuden +27,75 alapuolella olevaa rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia rakennus- ja muutostöitä, jotka tarvitsevat kadunpuoleisen julkisivun ja pääporrashuoneen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun.

---

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskusta-alueeksi C1, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asunon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Lisäksi alueella on merkintä Tallinnaan suuntautuvasta rautatietunnelista sekä raideliikenteen runkoyhteydestä, joiden sijainti on ohjeellinen.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset katu-, puisto- ja korttelialueet kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluettelo Esplanadi-Bulevardi.

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- Mannerheimintie 6, Historian ja rakennusvaiheiden selvitys, (Trium Arkkitehdit Oy, 2016)
- alueella on voimassa rakennuskielto nro 12812.

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus. Arkkitehti F. A. Sjöströmin suunnittelema koulurakennus valmistui vuonna 1884 alun perin Aleksanterin kimnaasin käyttöön. Rakennusta korotettiin ensimmäisen kerran 1930-luvulla sen toimiessa Uusi Suomi -lehden pääkonttorina. Vuonna 1976 tulipalo tuhosi suuren osa toimistotiloista ja rakennus sai nykyisen muotonsa 1970-luvun lopulla. Peruskorjauksen, ylimpien kerrosten teräs-lasirakenteisen laajennusosan sekä sisäpihan siiven uudisrakentamisen suunnitteli arkkitehti Kalle Vartola.

Rakennuksen maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toimitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjillään epätarkoituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentuneiden tilojen takia. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### **Maankäyttö**

Salla Hoppu, johtava arkkitehti, p. (09) 310 37240,  
salla.hoppu(a)hel.fi

### **Liikenne**

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, p. (09) 310 76765,  
taneli.nissinen(a)hel.fi

### **Teknistaloudelliset asiat**

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37252,  
mikko.juvonen(a)hel.fi

### **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu(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 13.11.2023

Janne Prokkola  
yksikön päällikkö

---

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 27.11.–18.12.2023
- 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



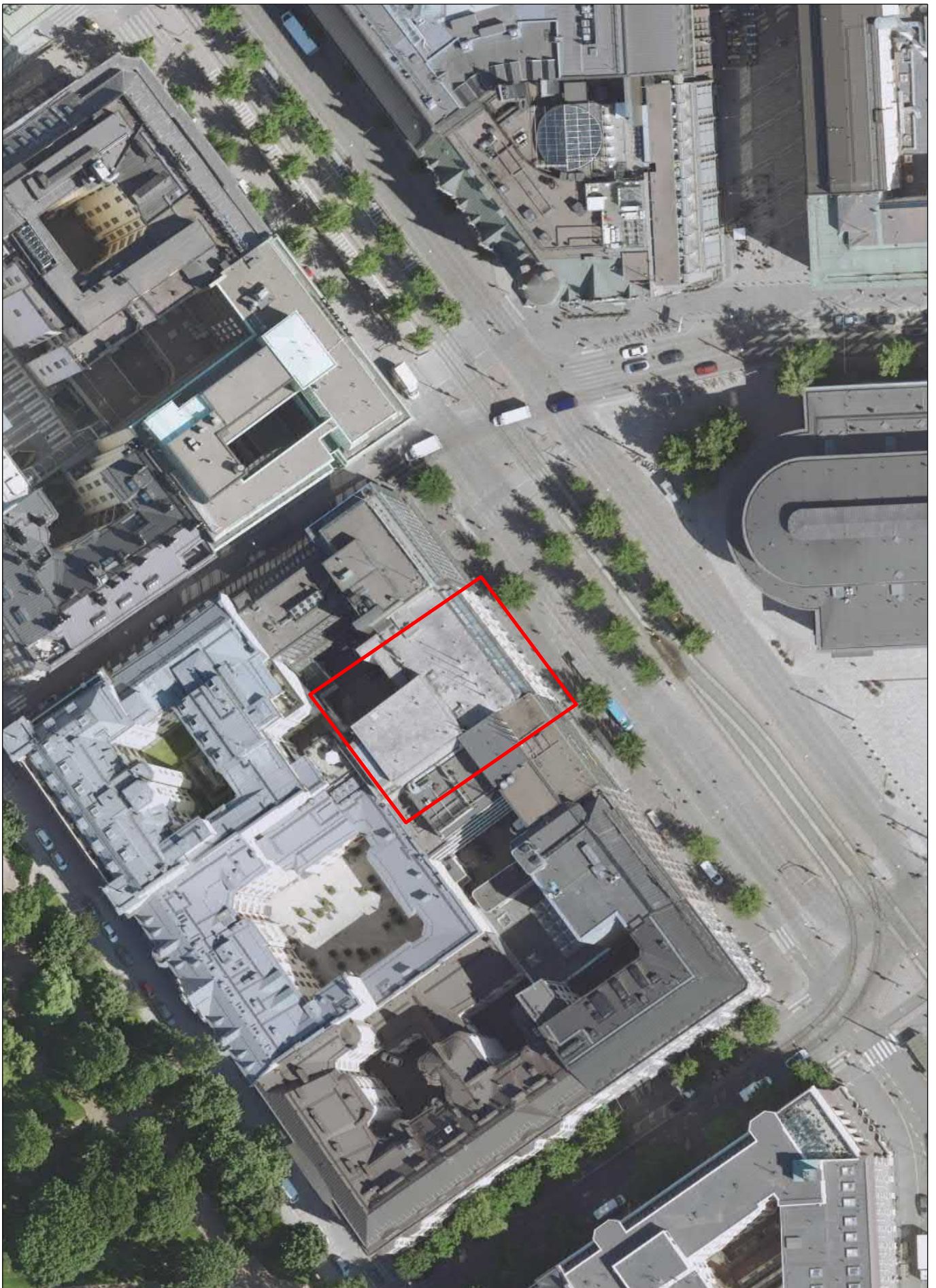
### Ehdotus

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



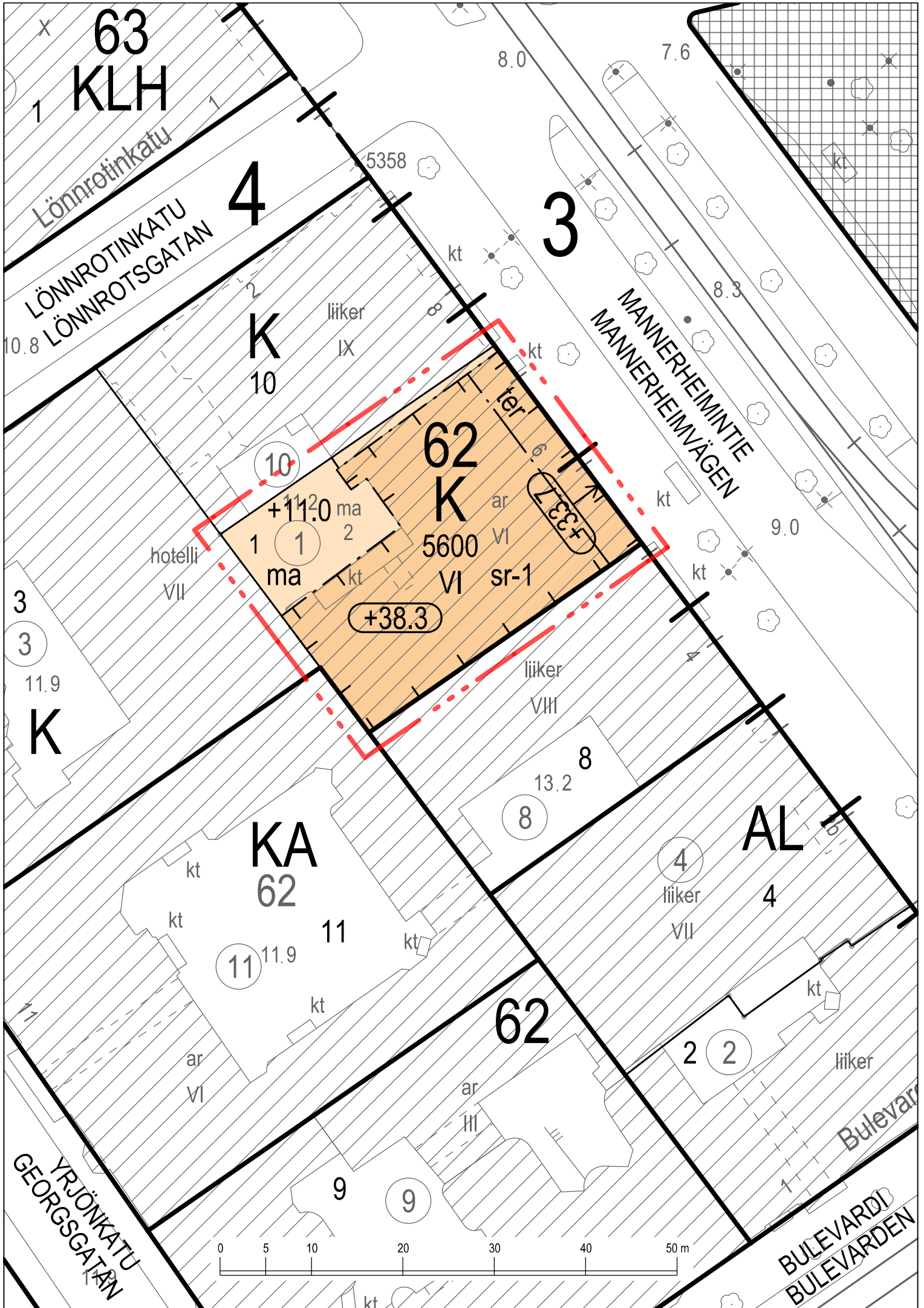
### Hyväksyminen

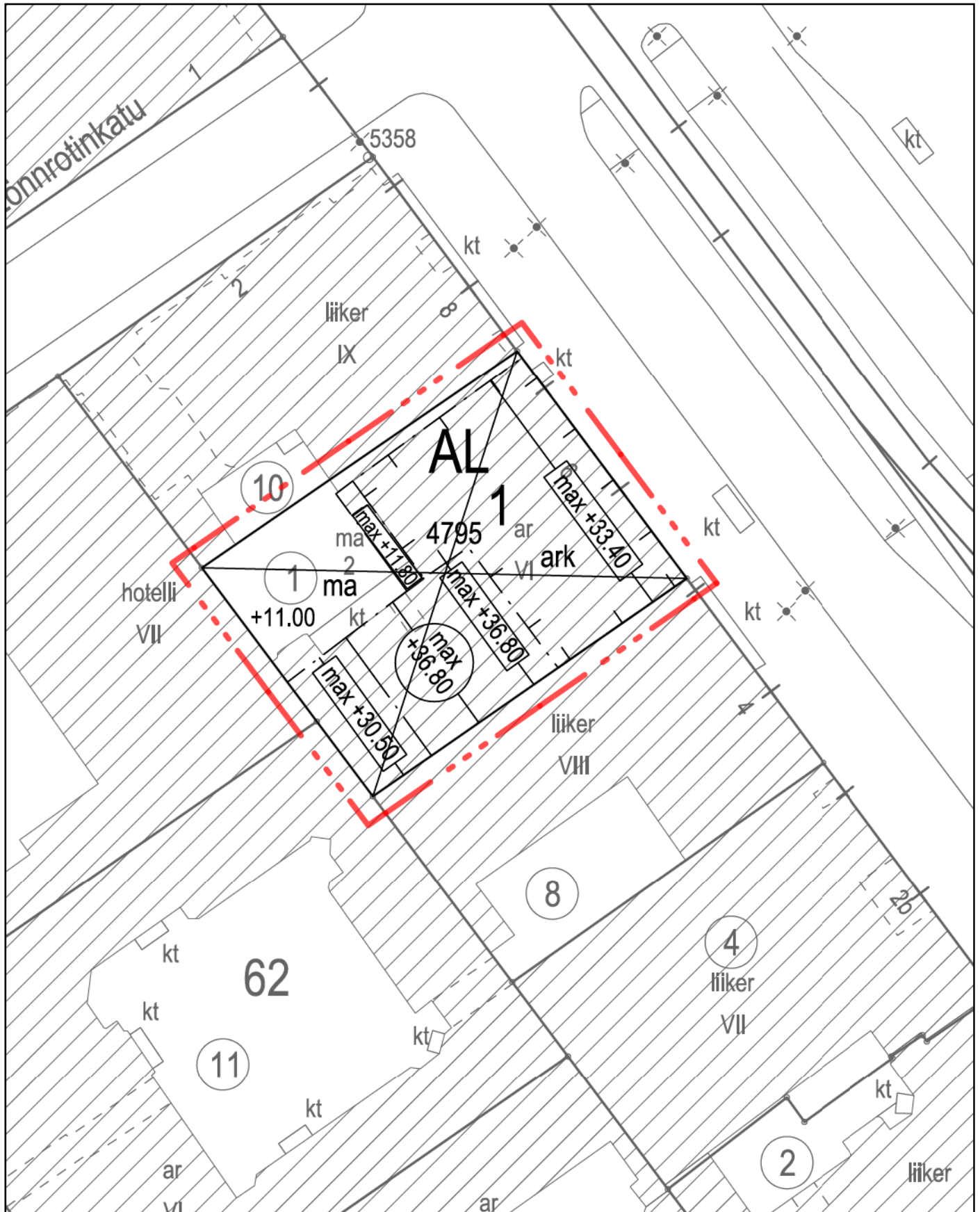
- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
  - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta vuonna 2024
  - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
  - 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  
Kamppi, Mannerheimintie 6

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus





Asemakaavan nro 7783 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12923 voimaantullessaan kumoaa.  
 Del av detaljplan nr 7783 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12923 träder i kraft.  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.  
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.



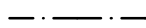
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



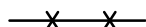
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

62

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

5600

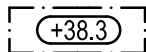
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

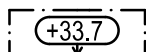
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen kerrosluvun.

+11.0

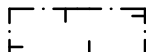
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



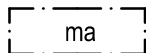
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



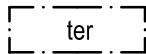
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



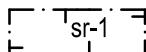
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Terassin rakennusala. Terassin kaide tulee sisentää räystääslinjasta.



Rakennusosa korkotasoon +27.80 on rakennustaitteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaus- ja purkutyöt sekä lisärakentaminen ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

### RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Mannerheimintien varressa maantasokerros on varattava liiketiloiksi.

Rakennuksen maantasokerroksen kadunvarteen sijoittuvat liiketilat sekä rakennuksen ylimmän kerroksen tila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

### KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katualueelle.

Julkisivu Mannerheimintien suuntaan rakennuksen korkotasosta +27.80 korkotasoon +33.70 tulee olla sävyiltään vaalea ja se tulee sovittaa yhteen suojeltavan rakennuksen aukotukseen ja väriytykseen. Ikkunat tulee sisentää julkisivun pinnasta.

Julkisivu Yrjönkadun suuntaan on oltava vaaleaa rapausta.

Kaikkien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä.

Rakennus tulee liittymäkohdissa sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

Rakennuksessa on oltava tasakatto.

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

### YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta Mannerheimintien katualueeseen nähden.

## ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavuttamista.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- toimistot enintään 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat enintään 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- hotelli enintään 1 ap/500 k-m<sup>2</sup>

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- työntekijöiden pysäköinti pl. toimistot 1 pp/3 työntekijää

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

# Mannerheimintie 6

Asemakaavan viitesuunnitelma



# Sisällysluettelo

1	TYÖRYHMÄ JA OHJAUSRYHMÄ.....	1
2	SIJAINTI JA PERUSTIEDOT .....	2
3	KAUPUNKIKUVA.....	3
4	RAKENNUSHISTORIA.....	4
5	NYKYINEN ASEMAKAAVA.....	5
6	ASEMAPIIRUSTUS.....	6
7	SUUNNITELMA .....	7
8	POHJAPIIRROKSET.....	9
9	LEIKKAUKSET.....	15
10	JULKISIVUT.....	18
11	HAVAINNEKUVAT.....	21
12	VARJOSTUSKAAVIO.....	25
13	PINTA-ALAT.....	26

# 1. Työryhmä ja ohjausryhmä

## RAKENNUTTAJA

Sponda Oyj:  
Sampo Ahlsten

## ARKKITEHTI- JA KAUPUNKISUUNNITTELU

JKMM Arkkitehdit Oy:  
Asmo Jaaksi  
Arvi Mäkitalo  
Niklas Turunen  
Jenni Malskis  
Salla Oikkonen  
Marko Pulli

## OHJAUSRYHMÄ

Janne Prokkola  
Yksikön Päällikkö, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Salla Hoppu  
Johtava arkkitehti, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Tytti Wiinikka  
Arkkitehti, Helsingin kaupunki, Asemakaavoitus, Keskusta

Mikko Juvonen  
Projektipäällikkö, Helsingin kaupunki, Teknistaloudellinen suunnittelu

Marianna Häkkinen  
Projektipäällikkö, Helsingin kaupunki, Teknistaloudellinen suunnittelu

Mikko Lindqvist  
Arkkitehti, Helsingin Kaupunginmuseo

## 2. Sijainti ja perustiedot

Kohde	Kiinteistöosakeyhtiö Mannerheimintie 6
Osoite	Mannerheimintie 6, 00100 Helsinki
Kaupunginosa / kortteli / tontti	Kamppi 04 / Riikinkukko 62 / 1
Asemakaava	7783, vahvistettu. 27.2.1978
Suojelumerkintä	Suojeltu asemakaavassa merkinnällä ark. Erityisesti mainittu kadunpuoleinen julkisivu ja pääporrasuone
Merkittävimmät käyttötarkoitukset	1884- koulu, Aleksanterin kimnaasi 1919- taidegalleria 1921- elokuvateatteri 1936- pääkonttori, rakennuksen korottaminen 1980- elokuvateatteri 1999- liike- ja toimistotila
Merkittävimmät vaiheet ja suunnittelijat:	1883 F.A. Sjöström 1936 Jalmari Peltonen 1976 Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola



# 3. Kaupunkikuva

Rakennus valmistui alun perin osaksi boulevardimaisen Heikinkadun (nyk. Mannerheimintie) länsireunan yhtenäistä katujulkisivua, joka säilyi tyyllisesti jotakuinkin ehjänä aina 1960-luvun alkuun saakka. Kimnaasirakennus erottui aluksi naapuritaloja korkeampana, vaikka kerrosluku oli sama. Rakennus oli aluksi vain yhden käyttötarkoituksen talo. Tyypillisesti keskustan uusrenessanssitalojen katukerroksessa oli myymälätilaa, niiden yläpuolella toimistoja ja ylimmissä kerroksissa edustavia asuntoja. Sisäpihoilla saattoi olla käsityöläisten pajoja tai vuokra-asuntoja. Toimintojen sekoittuneisuus oli ominaista vuosisadan vaihteen kortteleille. <sup>1</sup>

Katujulkisivun tyyllinen yhtenäisyys alkoi hajota Riikinkukon korttelissa tapahtuneiden muutosten myötä pari vuosikymmentä myöhemmin. Ortodoksisen seurakunnan omistama kulmatalo Lönnrotinkadun ja Mannerheimintien risteyksessä purettiin huonokuntoisena vuonna 1958, ja kaksi vuotta myöhemmin sen tilalle valmistui arkkitehti Pauli Salomaan suunnittelema kahdeksankerroksinen toimistorakennus. Hufvuds-tadsbladetin talona aikoinaan tunnettu naapurikiinteistö Mannerheimintie neljässä jäi sekini modernismin jalkoihin 1960-luvun puolivälissä, jolloin tontille kohosi kahdeksankerroksinen, vähäeleinen toimistorakennus Kurt Simbergin suunnittelemana. <sup>1</sup>

Mannerheimintie 6:n julkisivu muuttui jälleen merkittävästi, kun tulipalo tuhosi ylimmät kerrokset vuonna 1976. Palanut julkisivun osa korvattiin kahden kerroksen korkuisella teräs-lasirakenteisella fasadilla, joka osaltaan yhdenmukaisti katunäkymää sitomalla rakennuksen moderneihin naapureihinsa visuaalisesti. <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Rakennushistoriaselvitys, Trium Arkkitehdit, 2016



# 4. Rakennushistoria

Historiansa aikana Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6 rakennuksesta on, toimintojen vaihtumisen myötä, muotoutunut eri aikakausien rakennustyylien ja –materiaalien tiilkkutäkki. Alkuperäisestä asusta muistuttavat katujulkisivun pääkerrokset sekä vanhemman porrashuoneen sisäpihan puoleinen osa. Heti alkuperäisen käytön loputtua 1910-luvun lopulla tehtiin useita huomattavia muutoksia, mutta radikaalein yksittäinen rakennuksen ulkoasuun vaikuttanut tapahtuma oli vuoden 1976 tulipalo, joka tuhosi suuren osan ylimpien kerrosten sisätiloista. Palon jälkeen koko sisäpihan siipi rakennettiin käytännössä uudelleen, ja katujulkisivu sai nykyisen ilmeensä teräs-lasirakenteisine kattokerroksineen. 1

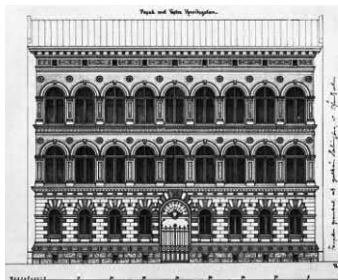
Alkujaan kouluksi vuonna 1884 valmistuneen rakennuksen ensimmäinen käyttäjä, Aleksanterin Kimnaasi, siirsi toimintansa Töölöön vuonna 1913. Vapautuneisiin tiloihin Läntisellä Heikinkadulla avattiin taidegalleria joulukuussa 1919. "Taidepalatsin" näyttelytilat olivat ylimmässä kerroksessa - alakerta muutettiin elokuvateatteriksi ja kolmas kerros ravintolatilaksi. Samana vuonna rakennuksen keskellä ensimmäisessä kerroksessa ollut porttikäytävä otettiin osaksi sisätilaa ja pääporrashuoneeseen puhkaistiin käynti kadun puolelta. Vuonna 1929 katutason kerroksesta tehtiin myymälää ja julkisivun alaosa avattiin moderneilla, suurilla näyteikkunoilla. Stenmanin palatsi oli lopettanut toimintansa kaksi vuotta aikaisemmin. 1

Uusi Suomi -lehden pääkonttori otti ravintolakerrosta lukuun ottamatta käyttöön –sä koko rakennuksen 1930-luvun puolivälissä. Vuonna 1936 "Uuden Suomen taloa" korotettiin kerroksella ja entiset myymälätilat katutasossa uudistettiin näyttäväksi sisäänkäyntihalliksi, jossa vastaanotettiin lehtitilaukset ja ilmoitukset. Lehtitalo pysyi rakennuksessa vuoteen 1976, jolloin tulipalo tuhosi suuren osan toimistotiloista. 1

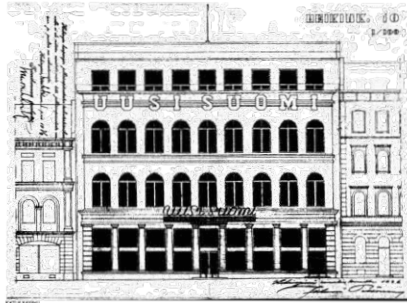
Palon jälkeisen peruskorjauksen suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. Saman toimiston käsialaa ovat myös vuoden 1980 laajennussuunnitelmat. Tuolloin korvattiin tuhoutunut viides kerros uudella ja rakennusta korotettiin vielä kerroksella. Myös sisäpihan siipi rakennettiin uudelleen entistä laajempaan. Rakennuksen alimmat kerrokset palautettiin myymälätiloiksi ja kolmannessa kerroksessa jatkui ravintolatoiminta. Neljännessä kerroksessa aloitti uusi elokuvateatteri, viides ja kuudes kerros rakennettiin toimistokäyttöön. 1

Elokuvateatteritoiminnan loputtua vuonna 1999 rakennus muutettiin kokonaisuudessaan liike- ja toimistotilaksi. Sittenmin rakennuksen sisätiloissa on tehty useita tilojen käyttötarkoitukseen liittyviä muutoksia ja korjauksia. 1

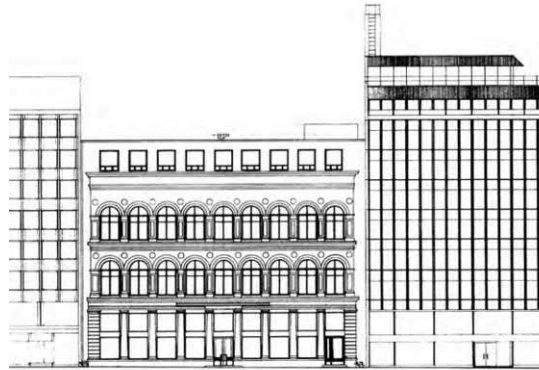
1 Rakennushistoriaselvitys, Trium Arkkitehdit, 2016



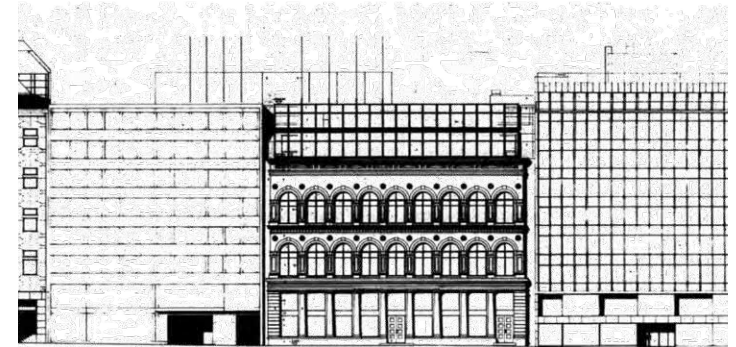
Julkisivu 1883



Korttelijulkisivu 1936



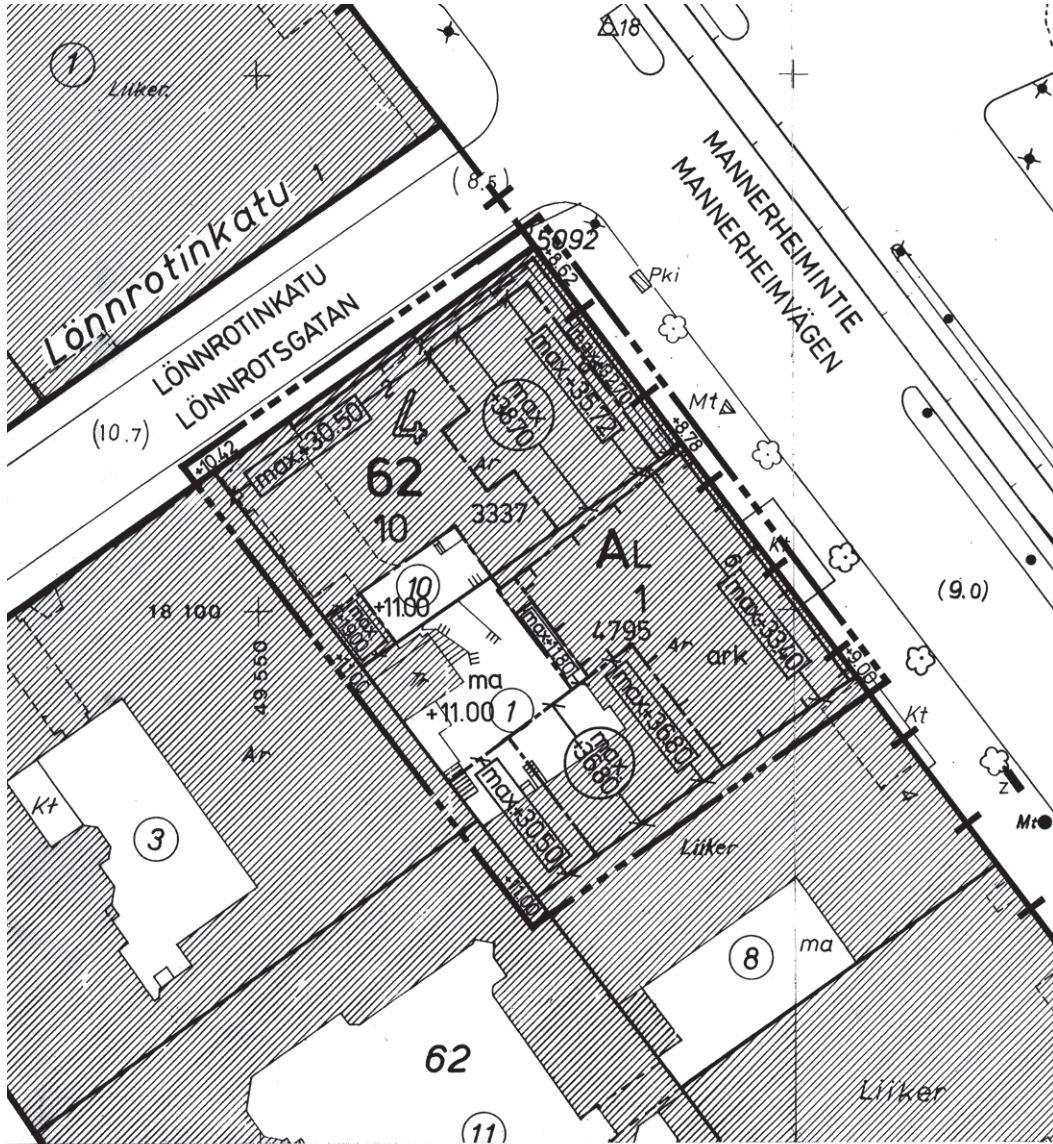
Korttelijulkisivu 1976 ennen tulipaloa



Korttelijulkisivu 1978



# 5. Nykyinen asemakaava



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto  
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

kartoitus: Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 91/1960 vaatimukset  
kartläggning: Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:o 91/1960

6.1977 14.7.1977  
0 kaupunkingeod., vs.

SPONDA

Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- 2 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
- Eri asemakaavamääritysten alaisten alueen välinen raja
- Kaupunginosan raja
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
- Tontin raja
- Kaupunginosan numero
- Korttelin numero
- Tontin numero
- Kadun nimi
- Likimääräinen korkeusaste
- Luku, joka osoittaa tontin suurimman sallitun kerrosalan m<sup>2</sup>:stä
- Rakennusala
- Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen enimmäiskorkeus
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan enimmäiskorkeus
- Liikerakennusten korttelialue
- Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tällä osalla tonttia, korkeuden +27,75 alapuolella olevaa rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia rakennus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät kadunpuoleisen julkisivun ja pääparashuoneen rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Korkeuden +27,75 yläpuolelle saadaan rakentaa kaksi kerrosta, joiden julkisivun rakennustaiteellisen käsittelyn tulee sopeutua arvokkaaseen julkisivuun
- Maanalainen tila. Tilan saadaan sijoittaa likimääräiseen tasoon +6,00 enintään 245 m<sup>2</sup> osittain päivänvalolla valaistuja liikekiloja
- Tontin rajan osa, jonka yli ajo ei ole sallittu.
- ## Autopaikkavelvollisuudet:

- Tontti 1:  
vähintään 6 autopaikkaa  
enintään 16 autopaikkaa
- Tontti 10:  
vähintään 10 autopaikkaa  
enintään 12 autopaikkaa

Olemassa olevassa, ennen 11.10.1961 rakennusluvan saaneessa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan

## STADSPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

- Linje 2 m utanför det stadsplanområdet fastställsellen avser
- Gräns mellan delar av område för vilka olika stadsplanbestämmelser är gällande
- Stadsdelsgräns
- Gräns för kvarter, del av kvarter och område
- Gräns för tomt
- Stadsdelsnummer
- Kvarternsnummer
- Tomtnummer
- Namn på gata
- Approximativt höjdläge
- Tal, som anger tomtens största tillåtna våningsyta i m<sup>2</sup>
- Byggnadsyta
- Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadsfasaderna och yttertak
- Högsta tillåtna höjd för högsta delen av byggnads yttertak
- Kvarteretsområde för affärsbyggnader
- Byggnadsyta för arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. På denna del av tomt för den del av byggnad som ligger under höjden +27,75 ej rivas, ej heller för sådana tillbyggnads- eller förändringsarbeten utföras, som färdärvär gatufasadens eller huvudtrapphusets arkitektoniska värde och stil. Över höjden +27,75 får byggas två våningar, vars fasad bör behandlas så, att den arkitektoniskt anpassas till den arkitektoniskt värdefulla fasaden
- Underjordiskt utrymme. I utrymmet på approximativt höjdläge +6,00 får placeras högst 245 m<sup>2</sup> affärsutrymmen som delvis är upplysta med dagsljus
- Del av tomtragrens över vilken körtrafik ej är tillåten.
- ## Bilplatsplikt:

- Tomt 1:  
minst 6 bilplatser  
högst 16 bilplatser
- Tomt 10:  
minst 10 bilplatser  
högst 12 bilplatser

I befintlig byggnad eller del därav, för vilken byggnadslov givits före 11.10.1961, får utföras med nybyggnad jämförbar reparation oaktat vad som i det föregående bestämts angående tomtens största tillåtna våningsyta, där den befintliga byggnadens våningsyta överstrider den våningsyta, som får byggas på tomtens

# 6. Asemapiirustus



Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

# 7. Suunnitelma

Koy Mannerheimintie 6 on tällä hetkellä pääosin liiketilakäytössä. Rakennuksessa ovat toimineet ravintola/klubi, tanssistudio, juhlatiloja sekä muita pienempiä toimijoita. Kiinteistö on nyt kuitenkin suurelta osin tyhjiillään, ja sekä 1884 valmistunut uusrenessanssiosa, että 1980 valmistuneet laajennus- ja korotusosat ovat tiloiltaan ja toiminnoiltaan vanhentuneita. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Suunnitelmassa rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön. Määrävinä suunnitteluperiaatteina on rakennuksen suojeltujen julkisivuosien sekä pääporrashuoneen säilyttäminen, pääportaan palauttaminen laajempaan käyttöön, muiden tilojen laadun ja muuntojoustavuuden parantaminen, sekä rakennuksen sisäisten kulkujärjestelyjen selkiyttäminen. Kiinteistön energiatehokkuutta tullaan parantamaan, ja sen saavutettavuutta työmatkapyöräilyn näkökulmasta kehitetään.

Merkitävin rakennukseen kohdistuva muutos on sen korottaminen yhdellä kerroksella. Katolla sijaitseva ilmanvaihtokonehuone puretaan, ja sen tilalle rakennetaan uusi, katujulkisivusta sisäänvedetty kerros, jonka eteen muodostuu kohti Esplanadin puistoa avautuva kattoterassi. IV-konehuoneelle on haettu uusi paikka rakennuksen kellarista.

Korkeudesta huolimatta rakennus sopeutuu korttelin räystääslinjoihin. Sopuuhainen ilme saavutetaan korotuskerroksen sisäänvedolla, ja sen mahdollistaa rakennuksen hieman naapureitaan matalampi korkomaailma. Mannerheimintieltä katutasolta tarkasteltuna muutos on minimaalinen, ja kauempaa tarkasteltuna korotuskerros istuu saumattomasti korttelikokonaisuuteen.

Laajennustyön yhteydessä rakennuksen 1970-luvun julkisivut uusitaan kokonaisuudessaan. Näkyvin muutos koskee Mannerheimintien puoleista julkisivua: uusrenessanssijulkisivun yläpuolelle toteutetaan uudisosa, joka rytmittää ja syvyydeltään kytkeytyy historialliseen julkisivuun, mutta muodonannoltaan ja materiaaleiltaan luo selkeän, uuden kerrostuman sen yläpuolelle. Syvät julkisivuelementit auttavat uudisosaa erottumaan naapuritalojen tunnusomaisen kaksiuotteisista järjestelmäjulkisivuista.



# 7. Suunnitelma

Rakennuskokonaisuudessa on tavoitteena hyödyntää uusiutuvaa energiaa uudiskerroksen vesikatolle asennettavilla aurinkokeräimillä. Vihreyttä lisätään kattoterassille sijoitettavien istutuslaatikoiden ja kasvien avulla.

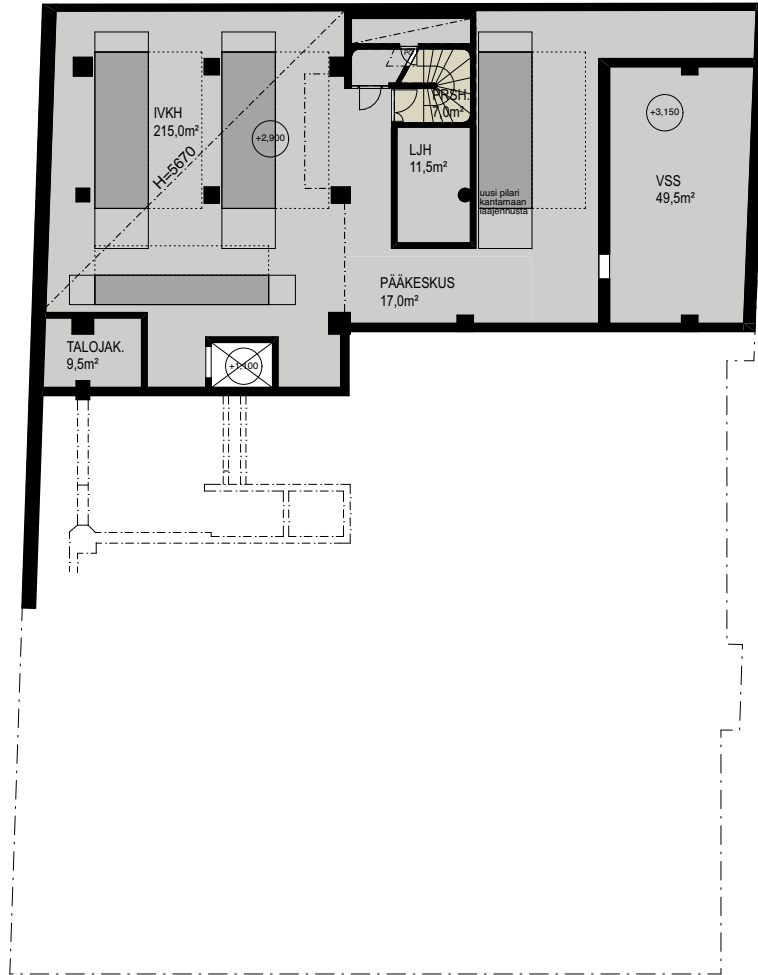
Rakennuksen huoltoyhteydet säilyvät pääosin muuttumattomina. Huolto järjestetään sisäpihalta, jonne ajetaan Lönnrotinkadulta naapurikiinteistö Mannerheimintie 8:n läpi. Samaa reittiä saavutaan sisäpihan säilyville pysäköintipaikoille sekä uuteen, kellarin toteutettavaan polkupyöräparkkiin.

Palotekniset ratkaisut suunnitellaan ajankohtaisten palo- ja pelastusmääräysten sekä viranomaisvaatimusten mukaisesti. Rakennuskokonaisuuden paloluokka on P1.

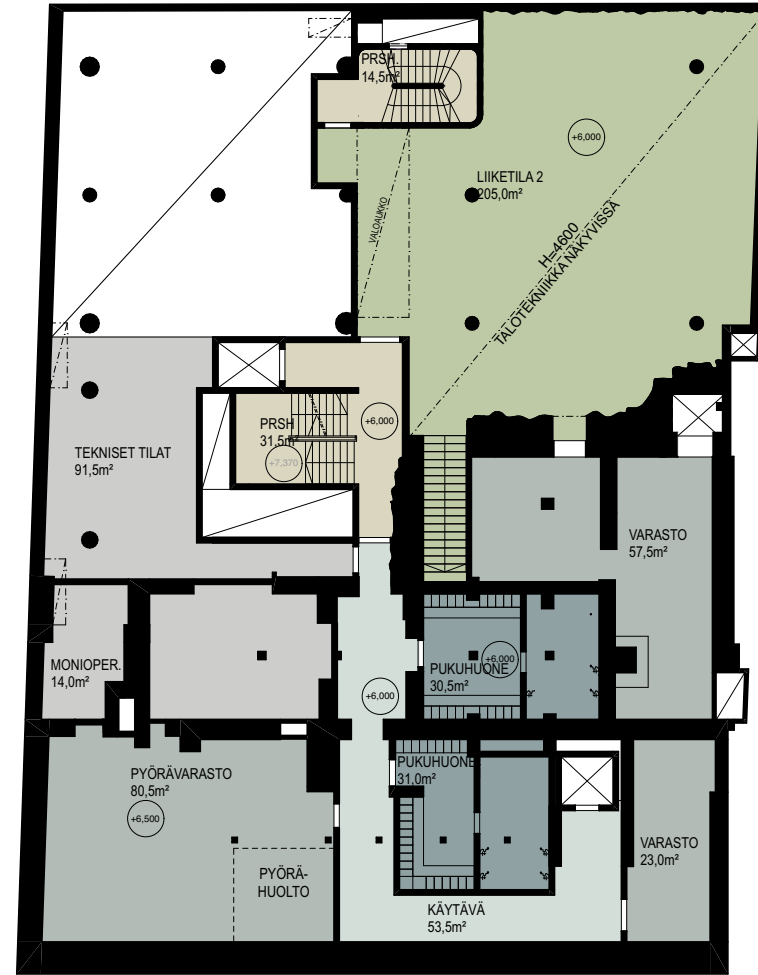


# 8. Pohjapiirustukset

K2 kellari



K1 kellari



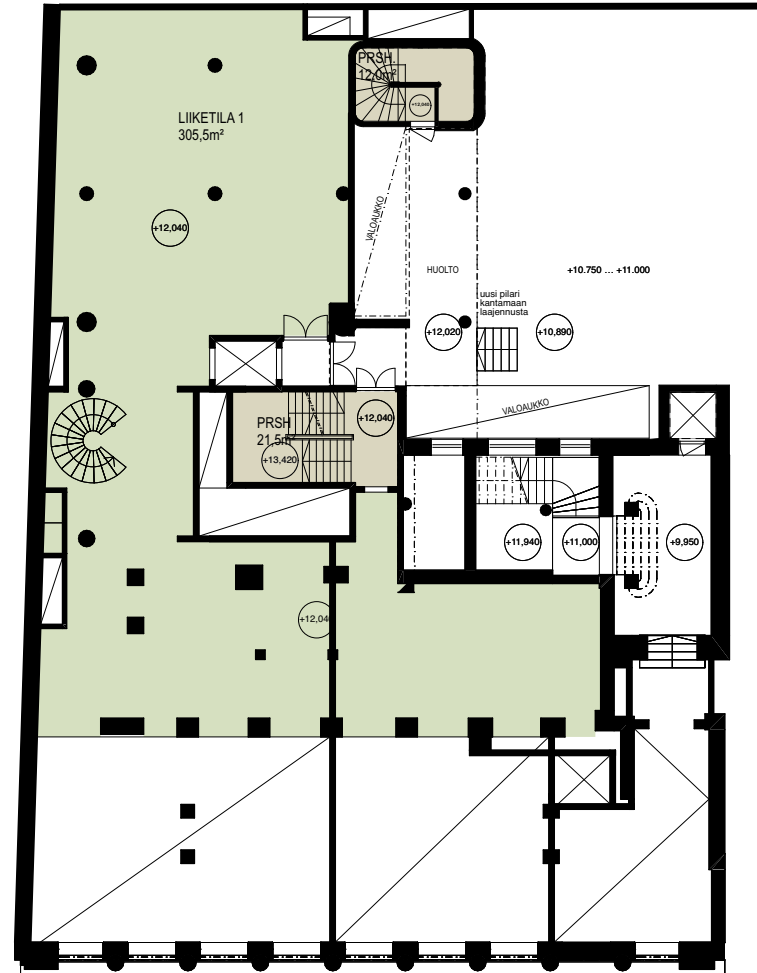
- TOIMISTO
- AULA
- LIIKETILA 2
- LIIKETILA 1
- SOSIAALITILAT
- VARASTOT
- TEKNISET TILAT
- PORRASHUONE

# 8. Pohjapiirustukset

1. kerros



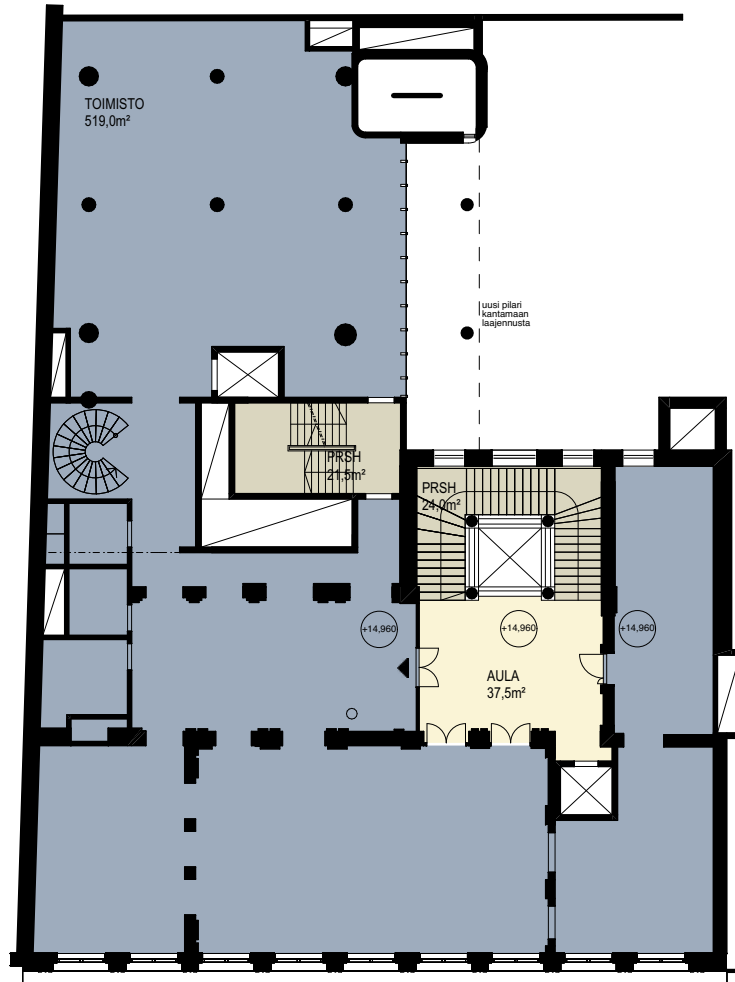
1 1/2. kerros



- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> TOIMISTO | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> LIIKETILA 2 | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> SOSIAALITILAT | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> TEKNISET TILAT |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> AULA     | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span> LIIKETILA 1  | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> VARASTOT | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:brown; border:1px solid black;"></span> PORRASHUONE   |

# 8. Pohjapiirustukset

2. kerros

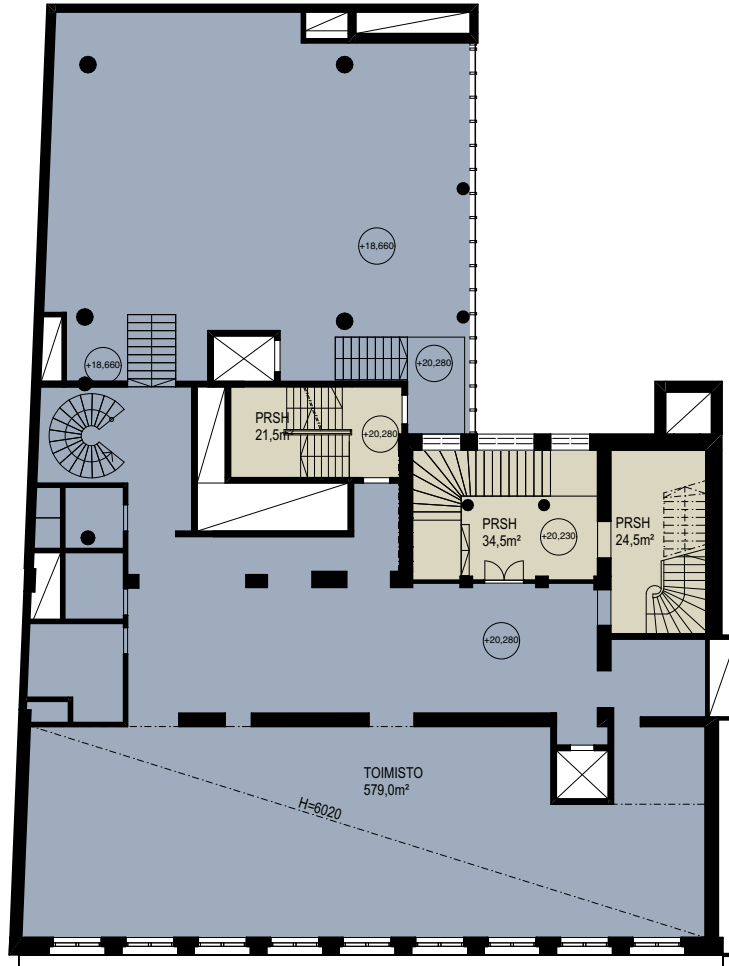


- |          |             |               |                |
|----------|-------------|---------------|----------------|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA     | LIIKETILA 1 | VARASTOT      | PORRASHUONE    |

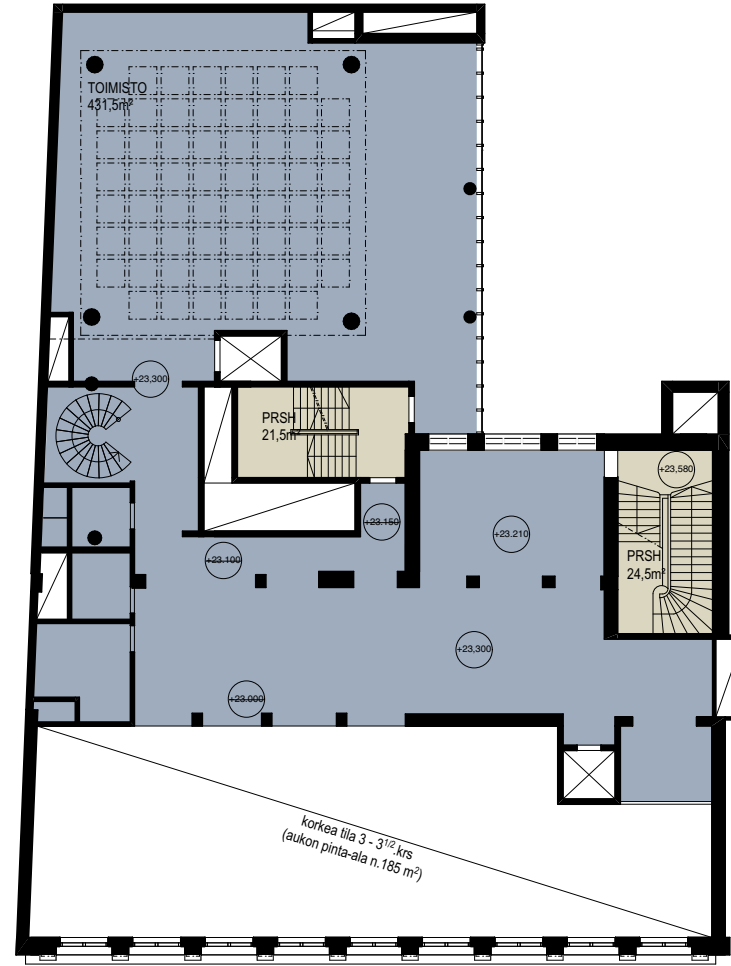
Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

# 8. Pohjapiirustukset

3. kerros



3 1/2. kerros

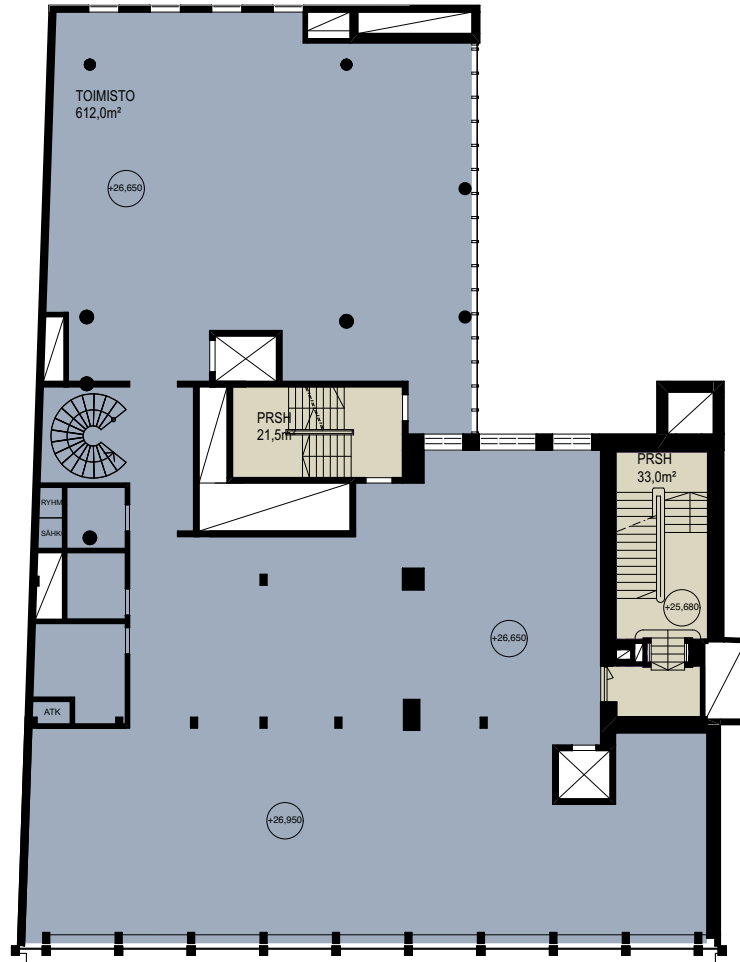


- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4a7ebb; border: 1px solid black;"></span> TOIMISTO | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> LIIKETILA 2 | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #546e7a; border: 1px solid black;"></span> SOSIAALITILAT | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black;"></span> TEKNISET TILAT |
| <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black;"></span> AULA     | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> LIIKETILA 1 | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #546e7a; border: 1px solid black;"></span> VARASTOT      | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black;"></span> PORRASHUONE    |

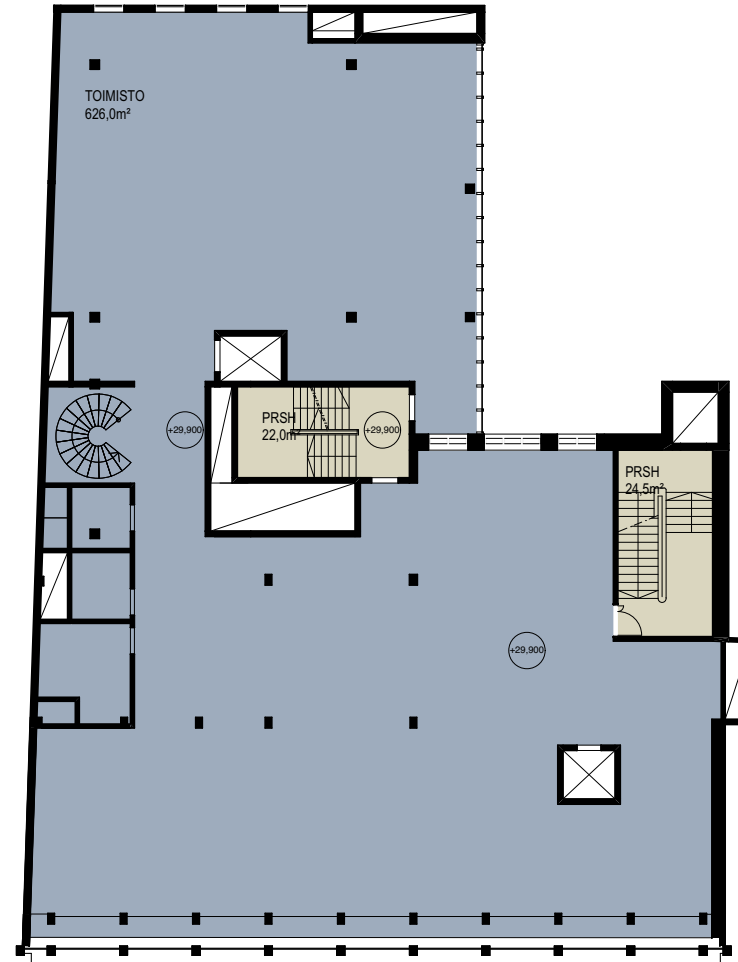


# 8. Pohjapiirustukset

4. kerros



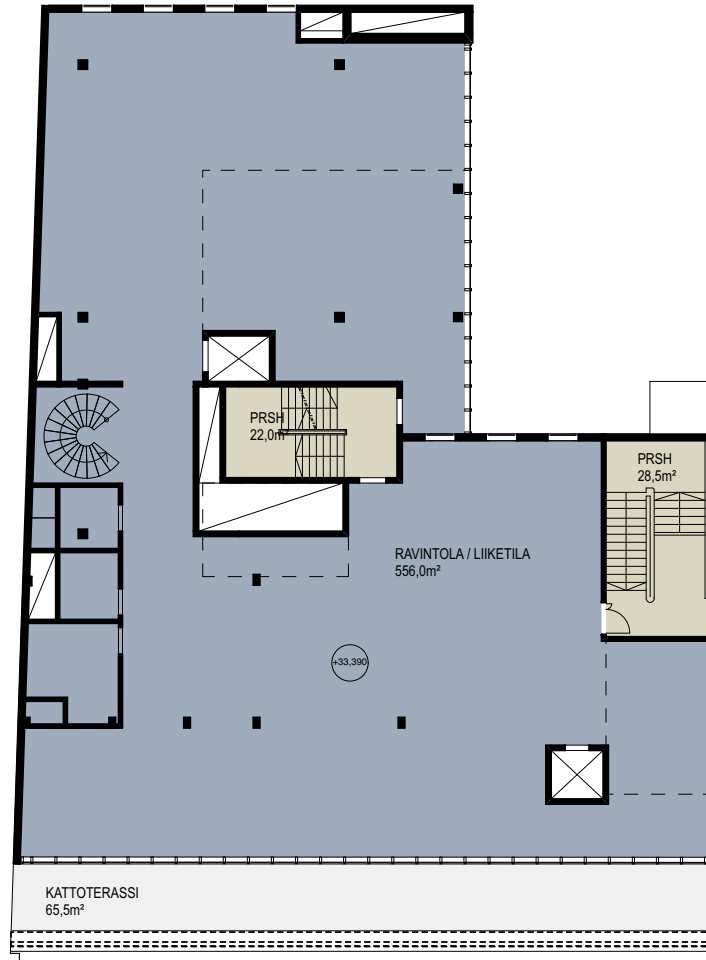
5. kerros



- |          |             |               |                |
|----------|-------------|---------------|----------------|
| TOIMISTO | LIIKETILA 2 | SOSIAALITILAT | TEKNISET TILAT |
| AULA     | LIIKETILA 1 | VARASTOT      | PORRASHUONE    |

# 8. Pohjapiirustukset

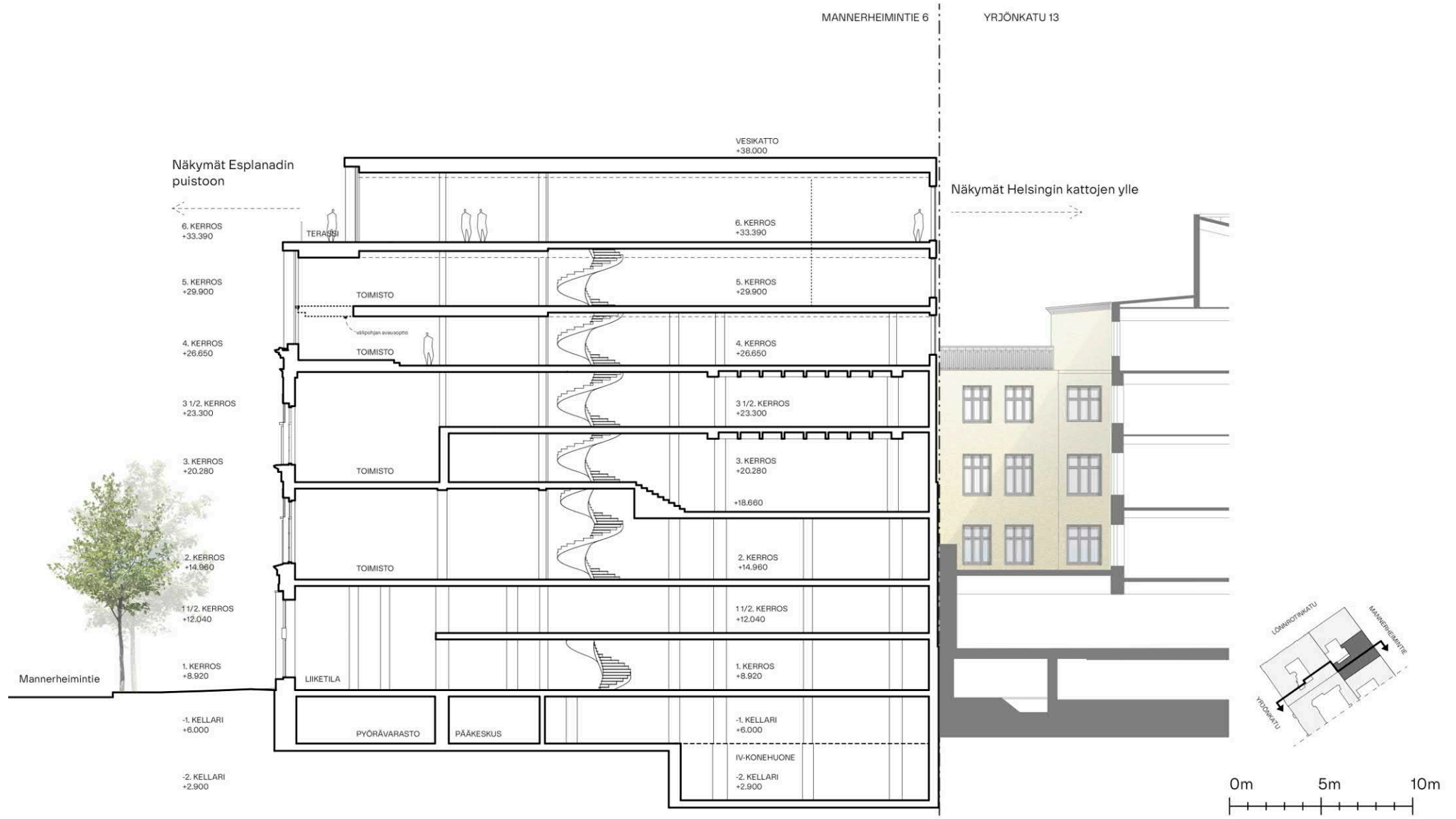
6. kerros



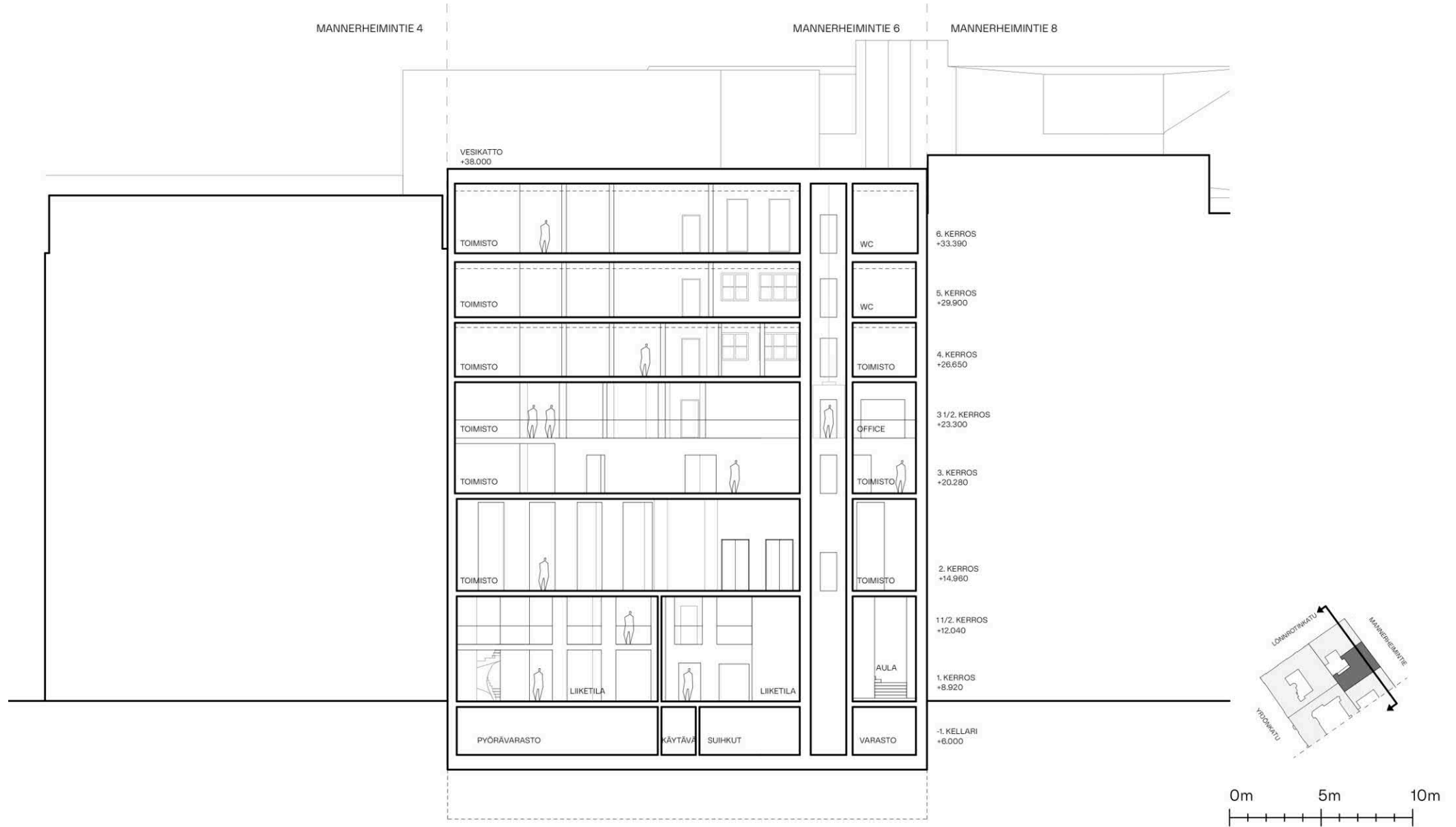
- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  TOIMISTO |  LIIKETILA 2 |  SOSIAALITILAT |  TEKNISET TILAT |
|  AULA     |  LIIKETILA 1 |  VARASTOT      |  PORRASHUONE    |

Mannerheimintie 6, asemakaavan viitesuunnitelma 12.6.2024

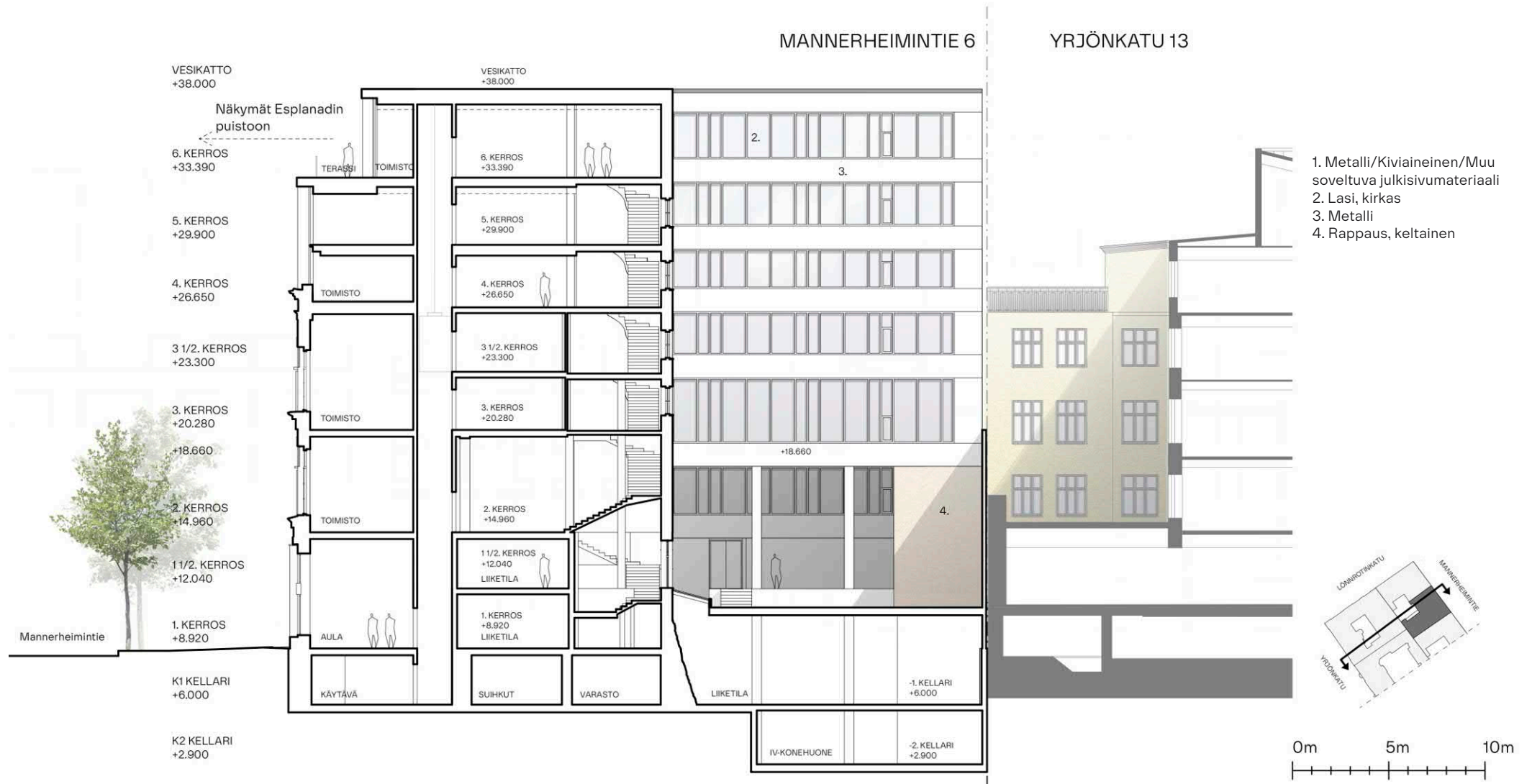
# 9. Leikkaus A, 1:200



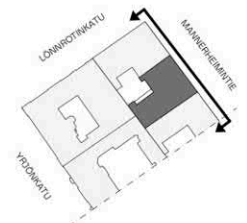
# 9. Leikkaus B, 1:200



# 9. Leikkaus C, 1:200



# 10. Julkisivu koilliseen, 1:200

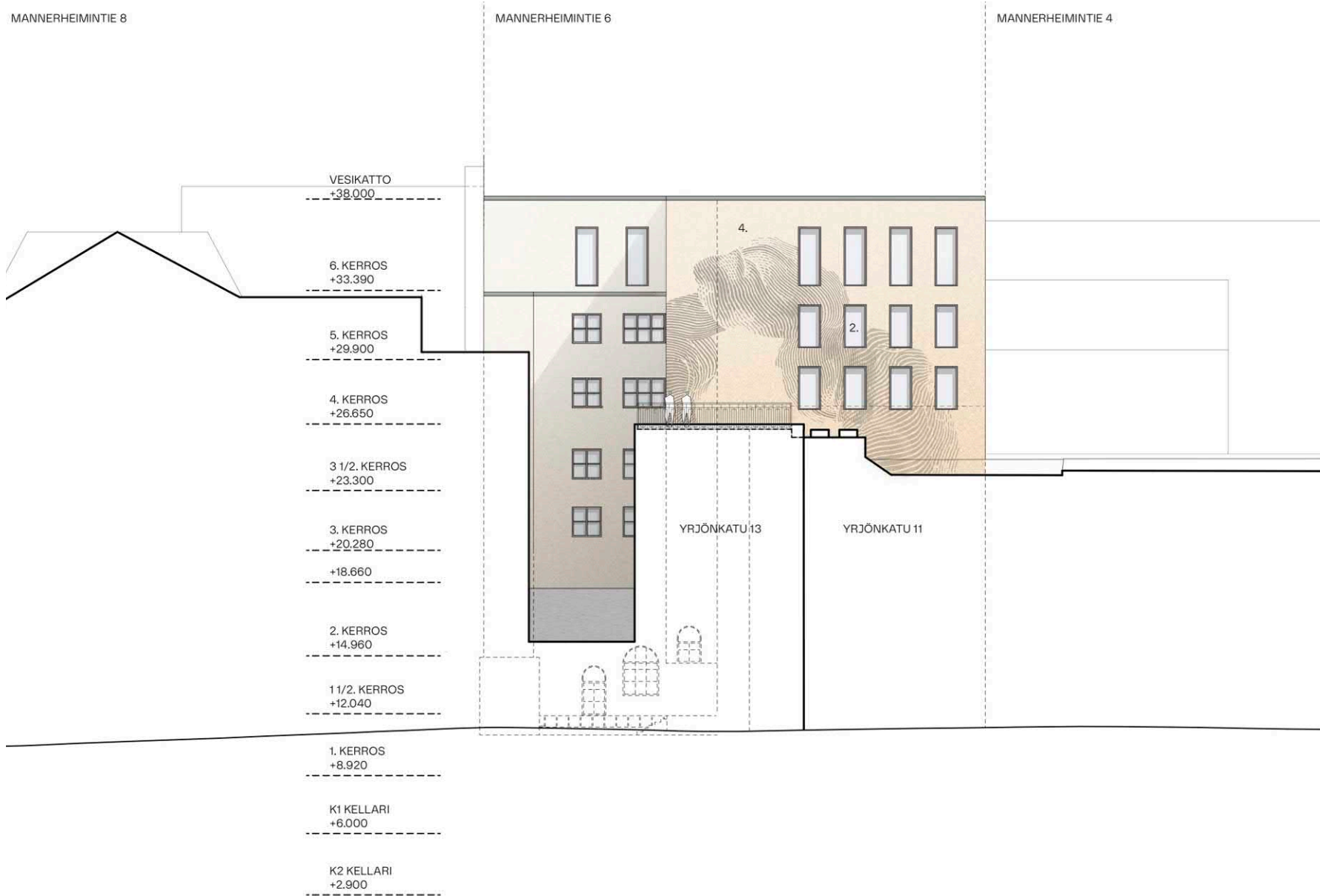


# 10. Julkisivu lounaaseen, 1:200

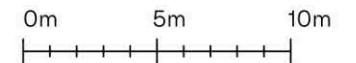
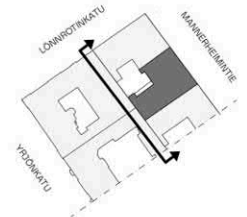
MANNERHEIMINTIE 8

MANNERHEIMINTIE 6

MANNERHEIMINTIE 4



1. Metalli/Kiviaineinen/Muu soveltuva julkisivumateriaali
2. Lasi, kirkas
3. Metalli
4. Rappaus, keltainen



# 10. Korttelijulkisivu, 1:1000





# 11. Näkymä idästä



# 11. Havainnekuva Esplanadin yltä



# 11. Ilmakuva idästä



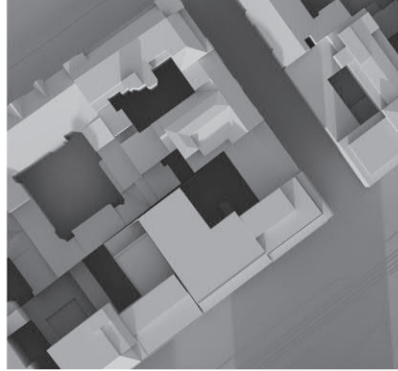
# 11. Näkymä pohjoisesta



# 12. Varjostuskaavio



Talvipäivänseisaus klo 9.00



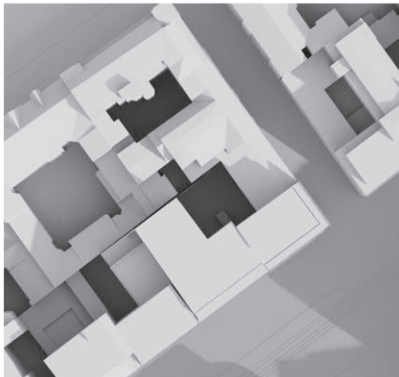
Talvipäivänseisaus klo 12.00



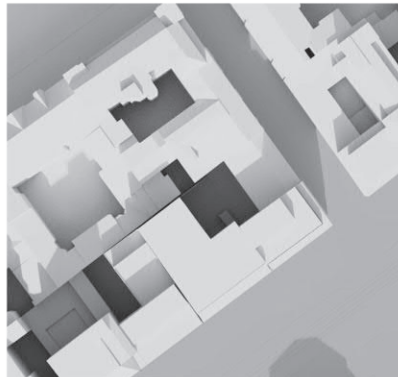
Talvipäivänseisaus klo 15.00



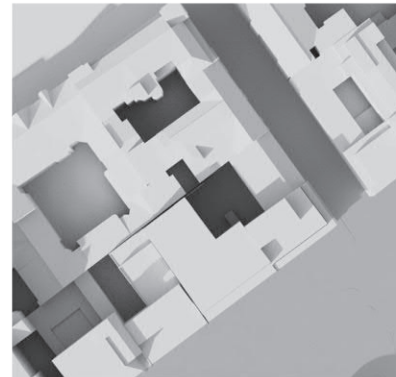
Talvipäivänseisaus klo 18.00



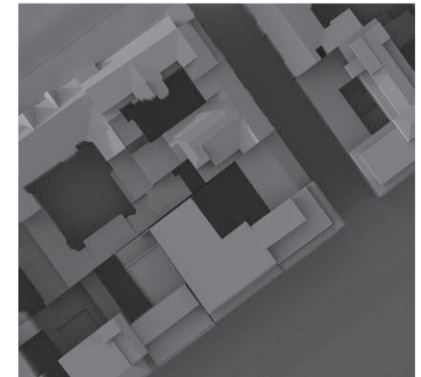
Kevätpäivänseisaus klo 9.00



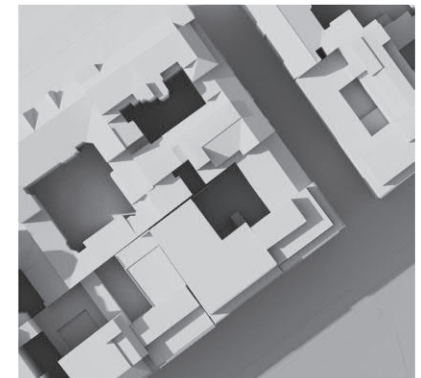
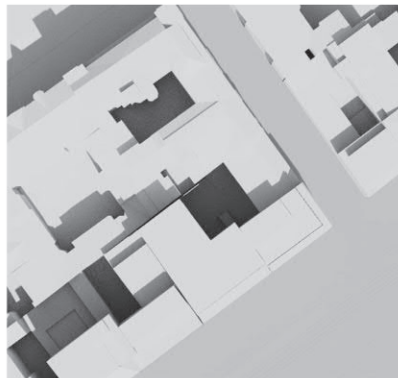
Kevätpäivänseisaus klo 12.00



Kevätpäivänseisaus klo 15.00



Kevätpäivänseisaus klo 18.00



# 13. Pinta-alat

Bruttoala brm <sup>2</sup>		Ro-kerrosala k-m <sup>2</sup>	
K2 kellari	360,5	K2 kellari	0,0
K1 kellari	839,0	K1 kellari	289,5
1 kerros	745,5	1 kerros	684,0
1 1/2 kerros	520,0	1 1/2 kerros	424,5
2 kerros	758,0	2 kerros	694,5
3 kerros	781,0	3 kerros	731,0
3 1/2 kerros	597,0	3 1/2 kerros	546,0
4 kerros	777,5	4 kerros	740,5
5 kerros	777,5	5 kerros	731,5
6 kerros	680,5	6 kerros	659,0
yhteensä	6836,5	yhteensä	5500,5

Ilmoitetut alat ovat luonnosvaiheen alustavia pinta-aloja, arkkitehtisuunnitelmista mitattuina.  
Rakennusoikeudellinen kerrosala: ulkoseinät laskettu mukaan poislukien 250mm rakennevahvuuden ylittävä osuus.

K1 kellaritilat vähennetty kerrosalasta.