

STOCKMANN OYJ ABP

HELSINGIN TAVARATALON LAAJENNUS- JA SANEERAUSHANKE KASVU – PROJEKTI

HANKKEEN KUVAUS

TAVARATALON AIEMMAT RAKENTAMISVAIHEET

Tavaratalon alkuperäinen osa valmistui loppuvuodesta 1930 arkkitehti Sigurd Frosteruksen suunnittelemana.

Argos-projektissa rakennettiin vuosina 1986 – 89 professori Kristian Gullichsenin suunnittelukilpailun voittaneen suunnitelman mukaan kortteli täyteen ja vanhasta vuonna 1897 asuinrakennukseksi valmistuneesta Argos- talosta Mannerheimintien ja Pohjoisesplanadin kulmassa säilytettiin vain kadun puoleiset ulkoseinät.

Keskuskadun vanhimmat Aleksanterinkadun puoleiset ja laajennushankkeessa puretut kellaritilat katukansineen valmistuivat vuonna 1921 sekä Pohjoisesplanadin puoleiset kadunalaiset pysäköintitilat ja tavarantoimitus- ja parkkitilat 1960 luvun lopussa.

1990-luvulla muutettiin myös alkuperäisen tavaratalon 6. ja 7. kerroksia myymälätiloiksi liukuporrasyhteyksineen. Arkkitehtinä näissä töissä oli Jörn Gripenberg.

KASVU – PROJEKTI

LAAJENNUS- JA UUDISTUSHANKE VUOSINA 2005 – 2010

Hankkeesta on käytetty nimeä Kasvu, joka on lyhennys sanoista ” Kaikkien aikojen Stockmannin vuosisadan uudistus ”.

Kasvu-hankkeen tavoitteena oli

- saada 10 000 m² lisää kaupallista pinta-alaa
- toteuttaa Herkku-osasto yhteen tasoon ja lisätä sen pinta-ala kaksinkertaiseksi
- toteuttaa uusi asiakasystävällinen 600 autopaikan pysäköintilaitos sekä
- luoda asiakkaille entistä miellyttävämpiä ostoskäyntejä parantamalla tavaratalon ilmanvaihtoa ja valaistusta sekä lisäämällä hissi- ja liukuporrasyhteyksiä ja
- mahdollistaa Keskuskadun muuttaminen kävelykaduksi keskustan alueen veto-voiman lisäämiseksi.

MERKITTÄVIMMÄT TOTEUTETUT RAKENNUS- JA MUUTOSTOIMENPITEET

Näkyvin muutos tavaratalossa on aiemmin ulkotilana olleen sisäpihan paikalle rakennettu uusi lasikatteinen valopiha kerroksissa 6 – 8, jonka Museovirasto hyväksyi, kun voitiin osoittaa rakennuksen alkuperäisen arkkitehdin Sigurd Frosteruksen jo vuonna 1954 laatineen piirustukset vastaavanlaisen ratkaisun toteuttamiseksi.

8. kerrokseen on rakennettu lisäksi uusi noin 850 paikan ravintolamaailma ja asiakaspalvelutilat sekä uusi henkilökunnan ravintola. Lisäksi kaikki keittiötilat on uusittu.

7. kerrokseen on toteutettu uusi hyvinvoinnin ja kauneuden maailma.

Entinen 2-kerroksinen Stockmannin Herkku on korvattu uudella noin 5 000 m² laajuisella yhdessä tasossa olevalla myyntialueella, joka sijaitsee tavaratalon K2-kerroksessa ja ulottuu Keskuskadun alle sekä lisäksi kolmen kadun itäreunaan rajoittuvan kiinteistön alueelle.

Vanhojen tavaran vastaanotto- ja pysäköintitilojen sisäänajoramppi on purettu Keskuskadulta ja Keskuskatu muutettu kävelykaduksi.

Keskuskadun alle on rakennettu uusia myymälä-, tausta- ja tekniikkatiloja logistiikan siirryttyä uuteen kiinteistön alapuoliseen kalliotilaan rakennettuun huoltotilaan, josta tavarataloa palvelevat kolme uutta tavarahissiiä sekä kolme entistä huoltotilaan jatkettua hissiiä.

Uuden pysäköintilaitoksen valmistuttua entiset pysäköintitilat on muutettu myymälä-, sosiaali- ja taustatiloiksi.

Uuden pysäköintilaitoksen asiakasliikennettä hoitamaan on toteutettu yhteensä 7 uutta asiakashissiiä.

LAAJUUSTIEDOT

Ennen laajennushankkeen käynnistymistä 2005 oli tavaratalokiinteistön käytössä kerrosalaa entisten rakennuslupien mukaisesti seuraavasti:

- maanpäällisiä tiloja tontilla	48 120 kem ²
- maanalaisia tiloja tontilla	3 830 kem ²
yhteensä	51 950 kem ²

Laajennushankkeessa on toteutettu kerrosalaa seuraavasti:

- maanpäälliset tilat tontilla	50 432 kem ²
- maanalainen kerrosala tontilla ja Keskuskadun alla yhteensä	11 514 kem ²
yhteensä	61 946 kem ²

Lisäksi tontille ja Keskuskadun alle sijoittuvassa huolto- ja liikenne- ja teknisiä tiloja yhteensä noin 8 900 m².

TONTTI

Kiinteistötunnus on 091-002-0007-0001-S.

Kiinteistön osoite on Aleksanterinkatu 52, 00100 Helsinki.

Varsinaisen koko korttelia käsittävän tontin pinta-ala on 7 060 m², jonka lisäksi kiinteistöön lasketaan kuuluvaksi Keskuskadun alaiset tilat, joiden pysyvästä hallinta-alueesta Stockmannilla on Helsingin kaupungin kanssa sopimus vuodelta 1920. Keskuskadun alaisen hallinta-alueen laskennallisen ”tontin” pinta-ala on 2 376 m².

Laajennushankkeen 2005 – 2010 osalta on laadittu vaadittavat rasitesopimukset sekä Keskuskadun alueen yhteiskäytösopimus.

ASEMAKAAVOITUS

Alueelle laadittiin Kasvu-hanketta varten uudet asemakaavat; maanalainen asemakaava 11300 / 13.5.2004 sekä maanpäällinen asemakaava 11365 / 9.12.2004.

Maanpäällinen kaava salli tontille seuraavat rakennusoikeudet:

- | | |
|--|-------------------------|
| - maanpäällinen kerrosala | 50 700 kem ² |
| - maanalainen kerrosala tontilla | 8 000 kem ² |
| - maanalainen kerrosala Keskuskadun alla | 4 400 kem ² |

Maanalainen kaava antoi edellä mainitun rakennusoikeuden lisäksi mahdollisuuden toteuttaa korttelikohtaisten huoltoliikenne- ja lastaustilojen rakentamisen korttelin alle likimain Keskustan huoltotunnelin korkeustasolle sekä tarvittavien tekniikka- ja kulkuyhteyskuilujen rakentamisen. Asemakaavojen mukainen rakennusoikeus on tullut pääosin käytetyksi.

RAKENNUSSUOJELU

Maanpäällisessä kaavassa on alkuperäinen tavaratalorakennus määritelty suojeltavaksi, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi.

Säilytettäväksi sisätiloiksi uudessa asema kaavassa on mainittu ”vanha lasikatteinen keskihalli ja siihen liittyvä päähissiaula näkyvine yksityiskohtineen, pääporrashuoneet ja paternoster-hissi sekä johtokunnan kokous- ja toimistotilat”.

Lisäksi on Argos-laajennusosan vanha julkisivu ja tämän kadun puoleinen vesikatto määritelty suojeltaviksi.

AUTOPAIKAT JA AJOYHTEYDET

Tilanteessa ennen laajennushanketta tavaratalokiinteistön asemakaavan mukaisista 235 velvoiteautopaikasta 142 ap oli sijoitettu kiinteistön omaan pysäköintihalliin, 43 ap Kirjatalon pysäköintihalliin ja 50 paikkaa Kamppi-parkkiin (Forum).

Laajennushankkeen 2005 – 2010 yhteydessä uuden asemakaavan mukaiset velvoiteautopaikat, määrältään vähintään 200 ap ja enintään 250 ap, on sijoitettu uuteen Mannerheimintien alle rakennettuun pysäköintilaitokseen, jossa on yhteensä noin 600 autopaikkaa.

Ajoyhteydet pysäköintilaitokseen ovat Mannerheimintieltä tavaratalon kohdalta Kalevankadun rampista sekä Keskustan huoltotunnelin kautta Ruoholahdesta. Pysäköintilaitoksesta on tavarataloon yhteensä 7 asiakashissiiä, joista yhden hissien kautta on lisäksi yhteys suoraan Mannerheimintielle ympäri vuorokauden.

TALOTEKNIikka JA ASIAKASOLOSUHTEET.

Laajennushankkeen yhteydessä on toteutettu alkuperäisten tavaratalokerrosten LVI-SE-tekniikan laajat uusimistyöt, jotka tähtäävät asiakasolosuhteiden parantamiseen.

Kiinteistö on liitetty Helenin kaukokylmäverkkoon. Stockmann oli keskusta-alueen uuden kaukokylmäverkon ensimmäinen suuri käyttäjä.

Sähköverkostoa on laajennushankkeen yhteydessä parannettu ja maanalaisen huoltopihan yhteyteen rakennettu kiinteistön uusi muuntamo ja pääkeskus.

VÄESTÖNSUOJAT

Laajennushankkeen 2005 – 2010 yhteydessä on rakennettu Keskuskadun alaiseen kal-liotilaan, huoltopihan yhteyteen, uusi väestösuoja suoja-alaltaan yhteensä 321 m².

ESTEETTÖMÄT KULKUYHTEYDET

Toimivat pystyliikenne ratkaisut sekä esteettömät kulkureitit ovat asiakkaiden kannalta ensiarvoisen tärkeitä. Sen vuoksi esteettömien kulkureittien suunnitteluun käytetty runsaasti aikaa ja esteettömien kulkureittien opastamista on tehostettu.

Rakennushankkeen yhteydessä on rakennettu useita uusia hissejä sekä liukuportaita ja pääosa entisistä hisseistä peruskorjattu.

RAKENNUSTYÖN TOTEUTTAMINEN JA TYÖNAIKAINEN RISKIEN HALLINTA

Rakennustyö on toteutettu kaikilta osiltaan tavaratalon toiminnan ollessa käynnissä koko rakennustyön ajan. Tämä on edellyttänyt sekä vilkkaassa keskustassa olevan ahtaan työmaa-alueen ja logistiikan huolellista suunnittelua ja toiminnan organisoimista että rakennuksen sisäpuolisen työn toteuttamista tavaratalon kerroksissa pienissä rajatuissa osissa. Erityisesti tavaratalon suurten asiakasmäärien huomioon ottaminen on vaatinut runsaasti suojarakenteiden ja -seinien rakentamista sekä poistumisteiden ja työmaan liikenteen järjestelyjä.

Rakennushankkeen riskien hallintaan on valmisteluvaiheesta lähtien kiinnitetty erityistä huomiota ja työtä on edistetty mm. riskikartoituksilla, yhteistyöllä vakuutusyhtiön kanssa ja kiinnittämällä hankkeeseen erityinen palo- ja turvallisuusasioiden asiantuntija L2- Paloturvallisuus Oy, jonka johdolla on kehitetty, tiedotettu ja neuvoteltu ratkaisuisista palo- ym. turvallisuudesta vastuussa olevien viranomaisten kanssa.

Työmaalla on ollut käytössä viikoittainen turvallisuuden tarkastusmenettely ja työmaakerrokset, joita on vetänyt em. ulkopuolinen asiantuntija. Työmaan kulunvalvonta on ollut tarkka. Työmaalla ei ole sattunut merkittäviä vahinkoja tai tapaturmia.

Yhteistyö eri viranomaisten kanssa on ollut erinomainen koko rakennushankkeen ajan.

KESKUSKATU

Laajennushankkeen 2005 – 2010 yhteydessä Keskuskadun alaisista tiloista on uusittu pohjoinen Aleksanterinkadun puoleinen osa katukansineen. Keskuskadun eteläinen Pohjoisesplanadin puoleinen uudempi osa on peruskorjattu.

Stockmannin katualueella ollut sisäänajoramppi on poistettu. Lisäksi kaupungin ja kiinteistöjen yhteisenä hankkeena on toteutettu Keskuskadun katupinnan sulanapitojärjestelmä.

Stockmannin sekä useiden muiden alueen liikkeiden tavaranhallinto, jonka liikenteen määräksi laskettiin ennen rakennustyön aloittamista lähes 500 huoltoautoa päivittäin, on nyt toteutettu Keskustan huoltotunnelin kautta maanalaisiin huoltotiloihin ja siten saatu huoltoliikenne pois katutasolta. Näin on luotu mahdollisuudet Keskuskadun muuttamiseksi kävelykaduksi.

Helsingin kaupunki on käyttänyt mahdollisuuden hyväksi ja toteuttanut Keskuskadun pintarakenteet korkeatasoisin luonnonkivipäällystein. Kävelykadun Aleksanterinkadun puoli on otettu käyttöön jo syksyllä 2009 ja Pohjoisesplanadin puoli syksyllä 2010.

Uudesta kävelykadusta on tarkoitus kehittää kaupunkilaisten olohuone, jonka varrella olevien liikkeiden ja kahviloiden toiminta ulottuu saumattomasti sisätiloista ulos kävelykadulle.

KASVU – PROJEKTIN TAIDEHANKINNAT

Stockmann on toteuttanut hankkeessa kolme merkittävää taidehankintaa.

Näistä ensimmäinen oli tavaratalon kohdalle Mannerheimintielle kolmeen kerrokseen sijoitettujen työmaatoimistojen ulkoseinällä ollut taiteilija Martti Aihan suunnittelema kuvateos. Stockmannin historiallisia kuvia sisältänyt teos oli paikallaan yli 4 vuotta.

Toinen taidehankinta on taiteilija Samuli Naamangan suunnittelema pysäköintilaitoksen Kalevankadun ajorampin molemmille sivuseinille graafisen betonin tekniikalla toteutettu teos nimeltään *Nousukierre*.

Kolmas taideteos on taiteilija Brita Flanderin uuden valopihan lasikattoon toteuttama lasiveistos nimeltään *Iris*.

KASVU – HANKKEEN TOTEUTTAJAT

RAKENNUTTAJA

Stockmann Oyj Abp

Toimitusjohtaja Hannu Penttilä

Varatoimitusjohtaja Maisa Romanainen

Tavaratalon johto ja kaupallinen suunnittelu

Suomen tavaratalojen ja Helsingin tavaratalon johtaja Karl Stockmann

Suomen ja Balttian tavaratalojen johtaja Juha Oksanen

Helsingin tavaratalon johtaja Tuija Wänttinen

Kaupallinen myyntipäällikkö Tero Nyström

Yhteys- ja tiedotuspäällikkö Riitta Lassander

Rakennusprojekti

Projektin johtaja, kiinteistöpäällikkö Markku Linnamäki,

Kiinteistöpäällikkö Kurt Blomqvist

Projektipäälliköt Antti Hento, Kari Tuominen, Per Friman, Juha Lampi,

Timo Järvinen, Riku Vihervaara

Myymäläsuunnittelu

Myymäläsuunnittelu- ja hankintapäällikkö Tiina Fågel

Projektipäälliköt Jouni Hokkanen, Kati Myöhänen, Eija Salo, Marco Savolainen

SUUNNITTELIJAT

Arkkitehtuuri- ja pääsuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Laatio Oy

Pääsuunnittelija arkkitehti Pekka Laatio

Projektinvetäjä arkkitehti Weikko Kotila

Osaprojektien vetäjät arkkitehdit Mats Klockars, Juha Lampi ja Päivi Ahola

Rakennesuunnittelu

Finnmap Consulting Oy
Vastaava rakennesuunnittelija Veikko Heino
Projektinvetäjät Mauri Kohtala, Antti Nykänen

Geotekninen suunnittelu

Fundatec Oy
Vastaavat suunnittelijat Jukka Pöllä, Aku Varsamäki, Pasi Loukonen

LVIA-suunnittelu

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy
Vastaava suunnittelija Paavo Tikkanen
Osaprojektien vetäjät Ari Ekström, Risto Nikkilä, Tom Sundman

Sähkösuunnittelu

Insinööritoimisto Olof Granlund Oy
Vastaava suunnittelija Jarmo Seppänen
Valaistussuunnittelija Sanna Forsman

Palo- ja turvasuunnittelu

L2 Paloturvallisuus Oy
Vastaava suunnittelija Juha-Pekka Laaksonen

Liikennesuunnittelu

WSP Finland Oy
Vastaava suunnittelija Risto Jounila

PROJEKTINJOHTOURAKOITSIJA**SRV Toimitilat Oy**

Tuotantojohtaja Heimo Sillanpää
Projektin johtaja Kalle Mauriala
Suunnittelujohtaja Reijo Harmaajärvi
Työmaapäällikkö Kari Kuusela
Projektipäällikkö Kimmo Manninen
Talotekniikan projektipäällikkö Harri Huhtamäki
Teknisen toimiston päällikkö Juha Ojala
Suunnittelupäällikkö Esa Klemetti

Pekka Laatio
arkkitehti Safa