



31.10.2016

Kaj/1

§ 944

V 16.11.2016, Hotelli Marskin asemakaavan muuttaminen (nro 12355, Kamppi tontti 63/1)

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 63 tontin 1 tason +7.0 yläpuolella olevan alueen asemakaavan muutosehdotuksen 22.9.2015 päivätyn piirustuksen numero 12355 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

Esittelijä muutti esitystään siten, että valtuuston käsittelypäiväksi esitetään 16.11.2016.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 kartta, päivätty 22.9.2015, päivitetty Kslk:n 22.9.2015 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 selostus, päivätty 22.9.2015, täydennetty 8.3.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.9.2015, täydennetty 8.3.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti



31.10.2016

Kaj/1

Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 63 tontin 1 tason +7.0 yläpuolella olevan alueen asemakaavan muutosehdotuksen 22.9.2015 päivätyn piirustuksen numero 12355 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Tontti sijaitsee Helsingin keskustassa vilkkaasti liikennöityjen Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun kulmassa (Mannerheimintie 10, Lönnrotinkatu 1) kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Hotelli Marskin rakennus on osa Mannerheimintien kivitalorivistöä ja Esplanadin puistoa rajaavaa tilaa.

Tontilla on arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema vuonna 1961 valmistunut toimisto-, hotelli- ja myymälärakennus. Sisustus on laadittu yhdessä Ilmari Tapiovaaran kanssa. Aikaisemmin toimistokäytössä olleet kerrokset 3 - 5 otettiin 1970-luvulla hotellikäyttöön. Vuonna 1999 toisen kerroksen juhla- ja kokoustilat muutettiin hotellihuoneiksi, ja vuosien varrella on tehty useita muitakin muutoksia. Rakennus on muuttunut kokonaan hotelliksi lukuun ottamatta pohjakerroksen myymälöitä ja ravintolatiloja. Rakennuksen laajuus on 12 931 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotelli Marskin Lönnrotinkadun puoleisen siiven korottamisen kolmella kerroksella, ilmanvaihtokonehuoneen laajentamisen korttelin keskiosassa sekä osan maanalaisista autopaikoista muutettavan hotellitoiminnan käyttöön. Tontti merkitään liike- ja hotellirakennusten korttelialueeksi. Kadunvarsien ensimmäinen kerros varataan myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennus merkitään suojeltavaksi rakennukseksi. Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m² ja maan alla 2 100 k-m².

Esittelijän perustelut



Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Myös maakuntakaavojen tavoitteet on otettu huomioon.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Tontti on myös osa kävelykeskustaa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan ja maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2016) alue on Liike- ja palvelukeskustan aluetta (C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 4629 vuodelta 1959. Kaavan mukaan tontti on liiketontti, jolle saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistön hoitohenkilökunnalle. Tontille saa sijoittaa 9-kerroksisen rakennuksen. Asemakaavassa on määrätty kattolistan enimmäiskorkeus +35.74. Tontilla tulee kaavan mukaan olla vähintään 75 autopaikkaa. Asemakaava ei määrittele rakennusoikeutta.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Kantakaupungin alueella on myös voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Kielto ei koske kortteleita, joilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten MRL:n 53 § nojalla.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan, Valion eläkekassan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunginmuseo antoi lausunnon asemakaavan muutosluonnoksesta, ja toteaa muun muassa, että Hotelli Marskia on pidetty Einari Teräsvirran uran yhtenä merkittävimmistä töistä, jonka esikuvana voi nähdä pelkistetyn, kansainvälisen modernismin.

Kaavaluonnoksesta saatiin lisäksi kaksi mielipidettä, jotka kohdistuivat korttelin kaikkien kiinteistöjen omistajien aseman ja edun huomioon ottamiseen ja naapurikiinteistön suunnitelmien huomioon ottamiseen, ra-



jaseinän ikkunoihin ja rajaseinän viereisen seinän korkeuteen sekä huollon järjestämiseen. Mielenpito on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.10. - 9.11.2015 ja siitä saatiin lausunnot. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY), kaupunginmuseon johtokunnan, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristökeskuksen lausunnot.

ELY-keskus katsoi lausunnossaan, että asemakaavamuutos huomioi hyvin suojelutavoitteet.

Kiinteistölautakunta puolsi kaavaa seuraavin huomautuksin: hanke edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä ja kaavan tulisi edellyttää, että huolto järjestetään huoltotunnelin kautta. Pelastuslaitoksen lausunnossa edellytettiin paloteknisen suunnitelman laatimista ja sen hyväksyttämistä paloviranomaisilla. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todettiin, että katualueelle tulevat rakenteet tulee toteuttaa rakennusmääräysten mukaisesti. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Selostukseen on tehty seuraavat muutokset: Huolto-kohtaa on täydennetty ja on lisätty maininta, että tontille on laadittava palotekninen suunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla. Kaavaselostusta on lisäksi täydennetty lisäämällä Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta sekä täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavakarttaan ei ole tehty muutoksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty maankäytösopimus.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun esityksen mukainen.



31.10.2016

Kaj/1

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036683
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 kartta, päivätty 22.9.2015, päivitetty Kslk:n 22.9.2015 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 selostus, päivätty 22.9.2015, täydennetty 8.3.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.9.2015, täydennetty 8.3.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Havainnekuva 22.9.2015

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseon johtokunta
Kiinteistölautakunta



Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 8.3.2016

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Ksv 0888_3, Mannerheimintie 10 - Lönnrotinkatu 1, karttaruutu G3

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 22.9.2015 päivätyn 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 63 tontin 1 tason +7.0 yläpuolella olevan alueen asemakaavan muutosehdotusta nro 12355.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Helsingin kaupungin 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 63 tontin 1 tason +7.0 yläpuolella olevaa aluetta (Hotelli Marski), joka sijaitsee Helsingin keskustassa Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun kulmassa (Mannerheimintie 10 - Lönnrotinkatu 1).

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellin Lönnrotinkadun puoleisen siiven korottamisen kolmella kerroksella, ilmanvaihtokonehuoneen laajentamisen korttelin keskiosassa sekä osan maanalaisista autopaikoista muutettavan hotellitoiminnan käyttöön. Rakennus merkitään liike- ja hotellirakennusten korttelialueeksi. Kadunvarsien ensimmäinen kerros varataan myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennus merkitään rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana suojeltavaksi (sr-2).

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 15 800 k-m², josta 13 700 k-m² on maanpinnalla ja 2 100 k-m² kellarikerroksessa. Tonttitehokkuus on e = 8.0. Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m² ja maan alla 2 100 k-m².

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa hotellitoiminnan kehittämisen ja hotellihuoneiden lisäämisen. Muutos luo paremmat edellytykset elinkeinotoiminnalle keskustassa. Pohjakerrosta koskevalla määräyksellä taataan katutasen elävyys ja tilojen säilyminen myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muina asiakaspalvelutiloina.



Rakennuksen suojelulla taataan olemassa olevan kaupunkikuvan säilyminen sekä rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen. Asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä varmistetaan uudisrakentamisen soveltuminen kaupunkikuvaan ja rakennuksen arkkitehtuuriin.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen. Asemakaava mahdollistaa pysäköinnin järjestämisen joko kellarikerroksissa tai maanalaisissa yleisissä pysäköintilaitoksissa. Asemakaava mahdollistaa myös huollon järjestämisen joko kellarikerroksissa tai korttelin yhteisen huoltopihan ja Keskustan huoltotunnelin kautta.

Tontti on yksityisomistuksessa (Valion eläkekassa). Kaavoitustyö on käynnistetty Valion eläkekassan aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat maankäyttösopimuksen tekemiseen, tontin huoltoliikenteen järjestämiseen keskustan huoltotunnelin kautta, tontin huoltotiloihin, katualueelle tuleviin rakenteisiin sekä palotekniseen suunnitelmaan. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1959. Sen mukaan tontti on liiketontti, jolle saa sijoittaa 9-kerroksisen rakennuksen. Asemakaava ei määrittele rakennusoikeutta.

Kortteli kuuluu vuonna 2004 hyväksytyyn keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavaan, jossa on korttelin kohdalla maanalainen huoltoliikenne- ja lastaustila.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi sekä kadunvarsitiloja koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto.



31.10.2016

Kaj/1

Tontilla on arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema ja vuonna 1961 valmistunut toimisto-, hotelli- ja myymälärakennus. Rakennuksen laajuus on 12 931 k-m².

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 22.9.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.10.–9.11.2015.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että asemakaavamuutos huomioi hyvin suojelutavoitteet.

Kiinteistölautakunta puolsi kaavaa seuraavin huomautuksin: hanke edellyttää maankäytösopimuksen tekemistä ja kaavan tulisi edellyttää, että huolto järjestetään huoltotunnelin kautta. Pelastuslaitoksen lausunto edellytti paloteknisen suunnitelman laatimista ja sen hyväksyttämistä paloviranomaisilla. Yleisten töiden lautakunnan lausunto totesi, että ka-tualueelle tulevat rakenteet tulee toteuttaa rakennusmääräysten mukaisesti.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



31.10.2016

Kaj/1

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa asemakaavan muutosehdotusta.

Lausuntojen ja hakijan selvityksen perusteella kaavaselostuksen huoltoa koskevaa kohtaa on täydennetty ja selostukseen on lisätty kappale koskien paloteknisen suunnitelman laatimista ennen rakennusluvan myöntämistä.

Kaavaselostukseen on lisätty Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk 10.11.2015) sekä sitä on täydennetty suunnittelu- ja käsittelevaiheiden osalta.

Vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Scandic Hotels on lähettänyt lisäselvityksen koskien hotellin huoltoa 21.1.2016.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

Anne Karppinen, arkkitehti, puhelin: 310 37200
anne.karppinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 15.12.2015 § 88

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon asemakaavan muutosehdotuksesta osoitteessa Mannerheimintie 10, Hotelli Marski.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Rakennuksen omistaja, Valion eläkekassa, hakee asemakaavan muutosta lisäkerroksien rakentamiseksi Hotelli Marskin Lönnrotinkadun puoleisen matalan siiven päälle, osan maanalaisista autopaikatiloista muuttamiseksi hotellikäyttöön sekä ilmanvaihtokonehuoneiden laajentamiseksi ullakotatasolla. Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m² ja maan alla 2 100 k-m². Asemakaavan muutoksessa tontti merkitään liike- ja hotellirakennusten korttelialueeksi. Rakennus suojellaan rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana sr-2-merkinnällä. Hotelli Marskin edusta sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadin ja Bulevardin alue).

Marskin rakentaminen liittyi Alkon tytäryhtiön Oy Yhtyneet ravintolat Ab:n kasvun, rakentamisen ja uudistamisen aikaan. 1960-luvulla yrityksestä tuli yksi hotelli- ja ravintola-alan merkittävimmistä toimijoista. Alkon rakennuttamissa hotelli- ja ravintolatiloihin panostettiin arkkitehtuurin, sisustuksen ja palvelun korkeaan tasoon. Marskin hotelli- ja liiketalo otettiin käyttöön vuonna 1962. Rakentamista edelsi arkkitehtikutsukilpailu vuonna 1958, jonka perusteella hotelli- ja liikerakennuksen suunnitteli arkkitehti Einari Teräsvirta. Marskia on pidetty Teräsvirran uran yhtenä merkittävimmistä töistä, rakennuksen esikuvana voi nähdä pelkistetyn, kansainvälisen modernismin. Hotelli- ja ravintolatilat Teräsvirta suunnitteli yhdessä sisustussuunnittelija Ilmari Tapiovaaran kanssa, ja toteutuneet sisätilat olivat ilmeeltään hyvin laadukkaat. Tapiovaara suunnitteli hotellin kalusteet ja valaisimet. Hotellihuoneet sijoitettiin alun perin vain yhdeksänkerroksisen rakennuksen 6. ja 7. kerrokseen ja hotellihuoneita oli 58 kappaletta.

Rakennuksessa on jatkuvasti tehty hotellikäyttöön liittyviä muutoksia heti sen valmistumisesta lähtien. Jo 1960-luvulla ylin kerros otettiin hotellikäyttöön ja 1970-luvulla lisäksi kerrokset 3-5 muutettiin hotellihuoneiksi. Hotellin käytössä on huoneita myös korttelin toisella puolella Yrjönkatu 17:ssä. Suurimmat muutokset julkisivussa ovat ikkunoiden vaihto 1990-luvun puolivälissä ja Mannerheimintien puoleisen julkisivun sisäänvedon siirtäminen lähemmäs kohti katulinjaa. Sisätiloissa muutoksia on tehty tiheämmin. Hotellihuoneiden uudistus 1996 ja toisen kerroksen juhla- ja kokoustilojen muuttaminen hotellihuoneiksi vuonna 1999 ovat uudistuksista huomattavimpia.

Hotelli Marski oli mukana Helsingin kaupunginmuseon City-inventoinnissa 2014 yhtenä liikekeskustan sodanjälkeisen rakennuskannan tutkimuskohteena. Kohteen arvotuksessa todetaan, että Marskin arvot liittyvät suomalaisen hotelli- ja ravintolatoiminnan historiaan, arkkitehtuurihistoriaan, mutta rakennuksella on myös politiikkaan liittyviä kulttuuri- ja yhteiskuntahistoriallisia arvoja. Inventoinnissa mainitaan myös, että rakennuksen käyttötarkoitus ja julkisivut on syytä säilyttää, ja rakennus



31.10.2016

Kaj/1

tulee suojella asemakaavassa. Omistaja on teettänyt Hotelli Marskista rakennushistoriaselvityksen vuonna 2013 (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Asemakaavaehdotuksessa Hotelli Marskin rakennus on merkitty sr-2 suojelumerkinnällä. Suojelumääräys kuuluu: "Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitseva Mannerheimintien, Esplanadin ja Bulevardin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009)." Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että suojelu on asianmukainen.

Kaupunginmuseota on kuultu asemakaavatyön yhteydessä. Museon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 10.12.2015 § 601

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Kiinteistökartta 63/672496, Mannerheimintie 10, Lönnrotinkatu 1

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 63 tonttia nro 1 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12355 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt tontin 4/63/1 omistaja Valion Eläkekassa.

Muutoksessa nykyinen liiketontti merkitään liike- ja hotellirakennusten korttelialueeksi (KLH). Pohjakerroksen tilat osoitetaan myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Rakennus merkitään rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana suojeltavaksi merkinnällä sr-2.



31.10.2016

Kaj/1

Tontin kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m² ja maan alla 2 100 k-m².

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan Valion Eläkekassan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Ehdotettavat muutokset

Liittyminen keskustan maanalaiseen huoltotunneliin

Asemakaavamuutosehdotuksessa on todettu, että tontin huolto tulee järjestää koko korttelin yhteisen maanalaisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan maanalaiseen huoltotunneliin tai tontin maanalaisiin kellaritiloihin sijoittuvan huoltotilan kautta, johon on ajoyhteys Lönnrotinkadulta. Mikäli huolto järjestetään tontin kellaritilojen kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.

Kaavamuutoksessa tulisi kuitenkin edellyttää yksiselitteisesti, että tontin huolto tulee järjestää koko korttelin yhteisen maanalaisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan maanalaiseen huoltotunneliin.

Velvoittava liittyminen on perusteltua, koska kaupungin omistama Helsingin Väylä Oy on toteuttanut Lastenlehdonpuiston ja Kluuvun tunnelin välille lähinnä Kalevankadun ja Aleksanterinkadun alle maanalaisen huoltotunnelin, joka palvelee keskustan maanalaista huoltoa ja pysäköintiä ja po. korttelin alle on sen yhteydessä louhittu jo raakatilaa korttelin tonttien maanalaista huoltoa varten. Lisäksi kaupunginhallituksen konsernijaos on päätöksessään 9.3.2015, 43 § todennut, että Helsingin Väylä Oy:n hallinnoiman huoltotunnelin käyttäjämäärä on jäänyt suunniteltua vähäisemmäksi, jolloin myöskään sille asetettuja tavoitteita ei ole täysin saavutettu. Yhtiön tulee yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa jatkaa työtä käyttäjämäärän kasvattamiseksi.

Määräaikainen poikkeamislupa

Edellä sanotusta asemakaavamuutoksen mukaisesta keskustan maanalaiseen huoltotunneliin liittymisvelvollisuudesta voitaisiin kuitenkin antaa määräaikainen poikkeamislupa hankkeen rakennusluvan yhteydessä, jos po. tontin omistaja osoittaa, ettei korttelin muut tontit ole läh-



dössä maanalaista huoltopihaa toteuttamaan tässä yhteydessä ja sen toteuttaminen yksin tontin omistajan toimesta on mahdotonta tai taloudellisesti liian kova rasitus. Määräaikaista poikkeamislupaa voitaisiin vastaavasti jatkaa, jos edellä sanotut edellytykset eivät täyty määräaikaisen poikkeamisluvan aikana.

Lopuksi

Tulevissa keskustan maanalaiseen huoltotunneliin rajautuvissa kaavamuutoksissa tulisi koko kortteli ottaa asemakaavamuutoksen piiriin ja velvoittaa koko kortteli liittymään keskustan maanalaiseen huoltotunneliin huoltotunnelin käyttäjämäärien saavuttamiseksi ja kävelykeskustan edistämiseksi.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi
Pasi Lehtiö, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36448
pasi.lehtio(a)hel.fi
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 01.12.2015 § 508

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutos koskee Hotelli Marskin tonttia Mannerheimintie 10:ssä. Rakennuksen katualueelle ulottuvat rakenteet tulee toteuttaa rakennusmääräysten mukaisena.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot



31.10.2016

Kaj/1

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.11.2015 § 132

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Hotelli Marskin asema-
kaavan muutoksesta (nro 12355):

Hotelli Marskista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palo-
tekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Ho-
tellissa on tarkoituksena muuttaa maanalainen autosuojakerros majoi-
tuskerrokseksi sekä korottaa rakennusta kolmella kerroksella Lönnro-
tinkadun puolella. Lisärakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haastei-
ta ja yhteensovittamistarpeita.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.11.2015 § 358

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökes-
kus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.09.2015 § 259

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Ksv 0888_3, Mannerheimintie 10 - Lönnrotinkatu 1, karttaruutu G3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.9.2015 päivätyn 4. kaupunginosan (Kampin) korttelin 63 tontin 1, tason +7.0 yläpuolella olevan alueen, asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

22.09.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Mikko Aho: Esityslistatekstissä ja selostuksessa korjataan tontin rakennusoikeus siten, että rakennusoikeus on yhteensä 15 800 k-m², josta 13 700 k-m² on maan pinnalla ja 2 100 k-m² kellarikerroksessa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Anne Karppinen, arkkitehti, puhelin: 310 37200

anne.karppinen(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37122

pekka.nikulainen(a)hel.fi

Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255

suvi.hokkanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 16.4.2015

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 12.3.2015

Asemakaavan muutos koskee Kampin korttelin 63 tonttia 1 osoitteessa Mannerheimintie 10. Valion eläkekassa hakee asemakaavan muutosta lisäkerroksien rakentamiseksi Lönnrotinkadun puoleisen matalan siiven päälle, maanalaisten autopaikkatilojen osan muuttamiseksi hotellikäyttöön sekä ilmanvaihtokonehuonetilojen laajentamiseksi ullakkotasolla. Hakijan nykyisten suunnitelmien mukaan kokonaiskerrosala tontilla maan päällä olisi noin 13 850 k-m² (uutta noin 1100 k-m²).

Asemakaavan muutoksessa tontti merkitään hotellirakennusten korttelialueeksi. Katutason pohjakerros osoitetaan myymälä- ja asiakaspalvelutilaksi. Rakennus arvokkaine sisätiloineen määrätään suojeltavaksi. Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1959. Sen mukaan tontti on liiketontti, jolle saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistöhoitohenkilökunnalle. Tontille saa sijoittaa 9-kerroksisen rakennuksen. Alue on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten. Yleiskaava 2002:ssa kortteli on keskustatoimintojen aluetta, kävelykeskustan aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Rakennuksen edustan Esplanadi-Bulevardin alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Taustaa

Marskin rakentaminen liittyi Alkon tytäryhtiön Oy Yhtyneet ravintolat Ab:n kasvun, rakentamisen ja uudistamisen aikaan. 1960-luvulla yrityksestä tuli yksi hotelli- ja ravintola-alan merkittävimmistä toimijoista. Alkon rakennuttamissa hotelli- ja ravintolatiloissa panostettiin arkkitehtuurin, sisustuksen ja palvelun korkeaan tasoon. Marskin hotelli- ja liiketalo otettiin käyttöön vuonna 1962. Rakentamista edelsi arkkitehtikutsukilpailu vuonna 1958, jonka perusteella hotelli- ja liikerakennuksen suunnitteli arkkitehti Einari Teräsvirta. Marskia on pidetty Teräsvirran uran yhtenä merkittävimmistä töistä, rakennuksen esikuvana voi nähdä pelkistetyn, kansainvälisen modernismin. Hotelli- ja ravintolatilat Teräsvirta suunnitteli yhdessä sisustussuunnittelija Ilmari Tapiovaaran kanssa, ja toteutuneet sisätilat olivat ilmeeltään hyvin laadukkaat. Tapiovaara suunnitteli hotellin kalusteet ja valaisimet. Hotellihuoneet sijoitettiin alun perin vain yhdeksänkerroksisen rakennuksen 6-7. kerrokseen ja hotellihuoneita oli 58 kappaletta.

Rakennuksessa on jatkuvasti tehty hotellikäyttöön liittyviä muutoksia heti sen valmistumisesta lähtien. Jo 1960-luvulla ylin kerros otettiin hotellikäyttöön ja 1970-luvulla lisäksi kerrokset 3-5 muutettiin hotellihuoneiksi.



neiksi. Hotellin käytössä on huoneita myös korttelin toisella puolella Yrjönkatu 17:ssä. Suurimmat muutokset julkisivussa ovat ikkunoiden vaihto 1990-luvun puolivälissä ja Mannerheimintien puoleisen julkisivun sisäänvedon siirtäminen lähemmäs kohti katulinjaa. Sisätiloissa muutoksia on tehty tiheämmin, mutta hotellihuoneiden uudistus 1996 ja toisen kerroksen juhla- ja kokoustilojen muuttaminen hotellihuoneiksi vuonna 1999 ovat uudistustöistä huomattavimpia.

Kaupunginmuseon kanta

Helsingin kaupunginmuseon City-inventoinnissa 2014 Hotelli Marski oli mukana yhtenä liikekeskustan sodanjälkeisen rakennuskannan tutkimuskohteena. Inventoinnissa todetaan, että Marskin arvot liittyvät suomalaisen hotelli- ja ravintolatoiminnan historiaan, arkkitehtuurihistoriaan, mutta rakennuksella on myös politiikkaan liittyviä kulttuuri- ja yhteiskuntahistoriallisia arvoja. Inventoinnissa huomautetaan myös, että rakennuksen käyttötarkoitus ja julkisivut on syytä säilyttää, ja rakennus tulee suojella asemakaavassa. Hotelli Marskista on laadittu rakennushistoriaselvitys vuonna 2013 (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy).

Asemakaavaluonnoksessa hotelli Marskille on esitetty suojelumerkintää sr-2. Suojelumääräys kuuluu: "Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys. Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitseva Mannerheimintien, Esplanadin ja Bulevardin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009)." Museo katsoo, että suojelumerkintä ja -määräys ovat asianmukaiset.

Asemakaavan tausta-aineistona on Arkkitehtitoimisto CJN Oy:n laatima viitesuunnitelma (päivätty 25.2.2014). Kaupunginmuseo arvioi viitesuunnitelman perusteella tulevia muutoksia, jotka asemakaava toteutuessaan mahdollistaa.

Rakennusta esitetään korotettavaksi Lönnrotinkadun puoleisen, muuta rakennusta matalamman 5-kerroksisen osan päälle. Korotusosa erotuu viitesuunnitelmassa alkuperäisestä rakennuksesta arkkitehtuuriltaan ja rakennusmateriaaleiltaan. Vaikka korotus muuttaakin toteutuneen rakennuksen julkisivuja, on se periaatteessa kaupunginmuseon näkemyksen mukaan mahdollista toteuttaa, mutta yhtä kerrosta mata-



lampana. Alkuperäisen Hotelli Marskin rakennuskokonaisuuden tulee edelleen olla dominantti, ja lisärakentaminen sitä tukevaa, mutta ei omaa luonnettaan erityisesti korostavaa. Viitesuunnitelmassa esitetty korotus on liian korkea, ja laajennusosa erottuisi erityisesti kaupunkinäkylässä mm. Pohjois-Esplanadin ja puiston suunnasta katsottuna, mutta myös lähinäkylässä Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun katutilassa. Esitetty laajennusosa on myös julkisivuiltaan huomattavasti korkeampi kuin rakennustaiteellisesti arvokas viereinen rakennus, 1800-luvun lopulla valmistunut Lönnrotinkatu 3.

Toinen asia, jota kaupunginmuseo ei voi puoltaa, on viitesuunnitelmassa hahmoteltu IV-konehuoneen laajennus Hotelli Marskin ullakkotasolla. Laajennus Mannerheimintien puolella olisi suuruudeltaan arviolta nykyisen iv-konehuoneena kokoinen, Lönnrotinkadun puolella ilmeisesti tätäkin suurempi. Suunnitelmaa tulee näiltä osin tarkistaa asemakaavatyön yhteydessä. Sen sijaan sisäiset tilamuutokset, mm. uusien hotellihuoneiden sijoittaminen yläkellariin ja 1. kerrokseen ovat luonteeltaan sellaisia, että museolla ei ole niihin huomautettavaa, sillä rakennuksen sisätilat ovat jo aikaisemmissa vaiheissa muuttuneet huomattavasti.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.3.2015

HEL 2014-000888 T 10 03 03

Asemakaavamuutos koskee Hotelli Marskin tonttia Mannerheimintie 10:ssä, eikä sillä tämän hetkisen tiedon mukaan ole vaikutuksia katualueelle.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista hankkeeseen. Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Anni Tirri.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi