



8.3.2016

Virastopäällikkö

Kaupunkisuunnitteluviraston tarkistettu esitys kaupunginhallitukselle Hotelli Marskin (Mannerheimintie 10) asemakaavan muutoksen (nro 12355)

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 hotelli Marskin 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 katutason 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



8.3.2016

Virastopäällikkö

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.

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



8.3.2016

Virastopäällikkö

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 kaualueelle tulevat rakenteet tulee toteuttaa rakennusmääräysten mukaisesti.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Lausunnot eivät anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.



8.3.2016

Virastopäällikkö

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 käsittelyvaiheiden 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 maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisätiedot

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

Mikko Aho
virastopäällikkö

Olavi Veltheim
asemakaavapäällikkö