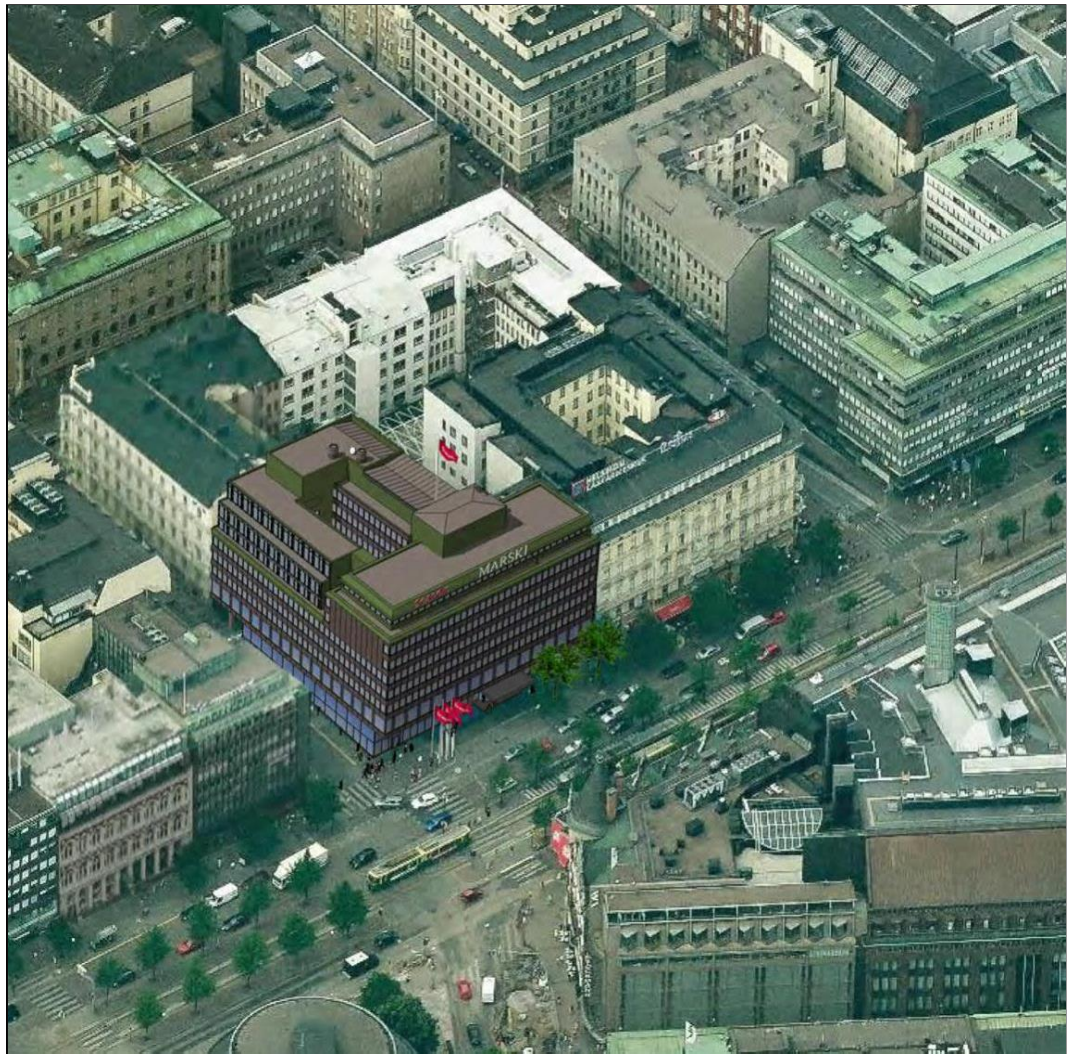




# Hotelli Marski

4. KAUPUNGINOSA, KAMPPI, KORTTELI 63, TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12355  
PÄIVÄTTY 22.9.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
4. kaupunginosan (Kamppi)  
korttelin 63 tonttia 1  
tason +7.0 yläpuolella oleva alue

Kaavan nimi: Hotelli Marski  
Hankennumero: 0888\_3  
HEL 2014-000888

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.3.2015  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 22.9.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.10.–9.11.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 8.3.2016  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Hotelli Marski sijaitsee Helsingin keskustassa Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun kulmassa (Mannerheimintie 10 - Lönnrotinkatu 1).

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös  
10.11.2015)  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
Maanalainen huoltotila, 1. rak.vaihe, Arkkitehtitoimisto Laatio  
Kuvaliite suojelukohteista  
Hakijan suunnitelmakuvat

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Hotelli Marskin suunnitelmaluonnokset, arkkitehtitoimisto CJN

Marski rakennushistorian selvitys 2013, 5.12.2013, Kati Salonen ja  
Mona Schalin Arkkitehdit Oy

Kun Helsinkiin rakennettiin City, Keskustaan vuosina 1945–1990 val-  
mistuneet liikerakennukset, Helsingin kaupunginmuseo 2014

Meluselvitys asemakaavan muutosta varten, Ramboll, 27.4.2015



# 1 TIIVISTELMÄ

## Asemakaavan muutoksen sisältö

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 suojeltavaksi rakennukseksi. Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m<sup>2</sup> ja maan alla 2 100 k-m<sup>2</sup>.

## Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Valion eläkekassan aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnosaineisto on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja viraston internetsivustolla ja siitä on pyydetty lausunnot. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosaineistosta on jätetty kaksi naapurien mielipidettä sekä viranomaisten kannanottoja, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

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

## Asemakaavan muutoksen toteutus

Hotelli Marskin on tarkoitus aloittaa kiinteistön peruskorjaus- ja lisärakentamistyöt välittömästi asemakaavan vahvistumisen jälkeen vuonna 2016.

## Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa erikseen käytävissä neuvotteluissa.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee seuraavat erityistavoitteet: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, elinkeinotoiminnan kilpailuky-  
vyn tukeminen sekä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheu-  
tuvan haitan vähentäminen sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttä-  
misen edistäminen. Hotelli Marski sijaitsee valtakunnallisesti merkittä-  
vän Esplanadin - Bulevardin rakennetun kulttuuriympäristön vieressä  
(RKY 2009, Museovirasto).

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa ase-  
makaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden-  
käyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakun-  
takaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuri-  
historian tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-  
maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, val-  
takunnan keskusta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää,  
valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY 2009).

Maakuntakaavojen tavoitteet on otettu huomioon.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut  
kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen alu-  
etta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakult-  
tuurin kannalta merkittävää aluetta. Tontti on myös osa kävelykeskus-  
taa. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulauta-  
kunnan päätös 10.11.2015) alue on Liike- ja palvelukeskustan aluetta  
(C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mu-  
kainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alue on suunnitellun maanalaisen tilan aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4629 (vahvistettu 28.11.1959). 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.

Kortteli kuuluu 15.12.2004 hyväksytyyn keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan nro 11300 alueeseen. Siinä on korttelin kohdalla maanalainen korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja varten varattu tila suojavyöhykkeineen likimääräisessä huoltotunnelin tasossa.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Rakennuskiellot

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.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.1.2015.

#### Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa (Valion eläkekassa).

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Helsingin keskustassa kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Rakennus on osa Mannerheimintien kivitalorivistöä sekä Esplanadin puistoa rajaavaa tilaa. Rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun kulmassa.

Tontilla on arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema ja 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-m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle on raakalouhittu osa koko korttelia palvelevaa huolto- ja lastaustilaa huoltoliikennetunnelin rakentamisen yhteydessä, mutta sitä ei ole otettu käyttöön. Jalankulku- ja ilmanvaihtoyhteydet huoltotilasta on osoitettu naapuritontin Lönnrotinkatu 3:n (tontin 4/63/2) asemakaavassa nro 12242.

Muutossuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto CJK Oy.

## Palvelut

Tontti sijaitsee keskustan palvelujen ulottuvilla.

## Suojelukohteet

Mannerheimintie rakennuksen edustalla on osa Esplanadin - Bulevardin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Museovirasto).

Kaupunginhallituksen 1987 hyväksymissä Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa Esplanadin alue on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Kaupunginmuseo on antanut lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnosaineistosta 16.4.2015. Siinä todetaan muun muassa, että Hotelli Marskia on pidetty Einari Teräsvirran uran yhtenä merkittävimmistä töistä, jonka esikuvana voi nähdä pelkistetyn, kansainvälisen modernismin.

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

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Ympäristöhäiriöt

Keskustan liikenne Mannerheimintielle sekä Pohjoisesplanadilta Lönnrotinkadulle aiheuttaa melua. Ramboll Oy:n 27.4.2015 asemakaavan muutosta varten laatimissa meluselvityksissä todetaan, että suurimmalle melulle altistuu rakennuksen Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun risteyksen puoleinen kulma, jonka äänitaso 1. kerroksen kohdalla on enimmillään 68 dB. Muulla julkisivulla äänitaso vaihtelee 65–67 dB välillä.

### 3

#### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Hotelli Marskin lisärakentaminen Lönnrotinkadun puolella, ilmanvaihtokonehuoneen laajentaminen sekä osan maanalaisista autopaikoista muuttaminen hotellikäyttöön. Tavoitteena on rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan rakennuksen suojelu ja lisärakentamisen sovittaminen suojeltuun rakennukseen. Tavoitteena on myös turvata pohjakerrostilojen säilyminen myymälä- ja asiakaspalvelutilana.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontti merkitään liike- ja hotellirakennusten korttelialueeksi. Pohjakerroksen tilat osoitetaan myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

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

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 988 m<sup>2</sup>.

#### Liike- ja hotellirakennusten korttelialue (KLH)

Tontti on liike- ja hotellirakennusten korttelialuetta.

Kadunvarsien ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi tasolla +7.9 - +8.5.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 15 800 k-m<sup>2</sup>, josta 13 700 k-m<sup>2</sup> on maanpinnalla ja 2 100 k-m<sup>2</sup> kellarikerroksessa. Tonttitehokkuus on  $e = 8.0$ .

Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m<sup>2</sup> ja maan alla 2 100 k-m<sup>2</sup>.

#### Kaupunkikuva

Lönnotinkadun lisärakentaminen sekä kattokerrosten ja ilmastointikonehuoneiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä osana rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuria, sovittaen ne suojeltaviin rakennuksiin ja ympäröivän keskustan kaupunkikuvaan ja pitkiin näkyymiin.

Ilmanvaihtohormit sekä lauhduttimet, hajoittajat, puhaltimet, piiput, hormien yläosat ja muut kalusteet on suunniteltava niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin, eivätkä ne näy kaupunkinäkymissä ja pihanäkymissä.

Tontille on laadittava valaistuksen ja mainosten kokonaissuunnitelma.

#### Suojelukohteet

Rakennus suojellaan merkinnällä sr-2. Rakennus on 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 rakennushistorian selvitys.

Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitseva Mannerheimintien, Esplanadin ja Bulevardin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Mannerheimintien rakennusrivistössä ja Esplanadin valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön reunalla. Rakennus näkyy pitkälle puistoon, mikä tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Lisärakentamisen arkkitehtuurin tulee olla mittakaavaltaan ja jäsentelyltään pienipiirteistä ja sen tulee sovittautua arkkitehti Einari Teräsvirran arkkitehtuuriin.

#### Palvelut

Tontti sijaitsee keskustan palvelujen ulottuvilla.

#### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

#### Liikenne ja pysäköinti

Keskiarkivuorokausiliikennemäärä on Mannerheimintiellä noin 15 900 autoa ja raitiovaunua sekä Lönrotinkadulla noin 11 100 autoa vuorokaudessa. Mannerheimintiellä liikennöi 750 raitiovaunua, mikä sisältyy yllä mainittuun arkivuorokausiliikennemäärään.

Asemakaavamääräyksen mukaan tontin autopaikkamäärä on vähintään 32 ja enintään 48 autopaikkaa.

Suunnitelman toteuttamisen yhteydessä kellarikerroksista poistetaan 56 autopaikkaa ja tilat muutetaan hotellikäyttöön. Kellariin on tarkoitus jäädä yhteensä 48 autopaikkaa. Autopaikkojen minimimäärä 32 ap tulee ydinkeskustan autopaikkojen laskentaohjeesta hotelleille (1 ap / 500 k-m<sup>2</sup>).

Autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen kellarikerrokseen. Ajoyhteys kellareihin järjestetään Lönrotinkadulta. Tontille on sijoitettava vähintään 30 polkupyöräpaikkaa.



## Huolto

Tontin huolto tulee järjestää koko korttelin yhteisen maanalaisen huolto- ja lastaustilan kautta tai tontin kellaritiloihin sijoittuvan huoltotilan kautta, johon on ajoyhteys Lönnotinkadulta. Mikäli huolto järjestetään kellaritilan kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunnelin kautta toimivaksi.

Korttelin alle on raakalouhittu osa koko korttelia palvelevaa huolto- ja lastaustilaa sekä louhittu yksi pysty-yhteys Hotellin Marskin naapuritontille 63/2. Louhittu tila sijaitsee Marskin naapuritonttien 63/11 ja 14 alueella. Huoltotunnelin rakentamisen yhteydessä korttelin kiinteistönomistajat laativat sopimuksen huoltotunneliin liittymisestä, yhteisestä huoltopihasta sekä poistumistie- ja pysty-yhteyksistä. Tiloille on haettu rakennuslupa, mutta niitä ei ole rakennettu eikä varusteltu valmiiksi. Maanalaisen tilan liitekartassa on huoltotunnelin rakennusluvan yhteydessä laadittu suunnitelma.

Hakijan logistiikkaselvityksen mukaan hotellin huoltoliikenne Lönnotinkadulla on suhteellisen vähäistä eikä hotellin huonemäärän (222 hotellihuonetta) kasvattaminen 74 huoneella lisää jakeluliikenteen määriä. Kellarin 57 autopaikan poistaminen ja muuttaminen hotellikäyttöön vähentää liikennettä Lönnotinkadulla vuodessa hakijan arvion mukaan 15 000 pysäköintikerran määrän.

## Maanalaiset tilat ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella tason +7 alapuolella on voimassa keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaava nro 11300.

Asemakaava mahdollistaa teknisen huollon liittymisen maanalaiseen olemassa olevaan tilaan.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida lisäkerroksien rakentamisesta aiheutuvat lisäkuormitukset olemassa oleville kantaville rakenteille ja perustuksille.

## Palotekninen suunnitelma

Tontille on laadittava palotekninen suunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä pelastuslaitoksen edellyttämällä tavalla.

## Ympäristöhäiriöt

Keskustan liikenne Mannerheimintielle sekä Pohjoisesplanadilta Lönnrotinkadulle aiheuttaa melua. Ramboll Oy:n asemakaavan muutosta varten laatimissa meluselvityksissä (27.4.2015) todetaan, että suurimmalle melulle altistuu rakennuksen Mannerheimintien ja Lönnrotinkadun risteyksen puoleinen kulma, jonka äänitaso 1. kerroksen kohdalla on enimmillään 68 dB. Muulla julkisivulla äänitaso vaihtelee 65–67 dB välillä.

Asemakaavamääräysten mukaan hotellihuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dBA kerroksissa 1.-3. ja vähintään 32 dBA muissa kerroksissa.

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen ja pihojen ääntäsoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Yrjönkadun uimahallin saunan savut tulee ottaa huomioon ilmanvaihtojärjestelyjen jatkosuunnittelussa.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, elinkeinotoiminnan kilpailukyvyn tukeminen sekä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan vähentäminen sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämisen edistäminen. Hotelli Marski sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Esplanadin - Bulevardin rakennetun kulttuuriympäristön vieressä (RKY 2009, Museovirasto).

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, keskustan huoltoliikenteeseen, liikenteen vaikutuksia hotellihuoneiden ääneneristävyyteen sekä muutoksen vaikutuksia keskustan elinvoimaisuuteen.

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. Asemakaavamerkinnoillä

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.

Asemakaavan melumääräyksillä taataan, että myös peruskorjauksissa huolehditaan riittävästä hotellihuoneiden ääneneristävydestä liikennemelua vastaan sekä ilmanvaihdon aiheuttaman melun vaimennuksesta.

## 6

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

#### Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa erikseen käytävissä neuvotteluissa.

## 7

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Valion eläkekassan (tontin omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 22.1.2014).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 11.3.2015), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnosaineisto on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja viraston internet-sivustolla ja siitä on pyydetty lausunnot.

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

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston, tilakeskuksen, kaupunkimittausosaston ja geoteknisen osaston, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Museoviraston kanssa.

## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavanmuutosaineistoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnosaineistosta saadut mielipiteet kohdistuivat korttelin kaikkien kiinteistöjen omistajien aseman ja edun huomioon ottamiseen ja naapurikiinteistön suunnitelmien huomioon ottamiseen, rajaseinän ikkunoihin ja rajaseinän viereisen seinän korkeuteen sekä huollon järjestämiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon eikä asemakaavan muutoksella ole vaikutuksia kannanotoissa esitettyihin asioihin.

## 8

## KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.9.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

### Käsittely

Mikko Aho: Esityslistatekstiin ja selostukseen korjataan tontin rakennusoikeus siten, että rakennusoikeus on yhteensä 15 800 k-m<sup>2</sup>, josta 13 700 k-m<sup>2</sup> on maan pinnalla ja 2 100 k-m<sup>2</sup> kellarikerroksessa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 9.10.–9.11.2015

### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Viranomaisten 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

## Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskus katsoo launnossaan, 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 katualueelle 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.

Kaavaehdotuksen selostukseen on tehty seuraava muutos:

Kiinteistölautakunnan lausunnon ja hakijan selvityksen johdosta:

- Selostuksen kohtaa Huolto on täydennetty.

Pelastuslautakunnan lausunnon johdosta:

- Selostusta on täydennetty lisäämällä maininta, että tontille on laadittava palotekninen suunnitelma ennen rakennusluvan

myöntämistä pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Kaavaselostusta on lisäksi täydennetty lisäämällä Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk 10.11.2015) sekä täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (8.3.2016) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Helsingissä 8.3.2016

Mikko Aho



## HOTELLI MARSKIN ASEMAKAAVAA MUUTETAAN

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

*Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan hotelli Marskin tontille asemakaavan muutosta Lönnrotinkadun varren lisärakentamista, kellarin käyttöönottoa ja muita rakennuksen muutostöitä varten.*

#### **Mitä ja miten suunnitellaan**

Asemakaavan muutos koskee Kampin korttelin 63 tonttia 1 osoitteessa Mannerheimintie 10.

Valion eläkekassa hakee asemakaavan muutosta lisäkerroksien rakentamiseksi Lönnrotinkadun puoleisen matalan siiven päälle, maanalaisen autopaikkatilojen osan muuttamiseksi hotellikäyttöön sekä ilmanvaihtokonehuoneitilojen laajentamiseksi ullakkotasolla. Hakijan nykyisten suunnitelmien mukaan kokonaiskerrosala tontilla maan päällä olisi noin 13 850 k-m<sup>2</sup> (uutta noin 1100 k-m<sup>2</sup>) ja maan alla noin 2100 k-m<sup>2</sup> (kaikki uutta).

Asemakaavan muutoksessa tontti merkitään hotellirakennusten korttelialueeksi. Katutason pohjakerros osoitetaan myymälä- ja asiakaspalvelutilaksi. Rakennus arvokkaine sisätiloineen määrätään suojeltavaksi.

Rakennuksen huollon järjestämistapaa selvitetään asemakaavan valmistelun yhteydessä. Yleiskaavaluonnoksen ja keskustan huoltotunnelin asemakaavan tavoite on järjestää huolto maan alta korttelin yhteisen maanalaisen huoltopihan ja keskustan huoltotunnelin kautta. Hakijan suunnitelmissa huolto tapahtuisi edelleen Lönnrotinkadun ajoyhteyden ja maanalaisen huoltotilan kautta. Autopaikat sijaitsevat joko yleisessä pysäköintilaitoksessa tai tontin kellarikerroksissa.

#### **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä asemakaavan muutoksen aikataulu**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto ovat esillä 23.3.–17.4.2015. seuraavissa paikoissa:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).







Asemakaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internetpalvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan luonnosaineistosta pyydetään toimittamaan **viimeistään 17.4.2015**.

Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisesti osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13), sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi), faksilla (09) 655 783 tai suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluihin. Valmisteluaineiston ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus.

Rakennussuojelukysymykset ratkaistaan yhteistyössä kaupunginmuuseon kanssa.

Kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle kesällä 2015. Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä verkkosivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv).

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä loppusyksystä 2015.

#### *Alueen suunnittelussa osallisia ovat*

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, yritykset, laitokset ja asukkaat,
- alueen nykyiset ja tulevat käyttäjät
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Kampin kaupunginosayhdistys ry, Metropoliseura ry, Rakennustaitteen seura ry
- Helsingin seudun kauppakamari ry, Helsingin Yrittäjät
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ vesihuolto





- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, tilakeskus, kaupunkimittausosasto ja geotekninen osasto, kaupungin museo, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, pe-lastuslaitos, ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, Helen Oy
- muut ilmoituksensa mukaan

### *Maankäyttösopimus*

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa erikseen käytävissä neuvotteluissa.

### *Vaikutusten arviointi*

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut viranomaiset arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan, keskustan huoltoliikenteeseen, liikenteen vaikutuksia hotellihuoneiden ääneneristävyyteen sekä muutoksen vaikutuksia keskustan elinvoimaisuuteen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

Kaavamuuotos on tullut vireille Valion Eläkekassan hakemuksesta.

Voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1959. Sen mukaan tontti on liiketontti, jolle saa sijoittaa asuntoja ainoastaan kiinteistönhoitohenkilökunnalle. 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 Esplanadin- Bulevardin alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Marskin hotelli- ja liikerakennus on arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema ja se valmistui 1961. 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 muita muutoksia. Rakennus on 12 900 kerrosalaneliömetriä (k-m<sup>2</sup>). Pohjakerroksessa on ravintola- ja myymälätiloja.





---

Tontille on laadittu lisärakentamis- ja muutossuunnitelmat, joiden rakentaminen on arvioitu alkavan 2016.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Marski, rakennushistorian selvitys 2013 (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy)
- Kun Helsinkiin rakennettiin City, keskustan vuosina 1945-1990 valmistuneet liikerakennukset, Helsingin kaupungin museo 2014
- Marskin suunnitelmaluonnokset (Arkkitehtitoimisto CJN )

**Lisätiedot:**

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



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	14.09.2015
Kaavan nimi	Kortteli 63, tontti 1, Hotelli Marski		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1986	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2100	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

### 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	0,1986	100,0	15800	7,96		2869
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1986	100,0	15800	7,96		2869
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					2100

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1	12931	1	12931

## Alamerkinntät

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>0,1986</b>	<b>100,0</b>	<b>15800</b>	<b>7,96</b>		<b>2869</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1986	100,0	15800	7,96		2869
KLH	0,1986	100,0	15800	7,96		2869
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> +/-]
<b>Yhteensä</b>					<b>2100</b>
ma					2100

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>12931</b>	<b>1</b>	<b>12931</b>
Asemakaava	1	12931	1	12931





Sijaintikartta  
 Hotelli Marski  
 Liite selostukseen nro 12355

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Keskustaprojekti







**ILMAKUVA**  
Hotelli Marski  
Kaava-alueen nro 12355 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Keskustaprojekti

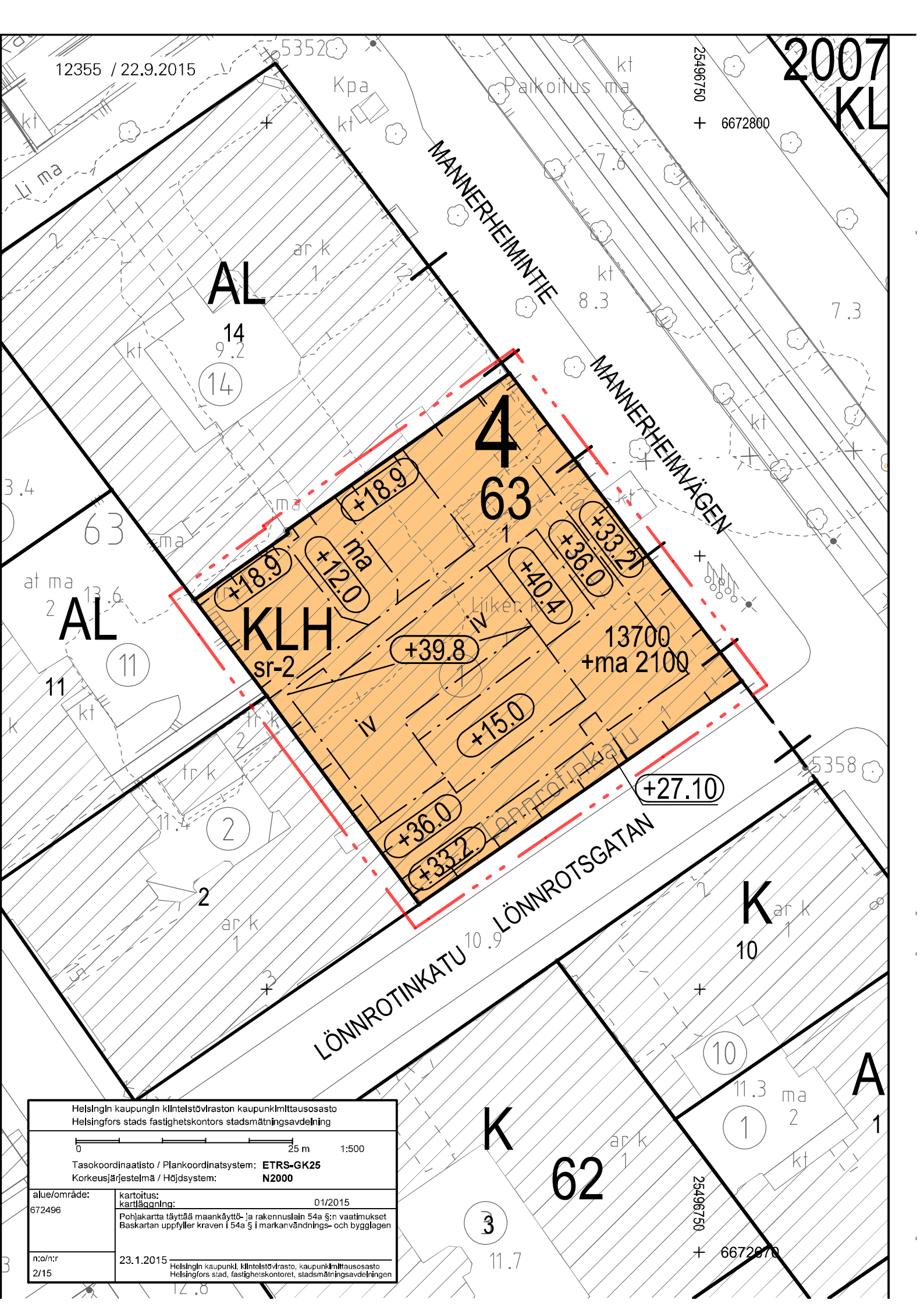




12355 / 22.9.2015

2007  
KL

25496750  
+ 6672800



AL

14  
9.2

(14)

4  
63

AL

KLH

sr-2

13700  
+ma 2100

LÖNNROTINKATU  
LÖNNROTSGATAN

K

62

K

10

A

1

Helsingin kaupungin kinttelöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 672496	kartoitus: karttägning: 01/2015 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n:o/nr 2/15	23.1.2015 Helsingin kaupunki, kinttelövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

25496750  
+ 6672870

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KLH

Liike- ja hotellirakennusten korttialue.

Kadunvarsien ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola-, kahvila- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi tasolla +7.9 - +8.5.



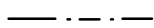
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

4

Kaupunginosan numero.

63

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

MANNER

Kadun nimi.

## RAKENNUSOIKEUS

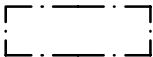
13700  
+ma 2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

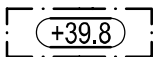
Ensimmäinen luku ilmaan etulitettä osoittaa kerroksissa sallitun kerrosalan.

Ma -merkitty luku osoittaa kellarikerroksissa sallitun kerrosalan.

## RAKENNUSALAT JA KORKEUDET

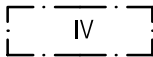


Rakennusala

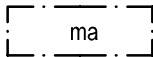


Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.

Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja eikä lattialta esimerkiksi lauhduttimla, hajottajia, puhaltimia tai polstollma-  
piippuja eikä muita rakennelmia.



Ilmastointikonehuoneiden rakennusala.



Maanalainen tila.

## KAUPUNKIKUVA

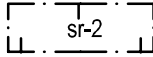
Lönnrotinkadun lisärakentaminen sekä ylimpien kattokerrosten ja ilmastointikonehuoneiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä osana rakennuksen julkisivujen arkkitehtuuria, sovitetaan ne suojeltaviin rakennuksiin ja ympäröivän keskustan kaupunkikuvaan ja pitkiin näkyymiin.

Ilmanvaihtohormit sekä lauhduttimet, hajottajat, puhaltimet, piiput, hormien yläosat ja muut kalusteet on suunniteltava,

ryhmiteltävä ja suojattava niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuurin, eivätkä ne näy kaupunkinäkymissä ja plhanäkymissä.

Tontille on laadittava valaistuksen ja mainosten kokonaissuunnitelma, joka tulee sovittaa osaksi julkisen kaupunkitilan ja valaistuksen yleissuunnitelmaa.

## RAKENNUSSUOJELU



Suojeltava rakennus, Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkassa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Hankkeeseen ryhtyvän on illettävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys.

Kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitseva Mannerheimintien, Esplanadin ja Bulevardin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tontin autopaikkamäärä on vähintään 32 autopaikkaa ja enintään 48 autopaikkaa. Autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen tai rakennuksen kellarikerrokseen. Ajoyhteys kellarikerrokseen saadaan järjestää Lönnrotinkadulta.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä 30 polkupyöräpaikkaa.

## HUOLTO

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.

## ILMANVAIHTOHORMIT JA MELU

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen ja pihojen äänentasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama tuntikeskarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai sisäpihoilla ei saa ylittää 45 dBA.

Rakennuksessa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta rakennuksen keskiosan pihalta.

Hotellihuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dBA kerroksissa 1.-3. ja vähintään 32 dBA muissa kerroksissa.

## YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS

Tonttien välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja ja ikkunoita.

Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää eikä palomuuria.

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava pelastusturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Louhinta ja rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille tai maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katu-  
puille ja kunnallistekniikan verkostoille.

Korttelialueelle tason +7 alapuolella on voimassa keskustan maanalaisen huoltotunnelin ja pysäköintin asemakaava nro 11300.

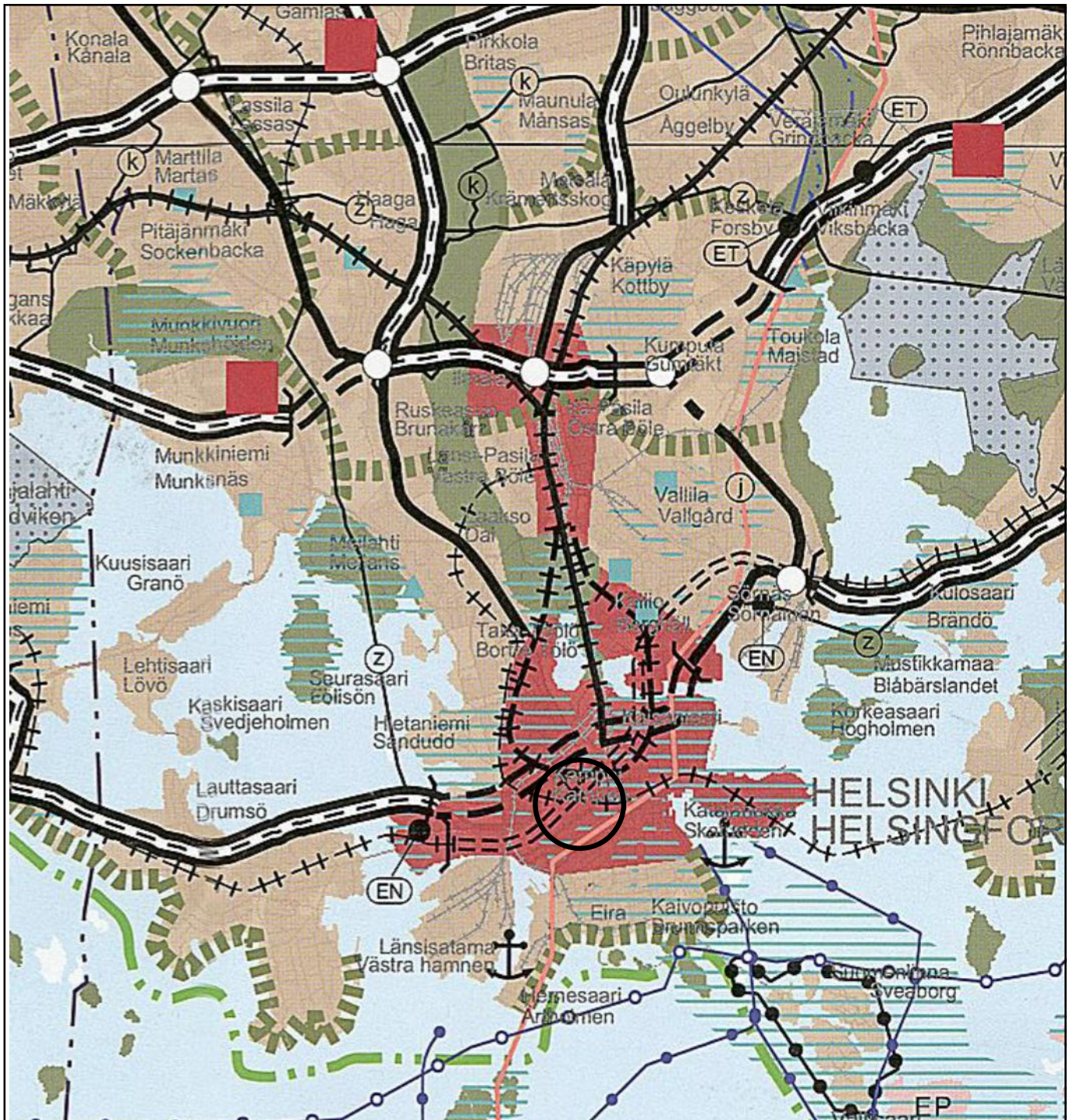





























HAVAINNEKUVA 22.9.2015

Hotelli Marski  
Kamppi, kortteli 63, tontti 1  
Liite asemakaavaan 12355

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Keskustaprojekti





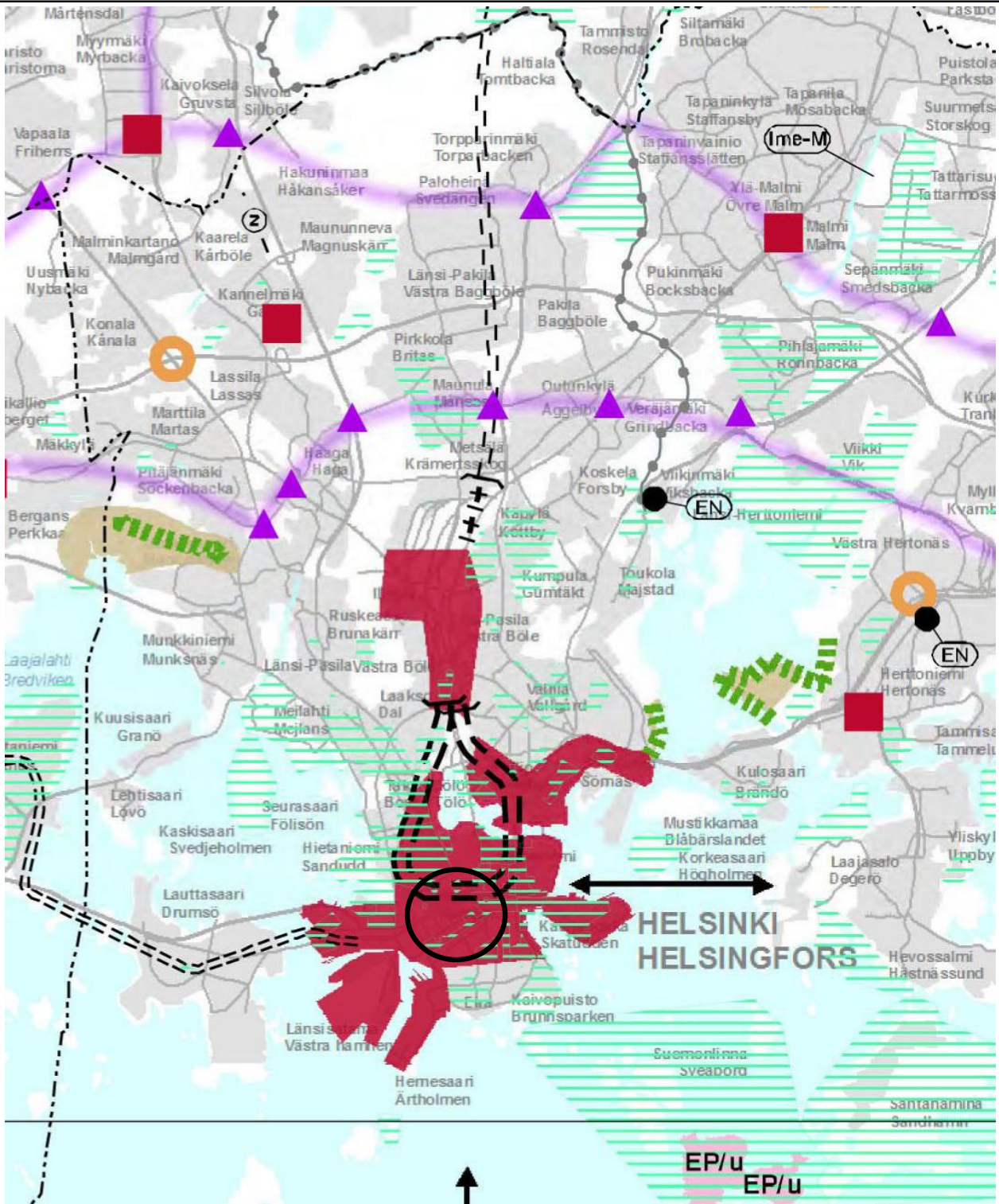
	Taajamatoimintojen alue		EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		ENE/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Laivaväylä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Veneväylä		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Virkistysalue		Satama		400 kV voimalinja		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		Maakaasun runkoputki		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtatie / kantatie		Raakavesitunneli		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

Ote maakuntakaavasta  
 Hotelli Marski  
 Liite selostukseen nro 12355

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Keskustaprojekti







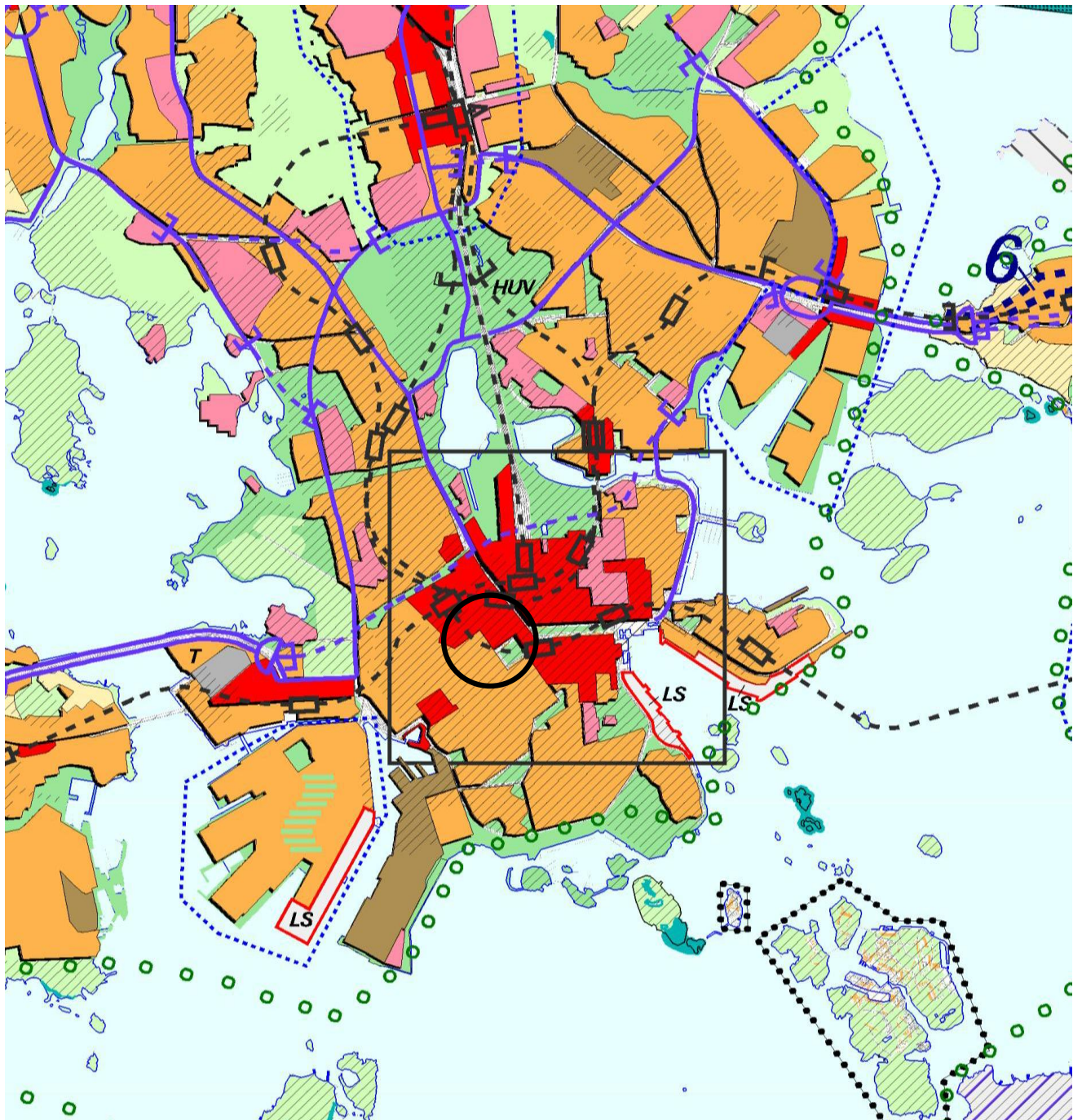
- |  |  |  |
|--|--|--|
| Taajamatoimintojen alue  | Päärata  | Energiahuolon alue   |
| Tiivistettävä alue   | Liikennetunneli  | Lentomelualue M (L <sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 db)  |
| Keskustaoimintojen alue, valtakunnan keskus  | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus   | Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq</sub> 7-22 yli 55 db)  |
| Keskustaoimintojen alue  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue  |
| Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö  | Liikenteen yhteystarve   | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| Viheryhteystarve   | Joukkoliikenteen vaihtopaikka  | Kunnan raja 1.1.2013   |
| Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli                                     |  |

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
 Hotelli Marski  
 Liite selostukseen nro 12355

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Keskustaprojekti







- Keskustatoimintojen alue
- Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila
- T* Toimintevaltaisena kehitettävä alue.
- Pientalovaltainen alue, asuminen
- Hallinnon ja julkisten palvelujen alue
- Työpaikka-alue, teollisuus/toimisto/satama
- Teknisen huollon alue
- Kaupunkipuisto
- HUV* Ympäri- tai osittain työväenkehäalueena kehitettävä alue. *EA* Ekosäätämisen kokeilualue.

- Virkistysalue
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR* Liikennealue
- LS* Satama-alue
- Sotilasalue
- (A)** Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- Luonnonsuojelualue
- Kulttuurihistoriallisesti, rakennus- tai taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue
- Maailmanperintökohde

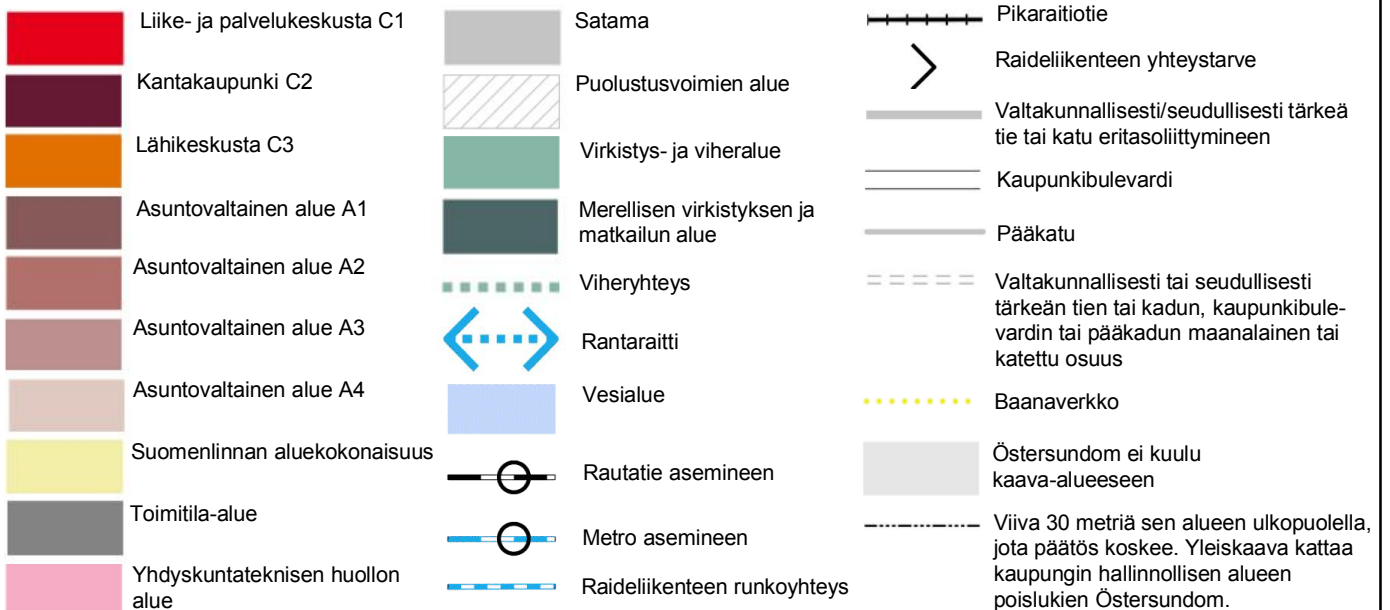
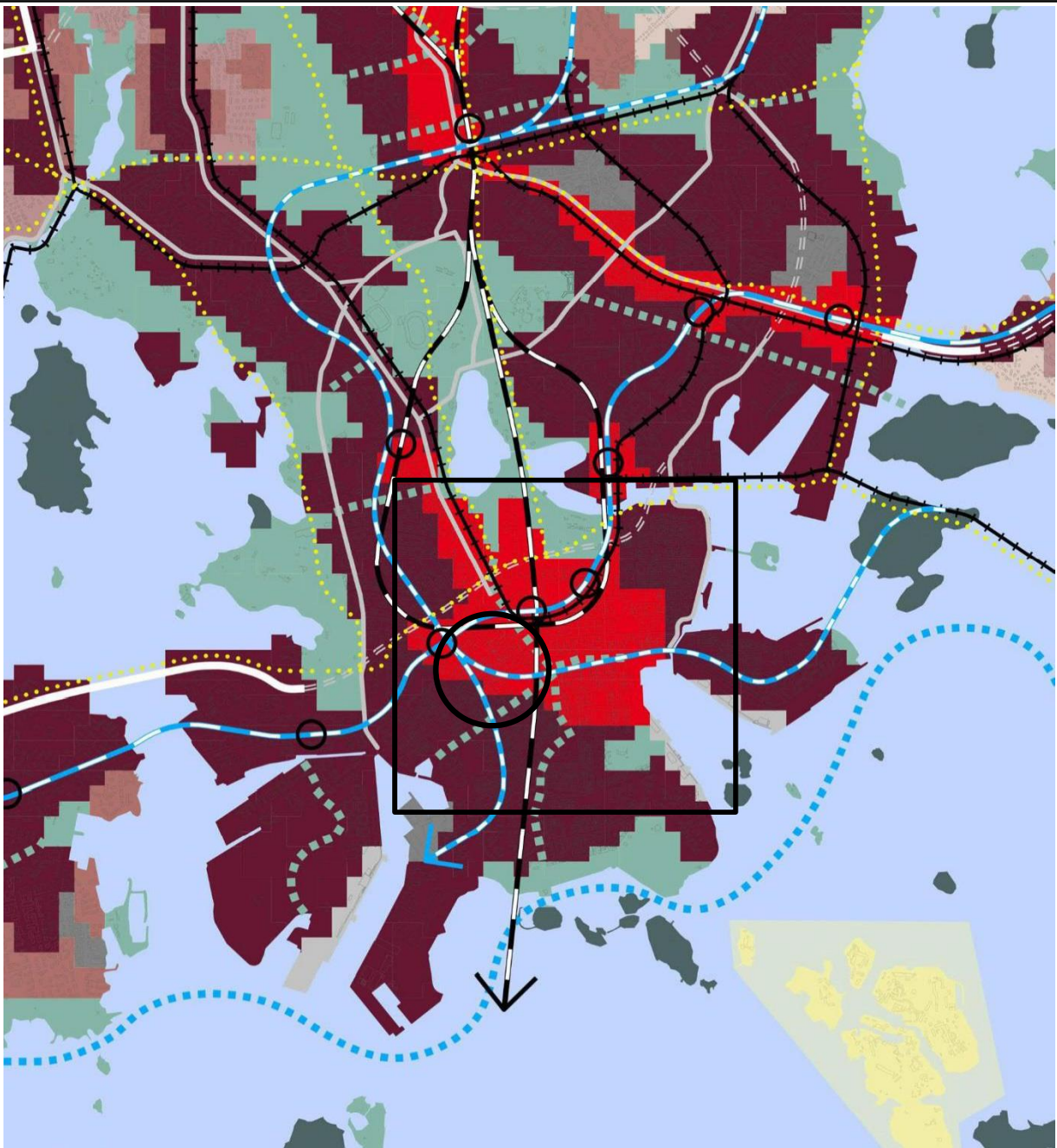
- Vesialue
- Keskuspuiston alue
- Suunnittelualue
- Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla
- Moottorikatu
- Pääkatu
- Metro tai rautatie aseminen
- Joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja aseminen (jokeri, bussi tai raitiotie)
- Pääliikenneverkon maanalaisten osuus
- Viira, nopean raitiotien varaus
- Kävelykeskusta

Ote yleiskaava 2002:sta  
 Hotelli Marski  
 Liite selostukseen nro 12355

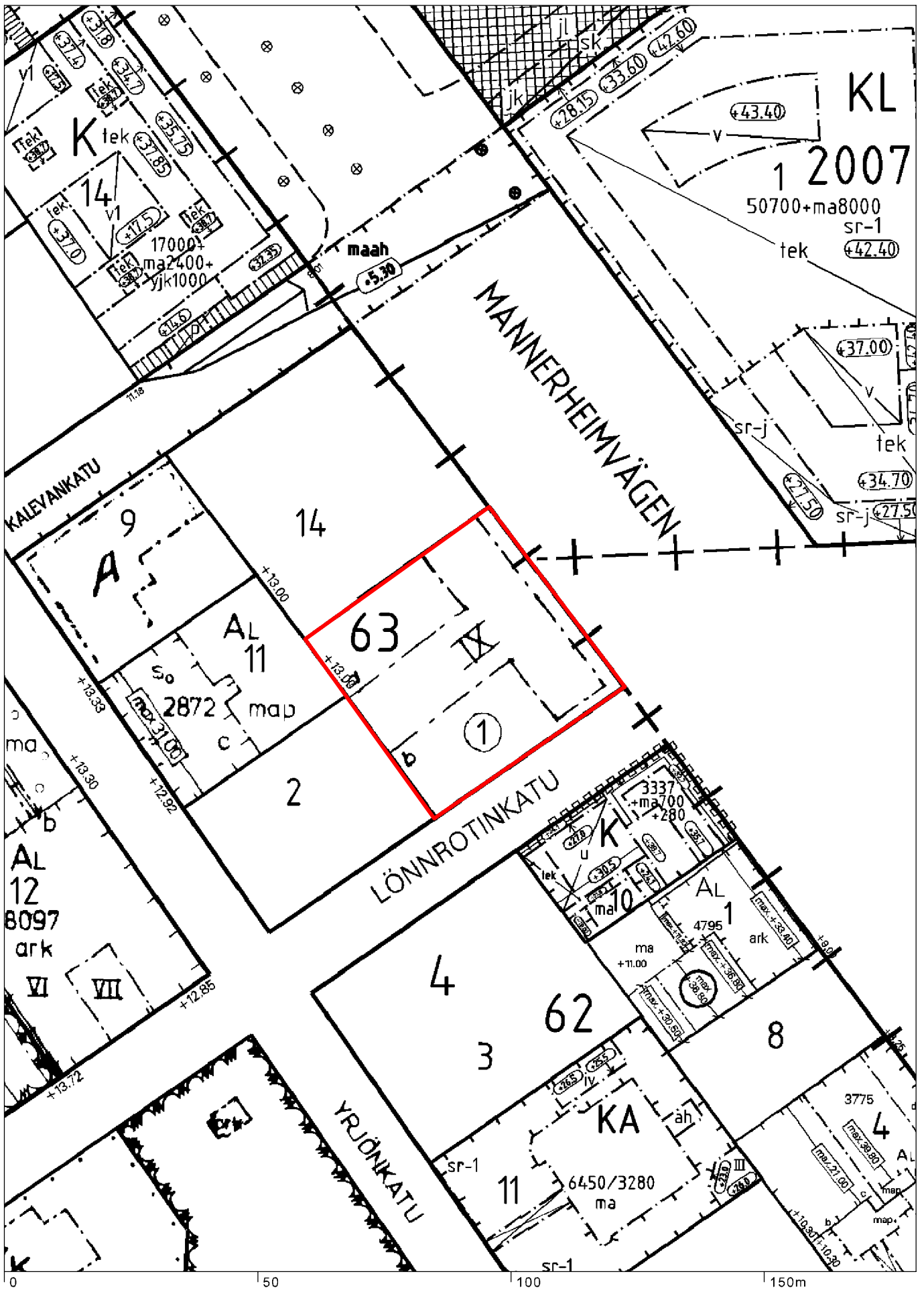
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Keskustaprojekti











Ote ajantasa-aseмкаaavasta  
 Hotelli Marski  
 Liite selostukseen nro 12355

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Keskustaprojekti

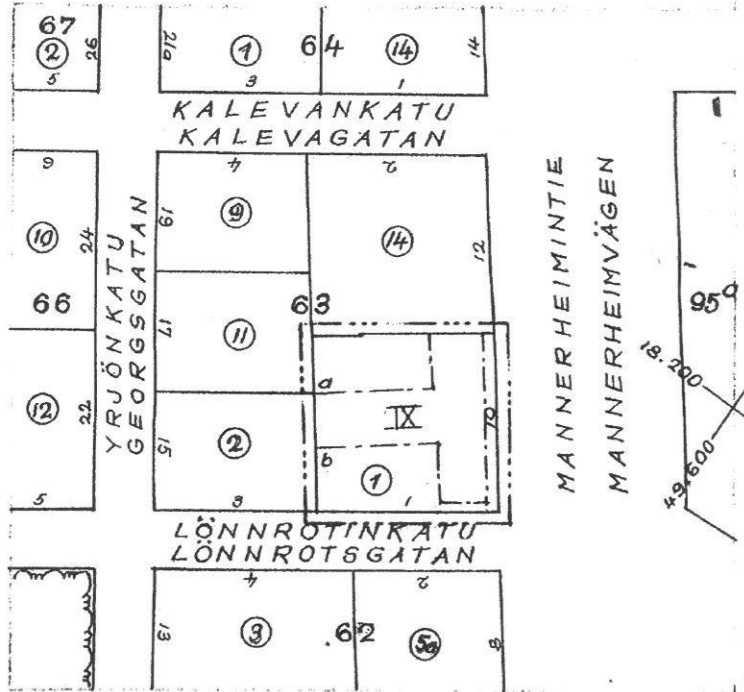


**HELSINGIN KAUPUNKI.**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS, JOKA KOSKEE TONTTIA N<sup>o</sup> 1 KORTTELISSA N<sup>o</sup> 63 4. KAUPUNGINOSASSA.**

**HELSINGFORS STAD.**

**STADSPLANEÄNDRING, SOM BERÖR TOMTEN N<sup>o</sup> 1 I KVARTERET N<sup>o</sup> 63 I 4. STADSDELEN.**



**SELITYKSIÄ:**

- 3 M SEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JONKA SISÄPUOLISEN ALUEEN ASEMAKAAVALE JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSILLE ANOTAAN VAHVISTUSTA.
- KORTTELIN JA TONTIN RAJA.
- ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN TONTINOSIEN VÄLINEN RAJA.
- LIIKE - TAI ASUNTOTONTTI.

**FÖRKLARINGAR:**

- LINJE, 3 M UTANFÖR DEN GRÄNS, INOM VILKEN OMRÅDE ÄR BELÄGET, FÖR VARS STADSPLAN OCH STADSPLANEBESTÄMMELSER STADFÄSTELSE SÖKES.
- KVARTERS- OCH TOMTGRÄNS.
- GRÄNS MELLAN TOMTDELAR UNDERLYDANDE OLIKA STADSPLANEBESTÄMMELSER.
- AFFÄRS- ELLER BOSTADSTOMT.

**ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:**

- TONTTI N<sup>o</sup> 1 KORTTELISSA N<sup>o</sup> 63 ON LIIKE-TONTTI, JOLLE SAA SISOITTAA ASUNTOJA AINOASTAAN KIIINTEISTÖN HOITOHENKILÖKUNNALLE.
- TONTINOSA, JOLLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 9-KERROKSISEN RAKENNUSOSAN, JONKA KATTO-LISTAN ENIMMÄISKORKEUS ON +35.74 0-TASOSTA LUETTUNA.
- VÄLILLÄ a-b SAA RAKENNUKSEN TONTILLA N<sup>o</sup> 1 RAKENTAA TONTIN N<sup>o</sup> 2 RAJAAN ENINTÄÄN TASOON +35.74 0-TASOSTA LUETTUNA.
- TONTILLA N<sup>o</sup> 1 TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 75 AUTO-PAIKKAA.
- MUILTA OSIN ON NOUDATETTAVA RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSIÄ.

**STADSPLANEBESTÄMMELSER:**

- TOMTEN N<sup>o</sup> 1 I KVARTERET N<sup>o</sup> 63 ÄR AFFÄRS-TOMT, PÅ VILKEN FÅR FÖRLÄGGAS BOSTÄDER ENDAST FÖR VID FASTIGHETENS SKÖTSEL BUNDEN PERSONAL.
- TOMTDEL, SOM FÅR BEBYGGAS MED EN BYGGNADSDDEL I HÖGST 9 VÅNINGAR, VARS MAXIMALA TAKLISHÖJD ÄR +35.74 RÄKNAT FRÅN 0-PLANET.
- PÅ STRÄCKAN a-b FÅR BYGGNADEN PÅ TOMTEN N<sup>o</sup> 1 VID GRÄNSEN MOT TOMTEN N<sup>o</sup> 2 BYGGAS HÖGST TILL NIVÅN +35.74 RÄKNAT FRÅN 0-PLANET.
- PÅ TOMTEN N<sup>o</sup> 1 BÖR FINNAS MINST 75 BIL-PLATSER.
- I ÖVRIGT BÖR TILLÄMPAS BESTÄMMELSERNA I BYGGNADSORDNINGEN.

IX

**HELSINGIN KAUPUNGIN  
KIINTEISTÖVIRASTO  
ASEMAKAAVAOSASTO**

**HELSINGFORS STADS  
FASTIGHETSKONTOR  
STADSPLANEAVDELNINGEN**

2819 1059

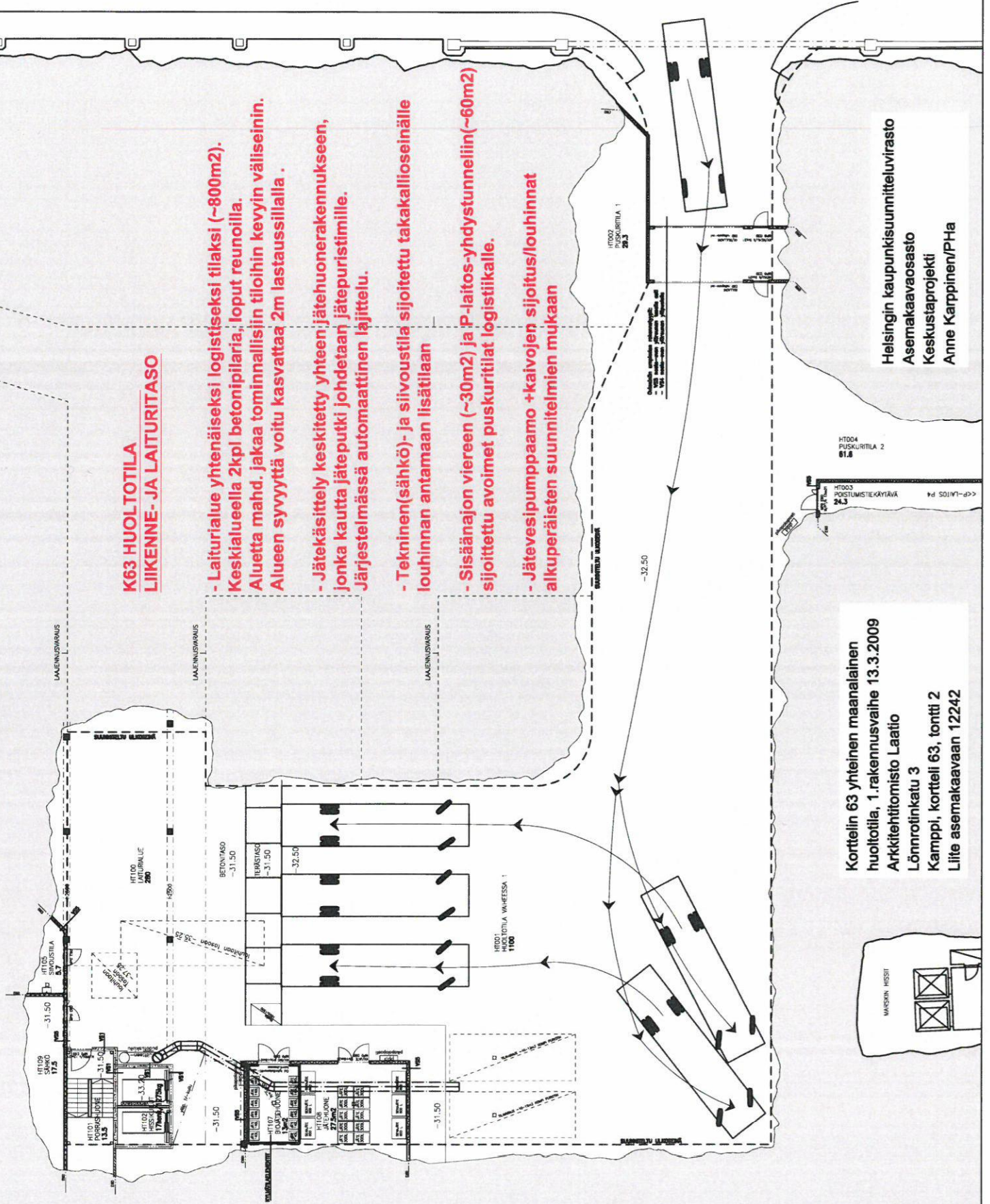
*Olavi Terho*  
LAATINUT:  
UPPGJORD AV: *PM*  
PIIRITÄNYT:

**PIIRUSTUS  
N<sup>o</sup> 4629**



## K63 HUOLTOTILA LIIKENNE- JA LAITURITASO

- Laiturialue yhtenäiseksi logistiseksi tilaksi (~800m<sup>2</sup>). Keskiälueella 2kpl betonipilaria, loput reunoilla. Alueutta mahd. jakaa toiminnallisiin tiloihin kevyin väliseinän. Alueen syvyyttä voitu kasvattaa 2m lastaussillalla.
- Jätekäsitely keskitetty yhteen jätehuonerakennukseen, jonka kautta jäteputki johdetaan jätepuristimille. Järjestelmässä automaattinen lajittelu.
- Tekninen (sähkö)- ja siivoustila sijoitettu takakallioseinälle louhinnan antamaan lisätilaan
- Sisäänajon viereen (~30m<sup>2</sup>) ja P-laitos-yhdystunneliin (~60m<sup>2</sup>) sijoitettu avoimet puskuritilat logistiikalle.
- Jätevesipumppaamo +kaivojen sijoitus/louhinnat alkuperäisten suunnitelmien mukaan



Korttelin 63 yhteinen maanalaisten huoltotila, 1.rakennusvaihe 13.3.2009  
Arkkitehtimisto Laatio  
Lönnerinkatu 3  
Kamppi, kortteli 63, tontti 2  
Liite asemakaavaan 12242

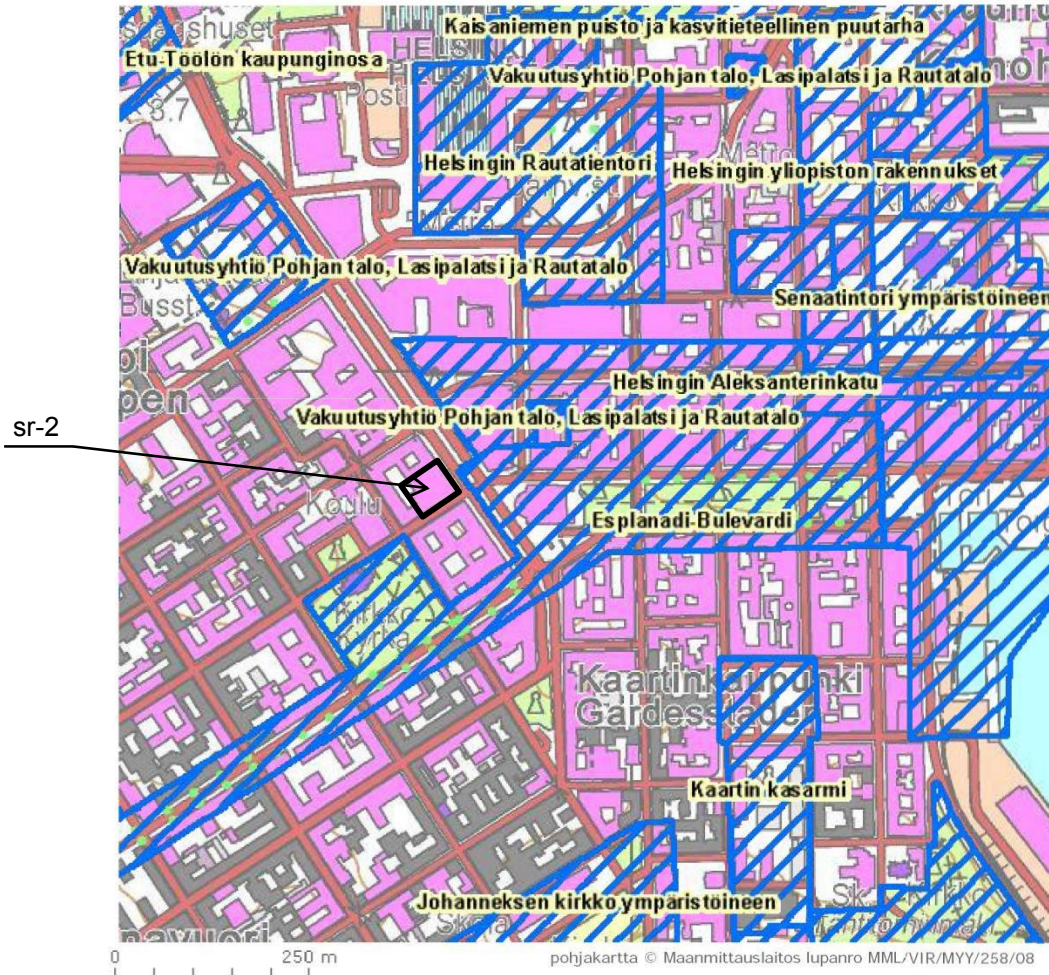
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Keskustaprojekti  
Anne Karppinen/PHa





MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



**Kunta:** Helsinki

**Nimi:** Esplanadi - Bulevardi

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

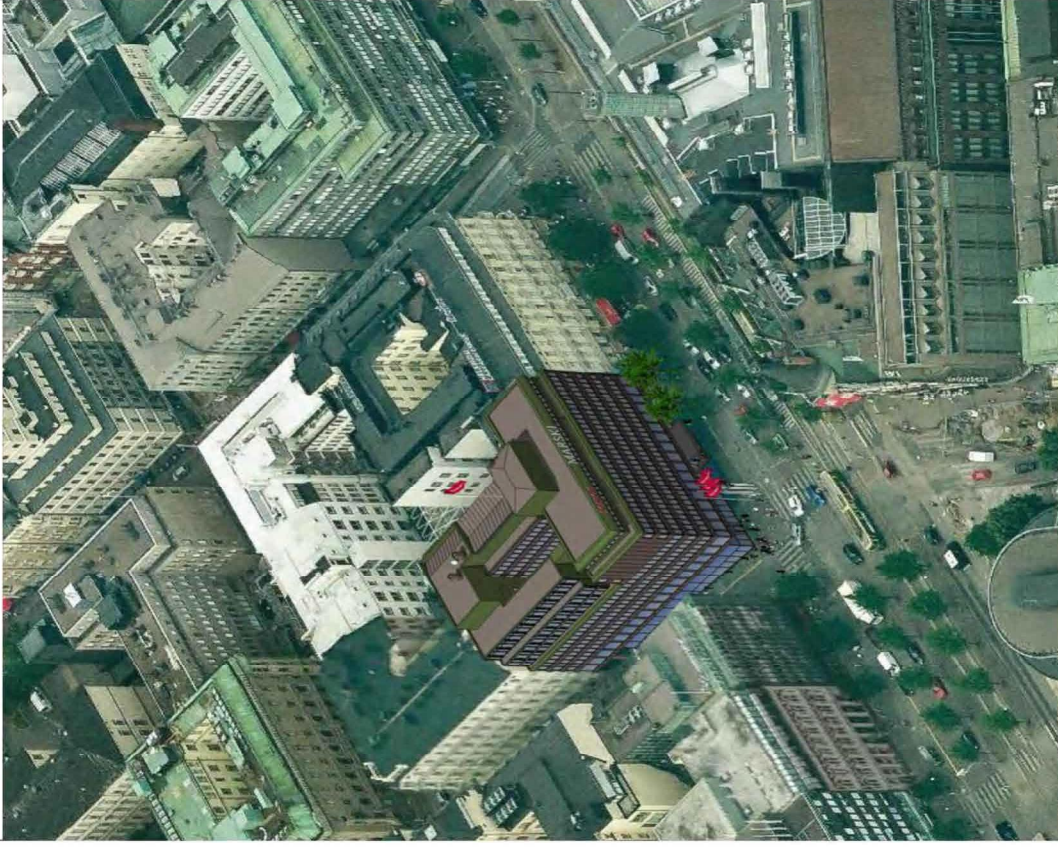
Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vieressä  — sr-2 (RKY2009, Esplanadi-Bulevardi)

Hotelli Marski  
Kamppi, kortteli 63, tontti 1  
Liite asemakaavaan nro 12355

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Keskustaprojekti



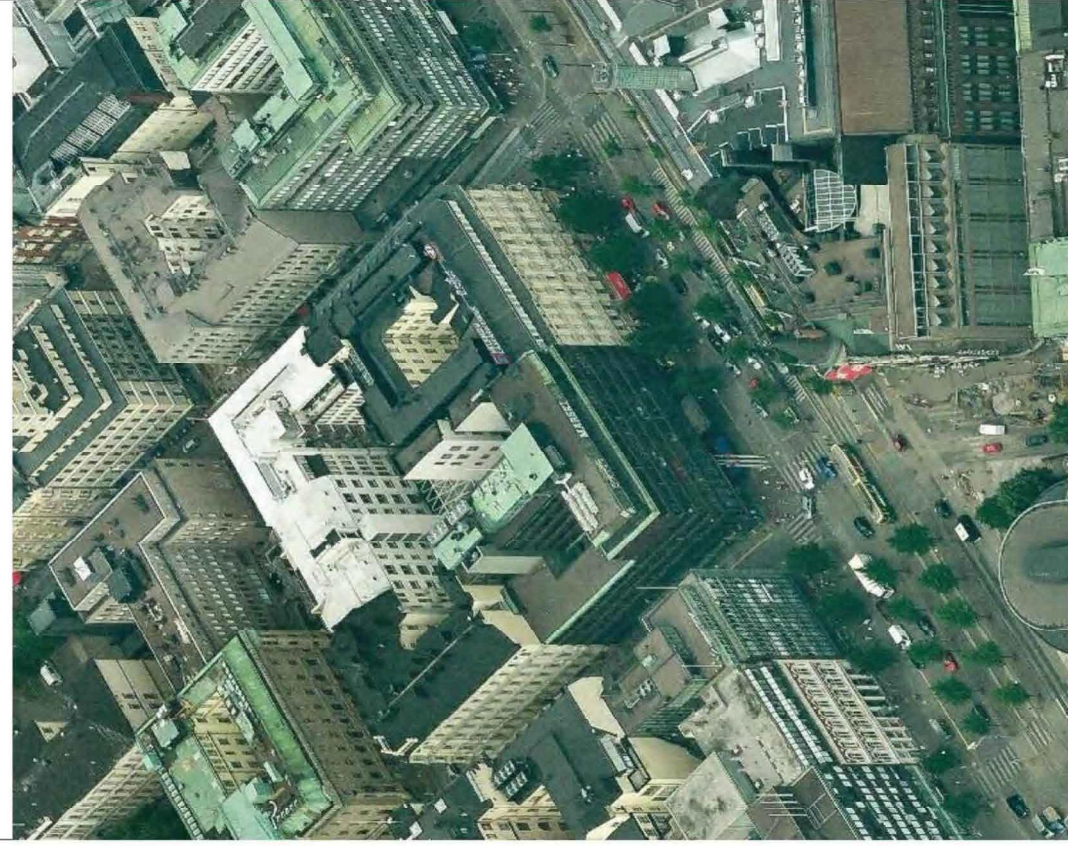




NÄKYMÄ  
KAAKOSTA  
21.05.2015

## HOTELLI MARSKI

Arkkitehtitoimisto C.J.N Oy  
Tietäjäntie 4  
02130 Espoo  
tel. +358 9 435 5300  
www.cjn.fi  
cjhark@cjn.fi



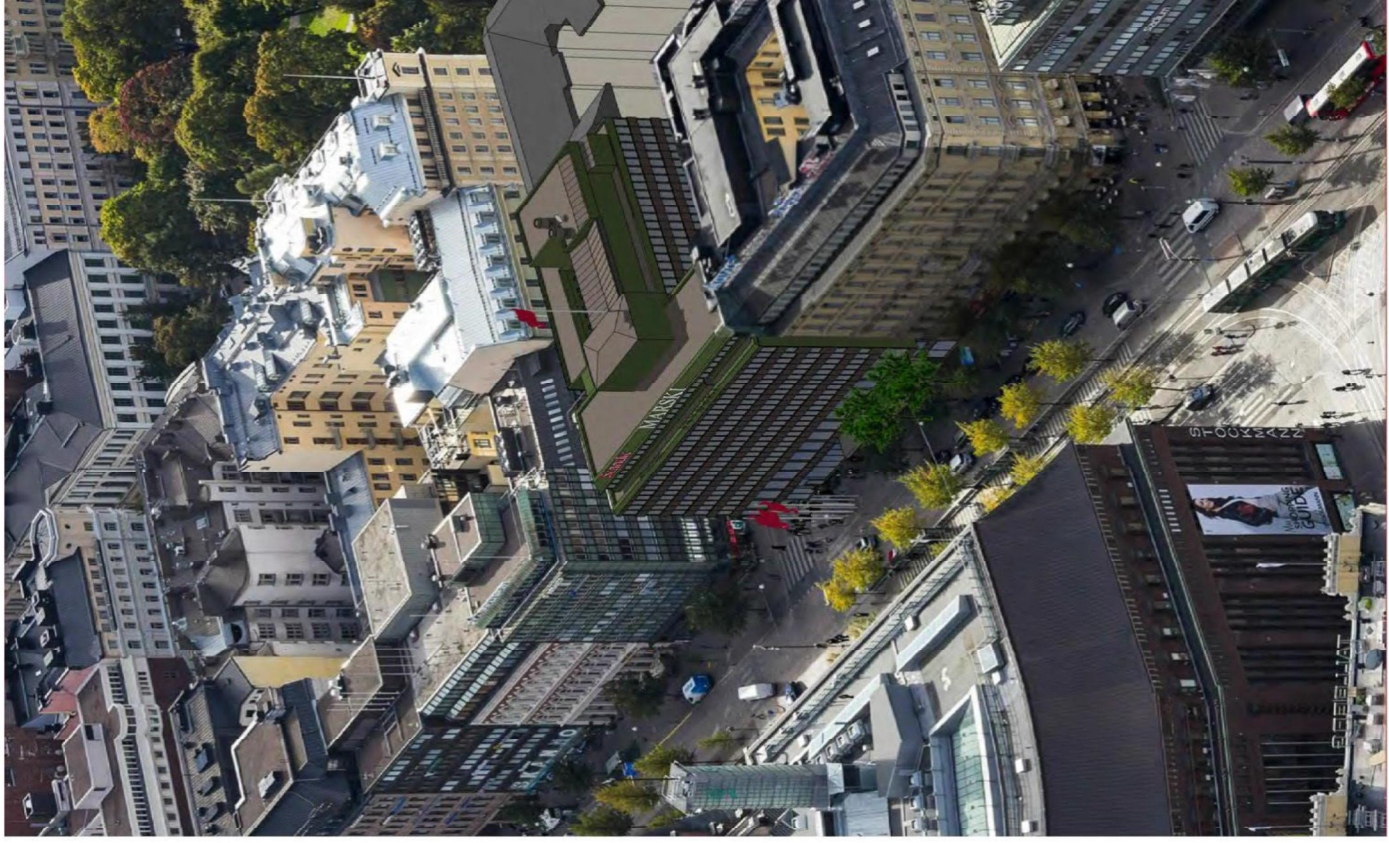
NYKYTILANNE  
KAAKOSTA  
25.03.2014

## HOTELLI MARSKI

Arkkitehtitoimisto C.J.N Oy  
Tietäjäntie 4  
02130 Espoo  
tel. +358 9 435 5300  
www.cjn.fi  
cjhark@cjn.fi







NÄKYMÄ  
KOILLISESTA  
21.05.2015

## HOTELLI MARSKI

Arkkitehtitoimisto C:J:N Oy  
Tietäajantie 4  
02130 Espoo  
tel. +358 9 435 5300  
www.cjn.fi  
cjrark@cjn.fi  
fax +358 9 455 0986



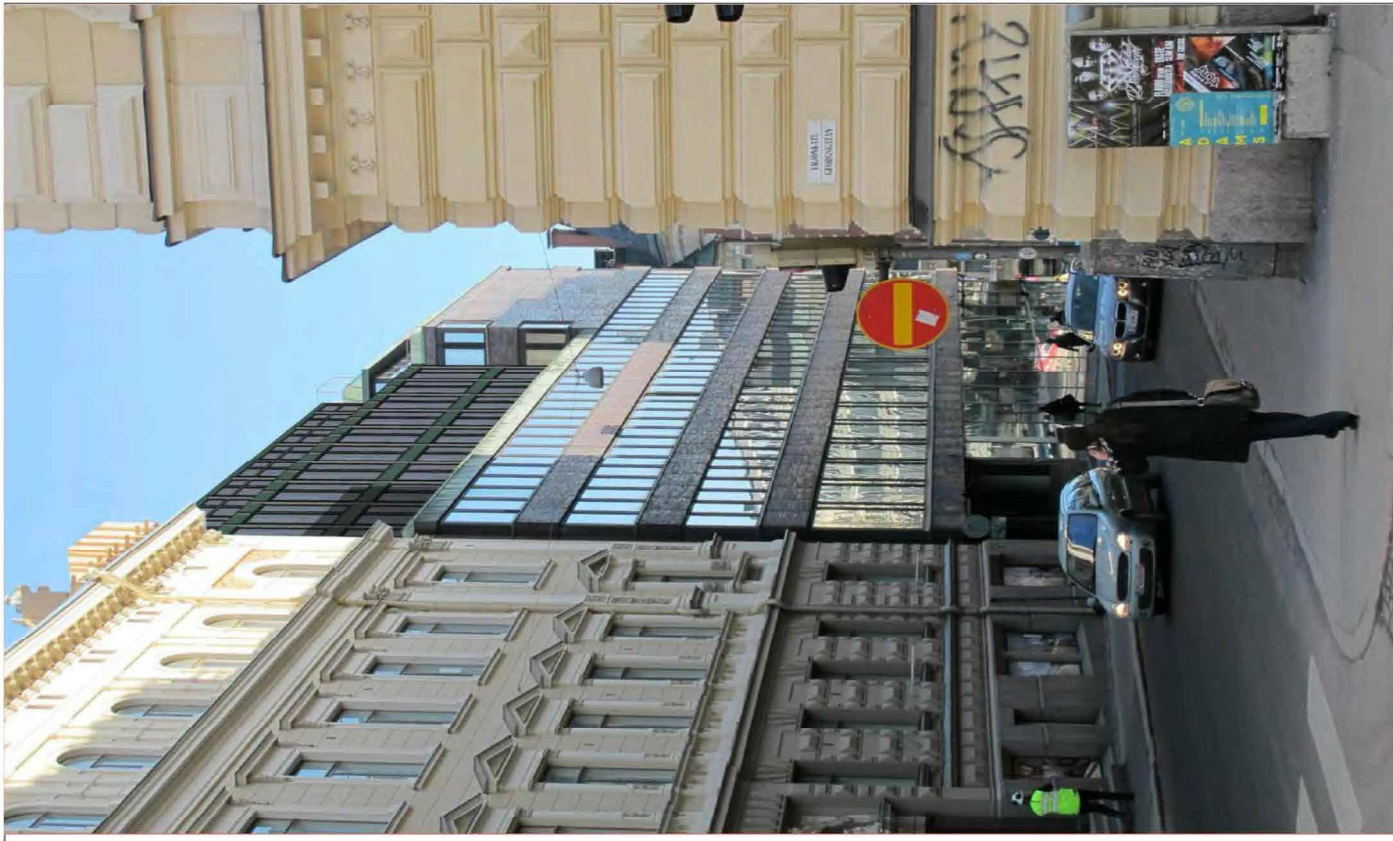
NYKYTILANNE  
KOILLISESTA  
25.03.2014

## HOTELLI MARSKI

Arkkitehtitoimisto C:J:N Oy  
Tietäajantie 4  
02130 Espoo  
tel. +358 9 435 5300  
www.cjn.fi  
cjrark@cjn.fi  
fax +358 9 455 0986

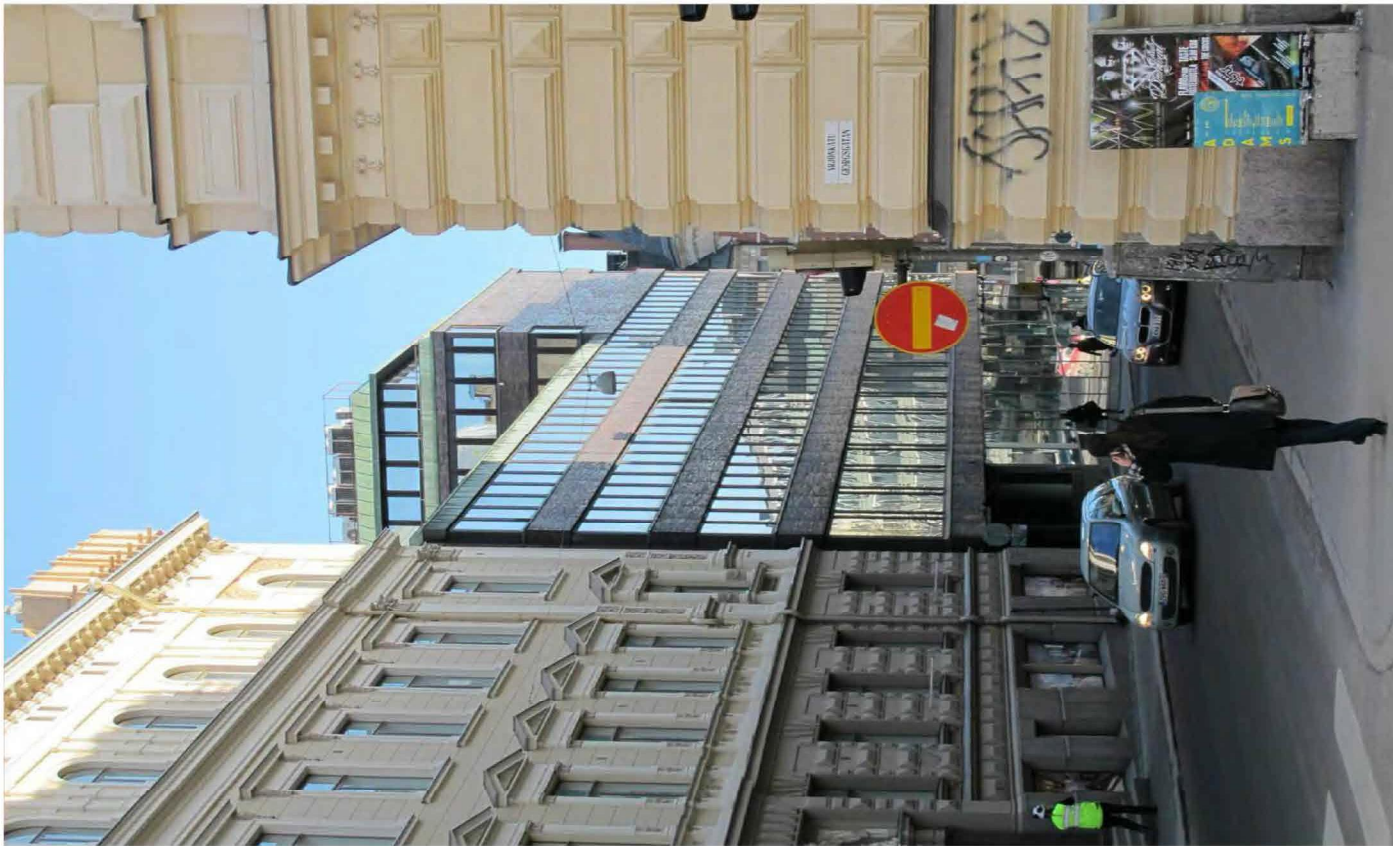






**HOTELLI MARSKI** NÄKYMÄ  
LÖNNROTINKADULTA  
21.05.2015

Arkkitehtitoimisto C/JN Oy  
Tietäjänle 4 02130 Espoo  
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi  
fax +358 9 455 0886 cjnark@cjn.fi



**HOTELLI MARSKI** NYKYTILANNE  
LÖNNROTINKADULTA  
25.03.2014

Arkkitehtitoimisto C/JN Oy  
Tietäjänle 4 02130 Espoo  
tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi  
fax +358 9 455 0886 cjnark@cjn.fi

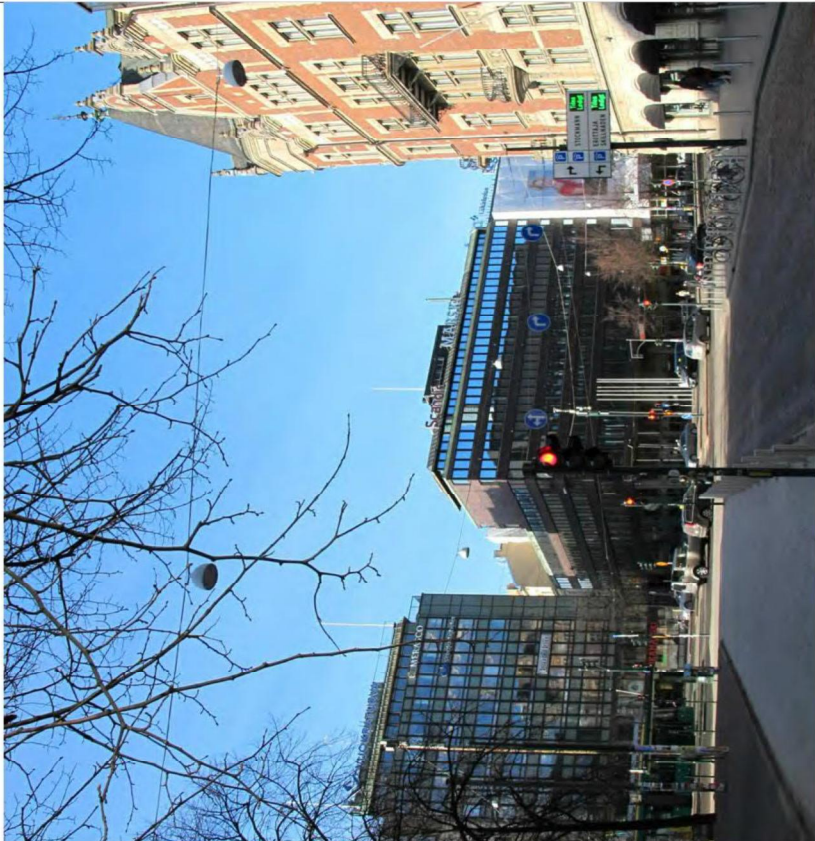






Arkkitehtitoimisto C:JN Oy  
Tietäjantie 4  
02130 Espoo  
www.cjn.fi  
c:nark@cjn.fi

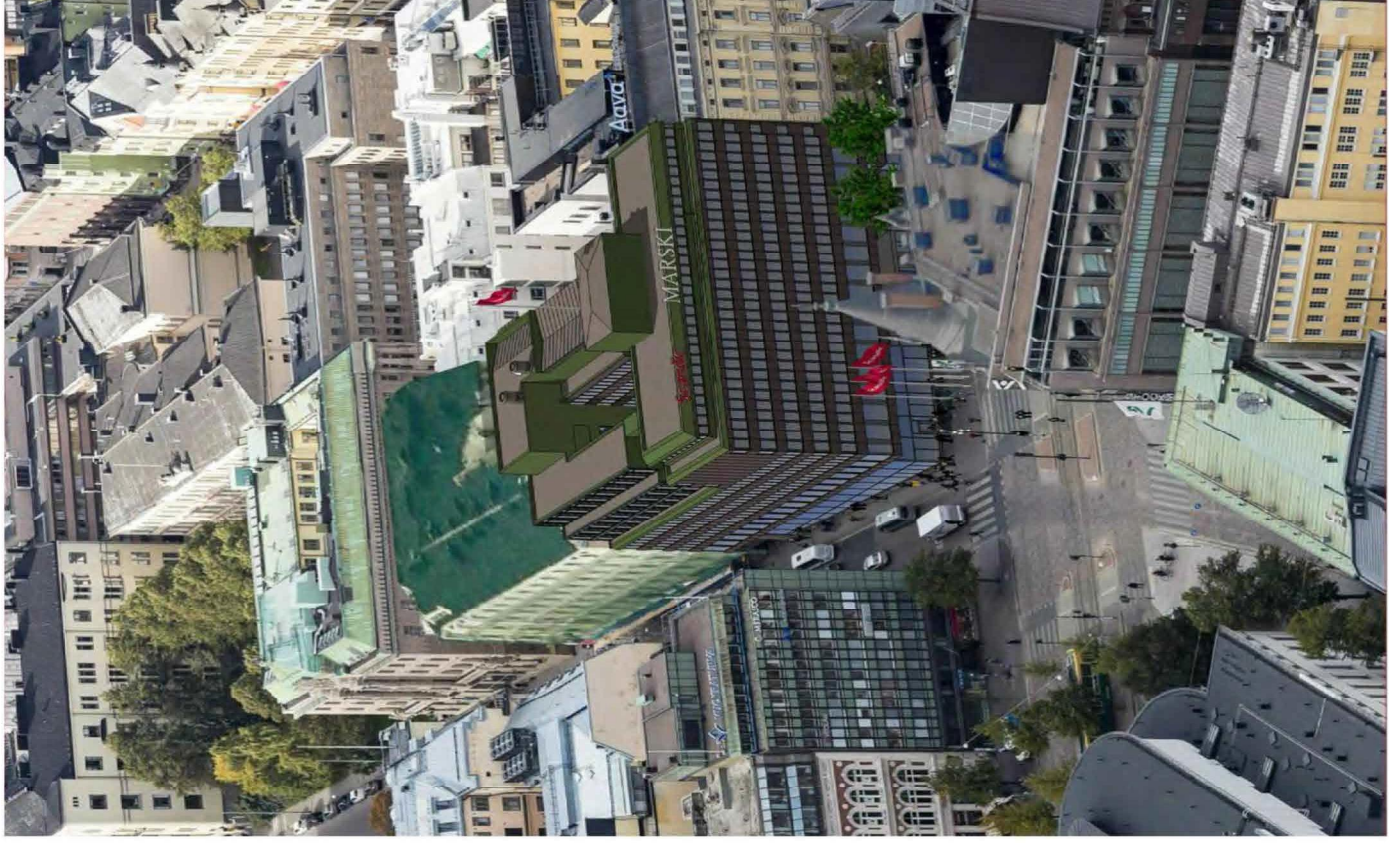
**HOTELLI MARSKI**  
POHJOISESPLANADILTA  
NÄKYMÄ  
21.05.2015



Arkkitehtitoimisto C:JN Oy  
Tietäjantie 4  
02130 Espoo  
www.cjn.fi  
c:nark@cjn.fi

**HOTELLI MARSKI**  
POHJOISESPLANADILTA  
NYKYTILANNE  
25.03.2014

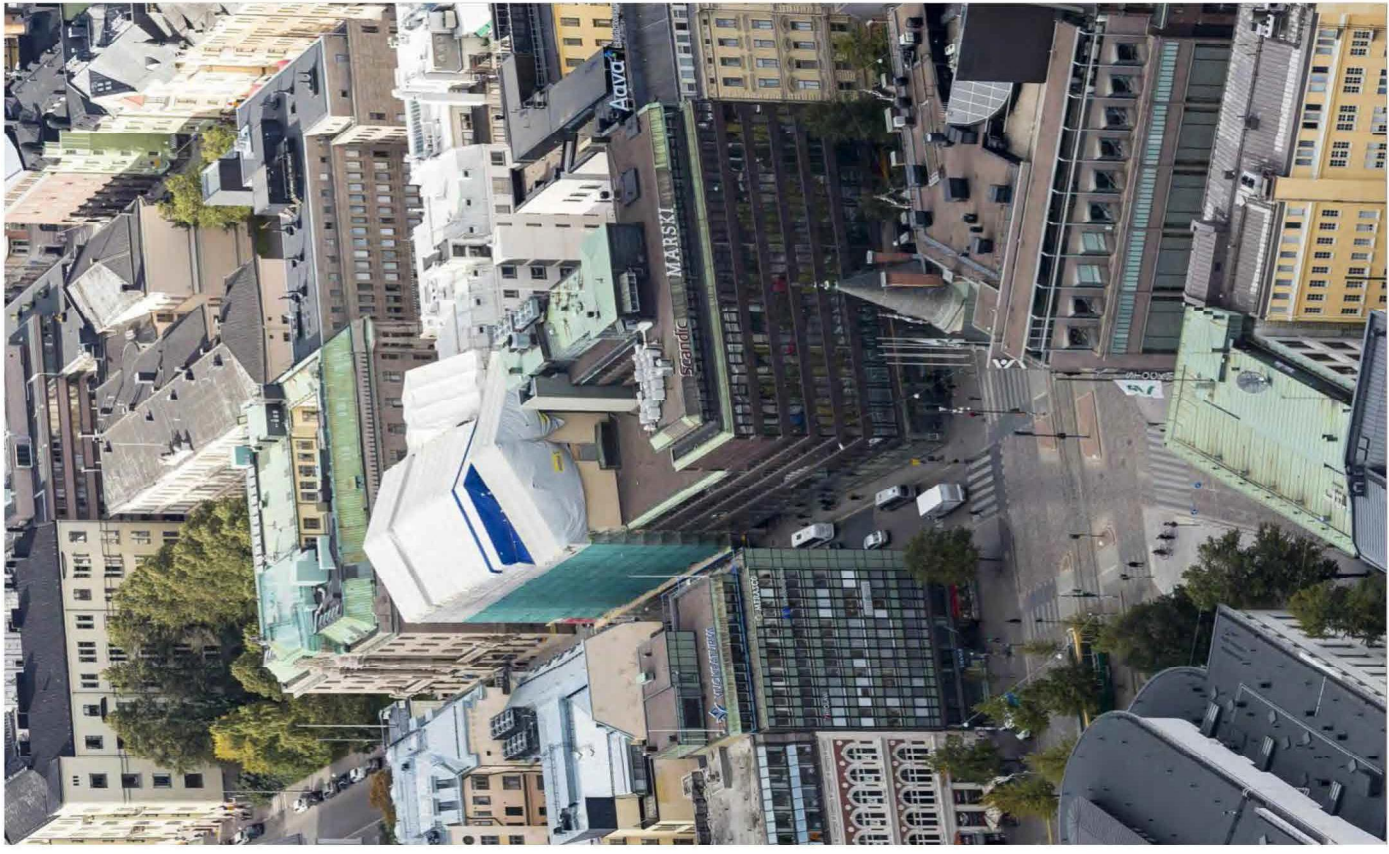




NÄKYMÄ  
IDÄSTÄ  
21.05.2015

**HOTELLI MARSKI**

Arkkitehtitoimisto C:J:N Oy  
02130 Espoo  
Tietälahti 4  
tel +358 9 435 5300  
www.cjn.fi  
fax +358 9 455 0986  
cjnark@cjn.fi



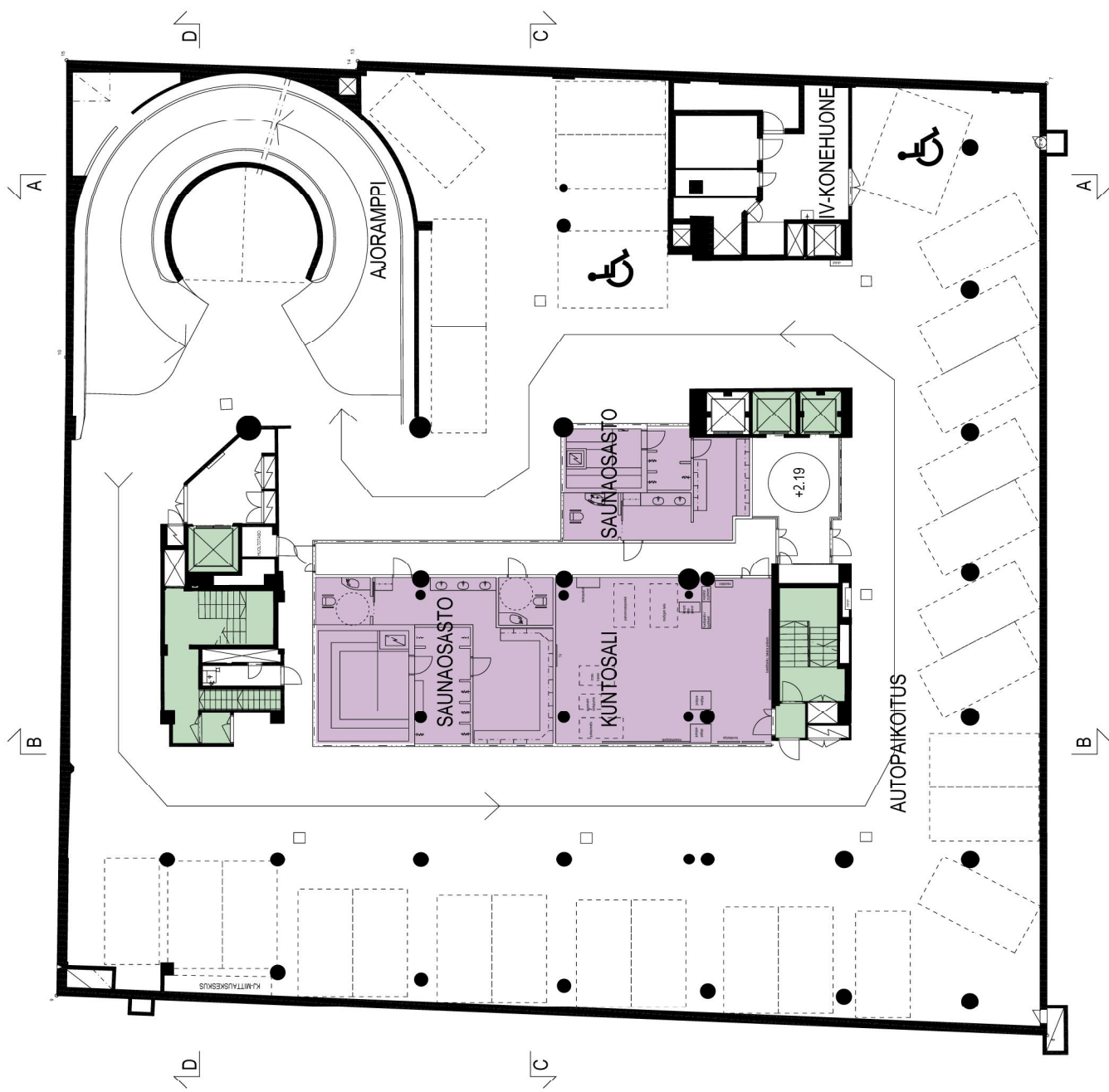
NYKYTILANNE  
IDÄSTÄ  
25.03.2014

**HOTELLI MARSKI**

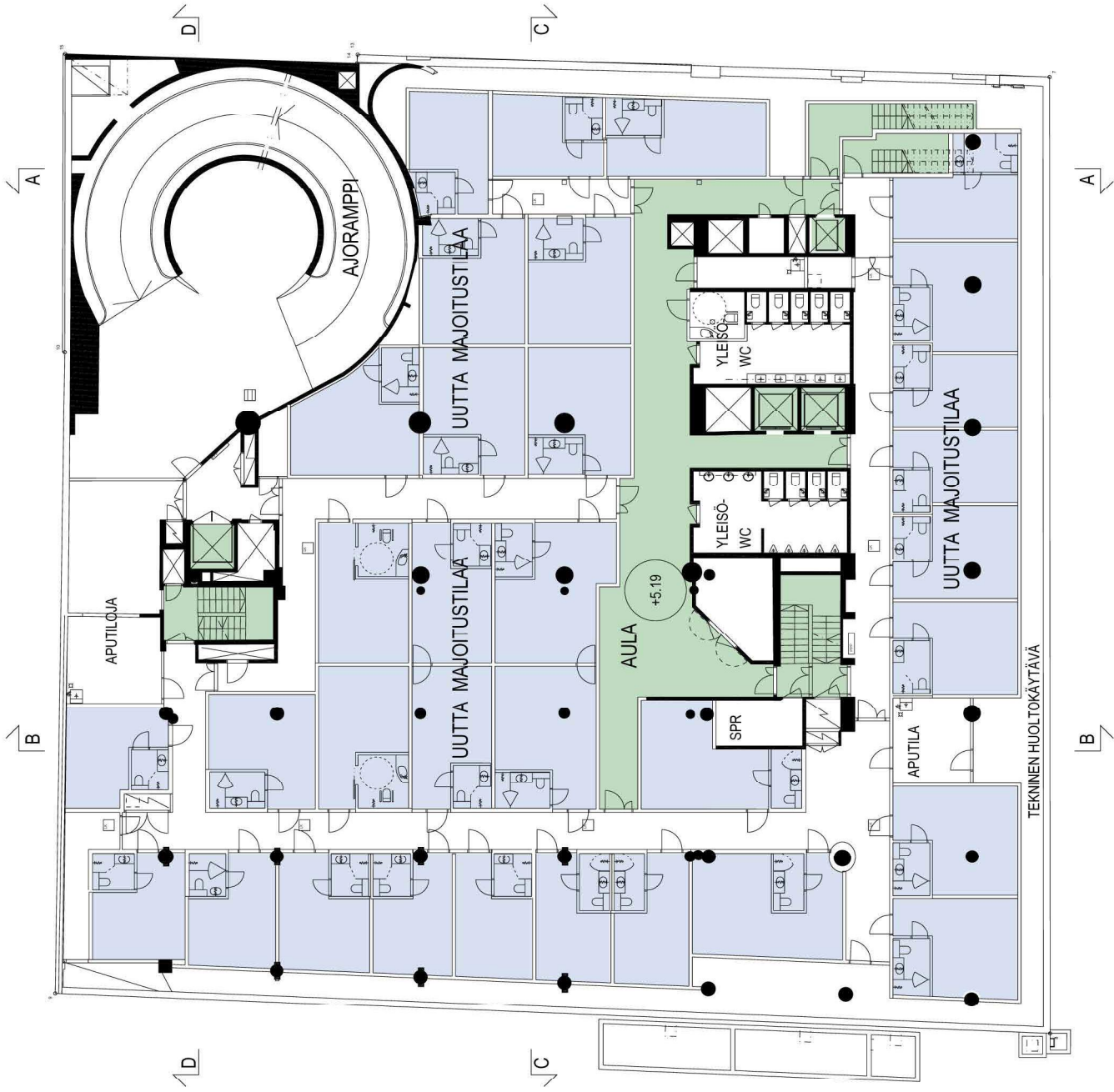
Arkkitehtitoimisto C:J:N Oy  
02130 Espoo  
Tietälahti 4  
tel +358 9 435 5300  
www.cjn.fi  
fax +358 9 455 0986  
cjnark@cjn.fi







uusi saunaosasto ja kuntosali



uutta majoitustilaa

TEKNINEN HUOLTOKÄYTÄVÄ





nykyistä majoitustilaa  
uutta majoitustilaa





nykyistä majoitustilaa  
 uutta majoitustilaa



nykyistä majoitustilaa  
 uutta majoitustilaa

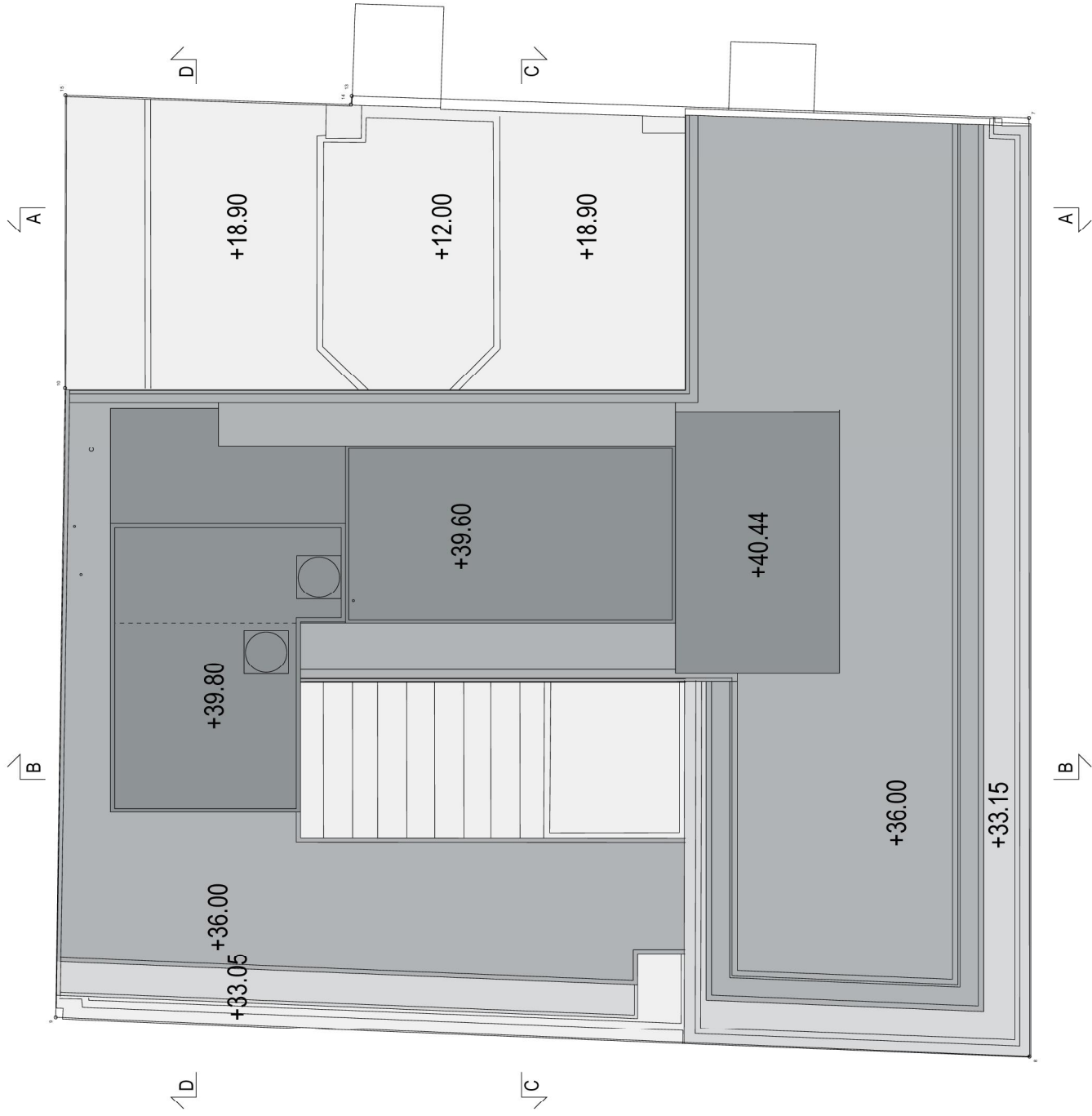


nykyistä majoitustilaa  
 uutta majoitustilaa



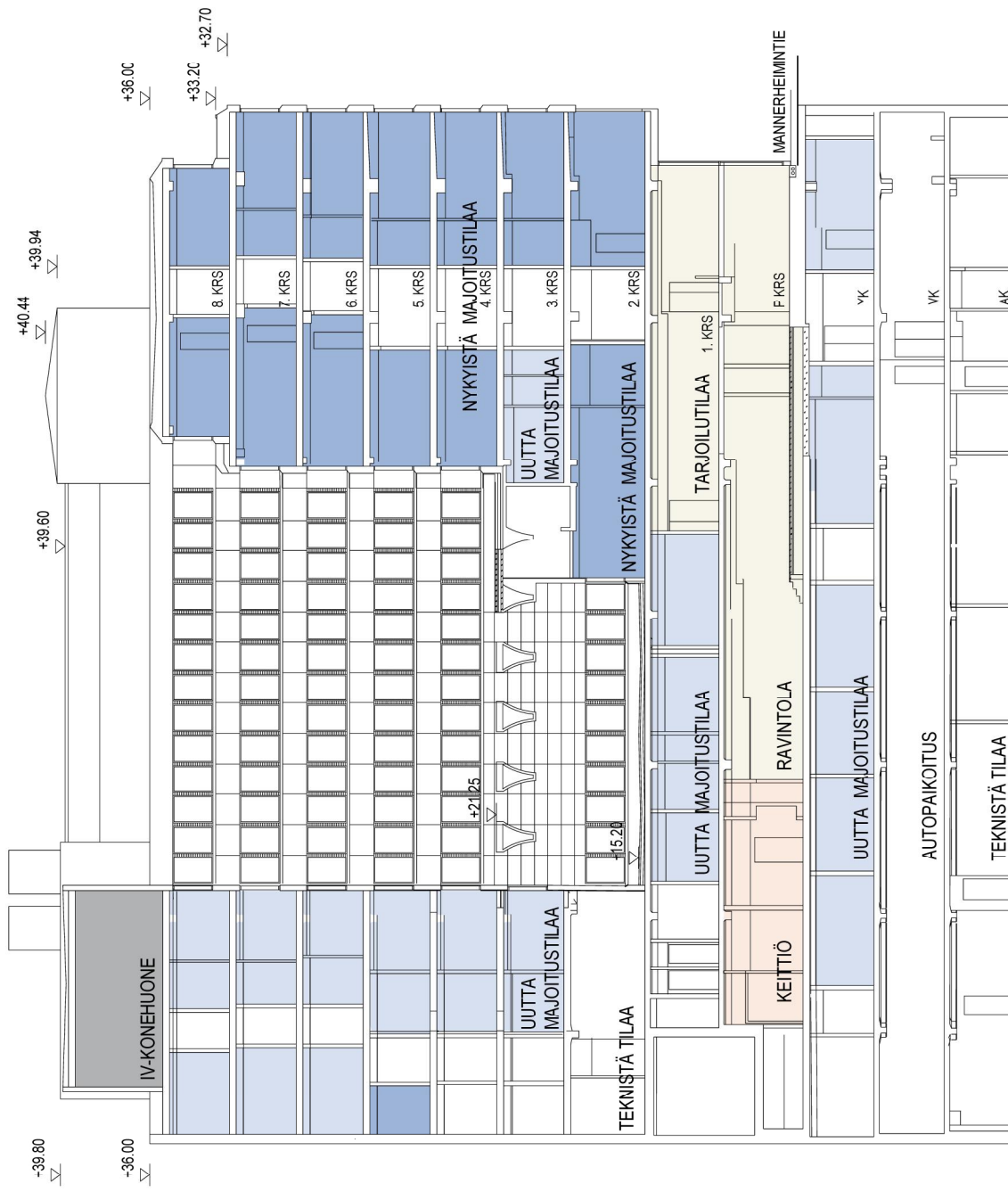


nykyistä majoitustilaa  
 uutta majoitustilaa



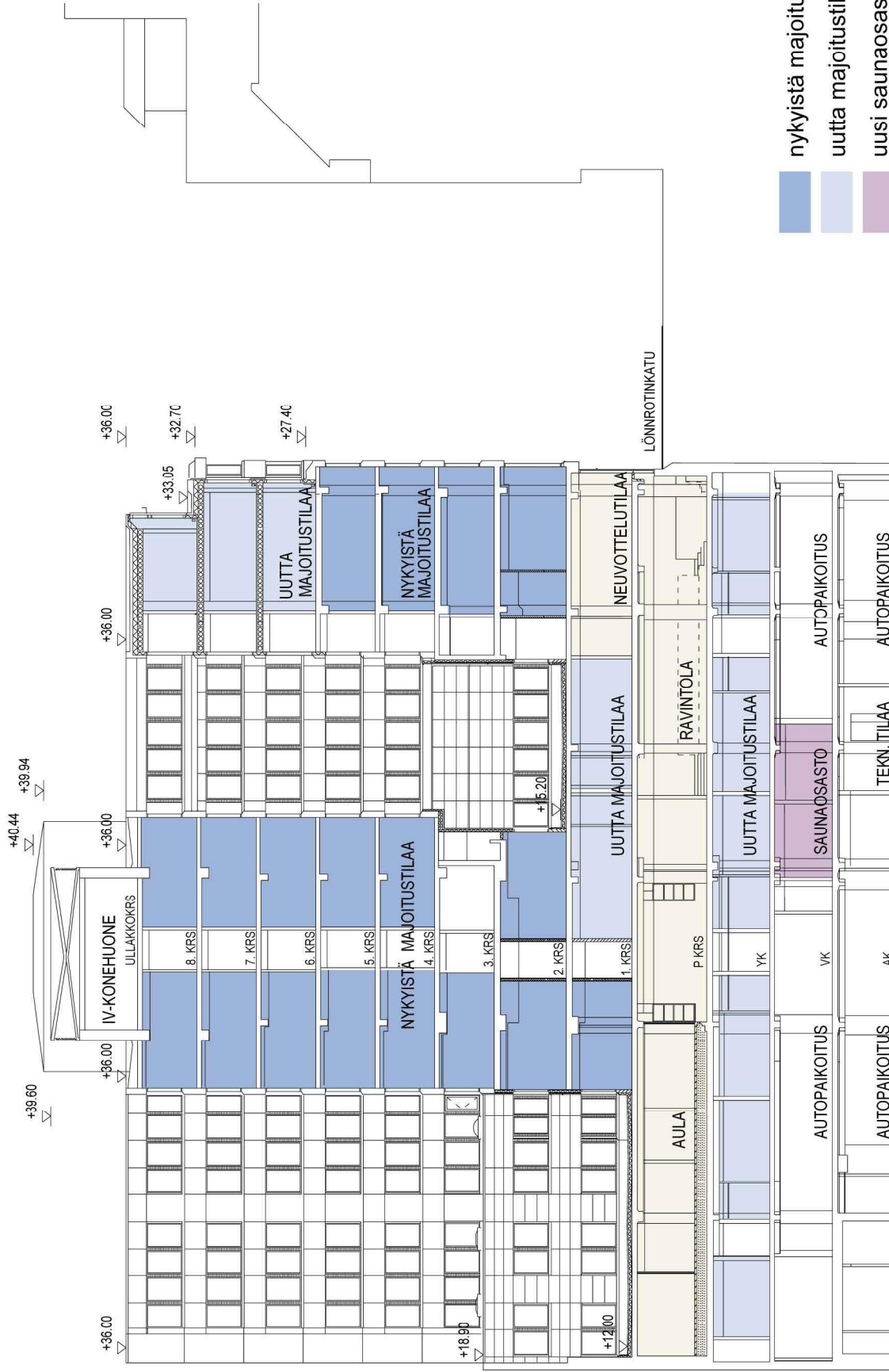


nykyistä majoitustilaa  
 uutta majoitustilaa



- nykyistä majoitustilaa
- uutta majoitustilaa
- iv-konehuone laajennus





- nykyistä majoitustilaa
- uutta majoitustilaa
- uusi saunasasto ja kuntosali

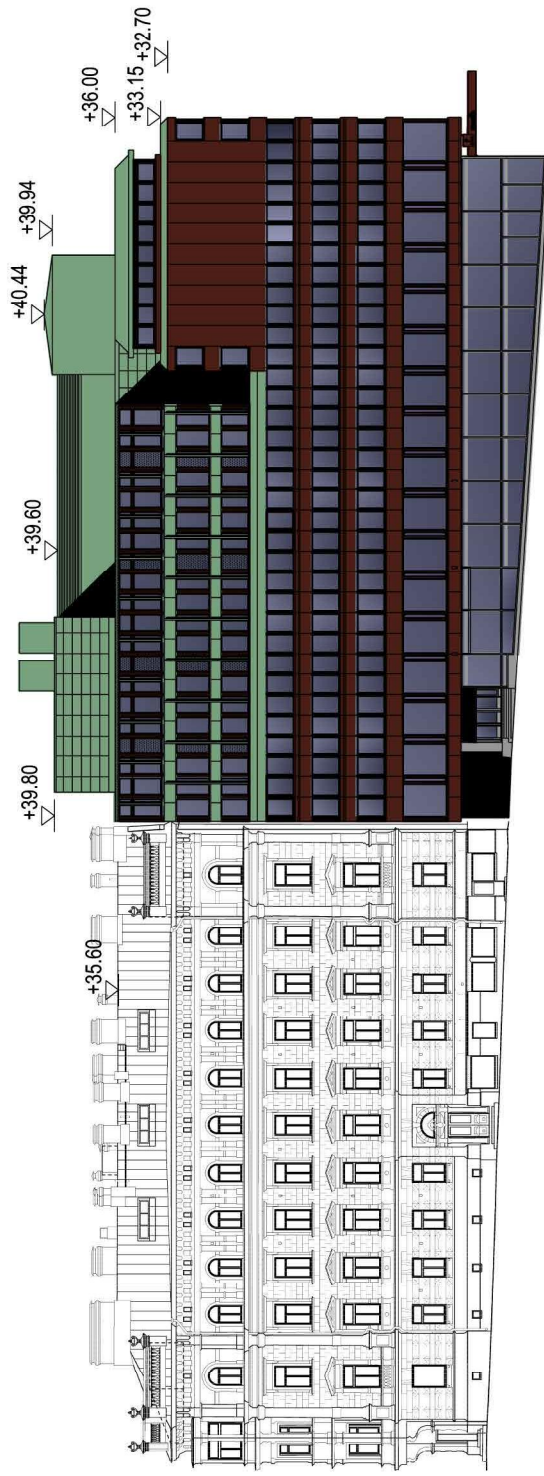




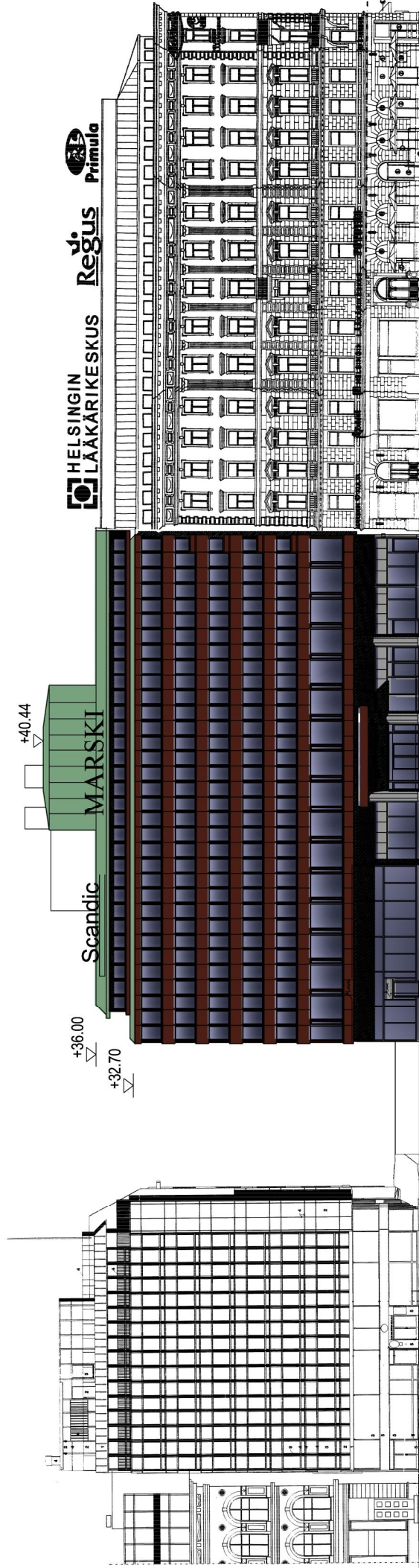
- nykyistä majoitustilaa
- uutta majoitustilaa
- iv-konehuone laajennus











Arkkitehtitoimisto CJN Oy  
 Tietäjärventie 4 02130 Espoo  
 tel +358 9 435 5300 www.cjn.fi  
 fax +358 9 455 0986 cjnark@cjn.fi

# HOTELLI MARSKI

JULKISIVU MANNERHEIMINTIELLE  
 1:500  
 12.06.2015

