



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

**HOTELLI MARSKI,  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12355**

Hankenro 0888\_3  
HEL 2014-000888

**SISÄLLYS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto  
nähtävillä 23.3.–17.4.2015**

Viranomaisyhteistyö  
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet  
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) ja  
Helsingin kaupungin neuvottelu 12.8.2015

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.10. – 9.11.2015**

Lausunnot  
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Kirje  
- Scandic Hotel Marskin huoltoa koskeva selvitys 21.1.2016



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto olivat nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 23.3.–17.4.2015 ja viraston internetsivuilla.

### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on järjestetty neuvotteluihin ja tiedonvaihdon viranomaisten sekä suunnittelijoiden kesken. Kaikki esiin tulleet näkökohdat on sisällytetty asemakaavaan ja selostukseen.

**Kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla, tilakeskuksella, rakennusvirastolla ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymällä (HSY) ei ole huomautettavaa.**

**Rakennusvalvontavirastolla ei ole lausuttavaa tässä vaiheessa. Kaupunkikuvaneuvottelukunta** käsitteli suunnitelmaluonnoksia 18.12.2013 ja antoi jatkosuunnitteluohjeita.

### Vastine

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan esittämät näkökohdat on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa. Hakija on muuttanut niiden pohjalta suunnitelmansa.

**Kiinteistöviraston tonttiosasto** on ilmoittanut, että asemakaavan muutos korottaa tontin arvoa, joten tontin omistajan kanssa tulee käydä maapoliittiset neuvottelut.

### Vastine

Listatekstissä ja selostuksessa on maininta maapoliittisista neuvotteluista.



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

**Helsingin kaupunginmuseon** lausunnossa todetaan, että Hotelli Marskia on pidetty Einari Teräsvirran uran yhtenä merkittävimmistä töistä ja, että Hotelli Marski oli mukana Helsingin kaupunginmuseon City-inventoinnissa 2014 yhtenä liikekeskustan sodanjälkeisen rakennuskannan tutkimuskohteena. Marskin arvot liittyvät suomalaisen hotelli- ja ravintolatoiminnan historiaan ja arkkitehtuurihistoriaan ja rakennuksella on politiikkaan liittyviä kulttuuri- ja yhteiskuntahistoriallisia arvoja. Inventoinnissa huomautetaan, että rakennuksen käyttötarkoitus ja julkisivut on syytä säilyttää ja rakennus suojella asemakaavassa. Museo katsoo, että asemakaavaluonnoksen suojelumerkintä ja -määräys ovat asianmukaiset. Kaupunginmuseo toteaa, että laaditun viitesuunnitelman rakennusmassa ja iv-konehuone ovat liian korkeita.

### Vastine

Lausunnossa esitetyt näkökohdat on otettu huomioon lisäämällä asemakaavakarttaan tarkistettut korkeusasemat ja rajoittamalla iv-konehuoneiden kokoa. Hakija on tarkistanut suunnitelmia ottaen huomioon kaupunginmuseon lausunnon.

**Museovirasto** toteaa, että Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Helsingin kaupunginmuseo lausuu kyseessä olevasta asiasta.

**Pelastuslaitos** toteaa, ettei RakMk osa E1 tunnista kellarikerroksen käyttöä majoitustilana ja edellyttää, että kohteesta ja muutoksista on laadittava palotekninen suunnitelma.

### Vastine

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu hotellin tiloja kellarikerrokseen. Rakennuslupavaiheessa määritellään niiden tarkempi käyttö. Hakija on teettänyt paloteknisen suunnitelman. Palotekniset asiat tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** toteaa, että hotellin sisätiloja koskee samat sisämelun ohjearvot kuin asuinhuoneita ja, että liikenteen ilmanlaatuhaittojen vähentämiseksi tuloilma tulee määrätä otettavaksi mahdollisimman korkealta ja kaukaa Mannerheimintiestä. Yrjönkadun uimahallin saunan savut tulee ottaa huomioon.

### Vastine

Ympäristökeskuksen toteamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksen melua ja ilmanvaihtoa koskevissa määräyksissä ja selostuksessa.



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

## Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä kaksi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

**Kiinteistö Oy Luna (Mi1)** ilmoittaa, että asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon tonttien rajaseinässä olevat ikkunat ja keskinäiset rasitesopimukset. Hotellirakennus ei tule nousta nykytasoa korkeammalle tonttien rajan läheisyydessä. Huomautuksen esittäjän tontille ei tule aiheuttaa kustannuksia maanalaisen huollon järjestelyistä.

### Vastine

Asemakaavan muutos mahdollistaa rajaseinän ikkunoiden säilyttämisen ja vesikaton korkeudet eivät nouse naapuritontin kohdalla. Asemakaavan huoltoa koskevaa määräystä on tarkistettu. Asemakaavamääräyksistä tai kaavan toteuttamisesta ei aiheudu kustannuksia naapuritontille.

**Kiinteistö Oy Helsingin Yrjönkatu 17 (Mi2)** toteaa, että asemakaavan muutos ei saa heikentää naapuritontin asemaa tai etuja tontin omistamisen tai kehittämisen suhteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tulee ottaa huomioon tonttien väliset rasitesopimukset.

### Vastine

Asemakaavan muutos ei vaikuta naapuritontin nykyisiin järjestelyihin, tonttien välisiin rasitesopimuksiin eikä naapuritontin itsenäiseen toimintaan. Asemakaavan mukaisilla ratkaisuilla ei ole vaikutusta naapuritontin kiinteistön kehittämishankkeisiin.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) ja Helsingin kaupungin neuvottelu 12.8.2015

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** totesi, että hanke vaikuttaa asialliselta ja on hyvä, että rakennushistoriaselvitys on käytettävissä jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi ELY toi esille Lönnrotinkadun lisärakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset ja vaikutukset rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin ja totesi, että niistä tulee myös kirjata maininta selostukseen.



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

## Vastine

Asemakaavan muutoksessa on kaupunkikuva-määräykset lisärakentamisen sovittamisesta julkisivujen arkkitehtuuriin, suojeltaviin rakennuksiin, ympäröivän keskustan kaupunkikuvaan ja pitkiin näkymiin. Selostusta on myös täydennetty ELY:n toivomalla tavalla.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 9.10.- 9.11.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.10.–9.11.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelujen (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus), Kaupunginmuseon johtokunnan, kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan sekä ympäristökeskuksen lausunnot.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**ELY-keskus** (25.11.2015) toteaa, että kaava-alueen itä- ja eteläpuolella sijaitseva Mannerheimintien, Esplanadin ja Bulevardin alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). ELY -keskus katsoo, että asemakaavamuuotos huomioi hyvin suojelutavoitteet.

**Helen Sähköverkko Oy**:llä ei ole (26.11.2015) muutosehdotukseen huomautettavaa.

**HSY** toteaa (8.12.2015), että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

**Kaupunginmuseon johtokunta** toteaa (15.12.2015), että museota on kuultu asemakaavatyön yhteydessä. Johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

**Ympäristölautakunta** päätti (10.11.2015), että lausunnon antaa ympäristökeskus. **Ympäristökeskus** totesi (13.12.2015), että sillä ei ole huomautettavaa muutosehdotuksesta.

**Yleisten töiden lautakunta** puoltaa (1.12.2015) asemakaavan muutoksen hyväksymistä huomautuksella, että rakennuksen katualueelle ulottuvat rakenteet tulee toteuttaa rakennusmääräysten mukaisesti.



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

## Vastine

Asemakaava ei käsittele katualuetta.

**Kiinteistölautakunta** puoltaa (10.12.2015) asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä seuraavin huomautuksin. Lautakunta toteaa, että muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten Khn 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin sopimus on tehty. Kiinteistölautakunta huomauttaa, että kaavamuutoksessa tulisi edellyttää yksiselitteisesti tontin huollon järjestäminen koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaustilan kautta, joka liittyy keskustan huoltotunneliin. Kiinteistövirasto toteaa, että maanalaiseen huoltotunneliin liittymisvelvollisuudesta voitaisiin kuitenkin myöntää määräaikainen poikkeuslupa rakennusluvan yhteydessä, jos tontinomistaja osoittaa, ettei korttelin muut tontit ole lähdössä maanlaista huoltopihaa toteuttamaan tässä yhteydessä ja sen toteuttaminen yksin on mahdotonta tai taloudellisesti kova rasitus.

## Vastine

Asemakaava mahdollistaa tontin huollon järjestämisen sekä huoltotunnelin ja korttelin yhteisen huoltopihan kautta että tontin kellaritilasta Lönnrotinkadulta ajon kautta.

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.

Kaupungin tavoitteena on korttelin liittäminen keskustan maanalaiseen huoltotunneliin ja koko korttelin palvelevan keskitetyn maanlaisen huoltotilan rakentaminen. Koko korttelin yhteisen huoltopihan toteutus, huoltopihan suunnittelu ja rakentaminen edellyttää kuitenkin korttelin eri omistuksessa olevien kiinteistöjen kanssa sopimista. Korttelissa on yhteensä 5 eri omistuksessa olevaa tonttia ja nyt louhittu maanalainen huoltopihaksi ajateltu tila sijaitsee pääosin naapuritonttien alueella.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän asemakaavaehdotuksen määräykset mahdollistavat



22.9.2015, täydennetty 8.3.2016

---

keskustan huoltotunnelin kautta tapahtuvan huoltoajoyhteyden ja yhteisen huoltopihan toteutumisen jatkossa.

Hakijan logistiikkaselvityksen mukaan hotellin huoltoliikenne Lönnrotinkadulla on suhteellisen vähäistä eikä huonemäärän (222 hotellihuonetta) kasvattaminen 74 huoneella lisää jakeluliikenteen määriä. Kellarin 57 autopaikan poistaminen ja muuttaminen hotellikäyttöön vähentää liikennettä Lönnrotinkadulla vuodessa hakijan arvion mukaan 15 000 pysäköintikerran määrän. Huolto ei siten kuormita kohtuuttomasti katuverkkoa. Ainoastaan korttelin yhtä tonttia koskeva pakottava asemakaavamääräys koko korttelin yhteisen huoltotilan toteuttamisvelvollisuudesta olisi kohtuuton tontinomistajaa kohtaan.

Selostuksen kohtaa Huolto on täydennetty.

**Pelastuslautakunta** toteaa (24.11.2015) lausunnossaan, että hotelli Marskista ja sen lisärakentamisosista tulee laatia erillinen palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisilla. Hotellissa on tarkoituksena muuttaa maanalainen autosuojakerros majoitustilaksi sekä korottaa rakennusta. Lisärakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita.

### Vastine

Selostusta on täydennetty seuraavasti: Tontille on laadittava palotekninen suunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä pelastusviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Kirje

### **Scandic Hotel Marskin** huoltoa koskeva selvitys 21.1.2016:

Scandic Hotels on lähettänyt lisäselvityksen koskien hotellin logistiikkaa. Tontilla toimivassa Scandic Hotel Marskissa on nyt 222 hotellihuonetta, ravintola ja kokoustilat. Kaavamuutoksen jälkeen olisi mahdollista lisätä 74 huonetta. Hotellin huolto tapahtuu Lönnrotinkadulta ajo-luiskaa pitkin kellariin. Selvityksen mukaan Marskissa käy 28 kuljetusautoa kuukaudessa, 336 vuodessa eli vain runsaat 5 autoa per arkipäivä. Ne käyvät hotellissa pääosin hyvin varhain aamuisin tai keskipäivällä. Mikäli hotelliin rakennetaan 74 lisähuonetta, jakeluautojen määrä ei lisääny ja aikataulut säilyvät nykyisellään. Hakija toteaa, että positiivisena liikennevaikutuksena on 57 autopaikan väheneminen, mikä merkitsee 15 000 henkilöauton parkkeerauksen vähenemistä kellarissa.