



16.11.2016

Kaj/9

## § 293

### Detaljplaneändring för Hotell Marski (nr 12355, tomten 63/1 i Kampen)

HEL 2014-000888 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för ett område ovanför nivån +7 på tomten 1 i kvarteret 63 i 4 stadsdelen (Kampen) enligt ritning nr 12355, daterad 22.9.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning  
Förslagstext  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

Helen Oy



16.11.2016

Kaj/9

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Tomten ligger i hörnet av de livligt trafikerade Mannerheimvägen och Lönnrotsgatan (Mannerheimvägen 10, Lönnrotsgatan 1) i Helsingfors centrum på ett stadsbildsmässigt synligt ställe. Hotell Marskis byggnad är en del av raden av stenhus på Mannerheimvägen och rummet som avgränsar Esplanadparken.

På tomten finns en kontors-, hotell- och butiksbyggnad som har ritats av arkitekt Einari Teräsvirta och färdigstälts 1961. Inredningen har skapats i samverkan med Ilmari Tapiovaara. De tidigare kontorslokalerna på våningarna 3–5 togs under 1970-talet i bruk som hotell. År 1999 ändrades fest- och möteslokalerna på andra våningen till hotellrum och under åren har också flera andra ändringar utförts. Byggnaden har byggts om helt och hållet till hotell med undantag av butikerna och restauranglokalerna i gatuplanet. Byggnadens omfattning är 12 931 m<sup>2</sup> vy.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att höja Hotell Marskis flygel mot Lönnrotsgatan med tre våningar, bygga ut ventilationsmaskinrummet i mellersta delen av kvarteret och omdisponera en del av de underjordiska bilplatserna för hotellverksamhet. Tomten upptas som kvartersområde för affärs- och hotellbyggnader. Första våningen längs med gatorna reserveras som butiks-, restaurangs- eller kafélokaler eller som andra kundservicelokaler. Byggnaden upptas som en byggnad som bör skyddas. Den ovanjordiska våningsytan ökar med 769 m<sup>2</sup> och den underjordiska våningsytan med 2 100 m<sup>2</sup>.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Målen i landskapsplanerna har också beaktats.

I Generalplan 2002 för Helsingfors tas området upp som område för centrumfunktioner och som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och med tanke på landskapskulturen betydande område. Tomten är också en del av fotgängarcentrum. Detaljplaneändringen följer generalplanen och den underjordiska generalplanen.



I förslaget till ny generalplan för Helsingfors (stadsplaneringsnämnden 14.6.2016) är området Affärs- och servicecentrum (C1). Den utarbetade detaljpanelösningen stämmer överens med förslaget till ny generalplan.

I området gäller detaljplan nr 4629 från år 1959. Enligt detaljplanen är tomten en affärstomt, på vilken får förläggas bostäder endast för vid fastighetens skötsel bunden personal. Tomten får bebyggas med en byggnadsdel i högst nio våningar. I detaljplanen fastställs den maximala taklifthöjden +35.74. På tomten bör enligt planen finnas minst 75 bilplatser. I detaljplanen fastställs ingen byggrätt.

För området gäller byggförbud med stöd av 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen för ändring av detaljplanen. För området gäller också byggförbud med stöd av 38 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen, som gäller ändring av butiks-, affärs- och verksamhetslokaler i första våningen och gatuplanet på byggnaderna till bostäder. Förbudet gäller inte kvarter där byggförbud med stöd av 53 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen gäller.

Genomförandet av detaljplanen orsakar inte kostnader för staden.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Detaljplanearbetet har inletts på initiativ av tomtens ägare, Valion eläkekassa.

Deltagandet och växelverkan organiserades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Stadsmuseet gav ett utlåtande om utkastet till detaljplaneändring och konstaterar bland annat att Hotell Marski har ansetts vara en av höjdpunkterna i Einari Teräsvirtas karriär och vars förebild kan ses i den renodlade, internationella modernismen.

Utkastet till detaljplan föranledde också två åsikter som gällde beaktandet av alla fastighetsägares ställning och intresse i kvarteret och beaktande av planerna för grannfastigheterna, gränsväggens fönster och höjden på väggen bredvid gränsväggen samt ordnandet av försörjningen. Åsikterna har beaktats i detaljplanearbetet.

Planförslaget hölls offentligt framlagt 9.10–9.11.2015 och utlåtanden gavs om det. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

#### Utlåtanden

Utlåtanden om planförslaget gavs av Helen Ab, Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, Närings-, trafik- och mil-



16.11.2016

Kaj/9

jöcentralen i Nyland (NTM), direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljöcentralen.

NTM-centralen anser i sitt utlåtande att detaljplaneändringen beaktar skyddsmålen väl.

Fastighetsnämnden tillstyrker planen med följande anmärkningar: projektet förutsätter att ett markanvändningsavtal ingås och detaljplanen ska förutsätta att försörjningen ordnas via servicetunneln. I räddningsverkets utlåtande förutsätts att en brandteknisk plan tas fram och att man låter godkänna den hos brandmyndigheterna. I utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten konstateras att konstruktionerna som kommer på gatuområdet ska byggas i enlighet med byggbestämmelserna. I de övriga utlåtandena fanns det ingenting att påpeka.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dem och genmälena ingår i rapporten över växelverkan (bilaga 3).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Frågorna i utlåtandena har beaktats enligt möjligheterna. I beskrivningen har gjorts följande ändringar: Försörjningspunkten har kompletterats och det har lagts till att en brandteknisk plan bör utarbetas på det sätt som räddningsmyndigheten förutsätter innan bygglov beviljas. Detaljplanebeskrivningen har dessutom kompletterats genom att tillägga ett utdrag ur förslaget till ny generalplan för Helsingfors och precisera planerings- och behandlingsfaserna.

Inga ändringar har gjorts på detaljplanekartan.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringskontorets justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

[hannu.hyttinen\(a\)hel.fi](mailto:hannu.hyttinen(a)hel.fi)

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

[anna.villeneuve\(a\)hel.fi](mailto:anna.villeneuve(a)hel.fi)

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12355 kartta, päivätty 22.9.2015, päivitetty Kslk:n 22.9.2015 päätöksen mukaiseksi



16.11.2016

Kaj/9

- 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

### Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Havainnekuva 22.9.2015

### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

### Utdrag

#### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

#### Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

### För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

### Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.10.2016 § 944

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

31.10.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

#### 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 hotelli Marskin Lönnrotinkadun puoleisen siiven korottamisen kolmella kerroksella, ilmanvaihtokonehuoneen laajentamisen korttelin keskiosassa sekä osan maanalaisista au-



topaikoista 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-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>.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa hotellitoiminnan kehittämisen ja hotellihuoneiden lisäämisen. Muutos luo paremmat edellytykset elinkeinotoiminnalle keskustassa. Pohjakerrosta koskevalla määräyksellä taataan katutaso 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. Asemakaavamerkinnoilla 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 maankäytösopimuksen 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.



16.11.2016

Kaj/9

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-m<sup>2</sup>.

#### 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





16.11.2016

Kaj/9

– 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 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.

Rakennuksen omistaja, Valion eläkekassa, hakee asemakaavan muutosta lisäkerroksien rakentamiseksi Hotelli Marskin Lönnrotinkadun puoleisen matalan siiven päälle, osan maanalaisista autopaikkatiloista muuttamiseksi hotellikäyttöön sekä ilmanvaihtokonehuonetilojen laajentamiseksi ullakkotasolla. Kerrosala kasvaa maan pinnalla 769 k-m<sup>2</sup> ja maan alla 2 100 k-m<sup>2</sup>. 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 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. ja 7. kerroksiin ja hotellihuoneita oli 58 kappaletta.

Rakennuksessa on jatkuvasti tehty hotellikäyttöön liittyviä muutoksia heti sen valmistumisesta lähtien. Jo 1960-luvulla ylin kerros otettiin ho-



tellikäyttöön 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 uudistustöistä 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 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



16.11.2016

Kaj/9

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.

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

## Maankäytösopimus

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 ajoystyys Lönnrotinkadulta. Mikäli huolto järjestetään tontin kellaritilojen kautta, tulee rakennusluvan yhteydessä laatia selvitys, miten tontin huolto voidaan myöhemmin liittää keskustan maanalaisen huoltotunneliin 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 Kluuvin 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 lähdössä 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



16.11.2016

Kaj/9

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

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 palotekninen suunnitelma, joka hyväksytetään pelastusviranomaisella. Hotellissa on tarkoituksena muuttaa maanalainen autosuojakerros majoituserrokseksi sekä korottaa rakennusta kolmella kerroksella Lönnrotinkadun puolella. Lisärakentamiseen liittyy useita paloteknisiä haasteita ja yhteensovittamistarpeita.

### Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

### Lisätiedot

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

### Ympäristölautakunta 10.11.2015 § 358

---

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



16.11.2016

Kaj/9

HEL 2014-000888 T 10 03 03

## Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

## 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

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-m<sup>2</sup>, josta 13 700 k-m<sup>2</sup> on maan pinnalla ja 2 100 k-m<sup>2</sup> 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

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 autopaikatilojen osan muuttamiseksi hotellikäyttöön sekä ilmanvaihtokonehuonetilojen laajentamiseksi ullakkotilatilla. 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>).

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

Postadress

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566





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 6-7. 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, 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 suojelumerkinää sr-2. Suojelumääräys kuuluu: "Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaimissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen ra-



kennustaiteellista, 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 toteutukseen 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 matalampana. 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