



17.09.2024

Asia/7

§ 465

Mannerheimintie 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12923)

HEL 2023-008993 T 10 03 03

Hankenumero 3221_16

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 17.9.2024 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12923 (liite nro 3) mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelin 62 tonttia 1
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-008993>

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- o Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6: 3 000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Salla Hoppu, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12923 kartta, päivätty 17.9.2024
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12923 selostus, päivätty 17.9.2024, päi-



17.09.2024

Asia/7

5	vitetty Kylk:n 17.9.2024 päätöksen mukaiseksi Viitesuunnitelma, 12.6.2024
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 19.6.2024, täydennetty 17.9.2024
9	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
----------------------	---

Otteet

Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kampin kaupunginosan Riikinkukon korttelin tonttia 1, joka sijaitsee osoitteessa Mannerheimintie 6. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen korottamisen yhdellä kerroksella. Katolla oleva ilmanvaihtokonehuone puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi ravintolatoimintaa palveleva kerros. Tiloiltaan sekä toiminnoiltaan epätarkoituksenmukaiseksi käynyt rakennus muokataan nykyaikaiseen liike- ja toimitilakäyttöön suojeluarvot huomioon ottaen. Rakennuksen 1880-luvulla rakennetut julkisivunosat sekä pääporras-huone säilytetään ja asemakaavan suojelumerkinnot ajantasaistetaan.



Uutta toimitilakerrosalaa on noin 800 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 5,7$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennus saadaan nykyaikaisen liike- ja toimitilakäyttöön ydinkeskustan elinvoimaa vahvistaen. Rakennus sijaitsee Helsingin kaupallisten palvelujen ytimessä ja on erittäin hyvin saavutettavissa julkisilla kulkuvälineillä. Kaavaratkaisu vahvistaa Helsingin keskustan elinvoimaa mahdollistamalla monipuolisten ja korkeatasoisten palvelujen sijoittumisen Mannerheimintien varteen. Katutasoon voidaan sijoittaa erilaisia palveluita ravintoloista myymälätiloihin ja katolle voidaan sijoittaa esimerkiksi ravintola suurella terassilla. Kaavaratkaisu lisää keskustan elävyyttä, vetovoimaa, työpaikkojen määrää sekä rakennuksen käyttöä.

Kaupunkikuvallinen muutos on luonteeltaan maltillinen. Kaavamääräyksillä ohjataan Mannerheimintien suuntaan olevaa uudisosan julkisivua siten, että se ottaa huomioon 1880-luvulla rakennetun julkisivun erityispiirteitä ja muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden, joka erottuu omana kokonaisuutenaan suuramaisemassa. Julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia, mikä ohjaa ekologiseen kestävytyteen.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että keskusta-alueen houkuttelevuutta ja toimivuutta parannetaan. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee arkkitehtonisesti sekä historiallisesti kerroksellinen, uusrenessanssia sekä 1970-luvun modernia toimistorakentamista edustava liike- ja toimitilarakennus.

Rakennuksen maantasokerroksessa on ravintola ja liiketilaa, ylemmissä kerroksissa ovat yökerho, juhlatiloja, tanssistudio sekä muuta toimitilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjiään epätarkoituksenmukaiseksi käyneiden sekä toiminnoiltaan vanhentuneiden tilojen takia. Rakennus on myös laajan peruskorjauksen tarpeessa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1978.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.



Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamiseen sekä uudisosan arkkitehtuurin sopeuttamiseen nykyiseen kaupunkikuvaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan julkisivuja ja porrashuonetta koskeva suojelumerkintä säilytetään ja päivitetään vastaamaan nykyisiä suojelumerkintöjä.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui lintujen turvallisuuteen, valosaasteeseen ja pesintämahdollisuuksiin. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa määrätään ottamaan lintujen turvallisuus huomioon lasipintojen, parvekkeiden ja valaistuksen osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 19.6.–29.7.2024

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen suojeluun ja uudisosan kaupunkikuvalliseen ilmeeseen.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antamisesta vastaa kaupunginmuseo.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Tytti Wiinikka, arkkitehti, puhelin: 09 310 37300
tytti.wiinikka(a)hel.fi
Salla Hoppu, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 76765
taneli.nissinen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva
3 Asemakaavan muutoksen nro 12923 kartta, päivätty 17.9.2024
4 Asemakaavan muutoksen nro 12923 selostus, päivätty 17.9.2024
5 Viitesuunnitelma, 12.6.2024
6 Tilastotiedot
7 Tehdyt muutokset
8 Vuorovaikutusraportti 19.6.2024, täydennetty 17.9.2024
9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mieliipide

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

KYMP Myyntilaskut

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 6.8.2024

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.12.2023

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.06.2024 § 34