



§ 570

Mariankatu 23 asemakaavan muuttaminen (nro 12559)

HEL 2018-002966 T 10 03 03

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 12.11.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12559 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Kruununhaka) korttelin 18 tonttia 3
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 5 000 euroa

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12559 kartta, päivätty 12.11.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12559 selostus, päivätty 12.11.2019,



- 5 päivitetty Kylk:n 12.11.2019 päätöksen mukaiseksi
Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 12.11.2019 ja asukastilaisuuden muistio
13.6.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Museovirasto, kulttuuriympä-
ristön suojelu

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 6



Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Mariankatu 23:n, Liisankatu 8 A:n ja G:n sekä Maneesikatu 7:n rakennuksia sekä niiden yhteistä tonttia, joka sijaitsee Kruununhaan pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen hallinto- ja virastorakennuksista liike-, hotelli- ja toimitilakäyttöön sekä Liisankatu 8 A:n ja G:n osalta myös asumiseen. Tavoitteena on varmistaa rakennusten sekä niiden muodostaman kokonaisuuden kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen. Kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä yritystoiminnan kehittämiseksi sekä rakennusten kunnostamiselle uuteen käyttöön. Kaavalla turvataan toimitilan määrä.

Uutta asuin-, liike- ja toimistokerrosalaa on 12 604 k-m², mistä vähintään puolet on osoitettava liike-, hotelli- tai toimitilaksi. Tontin tehokkuusluku on $e=2,56$. Asukasmäärän lisäys on n. 100 asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että se toteutuessaan lisää kaupunginosan elävyyttä tuomalla sinne lisää asukkaita, uusia palveluita sekä uusien palveluiden, kuten hotellin asiakkaita. Kaava turvaa kaupunginosan omaleimaisuudelle tärkeiden historiallisten rakennusten suojeluarvot ja mahdollistaa muutokset rakennusten arvoihin soveltuvalla tavalla. Kaava mahdollistaa monipuoliset sijaintipaikat yrityksille ja monipuolistaa kaupunginosan toimitilamahdollisuuksia erityisesti hotellitoiminnan osalta.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Korttelin suuri virastotalokokonaisuus on alun perin rakennettu vuonna 1885 Uudenmaan Tarkk'ampujapataljoonan päällystön asunnoiksi sekä juhla- ja aputiloiksi arkkitehti Evert Lagerspetzin suunnitelmien mukaan. Mariankatu 23:n rakennus (ns. Upseerikasarmi) suunniteltiin sommitelman päärakennukseksi ja Liisankadun ja Maneesikadun rakennukset sen sivuflyygeleiksi. Piharakennus Liisankatu 8 G rakennettiin kasarmien tallien paikalle valtion laboratoriorakennukseksi 1931 (arkkitehti Armas Siitonen). 1920-luvulta lähtien rakennukset ovat toimineet pää-



asiassa valtion virastojen toimistokäytössä. Viimeisin virastokäyttö rakennuksilla on ollut niiden toimiminen maa- ja metsätalousministeriönä.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1980. Tontti on kaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Kaikki tontin rakennukset on kaavassa suojeltuja. Kaavassa osoitettu tontin rakennusoikeus on pienempi kuin olemassa olevien rakennusten yhteenlaskettu todellinen kerrosala.

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 valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotoissa ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta lukuun ottamatta Museoviraston ja kaupunginmuseon lausuntoja.

Museovirasto otti lausunnossaan esiin Uudenmaan ELY-keskuksen Senaatin pyynnöstä vireille laittaman rakennusperintölain mukaisen suojeluharkinnan. Lausunnossa todettiin, että kaavassa toteutuvan suojelun riittävyttä tullaan arvioimaan rakennusperintölain nojalla tehtävän rakennussuojelupäätöksen valmistelussa ja näiden prosessien on tarkoituksenmukaista kulkea rinnakkain. Museovirasto lausui nähtävillä olleesta viitesuunnitelmasta, että käyttötarkoituksen muutos toimiloista asumiseen, hotelliin ja ravintolaan on hyväksyttävissä, mikäli sa-



malla pystytään turvaamaan rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen.

Kaupunginmuseo käsitteli lausunnossaan arkeologisia arvoja. Alueella ei lausunnon mukaan todennäköisesti ole sellaisia arkeologisia arvoja, jotka vaatisivat lisäselvittämistä.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kuvaus suojeluprosessista lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavaan merkitään kohteen suojeluarvojen turvaamiseksi vaadittavat kaavalliset suojelumääräykset käyttötarkoituksenmuutos huomioon ottaen.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, alueen asukkaille aiheutuviin haittoihin (mm. meluun ja liikenteeseen), Kruununhaan alueen ominaispiirteisiin, kohteen myynti- ja kehittämisprosessiin sekä vaikutusten arviointiin. Mielipiteet jakautuivat tasaisesti hanketta kannattaviin ja vastustaviin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojeluarvot turvataan kaavassa käyttötarkoituksen muutos huomioon ottaen ja kaavaehdotuksen selostuksessa esitetään kaavan vaikutusten arviointi. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.4. - 2.5.2019

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. Museoviraston lausunnossa esitettiin huomautus koskien Liisankatu 8A:n ensimmäisen kerroksen entisöityjä huoneiden jäämistä suojelun ulkopuolelle, mutta todetaan myös, että ratkaisu on ymmärrettävä käyttötarkoitus huomion ottaen. Museoviraston mukaan asemakaavaratkaisu turvaa riittävästi kohteen rakennusperinnön keskeisten arvojen säilymisen. HSY halusi tuoda esiin lausunnossaan, ettei asemakaavan muutosehdotus edellytä vesijohtojen tai viemäreiden siirtämistä. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 25.9.2019 (Khn päätös § 680, 7.10.2019).

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi

Juuso Helander, liikenneinsinööri, liikenne- ja katusuunnittelu, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet



- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12559 kartta, päivätty 12.11.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12559 selostus, päivätty 12.11.2019
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 12.11.2019 ja asukastilaisuuden muistio 13.6.2018
- 7 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

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

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



12.11.2019

Asia/5

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

Liite 7
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 7

Tiedoksi

KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 07.10.2019 § 680

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 329

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.4.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 26.6.2018