



Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KYMP/HEL 2018-002966, Hankenumero 5318_2

LAUSUNTO MARIANKATU 23:N ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12559)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa Mariankatu 23:n asemakaavan muutosehdotuksesta.

Asemakaavaehdotuksen selostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos 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 viristorakennuksista liike-, hotelli- ja toimitilakäyttöön sekä Liisankatu 8 A:n ja G:n osalta myös asumiseen.

Uutta asuin-, liike- ja toimistokerrosalaa on 12 604 k-m², mistä vähintään puolet on osoitettava liike-, hotelli- tai toimitilaksi. Asukasmäärän lisäys on maksimissaan n. 100 asukasta.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. (09) 1561 3047.

Jyrki Kaija
vs. osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Helsingin kaupunki
PL 10
00099 Helsinki

Viite: Kymp/HEL 2018-002966, lausuntopyyntö 3.4.2019

Lausunto asemakaavan muutosehdotuksesta, Helsinki, Kruununuhaka, Mariankatu 23, nro 12559

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Mariankatu 23:n asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12559).

Asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun tavoitteet ansiokkaasti.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Anna Puolamäki, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/5124/2017 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/5124/2017 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 02.05.2019 13:49

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 02.05.2019 13:59

Kirjaamo Helsinki

Lähettäjä: Oasmaa Kyösti <Kyosti.Oasmaa@helen.fi>
Lähetetty: keskiviikko 3. huhtikuuta 2019 9:53
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Aihe: HEL 2018-002966 Lausuntopyyntö Mariankatu 23:n asemakaavan muutosehdotuksesta

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.

t.

Kyösti Oasmaa

Helen Oy

Kiinteistöpäällikkö

+358 503767414

Kyosti.oasmaa@helen.fi

www.helen.fi



Investointien hallinta / Risto Seppänen

18.4.2019

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/HEL 2018 - 002966

MARIANKATU 23:N ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12559)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Nieminen Jyrki
verkkojohtaja



Lausunto

25.04.2019

MV/172/05.02.00/2018 1 (3)

Helsingin kaupunki
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite 1369-00/18 ; HEL 2018-002966

Asia **HELSINKI, Mariankatu 23 asemakaavan muutos**

Museovirasto on perehtynyt 3.4. – 2.5.2019 nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen ja antaa lausuntonaan seuraavan.

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavamuutosta laaditaan Kruununhaan kaupunginosaan, kortteliin 18, tontille 3 tarkoituksena tontin neljän, toimitilakäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen. Rakennus osoitteessa Mariankatu 23 muutettaisiin hotelli- ja ravintolakäyttöön, Maneesikatu 7 hotellikäyttöön, Liisankatu 8A ja 8G asumiseen. Samalla päivitetään tontin rakennussuojelutavoitteet.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistavan Suomen valtion hallinnollisen edustajan Senaatti-kiinteistön hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin rakennukset ovat jo asemakaavassa suojeltuja. Mariankatu 23 on lisäksi suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65) nojalla.

MUSEOVIRASTON KANTA

Rakennukset muodostavat valtion rakennusperinnön ja sotilasarkkitehtuurin kannalta erityisen merkittävän kohteen. Tontin rakennuskannasta on tehty kattava rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016). Upseerien ja aliupseerien asuinrakennukset (Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7) sekä klubi- ja kansliarakennus (Liisankatu 8 A) valmistuivat 1885. Pihalle valmistui 1930 maanviljelyskemiallinen laboratorio (Liisankatu 8 G). Rakennukset ovat toimineet 1920-30- luvulta lähtien etupäässä valtion virastojen käytössä.

Mikäli asetuksella suojeltu rakennus luovutetaan valtiolta, on siitä käynnistettävä rakennusperintölain (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010) mukainen suojeluharkinta. Myyntiä valmistelevan Senaatti-kiinteistöjen pyynnöstä Uudenmaan ELY-keskus on laittanut vireille harkinnan Mariankatu 23:n sekä lisäksi tonttikokonaisuuteen kuuluvien kolmen muun rakennuksen suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten nojalla. Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös.

Museovirasto on antanut 2.1.2019 suojeluasiassa lausunnon, jossa se on määritellyt kokonaisuuden suojelutavoitteet, ja arvioi asemakaavamuutosta näiden tavoitteiden valossa.

Kaavaratkaisu osoittaa tontin asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AL/s). Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7 on suojeltu sr-1-merkinnällä, Liisankatu 8A ja 8G sr-2-merkinnällä. Mariankatu 23:n päihin, katujen kulmauksiin on osoitettu istutettavat alueen osat säilytettävine puineen. Alueita rajaava, kivimuurille perustettu rauta-aita portteineen on suojeltu.

Rakennusten suojelumääräykset ovat suojelutavoitteita vastaten yksityiskohtaiset ulottuen kaikissa rakennuksissa myös sisätiloihin. Ulkoasun sekä kiinteän sisustuksen säilytettävät piirteet on todettu määräyksissä, sr-1 rakennusten osalta yksityiskohtaisemmin. Korjaus- ja muutostöitä ohjataan alkuperäisten rakennusosien, materiaalien ja yksityiskohtien säilyttämiseen. Lupavaiheessa edellytetään ajantasaista rakennushistoriaselvitystä. Mariankatu 23:n asetussuojelupäätöksen voimassaolo on todettu asianmukaisesti. Yhtenä erona määräysten välillä on se, että sr-1 -rakennuksiin ei sallita parvekkeita, kun taas sr-2-rakennuksiin niitä voi tehdä pihan puolelle. Lisäksi niiden kattoon voidaan pihan puolella upottaa terassi katon silhuettia muuttamatta. Ratkaisut on esitetty jo OAS-vaiheessa esitetyissä viitesuunnitelmissa.

Rakennusoikeus on osoitettu erikseen olevien rakennusten kerroksiin, kellariin sekä ullakolle. Rakennusalat on rajattu olevien rakennusten mukaan. Näiden ulkopuolella ovat varaukset hotellin aulaan pihan puolella liittyvälle lasiselle terassille (lt), Mariankatu 23:n ja Maneesikatu 7:n yhdistävälle yhdyskäytävälle toisen kerroksen korkeudella (lk), huoltohissin sisäänkäyntirakennukselle (h) Mariankatu 23:n pihaseinustalla sekä rakennusalan osa Liisankatu 8G:n sisäpihalla, jonne saa rakentaa rakennuksen kellarikerrokseen liittyvän lasi- ja viherkatetun tilan (vk).

Pysäköinti on suunniteltu maanalaisiin tiloihin (ma), jonne johtaisi autohissi sille sisäpihalta varatulta alueen osalta (ahp). Pihaa koskien on annettu määräykset, joissa mm. edellytetään yhtenäistä kiveämistä ja aitaamattomuutta. Liisankadun puoleiseen katukulmaukseen sallitaan kevytrakenteinen terassi. Pihan rakenteiden ja ratkaisujen edellytetään olevan korkeatasoisia ja ympäristöönsä soveltuvia. Kahden sr-1-rakennuksen väliin osoitettua yhdyskäytävää (lk) koskevassa määräyksessä edellytetään vielä erikseen siroa, eleganttia ja arkkitehtuuriin soveltuvaa ratkaisua. Tähän olisi hyvä vielä lisätä, että uusi rakennelma ei saa johtaa suojeltujen rakennusten rakenteelliseen vaurioitumiseen ja mitoituksessa on pyrittävä minimiratkaisuun.

Kaavamuutosalue on sijainnut Ruotsin vallan aikaisen Helsingin rakennetun kaupunkialueen ulkopuolella. Alueen koilliskulmassa on vanhojen karttojen perusteella sijainnut vain Siltavuorella 1748-1749 tehtyjen linnoitustöiden vuoksi bastioni, joka on jäänyt keskeneräiseksi ja purettu. 1700-luvun lopulla alueen poikki on mennyt muutamia vähäisiä teitä koilliseen. Nämä rakenteet ovat todennäköisesti jo tuhoutuneet tontin rakennustöissä. Arkeologinen tutkimus ennen rakennustöitä tai rakennustöiden aikainen valvonta ei ole tarpeellista. Jos rakenteita kuitenkin löytyy, on niistä ilmoitettava kaupunginmuseoon dokumentointia varten.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Asemakaavamuutos on huolella laadittu kohteen kulttuurihistoriallista merkitystä ja suojelutavoitteita ajatellen. Asemakaavaratkaisussa suojelu kohdentuu rakennusperinnön olennaisiin piirteisiin varsin yhdenmukaisesti sen kanssa, mitä Museovirasto on esittänyt lausunnossaan 2.1.2019 rakennusperintölakia koskevassa suojeluharkinnassa. Ainoastaan Liisankatu 8A:n ensimmäisen kerroksen viisi entisöityä huonetta sekä toisen kerroksen kokoushuone eivät sisälly asemakaavamääräysten osoittamiin keskeisiin sisätiloihin. Niiden jättäminen vaille suojelua on kuitenkin ymmärrettävää, koska huoneet sijoittuvat tulevien

asuntojen yksityisiin sisätiloihin. Ratkaisu on hyväksyttävissä, koska tilat eivät kuulu rakennusryhmän eivätkä kyseisen rakennuksen arvokkaimpiin. Museoviraston näkemyksen mukaan asemakaavaratkaisu turvaa siten riittävästi kohteen rakennusperinnön keskeisten arvojen säilymisen.

Osastonjohtaja

Mikko Härö

Intendentti

Elisa El Harouny

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo
Sari Saresto, Helsingin kaupunginmuseo

21.6.2018

521/00.02.022.0220/2018

Helsingin kaupungin kirjaamo
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Asianna 2018-002966, Hankenumero 5318_2

MARIANKATU 23, HSY:N KANNANOTTO ASEMAKAAVAMUUTOKSEN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa
Mariankatu 23:n asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Roosa Silaste, puh. 050 5150 864.

Saara Neiramo
yksikön päällikön sijainen

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.



Lausunto

20.06.2018

MV/172/05.02.00/2018 1 (2)

Helsingin kaupunki
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Viite 1369-00/18

Asia **HELSINKI, Mariankatu 23 asemakaavan muutos**

Museovirasto on perehtynyt 4.6.–29.6.2018 nähtävillä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavan valmisteluaineistona olevaan viitesuunnitelmaan (Avarc Arkkitehdit Oy, 8.5.2018) ja antaa lausuntonaan seuraavan.

KAAVAN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavamuutosta laaditaan Kruununhaan kaupunginosaan, kortteliin 18, tontille 3 tarkoituksena tontin neljän, toimitilakäytössä olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen. Rakennus osoitteessa Mariankatu 23 muutettaisiin hotelli- ja ravintolakäyttöön, Maneesikatu 7 hotellikäyttöön, Liisankatu 8A ja 8G asumiseen. Samalla päivitetään tontin rakennussuojelutavoitteet.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH). Tontin rakennukset ovat jo asemakaavassa suojeltuja. Mariankatu 23 on lisäksi suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65) nojalla.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistavan Suomen valtion hallinnollisen edustajan Senaatti-kiinteistön hakemuksesta.

MUSEOVIRASTON KANTA

Valtion rakennusperinnön ja sotilasarkkitehtuurin kannalta rakennukset muodostavat erityisen merkittävän kohteen. Tontin rakennuskannasta on tehty kattava rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2016). Selvityksessä todetaan, että upseerien ja aliupseerien asuinrakennukset (Mariankatu 23 ja Maneesikatu 7) sekä klubi- ja kansliarakennus (Liisankatu 8 A) valmistuivat 1885. Pihalle valmistui 1930 maanviljelyskemiallinen laboratorio (Liisankatu 8 G). Rakennukset ovat toimineet 1920-30-luvulta lähtien etupäässä valtion virastojen käytössä.

Mikäli asetuksella suojeltu rakennus luovutetaan valtiolta, on siitä käynnistettävä rakennusperintölain (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010) mukainen suojeluharkinta. Myyntiä valmistelevan Senaatti-kiinteistöjen pyynnöstä on Uudenmaan ELY-keskus on laittanut vireille harkinnan Mariankatu 23:n sekä lisäksi tonttikokonaisuuteen kuuluvien kolmen muun rakennuksen suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten

nojalla. Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös.

Edellä mainitun suojeluprosessin kulku on hyvä selostaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa suunnittelun taustatietoina sekä myös kaavaselostuksessa. Riippuen uuden rakennussuojelupäätöksen aikataulusta ja sisällöstä, voi olla tarpeen ottaa asia huomioon myös kaavamääräyksissä. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on jo turvattava rakennusten ja pihaympäristön kulttuurihistoriallisesti merkittävien ominaispiirteiden säilyminen käyttötarkoituksen muuttuessaakin. Kaavassa toteutuvan suojelun riittävyttä tullaan arvioimaan rakennusperintölain nojalla tehtävän rakennussuojelupäätöksen valmistelussa ja näiden prosessien on tarkoituksenmukaista kulkea rinnakkain.

Rakennusten käyttötarkoituksen muutos toimitiloista asumiseen, hotelliin ja ravintolaan on hyväksyttävissä, mikäli samalla pystytään turvaamaan rakennusperinnön kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ominaispiirteiden säilyminen. Museovirasto on aiemmin kommentoinut käytön muuttumista pohjustavia viitesuunnitelmia ja esittänyt suojelutavoitteita viranomaisneuvotteluiden yhteydessä sekä lisäksi sähköpostilla (Maarit Mannila 12.2.2018). Esitetyt näkökohdat on edelleen otettava huomioon suunnitelmien kehittäessä kaavaratkaisuksi sekä suojelun kohdentamisessa määräyksineen.

Yli-intendentti

Ulla Salmela

Intendentti

Elisa El Harouny

Tiedoksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Helsingin kaupunki / Helsingin kaupunginmuseo
Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö, Helsingin kaupunginmuseo

Kirjaamo Helsinki

Lähettäjä: Oasmaa Kyösti <Kyosti.Oasmaa@helen.fi>
Lähetetty: 14. kesäkuuta 2018 12:54
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Aihe: HEL 2018-002966 Mariankatu 23 asemakaavan muutos

Helen Oy:llä ei ole lausuttavaa asiasta.
t. Kyösti Oasmaa

Kyösti Oasmaa
kiinteistöpäällikkö
Helen Oy
puh.+358 50 3767 414
kyosti.oasmaa@helen.fi
www.helen.fi