



§ 246

Mannerheimintie 3 ja 5:n asemakaavan muuttaminen (nro 12695)

HEL 2019-013385 T 10 03 03

Hankenumero 0888_25

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 9.5.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12695 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi), korttelin 2096 tonttia 9, tason -2.0 yläpuolista tilaa
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteeseen, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Helsingin Yliopiston Ylioppilaskunta: 5 000 euroa

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174
irene.siljama(a)hel.fi
Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691

Y-tunnus
0201256-6



1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12695 kartta, päivätty 9.5.2023
4	Asemakaavan muutoksen nro 12695 selostus, päivätty 9.5.2023, päivitetty Kylk:n 9.5.2023 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva, 9.5.2023
6	Poikkeamispäätös, HEL 2019-009982, 20.12.2019
7	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7389 / 17.2.2023)
8	Runkomelu- ja tärinäselvitys
9	Tilastotiedot
10	Tehdyt muutokset
11	Vuorovaikutusraportti 15.11.2021, täydennetty 9.5.2023
12	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 10
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 11
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 11
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 3 Liite 4 Liite 11
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Väylävirasto	taminen Liite 11 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 11
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 11
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 11
Kymp/Talouden tuki	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia Kaivopihan ympärillä osoitteessa Mannerheimintie 3 ja 5 sekä Kaivokatu 10. Tontilla sijaitsevat eri ikäiset rakennukset Vanha ylioppilastalo, Uusi ylioppilastalo, Hansatalo, Citytalo ja Kaivotalo sekä koko tontin laajuiset maanalaiset tilat. Kaavaratkaisu mahdollistaa hotellin sijoittamisen tontille sekä lisärakentamisen tontilla hotellin laajennusta varten.

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa hotellin sijoittuminen Hansataloon ja Uuteen ylioppilastaloon, sekä täydennysrakentaminen olemassa olevan Hansatalon katolle, Kaivopihan puolella. Uusi hotellitila yhdistyisi olemassa olevaan Seurahuone hotelliin, joka sijaitsee samassa korttelissa, viereisellä tontilla 10.

Lisäksi hankkeen tavoitteena on uudistaa Kaivopihan ulkoalueita sekä tontin läpi kulkevia maanalaisia jalankulkuyhteyksiä Kolmen sepän aukion suuntaan. Maantason sisätiloissa sijaitsevat jalankulkureitit muuttuvat, mutta yhteydet Kaivopihalta Kaivokadulle, Rautatientorin metroasemalle, Mannerheimintien alitse sekä Kolmensepänaukiolle säilyvät.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 385 k-m². Uutta toimintilakerrosalaa tontille tulee 1 215 k-m² ja uusia katettuja ja lämmitettyjä jalankulkualueita 170 m². Tontin tehokkuusluku on e=4,5.



Hankkeelle on myönnetty poikkeamispäätös laajennusta varten vuonna 2019. Rakennustyöt ovat jo käynnissä. Hotellin on tarkoitus avautua syksyllä 2023. Kaavaratkaisu perustuu poikkeamispäätökseen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7389, 17.2.2023), jonka mukaan uuden hotellin pääsisäänkäynnin eteen, Mannerheimintien varteen, lisätään uusi saattosyvennys hotellin saattoliikenteelle. Paikka on noin 6,6 m pitkä ja sijoittuu kahden olemassa olevan puun väliin. Muutostyöt edellyttävät pyörätien siirtoa sekä jalankulkuliikennejärjestelyjen muutosta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siihen, että tontille saa sijoittaa hotellitoimintaa ja Uuden ylioppilastalon takana Hansatalo korotetaan noin 9,1 metrillä. Lisäys ei muuta kaupunkikuvaa katutasosta merkittävästi, sillä uudisrakennus on julkisivulinjasta sisäänvedetty. Maantason sisätiloissa sijaitsevat jalankulkureitit uudistuvat, mutta yhteydet Kaivopihalta Kaivokadulle, Rautatien metroasemalle, Mannerheimintien alitse sekä Kolmensepänaukiolle säilyvät.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että alueen palveluiden määrä ja intensiteetti kasvaa ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset paranevat. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Helsingin liikekeskustassa, joka on liike-elämän ja palveluiden keskittymä sekä joukkoliikenteen solmukohta. Korttelin 2096 tontti 9, jota kaavamuuotos koskee, on keskeinen osa Helsingin liikekeskustaa. Tontilla sijaitsevat eri ikäiset rakennukset on rakennettu kiinni toisiinsa, ja yhdessä ne muodostavat Kaivopihan ympäristön.

Vanha ylioppilastalo liittyy RKY-alueeseen Helsingin Aleksanterinkatu. Kaivopiha, Ylioppilasaukio ja korttelin sisätilojen läpi kulkevat jalankulkuyhteydet ovat tärkeitä yhteyksiä rautatieaseman, metroaseman ja näiden etelä- ja länsipuolisen ydinkeskustan välillä.

Alueella on voimassa asemakaava no 11018 vuodelta 2002.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.



Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

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:

- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten suojeluun, kulttuuriympäristön vaalimiseen, vesihuoltoon, sekä maanalaisiin tiloihin ja yhteyksiin Pissararadan suunnittelualueen läheisyydessä ja kohtaamiskohtissa. Kannanotoissa esitetyt asiat ovat otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksillä on varmistettu rakennuksien suojeluarvot ja voimassa olevissa maanalaisissa asemakaavoissa varatut tilat ovat mahdollisia toteuttaa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat yrittäjien elinkeinon mahdollistamiseen muutosten aikana. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että esitetty mielipide on annettu hankkeelle tiedoksi jatkosuunnitelmia varten.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.11.–14.12.2021

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.



Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusten julkisivujen lasisuuteen ja tämän myötä lintujen turvallisuuteen etenkin kattojen yläpuolelle sijoittuvan ikkunarivin osalta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat prosessiin ja sen lainmukaisuuteen osallistumisen ja valitusoikeuden kannalta, rakennuskannan arvoihin ja suojelutavoitteisiin, kulttuuriperinnön vaalimiseen sekä Pissarataan, sen suunniteltuihin yhteyksiin ja tilavarauksiin ja näiden toteuttamista mahdollistaviin merkintöihin ja määräyksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Väylävirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 6.4.2023 (tonttipäällikön päätös §11, 8.2.2023).



09.05.2023

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

Irene Siljama, arkkitehti, puhelin: 09 310 33174

irene.siljama(a)hel.fi

Janne Prokkola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37233

janne.prokkola(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, johtava liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122

pekka.nikulainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12695 kartta, päivätty 9.5.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12695 selostus, päivätty 9.5.2023
- 5 Havainnekuva, 9.5.2023
- 6 Poikkeamispäätös, HEL 2019-009982, 20.12.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7389 / 17.2.2023)
- 8 Runkomelu- ja tärinäselvitys
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 15.11.2021, täydennetty 9.5.2023
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopide
- 2 Muistutus

Muutoksenhaku



09.05.2023

Asia/10

Kustannusten osalta

Kunnallisvalitus, asemakaavan
muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksian-
to

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet osoit-
teensa

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Väylävirasto

Museovirasto, kulttuuriympä-
ristön suojelu

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 11

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 11

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 3

Liite 4

Liite 11

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 11

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 11

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 11

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 11



09.05.2023

Asia/10

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 9.12.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 21.4.2020

Nimistötoimikunta 15.09.2021 § 56