



## 7

### Mannerheimintie 6:n asemakaavan muuttaminen (nro 12923)

HEL 2023-008993 T 10 03 03

Hankenumero 3221\_16

#### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- 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:
  - Kiinteistö Oy Mannerheimintie 6: 3 000 euroa

#### 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 ajantasaisesti. Uutta toimitilakerrosalaa on noin 800 k-m<sup>2</sup>. 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 kestävyYTEEN.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista 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 toimittilaa. Tällä hetkellä kiinteistö on suurelta osin tyhjiällä 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 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 -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 kaupungin-  
museo.

#### 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 yksityiskoh-  
taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vä-  
häisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen näh-  
täville.

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 mu-  
kaiselle 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 hal-  
lintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkai-  
sulla 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



17.9.2024

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 Mielipide

## 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