



09.01.2012

Kaj/1

§ 11

V Kluuvin katualueen ja katuaukion, tason -11.0 yläpuolinen tila (Asematunneli, Rautatientorin metroaseman lippuhalli) asemakaavan muuttaminen (nro 11982)

HEL 2011-001143 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueen ja katuaukion (tason -11.0 yläpuolinen tila) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 7.10.2010 päivätyn ja 26.5.2011 muutetun piirustuksen nro 11982 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11982
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 11982 selostus
- 3 Asematunneli - kuvaliite
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

HSY Vesihuolto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueen ja katuaukion (tason -11.0 yläpuolinen tila) asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 7.10.2010 päivätyn ja 26.5.2011 muutetun piirustuksen nro 11982 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee rautatieaseman edustalla Kaivokadulla ja Asemaukiolla. Kaava-alue käsittää katualueiden ja katuaukion lisäksi Asematunnelin ja Rautatientorin metroaseman lippuhallin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen sekä jalankulkuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin.

Liiketiloja lisätään myös Asematunnelin toiseen kellarikerrokseen. Metroaseman Kompassitasolla myymälätilat laajenevat parvitasojen alapuolelle. Lippuhallin symmetrinen suorakulmainen muoto, sen korkea keskitila, kulkuyhteyksien väljyys ja näkymät Asematunnelista metroaseman lippuhalliin säilytetään. Myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan.

Asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi. Nykyiset vähän käytetyt Asematunneliin johtavat porrasyhteydet Kaivokadun pysäkkialueen itäpäässä ja Makkaratalon edustan jalkakäytävällä poistetaan. Korvaavat esteettömät yhteydet on rakennettu Makkaratalon kiinteistöön. Porrasyhteydet Asema-aukiolta, rautatieaseman edustalta sekä raitiovaunupysäkkialueen länsipäästä säilyvät ennallaan.

Kaivokadun raitiovaunupysäkkikatosten linjaan saa sijoittaa uudet maanalaisten tilojen poistoilmahormien yläosat.

Kaivokadun katualue on merkitty kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi. Rautatieaseman edustan katuaukio kuuluu Rautatientorin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY).

Kaivokadulle on laadittava julkisten kaupunkitilojen ja valaistuksen yleissuunnitelma. Asematunnelin ja metroaseman lippuhallin alueelle



tulee laatia erilliset mainosten, lippuautomaattien ja vastaavien laitteiden sijoittelun sekä opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

Asematunnelin rakennusoikeus on 3 630 k-m2 myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 1 625 k-m2 yleisen jalankulun tilaa. Rautatien metroaseman lippuhallin rakennusoikeus on 1 855 k-m2 myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 2 165 k-m2 yleisen jalankulun tilaa. Myymälä- ja asiakaspalvelutila lisääntyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden Asematunnelissa noin 3 630 k-m2 ja metroaseman lippuhallissa 135 k-m2.

Esittelijä

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta sekä Kiinteistö Oy Kaivokatu 6:n, Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Keskuskatu 6:n hakemuksen johdosta viereisten kiinteistöjen (mm. Makkaratalo) kaavoituksen yhteydessä 20.9.2002.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa rautatieaseman edustalla. Se on keskustan läpi johtavan vilkkaan ajoneuvoliikenteen sekä joukkoliikenteen terminaalien jalankulun ja saattoliikenteen aluetta. Maanalaiset tilat ovat jalankulun solmukohta, jonka kautta pääsee Rautatien metroasemalle, Asema-aukiolle sekä rautatieaseman, Makkaratalon ja Forumin suuntaan.

Asematunneli valmistui vuonna 1967. Rautatien metroasema avattiin yleisölle vuonna 1982, ja se on Helsingin vilkain metroasema. Aluetta ympäröivät monet eri-ikäiset kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävät rakennukset, mm. Kalevan talo, Sokoksen tavaratalo, Makkaratalo ja Helsingin rautatieasema. Rautatieasema sisältyy muiden Rautatien ympäristöä ympäröivien rakennusten kanssa valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä koskevaan inventointiin (RKY 2009).

Katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Rautatien metroaseman lippuhalli on liikennelaitoksen omistuksessa. Maanalaista asematunnelin tilaa hallitsee Kaivokadun Tunneli Oy, joka on Sponda Oyj:n omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Yleiskaava ja asemakaava

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen, kävelykeskustan sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Asematunnelin asemakaavassa (vahvistettu 12.3.1965) alue on merkitty maanalaiseksi liikennetilaksi, jonka pinta-alasta 40 % on varattava yleistä jalankulkua varten. Tilalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Rautatien metroaseman lippuhallin asemakaavassa (vahvistettu 11.11.1976) on työhuonetiloille varattua rakennusoikeutta 470 k-m² ja myymälätiloille 1 250 k-m². Jalankulkualueille ei ole määritelty kerrosalaa.

Lisäksi viereisissä kortteleissa 2099, 2011 ja 92 on voimassa asemakaavat (Sokos, vahvistettu 17.8.1995, Rautatieasema vahvistettu 18.9.1996 ja ns. Makkaratalo, vahvistettu 20.10.2005). Niissä olevat katualuetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset katoksista, ulokkeista ja puuistutuksista on sisällytetty tähän asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nykyisen kaupunkikeskustan elinvoimaisuuden turvaaminen, maanalaisen jalankulkuympäristön laatutason nosto, jalankulkuuyhteyksien parantaminen, turvallisuuden lisääminen, julkisen kaupunkitilan laadun parantaminen sekä olemassa olevien tilojen kehittäminen liiketiloja lisäämällä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen ja jalankulkuuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin.

Liiketiloja lisätään Asematunnelissa myös toiseen kellarikerrokseen. Metroaseman Kompassitasolla myymälätilat laajenevat parvitasojen alapuolelle. Lippuhallin symmetrinen suorakulmainen muoto, sen korkea keskitila, kulkuyhteyksien väljyys ja näkymät Asematunnelista metroaseman lippuhalliin säilytetään. Myymälä- ja jalankulkuilojen laatua parannetaan.

Asematunneli muutetaan sisätilaksi. Nykyiset vähän käytetyt Asematunneliin johtavat porrasyhteydet Kaivokadun pysäkkialueen itäpäässä ja Makkaratalon edustan jalkakäytävällä poistetaan. Korvaavat esteettömät yhteydet on rakennettu Makkaratalon kiinteistöön. Porrasyhteydet Asema-aukiolta, rautatieaseman edustalta sekä raitiovaunupysäkkialueen länsipäästä säilyvät ennallaan.



Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,12 ha.

Kaavan mukainen rakennusoikeus on Asematunnelissa 3 630 k-m2 myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilaa ja 1 625 k-m2 yleisen jalankulun tilaa. Rautatien metroaseman lippuhallin rakennusoikeus on 1 855 k-m2 myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilaa ja 2 165 k-m2 yleisen jalankulun tilaa.

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 9 275 k-m2, josta alueen läpi johtavia yleisiä jalankulun väyliä on 3 790 k-m2. Myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtila lisääntyy voimassa oleviin asemakaavoihin nähden yhteensä 3 765 k-m2. Kerrosalasta myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilojen lisäys voimassa olevan asemakaavaan nähden on Asematunnelissa 3 630 k-m2 ja metroaseman lippuhallissa 135 k-m2.

Maanalaiset yleisen jalankulun tilat, katutilat ja kaupunkikuva

Asematunnelin liiketilat järjestellään uudelleen yhden selkeän ja avaran jalankulkukäytävän varrelle. Kulkuyhteydet rautatieasemalta ja Makkaratalosta Kompassitasolle ja metროon sekä Kaivotalon, Sokoksen ja Forumin suuntaan suunnitellaan sujuviksi ja helposti suunnistettaviksi.

Asematunnelin keskeisten liiketilojen päädyt muotoillaan puolipyöreiksi siten, että koko Asematunnelin pituudelta on näköyhteys metroaseman lippuhalliin, ja siten, että metroaseman lippuhallin suorakulmainen muoto säilyy.

Kaivokadun keskiosaan raitiovaunupysäkkikatosten linjaan saa sijoittaa uudet maanalaisten tilojen poistoilmahormien yläosat ja niiden suojarakenteet. Niiden sijoittelussa ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenneturvallisuus ja katunäkymät ja ne tulee suunnitella laatutasoltaan ja ilmeeltään alueen kaupunkikuvallisen arvon mukaisiksi. Vilkkaan jalankulun alueelle sijoitettuna niiden äänenvaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Julkiset ulkotilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti, materiaaleiltaan ja kadunkalusteiltaan laadukkaiksi ja alueen arvon mukaisiksi. Yleisten maanalaisten tilojen tulee olla laatutasoltaan korkeatasoisia ja väriykseltään vaaleita.

Kaivokadun katualue on merkitty kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi. Määräykseen sisältyy maininta: Rautatieaseman edustan katuaukio kuuluu Rautatien valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen (RKY).



Asematunnelin ja metroaseman lippuhallin alueelle tulee laatia erilliset mainosten, lippuautomaattien ja vastaavien laitteiden sijoittelun sekä opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat. Kaivokadulle tulee laatia julkisen tilan ja valaistuksen yleissuunnitelma.

Pysäköinti ja huoltoliikenne

Kaava-alueen tiloja varten ei tarvitse rakentaa pysäköintipaikkoja.

Huoltoliikennettä ei saa järjestää kadulta. Asematunnelin liiketilat huolletaan maanalaisen, keskustan huoltotunneliin yhteydessä olevan ja Makkaratalon kanssa yhteisen huoltotilan kautta. Metroaseman lippuhallin huoltoajo on sen oman huoltotilan kautta, jonne on ajo Töölönlahdenkadun ajorampin kautta.

Maanalaisista tiloista on jalankulkuyhteydet ja huoltoyhteydet viereisille korttelialueille. Tämän takia pelastusturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Täydennysrakentaminen ja kaupunkiympäristön laadun parantaminen lisää toimintamahdollisuuksia ydinkeskustassa ja kävelykeskustassa, jonne tulevista asiakkaista suurin osa käyttää joukkoliikennettä. Muutokset vahvistavat olemassa olevan keskustan kaupunkirakenteen elinvoimaisuutta ja sen roolia kaupan ja vapaa-ajan keskustana. Rautatieasema ja metroasema ovat hyvin saavutettavissa kaikista jalankulun painopistesuunnista katutasoilta ja yhteydet kortteleista säilyvät nykyisellä hyvällä tasolla. Asematunnelin uudet järjestelyt jäsentävät paremmin nykyisiä, epämääräisen väljiksi jääneitä tiloja. Jalankulkijoiden viihtyvyys ja turvallisuus lisääntyy sekä katutasolla että maanalaisissa tiloissa.

Toteutus

Asematunnelin perusparannushanke aloitetaan vuonna 2011 ja se liittyy Makkaratalon saneeraushankkeeseen, joka valmistuu vuosina 2012–2013.

Alueen toteuttaminen edellyttää maanvuokrasopimuksen uusimista kiinteistöviraston ja Kaivokadun Tunneli Oy:n kesken.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja



arviointisuunnitelma (päiväty 31.10.2002). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2002, 2005 ja 2007 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitelma-aineistoa oli julkisesti nähtävänä 8.11.–5.12.2002. Aineistoa esiteltiin sopimuksen mukaisesti osallisille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 15.5.–2.6.2006. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö ja mielipiteet

Asemakaavan laatimiseen ja sen aikana tehtyihin selvityksiin sekä hakijoiden tekemiin hankesuunnitelmiin on liittynyt viranomaisyhteistyö VR-Yhtymä Oy:n, liikennelaitoksen, kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Asematunnelin ja metroaseman lippuhallin jalankulkuväylien väljyyteen, jalankulkuyhteyksien sujuvuuteen metroasemalle kaikilta suunnilta, näkyymiin ja liikenneturvallisuuteen sekä orsiveden pinnan tasoon alueella.

Kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon Asematunnelin ja lippuhallin jalankulkualueiden väljyyttä ja näkyymiä sekä liikenneturvallisuutta ja orsiveden pinnan tasoa koskevin määräyksin. Myös viitesuunnitelmia on muutettu.

Kannanotot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluun liittyen ei esitetty mielipiteitä.

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutus, lausunnot ja kirje

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 29.10.–29.11.2010, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan on tehty yksi muistutus.

Lisäksi ehdotuksesta on pyydetty ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, HSY Veden, kiinteistölautakunnan, rakennusvalvontaviraston, liikennelaitos-liikelaitoksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Liikenneviraston lausunnot. Sponda Oyj on lähettänyt asiasta kirjeen 28.3.2011.



Muistutus

Muistutuksen mukaan asematunnelin tason jalankulkuyhteydet heikkenevät ja ne tulee säilyttää nykyisinä. Aseman pääoven edustan jalankulkutilaa pitää lisätä, pyörätietä selkeyttää ja pysäköintipaikat poistaa.

Muistutus on otettu huomioon siten, että pysäköintialue on muutettu ohjeelliseksi saattoliikenteen alueeksi. Asemakaavaratkaisu selkeyttää jalankulun tiloja sekä säilyttää jalankulkuyhteydet painopistesuunnissa nykyiseen tapaan sujuvina ja lyhyinä.

Lausunnot

lausunnoissa puolletaan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä sekä pidetään tärkeänä Asematunnelin kehittämistä ja sen merkitystä alueen ja keskustan elinvoimaisuudelle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää mm., että RKY-alueelle tehtävistä toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kaupunginmuseon johtokunta pitää valitettavana, että porrasyhteyksien osalta kaupunkikuvaan vakiintunut ajallinen kerrostuma menetetään, kun Makkaratalon arkkitehtuuriin liittyvät kadun betonirakenteet poistetaan. Lausunnoissa esitetään myös, että katutilaan tuleva hormi ei saa estää näkymää Keskuskadulta aseman pääovelle ja että aseman pääoven edustan pysäköintipaikat tulee poistaa.

Kiinteistölautakunta puoltaa muutosehdotuksen hyväksymistä, koska se osaltaan mahdollistaa keskustan maanalaisen jalankulkuympäristön laatutason ja yhteyksien parantamisen ja samalla tukee keskustan kehittämistä ja elinvoimaisuuden säilyttämistä. Samalla lautakunta päätti jatkaa kaupungin ja Kaivokadun tunneli Oy:n välillä solmittua maanvuokrasopimusta 30.6.2011 asti. Sponda on City Centerin korttelin peruskorjaushankkeeseen liittyen esittänyt, että kaupunki nykyisen maanvuokrasopimuksen päätyttyä myy Kaivokadun Tunneli Oy:n sille luovuttamat Asematunnelin tilat Spondalle. Samalla solmittaisiin uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Yhtiön tarkoituksena on muodostaa sekä kaupungin omistamalla että korttelin 96 alueella olevista Asematunnelin tiloista ilmeeltään yhtenäinen ja korkeatasoinen tilakokonaisuus, jonka huolto tapahtuu korttelin yhteisten maanalaisten huollon tilojen kautta. Vastikkeeksi järjestelyssä Sponda tarjoaa Helsingissä erikseen määriteltäviä Helsingissä omistamiaan maa-alueita. Järjestelyä koskevat neuvottelut on tarkoitus saattaa päätökseen sen jälkeen, kun nyt puheena oleva asemakaavan muutos tulee voimaan.



HSY Vesi esittää, että vesihuollon suunnitelmat tulee hyväksyttävä sillä ja että nykyiset yhdyskuntateknisen huollon johdot tulee ottaa huomioon tilojen muutoksia suunniteltaessa. Rakennusvalvontavirasto toteaa, että vaihtoyhteyksiä metrolta raitiovaunuille ei pidä heikentää. Virastolle ei ole toimitettu henkilöturvallisuuteen liittyviä teknisiä selvityksiä (mm. uloskäytävät, savunpoisto, Pisara-radan ja metron poistumisreitit). Rakennusvalvontaviraston mielestä on tärkeää myös, että asemakaavan muutos johtaa Asematunnelin jalankulkumiljöön kohentamiseen sekä esteettömiin reitteihin. Ahtauden välttämiseksi on tarpeen vahvistaa nykyisten aukiomaisten tilojen luonnetta.

Pelastuslautakunta toteaa, että poistettavat portaat toimivat Asematunnelin uloskäytävänä ja savunpoistoreitteinä, eikä niitä voida poistaa ilman poistumisturvallisuusselvitystä. Se ei puolla asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ennen kuin turvallisuuteen liittyvät selvitykset on tehty.

Lausuntojen johdosta tehdyt toimenpiteet

Lausunnot on otettu huomioon siten, että asemakaavamääräyksiä on täydennetty RKY-alueen toimenpiteistä pyydettävän museoviranomaisen lausunnon osalta, vesihuollon suunnitelmien hyväksymisen ja nykyisten johtojen huomioon ottamisen osalta sekä katutilaan tulevan hormin asemoinnin ja ulkomuodon osalta. Katutilaan sijoittuvan hormin asemakaavamääräystä on täydennetty katunäkymiä ja hormin yksityiskohtaista suunnittelua koskevilta osilta.

Rakennusvalvontavirasto viittaa eräisiin suunnitelman sisältöasioihin, jotka kuuluvat kaavaa seuraavaan rakennuslupavaiheeseen. Asemakaava ei salli poikkeamia rakennusmääräysten vaatimuksista.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on neuvotellut 5.4.2011 pelastuslaitoksen kanssa turvallisuuteen liittyvistä selvityksistä. Kaavaan on lisätty seuraava pelastusturvallisuutta koskeva määräys: "Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä poistumisturvallisuusselvitys sekä selvitys asematunnelin muutoksen vaikutuksista metron uloskäytäviin ja savunpoistoon. Maanalaiset tilat tulee suunnitella kokonaisuutena huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolella olevien tilojen turvallisuus." Pelastuslaitoksen edustajan mukaan asemakaavan muutosehdotusta puolletaan näin täydennettynä. Asemakaavamääräys tarkoittaa, että Asematunnelista tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä palotekninen selvitys. Samalla kaupungin tulee teettää metroasemaa ja sen lippuhallia koskeva erillinen palotekninen selvitys ja toteuttaa selvityksen osoittamat toimenpiteet. Rakennuslupavaiheessa rakennusvalvontaviranomaiset päättävät, missä aikataulussa kaupungin vastuulla olevat toimenpiteet tulee toteuttaa.



Kirje

Sponda Oyj esittää (28.3.2011) ilmanvaihtohormin paikkaa koskevia teknisten tilojen asettamia reunaehtoja ja toteaa, että hormi tullaan toteuttamaan laatutasoltaan ja ilmeeltään alueen kaupunkikuvallisen arvon mukaisesti. Hormin desibelimääräys on tarpeettoman tiukka ja hormin muotoilua rajoittava.

Sponda on esitellyt pelastusturvallisuuteen liittyvät ratkaisut Asematunnelin osalta pelastuslaitoksen edustajille. Spondan mukaan esitetyt periaateratkaisut ovat viranomaisten puolelta hyväksyttävissä. Metroaseman osalta tarvittavien turvallisuus selvitysten ja suunnitelmien laatiminen sekä metroaseman turvallisuuden parantaminen on kaupungin ja liikennelaitoksen vastuulla. Kaupungin vastuulla olevat metroa koskevat toimet eivät saa olla ehtona Asematunnelin puolen rakennushankkeelle.

Pisara-radon asema sijaitsee kaava-alueen länsipuolella eikä liity Asematunneliin. Pisaran jalankulkuyhteyksien suunnittelu ja selvittäminen sekä tarvittavan asemakaavan laatiminen tullaan tekemään myöhemmin. Ne eivät kytkeydy Asematunnelin kehittämisen aikatauluun.

Kirjeen johdosta tehdyt toimenpiteet

Ilmanvaihtohormin kaavamääräystä on täsmennetty. Hormin sijoitus, ilme sekä korkeus ja leveysmitat vaikuttavat kaupunkikuvaan ja katunäkymiin. Tämän takia yksityiskohtainen suunnittelu vaatii tarkkuutta. Ilmanvaihtohormin keskiäänitasomääräys on muutettu sanalliseksi. Alhaisen äänentason määrittämisen syynä on hormin sijainti jalankulkualueella välittömästi seisovien ja kävelevien ihmisten vieressä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on neuvotellut pelastuslaitoksen kanssa 5.4.2011 asemakaavan pelastusturvallisuutta koskevista määräyksistä ja kaupungin vastuulla olevista metroaseman vaatimista toimista. Pelastusturvallisuutta koskeva määräys on lisätty kaavaan. Pisaran keskusta-aseman nähtävissä olevat jalankulkuyhteydet on otettu hyvin huomioon Asematunnelin suunnitelmassa.

Muistutus, lausunnot ja kirje sekä vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksen, lausuntojen ja kirjeen johdosta tehdyt muutokset ja lisäykset

Ehdotusta on muutettu seuraavasti:

- Aseman pääovien edustan ohjeellinen pysäköintialue on muutettu ohjeelliseksi saattoliikennealueeksi.



- Ehdotukseen on lisätty katutilaa koskeva määräys, jonka mukaan RKY-aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Kaivokadun ilmastointihormia koskevaa määräystä on täydennetty yksityiskohtaisen sijainnin, mitoituksen ja muotoilun sekä alueen arvon ja katunäkymien osalta. Hormin melutasoa koskeva määräys on muutettu sanalliseksi suunnitteluohjeeksi.
- Sokoksen edustan ravintolan ulkoterassia ja sen lupamenettelyä koskeva merkintä ja määräys on poistettu.
- Joukkoliikenteen terminaalien jalankulkuyhteyksien huomioon ottamista koskevaan määräykseen on lisätty maininnat Rautatientorin metroaseman ja tulevan Pisara-radon keskustaseman jalankulkuyhteyksistä.
- Ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY Vedellä.
- Ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan tunnelitilaan saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon johtoja ja että tilojen muutoksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon nykyiset yhdyskuntateknisen huollon johdot.
- Ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä poistumisturvallisuusselvitys sekä selvitys Asematunnelin muutoksen vaikutuksista metron uloskäyttöön ja savunpoistoon. Maanalaiset tilat tulee suunnitella kokonaisuutena huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolella olevien tilojen turvallisuus.
- Rakennusoikeuslukuja on tarkistettu hakijan tarkentuneen hankesuunnitelman mukaisiksi.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty yllä olevia muutoksia koskevilta osiltaan.
- Asemakaava-aineistoon on lisätty Spondan teettämä selvitys kaavanmuutoksen vaikutuksesta paloturvallisuuteen sekä palotekninen selvitys (L2 Paloturvallisuus 14.2.2011) ja Kaivokadun tunnelin paloteknillinen suunnitelma (L2 Paloturvallisuus 15.2.2011) sekä Pisara-radon ympäristövaikutusten arviointiselostus



(kaupunkisuunnitteluvirasto ja Liikennevirasto 15.3.2011).

- Lisäksi asemakaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Lopuksi kaupunginhallitus toteaa kiinteistölautakunnan lausuntoon viitaten, että Kaivokadun Tunneli Oy:n ja kaupungin välisiä vuokrasopimuksia on jatkettu 1.7.2011 jälkeen edelleen lyhytaikaisesti. Pitkäaikaisesta asemakaavan voimaan tultua tehtävästä sopimusjärjestelystä käydään vielä neuvotteluja.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Paula Vartiainen, kaavoitussihteeri, puhelin: 310 36045
paula.vartiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11982
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 11982 selostus
- 3 Asematunneli - kuvaliite
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

HSY Vesihuolto

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta



09.01.2012

Kaj/1

Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Liikennelaitos-liikelaitos (HKL)
Rakennusvalvontavirasto

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566