



23.09.2013

Kaj/4

§ 1023

Maanalaisen alueen varaaminen Kiinteistö Oy Valtakulmalle (2. kaupunginosa, Kluuvi, asema-aukio)

HEL 2013-005484 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata 2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteliin nro 99 sijoittuvan, liitteen 1 mukaisen maanalaisen alueen Kiinteistö Oy Valtakulmalle sen omistamalla tontilla 2099/13 sijaitsevien liiketilojen laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Alueen rakennettavuuden selvittäminen ja suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

2

Suunnittelussa on huomioitava mm. seuraavaa:

Ilmanvaihtojärjestelyt, -kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Niitä ei voi sijoittaa katutilaan.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia.

Asema-aukion tiloja ympäröiviä patoseiniä ei saa puhkaista.

Suunnittelussa on huomioitava kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Tiukat palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset hankkeen liittyessä joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.

Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus, laajuus sekä toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

3



23.09.2013

Kaj/4

Hakija vastaa johtojen, kaapeleiden ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtokustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

Käsittely

Esteelliset: Jorma Bergholm, Tarja Tenkula, Tatu Rauhamäki

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Kiinteistö Oy Valtakulma hakemus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata 2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteliin nro 99 sijoittuvan, liitteen 1 mukaisen maanalaisen alueen Kiinteistö Oy Valtakulmalle sen omistamalla tontilla 2099/13 sijaitsevien liikeilojen laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Alueen rakennettavuuden selvittäminen ja suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

2

Suunnittelussa on huomioitava mm. seuraavaa:



Ilmanvaihtojärjestelyt, -kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Niitä ei voi sijoittaa katutilaan.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia.

Asema-aukion tiloja ympäröiviä patoseiniä ei saa puhkaista.

Suunnittelussa on huomioitava kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Tiukat palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset hankkeen liittyessä joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.

Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus, laajuus sekä toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

3

Hakija vastaa johtojen, kaapeleiden ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtokustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

Esittelijä

Hakemus

Kiinteistö Oy Valtakulma on hakenut kiinteistövirastolta 16.4.2013 maanalaisen tilan varaamista 31.12.2014 saakka liiketilojen suunnittelua varten. Hakijan tarkoitus on kehittää Valtakulman kiinteistöä siten, että uutta liiketilaa rakennetaan Asematunnelin ja Valtakulman korttelin väliselle asema-aukion alaiselle alueelle. Hakija perustelee hakemusta läheisten liikekorttelien vastaavilla kehittämishankkeilla sekä S-marketin tilojen ahtaudella ja jalankulkuvälien sokkeloisuudella. Hakemus on liitteenä 2.

Asemakaavatilanne

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Varausalue sijaitsee tällä hetkellä kolmen eri asemakaavan alueella.



SOK:n korttelissa on voimassa asemakaava nro 10263 vuodelta 1995. Asema-aukion alueella on voimassa Asematunnelin asemakaava nro 11982 vuodelta 2011. Siinä asema-aukion hakemuksen mukaista tilaa koskee ma-merkintä sekä määräys, jonka mukaan tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueille.

Kaivokadun ja asema-aukion kaupunkitilaa koskee kaavassa merkintä sk, jonka mukaan alue on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Hakemusalueen pohjoisreunalla on voimassa Töölönlahden aloitusalueen asemakaava nro 10275 vuodelta 1996. Siinä alue on katualuetta, jossa saa olla maanalaisia huoltoajo-, jalankulku- ja teknisiä tiloja.

Liikekeskustassa noudatetun kaavoituskäytännön mukaan keskustakiinteistöjä on laajennettu kadunalaisiin tiloihin mm. Stockmannilla, Kampin keskuksessa sekä Asematunnelin alueella.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kiinteistövirasto on pyytänyt lausuntoa kaupunkisuunnitteluvirastolta suunnitteluvarauksen valmistelua varten. Kaupunkisuunnitteluvirasto on antanut lausuntonsa ja puoltaa varauksen tekemistä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on kiinnittänyt lausunnossaan huomiota alueen vaikeaan rakennettavuuteen. Lausunto on osana päätöshistoriaa.

Alue on tiiviisti rakennettua keskustaa myös kadunalaisilta osiltaan. Julkiseen tilaan kohdistuu poikkeuksellisen korkeat laatuvaatimukset sekä useat erityyppiset ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn tarpeet. Tällä paikalla ahdas katutila on tarkkaan jaettu kaikkien siihen kohdistuvien tarpeiden kesken.

Sitovina reunaehtoina hankkeelle on, että kaikki ilmanvaihtojärjestelyt, -kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Näitä ei voi sijoittaa katutilaan. Näin on toimittu keskustassa vastaavissa hankkeissa. Hakemuksen toimenpiteet eivät saa estää arvokkaan julkisen tilan asemakaavan mukaista toteuttamista eikä jalankulkutilojen ja -yhteyksien sekä liikennejärjestelyjen toteuttamista.

Kaikki edellä mainitut maanalaiset tilat ja yhteydet on perustettu paaluilla. Asema-aukion tiloja ympäröivät patoseinät, joita ei saa puhkaista. Rajatun alueen koillisnurkassa on patoseinillä yhdyskäytävän osa, joka rajaa mahdollisuuksia rakentaa siihen kohtaan uutta tilaa.



Kallion pinta alueella on noin tasolla +0 - -10. Alue on pohjaveden riskialuetta, jossa orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia. Reunaehdoja aiheuttavat myös kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset korostuvat hankkeessa, koska hanke liittyy joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin kyseisellä sekä viereisellä korttelialueella. Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus, laajuus sekä toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan varausaikana laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

Hakijan tulee laatia selvitykset ja suunnitelmat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen sekä muiden tarvittavien hallintokuntien kanssa. Vasta edellä mainittujen selvitysten ja suunnitelmaluonnosten valmistuttua voidaan tehdä päätös alueen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Perustelut

Hakija omistaa varattavan alueen viereisen tontin 2099/13. Alueen varaaminen hakijalle 31.12.2014 saakka on perusteltua Valtakulman liikekeskuksen laajentamismahdollisuuksien selvittämiseksi, koska varattava alue sijaitsee hakijan omistaman kiinteistön yhteydessä.

Hanke voisi toteutuessaan parantaa keskustan palvelutarjontaa ja kilpailukykyä. Hanke on myös valtuuston hyväksymän strategiaohjelman mukainen, jonka mukaan keskustaa kehitetään yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Hankkeen toteutettavuuden edellytysten selvittäminen tehdään yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden hallintokuntien kanssa.

Päätösehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet



23.09.2013

Kaj/4

- 1 Varattava alue
- 2 Kiinteistö Oy Valtakulma hakemus

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Pelastuslaitos
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 08.08.2013 § 398

HEL 2013-005484 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta G3 T2

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että 2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteliin 99 sijoittuva, liitteen nro 1 mukainen maanalainen alue varataan Kiinteistö Oy Valtakulmalle sen omistamalla tontilla 2099/13 sijaitsevien liiketilojen laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2014 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Alueen rakennettavuuden selvittäminen ja suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

2

Suunnittelussa on huomioitava mm. seuraavaa:

Ilmanvaihtojärjestelyt, -kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Niitä ei voi sijoittaa katutilaan.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia.

Asema-aukion tiloja ympäröiviä patoseiniä ei saa puhkaista.



Suunnittelussa on huomioitava kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Tiukat palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset hankkeen liittyessä joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.

Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus, laajuus sekä toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

3

Hakija vastaa johtojen, kaapeleiden ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtokustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Merja Tapalinen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159
merja.tapalinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto Asemakaavaosasto 3.6.2013

HEL 2013-005484 T 10 01 01 00

Ksv 0888_1

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston lausuntoa Kiinteistö Oy Valtakulman (kortteli 99, tontti 13, SOK) hakemuksesta varata Asema-aukion maanalainen tila Sokos-kiinteistön S-marketin liiketilan laajennuksen suunnittelua varten 31.12.2014 asti.

Hakijan tarkoitus on kehittää Valtakulman kiinteistöä siten, että uutta liiketilaa rakennetaan Asematunnelin ja Valtakulman kortteliin väliselle Asema-aukion alaiselle alueelle. Hakija perustelee hakemusta läheisten liikekorttelien vastaavilla kehittämishankkeilla sekä S-marketin tilojen ja ahtaudella ja jalankulkuvälien sokkeloisuudella.



Asemakaavaosasto

Suunnittelutilanne

SOK:n korttelissa on voimassa asemakaava nro 10263 vuodelta 1995. Asema-aukion alueella on voimassa Asematunnelin asemakaava nro 11982 vuodelta 2011. Siinä Asema-aukion hakemuksen mukaista tilaa koskee ma-merkintä sekä määräys, jonka mukaan tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueille.

Kaivokadun ja Asema-aukion kaupunkitilaa koskee kaavassa merkintä sk, jonka mukaan alue on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Hakemusalueen pohjoisreunalla on voimassa Töölönlahden aloitusalueen asemakaava nro 10275 vuodelta 1996. Siinä alue on katualuetta, jossa saa olla maanalaisia huoltoajo-, jalankulku- ja teknisiä tiloja.

Liikekeskustassa noudatetun kaavoituskäytännön mukaan keskustakiinteistöjä on laajennettu kadunalaisiin tiloihin mm. Stockmannilla, Kampin keskuksessa sekä Asematunnelin alueella.

Hakemusaluetta rajaavat rakenteet

Lännessä aluetta rajaa SOK:n Valtakulman kortteli sekä etelässä maanalainen metroon ja Asematunneliin johtava jalankulkuväylä tasolla +-0.

Pohjoispuolella aluetta rajaa Elielin pysäköintilaitos, jonka katto on tasolla+ 3,3 ja lattia -5,2. sekä pysäköintilaitoksen jalankuluyhteys Sokos-kiinteistöön.

Idässä aluetta rajaavat asematunnelin tilat alimmillaan tasolla - 4,20 ... - 7,5 ja City-kortteliin johtava huoltoajoväylä on tasolla - 0,65. Alueelle sijoittuu lisäksi Elielin pysäköintilaitoksen ajoluiska sekä osa Asematunnelin huoltoajotunnelia tasolla - 5,25.

Sokoksen korttelin alimmat lattiat ovat tasolla - 1,30 ... - 2. Metrotunneli on korttelin 2099 ja alueen alapuolella tasolla katto - 15,3 ja lattia - 22,5.

Alueen suunnittelun reunaehdot ja rakentamisrajoitukset

Alue on tiiviisti rakennettua keskustaa myös kadunalaisilta osiltaan. Julkiseen tilaan kohdistuu poikkeuksellisen korkeat laatuvaatimukset. sekä useat erityyppiset ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen, jalankulun



ja pyöräilyn tarpeet. Tällä paikalla ahdas katutila on tarkkaan jaettu kaikkien siihen kohdistuvien tarpeiden kesken.

Sitovina reunaehtoina hankkeelle on, että kaikki ilmanvaihtojärjestelyt, -kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet tiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Näitä ei voi sijoittaa katutilaan. Näin on toimittu keskustassa vastaavissa hankkeissa. Hakemuksen toimenpiteet eivät saa estää arvokkaan julkisen tilan asemakaavan mukaista toteuttamista eikä jalankulkutilojen ja -yhteyksien sekä liikennejärjestelyjen toteuttamista.

Alue on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea. Kaikki edellä mainitut maanalaiset tilat ja yhteydet on perustettu paaluilla. Asema-aukion tiloja ympäröivät patoseinät, joita ei saa puhkaista. Rajatun alueen koillisnurkassa on patoseinillä yhdyskäytävän osa, joka rajaa mahdollisuuksia rakentaa siihen kohtaan uutta tilaa.

Kallion pinta alueella on noin tasolla +0 - - 10. Alue on pohjaveden riskialuetta, jossa orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia. Reunaehtoja aiheuttavat myös kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset korostuvat hankkeessa, koska hanke liittyy joukkoliikenteen jalankulkyhteyksiin sekä vierelle korttelialueella. Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus sekä laajuus, toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan varausaikana laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

Hakijan tulee laatia selvitykset ja suunnitelmat yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, rakennusviraston ja pelastuslaitoksen sekä muiden tarvittavien hallintokuntien kanssa. Em. selvitysten ja suunnitelmaluonnosten valmistuttua voidaan vasta tehdä päätös alueen asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Yhteenveto

Asemakaavaosasto toteaa, että hakijan esittämä toimenpide edellyttää asemakaavan muutosta. Sitä varten hakijan on tehtävä riittävät selvitykset ja suunnitelmat hankkeen toiminnallisuudesta, rakennettavuudesta, talotekniikasta sekä palo- ja pelastusturvallisuudesta. Ilmanvaihtoratkaisut ja poistumistieyhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Suunnitelmat eivät saa estää tai



23.09.2013

Kaj/4

rajoittaa joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksien toteuttamista eikä julkisen tilan suunnittelua tai katutilan liikenne- ja jalankulkujärjestelyjä.

Pohjaolosuhteet ovat erittäin vaativat alueella. Pohjavesiä koskevia ehtoja on noudatettava. Paaluperusteiset nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit asettavat reunaehtoja ja rajoituksia toteutukselle. Alapuolella oleva metrotunneli on otettava huomioon. Suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston sekä kaupungin muiden tarvittavien hallintokuntien kanssa.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto puoltaa varaushakemusta hakemuksen likimääräisen aluerajauksen mukaisena ja oheisilla suunnittelurajoitusta ja koskevilla sitovilla ehdoilla.

Lisätiedot

Ilpo Forssen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37199
ilpo.forssen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
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