

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

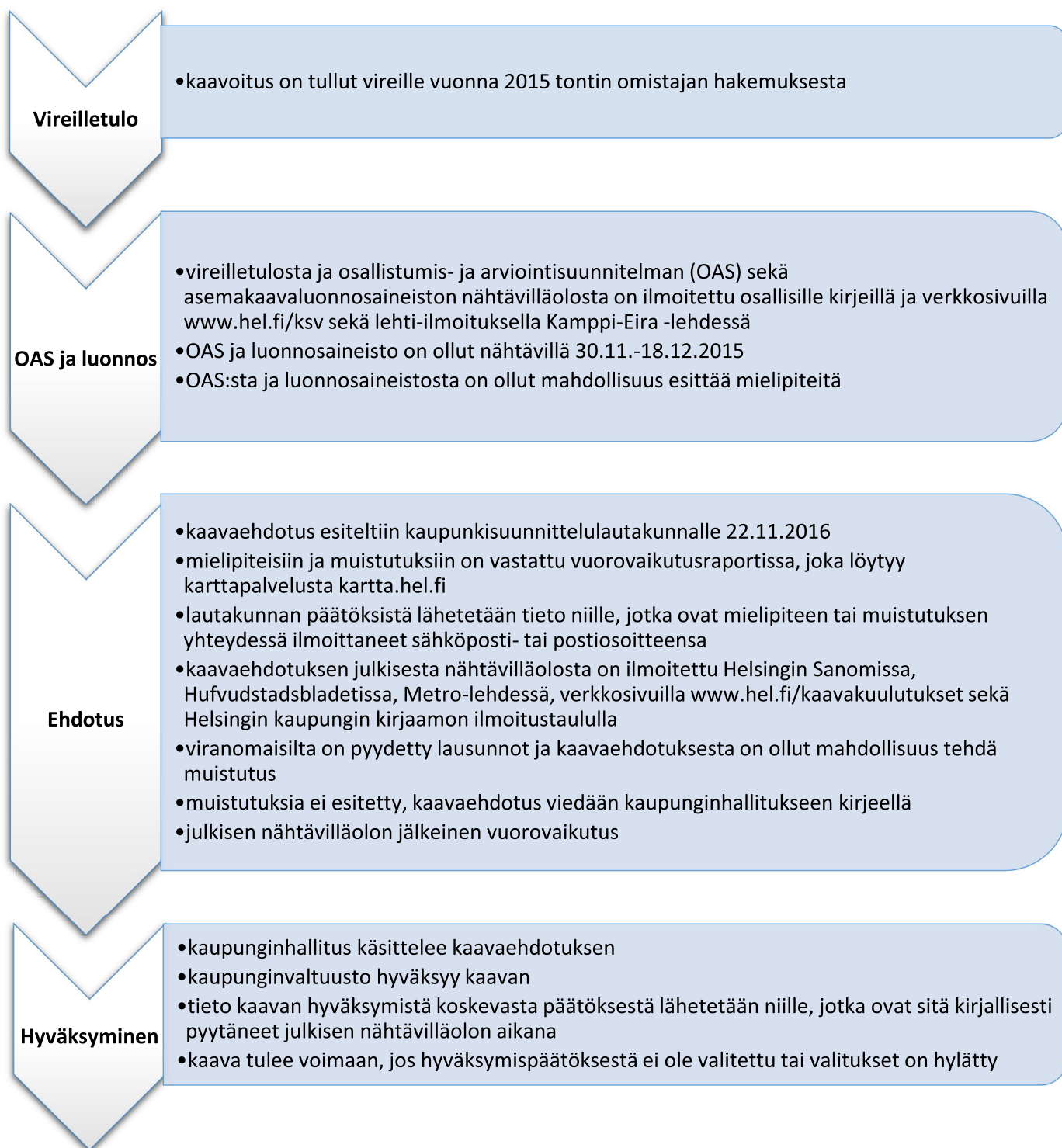
Sokos Asema-aukion (Asema-aukio 2) asemakaavan muutos (nro 12425)

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Kaavoituksen eteneminen



YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosaineiston nähtävilläolo 30.11.–18.12.2015

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnosaineistosta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- Gasum Oy
- Aurora kaasunjakelu Oy

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) katsoi, että kaava tukee HLJ 2015:n tavoitteiden toteutumista. HSL pitää hyvänä, että nykyisen maanalaisen kulkureitin mitoitusta parannetaan. Samalla viihtyisyyttä tulee parantaa. Kaavahankkeen on huomioitava Pisan ja metron maanalaiset kulkureitit, suunnitelmat ja aikataulut. HSL:n mielestä OAS on sisällöltään tarpeeksi laaja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanotto kohdistui vesihuoltoon ja johtosiirtoihin ja niiden aiheuttamiin teknisiin ratkaisuihin ja sopimusasioihin.

Liikenneviraston kannanotto kohdistui Pisanradan aluevaraukseen kaava-alueella. Hanke ei saa haitata rakenteellisesti tai taloudellisesti Pisanradan rakentamista.

Museovirasto ilmoitti, että kyseisestä asiasta antaa kannanoton kaupunginmuseo.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteisessä kuukausipalaverissa asemakaavan luonnosaineisto on esitelty eikä kaavasta ole annettu kielteistä palautetta.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos HKL:n kantana oli, että hankkeen HKL:n hallinnoimia kohteita sivuavia tiloja tulee sovittaa yhteen yhteistyössä HKL:n kanssa. Liittyminen ei saa aiheuttaa vaatimuksia tai turvallisuuden heikentämistä metroasemien suunnitteluun. Kairvokadun raitiotiesuunnitelma (Kruunusillat hanke) on huomioitava. Myös rakentamisen aikainen sujuva joukkoliikenne ja käyttäjien verkosto on varmistettava.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto totesi kannanottonaan, että mikäli hankkeen rakenteisiin luonnosvaiheen jälkeen tulee merkittäviä muutoksia, niiden vaikutukset pohjavesimalliin on tarkasteltava erikseen. Mallinnuksen yhteydessä saadut alueen pohja- ja orsiveden virtaukset tulee huomioida suunnittelussa. Pohja- ja orsiveden pinnat eivät saa alentua rakentamisen vaikutuksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto totesi, että alue on varattu Kiinteistö Oy Valtakulmalle 31.12.2016 saakka. Ei ole huomautettavaa.

Pelastuslaitos totesi kannanottonaan, että pelastuslaitoksen alustavat kommentit on otettu huomioon erillisneuvotteluissa. Jatkosuunnittelua tulee tehdä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui yleisiin alueisiin, rakentamisvaikutuksiin ja mitoitukseen.

Gasum Oy ilmoitti kannanotossaan, että alueella oleva kaasuputki on nykyisin Aurora Kaasunjakelu Oy:n putkistoa.

Aurora kaasunjakelu Oy selvensi vastuualueita ja alueen kaasuputkien sijainnit liitekartalla.

Kaupunginmuseolla ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut huomautettavaa.

Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kiinteistöviraston tilakeskus sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) eivät ole jättäneet kannanottoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä asemakaava-aluetta koskevilta osiltaan.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Maanalainen yleinen jalankulkukäytävä ja Pissararadan aseman uloskäynnin tilavaraus sekä käytävän viihtyisyys

Asemakaavassa määrätään toteuttamisesta, että ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pissararadan aseman uloskäynnin ja sen teknisten tilojen rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä, kunnallisteknisten verkostojen järjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen. Pissararadan uloskäynnin tilavaraus on merkitty asemakaavan muutoskarttaan ma-pisara-merkinnällä. Sillä alueella on voimassa Pissararadan asemakaava (nro 12290). Kaavassa on ohjeellisen osa-alueen merkintä ma-yjk, johon tulee sijoittaa maan alle yleisen jalankulun käytävä Rautatien metroaseman lippuhallin parvitasen sekä korttelin 2099 kautta Mannerheimintien alittavan jalankulkukäytävän välille. Yleisten maanalaisten tilojen tulee olla laatutasoltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisia ja väriykseltään vaaleita. Jalankulkureitin tulee olla sujuva, helposti suunnistettava ja esteetön. Käytävän leveyden tulee olla vähintään 10 m.

Johtosiirrot

Hankkeessa on selvitetty sen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot ja niistä on tehty alustavat suunnitelmat. Suunnitelmat on käyty läpi ko. putkien ja johtojen omistajien kanssa. Kaavaan on kirjoitettu määräykset: "Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanalaissa tiloissa olevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot." ja "Ennen rakennusluvan myöntämistä vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelma tulee hyväksyttävä HSY Vesihuollolla."

Työmaa-aikaiset järjestelyt, Kruunusillat-hanke, turvallisuus

Työmaajärjestelyt sovitaan erikseen rakennusviraston kanssa. Kruunusillat projekti on erillinen suunnitteluhanke. Kaavan toteuttaminen ei ole esteenä Kruunusillat-hankkeelle. Alueella tapahtuvista muutoksista käydään normaalin käytännön mukaan lupavaiheessa tarvittavat neuvottelut eri osapuolten kanssa. Kaavaan on kirjoitettu määräys, jonka mukaan louhinta eikä rakentaminen saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikalle. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä. Lisäksi määrätään, että rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien maanalaisten tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käytön henkilö- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana. Olemassa oleviin metron järjestelyihin liittyen on määrätty, että: "Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä poistumisturvallisuus selvitys, palotekninen suunnitelma sekä selvitys maanalaisen tilan

muutoksen vaikutuksista metron uloskäytäviin ja savunpoistoon. Maanalaiset tilat tulee suunnitella kokonaisuutena huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolella olevien tilojen turvallisuus."

Pohjavesi

Pohjavesiolosuhteet on huomioitu hankkeen suunnittelussa. Asemakaavassa on määräys: "Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää."

Pelastus

Pelastuslaitoksen kanssa on käyty erillisiä neuvotteluja asemakaavan valmistelun aikana. Hankkeesta on laadittu asemakaavavaiheen palotekninen suunnitelma, joka on käyty pelastuslaitoksen kanssa läpi. Jatkosuunnittelussa ja rakennuslupavaiheessa palotekniset suunnitteluratkaisut tarkentuvat. Palo- ja pelastusturvallisuudesta on asemakaavaan laitettu mm. seuraavat määräykset: "Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä poistumisturvallisuus selvitys, palotekninen suunnitelma sekä selvitys maanalaisen tilan muutoksen vaikutuksista metron uloskäytäviin ja savunpoistoon. Maanalaiset tilat tulee suunnitella kokonaisuutena huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolella olevien tilojen turvallisuus." Lisäksi: "Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta."

Yleisiä alueita koskevat tavoitteet ja varotoimet sekä kulttuurihistoria ja valaistus

Kaavassa on seuraavat määräykset: "Kaava-alueella kaupungin katu- ja aukioalueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katu- ja aukioalueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee tasausten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella rakennusviraston ohjeiden mukaan." Lisäksi on määrätty, että louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille.

Aurora kaasunjakelu Oy:n viesti on välitetty hankkeen omistajille.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl.

Kanta-Helsingin Yrittäjät toteaa, että heillä ei ole asiasta huomautettavaa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.12.2016–23.1.2017

Muistutukset ja kirjeet

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä saapunut kirjeitä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sille asettamat vaatimukset.

Helen Sähköverkko toteaa lausunnossaan, että asemakaavaehdotuksen valmistelun aikana on tehty selvitystyötä Helen Sähköverkon käytössä olevista jakeluverkon kaapeleista. Kaapeleiden siirrosta on laadittu konsulttityönä (Valtikka hanke) periaatesuunnitelma.

Asemakaava-alueella on jakeluverkon kaapeleiden ohella käytöstä poistettu Kamppi-Suvilahti 110 kV:n suurjännitekaapeli. Kaapeli sijaitsee Kaivokadun etelän puoleisessa jalkakäytävässä. Kaapeli on katurakenteessa betonielementissä. Elementin asennussyvyys on noin 1,3 m. Mikäli kaapeli jää rakentamisen tielle sen voi poistaa. Ennen

kaapelirakenteen poistamista pyydetään olemaan yhteydessä Helen Sähköverkkoon.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavaehdotukseen muuta huomautettavaa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) pitää hanketta kannatettavana. HSL:n kanta ei ole muuttunut siitä mitä HSL esitti OAS-vaiheessa joulukuussa 2015. HSL yhtyy myös HKL:n kantaan, että Kai-vokadun raitiotiesuunnitelma on asemakaavassa huomioitava. Lopputilanteessa asemakaava- ja liikennesuunnitelmat on sovitettava toisiinsa. Rakentamisaikainen sujuva joukkoliikenne sekä kävely- ja pyöräilyreitit on myös varmistettava. HSL pitää tärkeänä, että joukkoliikennettä koskevat suunnitteluratkaisut laaditaan tiiviissä yhteistyössä HSL:n kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto kohdistui siihen, että yleiset vesihuoltolinjat, niiden tilantarve ja kunnossapidettävyyden tulee ottaa huomioon maanalaisia tiloja suunniteltaessa ja rakennettaessa. Hankkeen aiheuttamat vesihuollon johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa osana hanketta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. Asemakaavaehdotuksessa on kaavamääräyksiä yleisen vesihuollon tilantarpeesta ja johtojen huomioimisesta maanalaisten tilojen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Liikennevirasto katsoo lausunnossaan, että asemakaavaehdotus sisältää Pissararadan sisäänkäynnin toteuttamisen kannalta pääosin tarpeelliset merkinnät ja määräykset.

Kaavaehdotukseen tulee kuitenkin tehdä muutoksia ja lisäyksiä, joilla varmistetaan Pissararadan sisäänkäynnin toteuttamisen kannalta oleelliset tilat ja rakenteet, suunnitellaan ja toteutetaan kaupalliset tilat niin, ettei Pissaran toteutukselle aiheudu ylimääräisiä kustannuksia sekä vähennetään kaupunkiympäristölle ja kaupunkielämälle jatkossa koituvia rakennusaikaisia haittoja.

Tekninen yhteys Pissararadan sisäänkäynnin ja metron nykyisen sisäänkäyntirakennuksen välille.

Vaatimus:

Asemakaavaehdotukseen tulee lisätä kiinteistötekniikan tilavaraus ja velvoite tekniikkakanaalin toteuttamisesta Pissararadan sisäänkäynnin teknisten tilojen ja Asema-aukiolla olevan metron sisäänkäyntirakennuksen välille.

Perustelut:

Yhteys on välttämätön ilmanvaihdon ja savunpoiston järjestämiseksi. Tekninen kanaali esiintyy kaavamutoksen hakijan viitesuunnitelmissa ja se pohjautuu hankkeiden välisessä yhteistyössä ja yhteensovituksessa saavutettuun ratkaisuun.

Pisarakoradon sisäänkäynnin ja liittyvien hankkeiden toteutustapa ja vaiheistus

Vaatus:

Merkinnällä ma-pisara varustetulle alueelle tulevat maa- ja kalliorakenteelliset työt ja kantavat rakenteet tulee toteuttaa niin, että ne sellaiseen soveltuvat Pisaran sisäänkäynnin tarpeisiin eikä katua jatkorakentamisen yhteydessä ole tarpeen uudestaan avata.

Asemakaavamääräyksien viimeisenä kohtana mainittu ja rakennuslu-pahakemusvaiheeseen liitetty selvitysvaatus varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä Pisarakoradon sisäänkäynnin rakentamisen kanssa ei aseta yhteistyövaatimuksia oikeaan tärkeysasemaan ja aikatauluun.

Asemakaavaehdotukseen tulee lisätä voimakkaampia Pisarakoradon sisäänkäynnille varatun alueen toteuttamistapaa ja toteutusaikaa koskevia vaatimuksia liitteenä olevien suunnitelmapiirustusten mukaisesti.

Perustelut:

1. Eriaikainen rakentaminen

Toteutettaessa kaupallinen hanke enne Pisarakoradon sisäänkäyntiä tai sen aluetta tulee varautua siihen, että myöhemmin toteutettavan hankkeen osalle ei siirry tai aiheudu sellaisia haittoja tai velvollisuuksia, joita ei ennenkään ole ollut olemassa.

Kadunalainen infra tulee sijoittaa siten, ettei Pisaran määrittämälle kaivantoalueelle siirretä tai sijoiteta kunnallisteknisiä tai muita johtoja. Alueen kuivatusratkaisut Kaivokadulla ja Asema-aukiolla tulee sovittaa yhteen Pisaran alueen kuivatusratkaisujen kanssa.

Pisaran sisäänkäynnin ilmanvaihtoa, talotekniikkaa ja savunpoistoa palveleva tekniikkakanaali tulee toteuttaa Asema-aukion alle, jotta kaupallisen hankkeen tiloja ei ole tarpeen purkaa tai häiritä Pisaran rakentamisen yhteydessä (vrt. vaatus "Tekninen yhteys Pisarakoradon sisäänkäynnin ja metron nykyisen sisäänkäyntirakennuksen välille").

Pisaran sisäänkäynnin maanrakennus- ja kalliorakenteelliset työt edellyttävät hankkeiden keskinäistä koordinoitua riittävän aikaisessa vaiheessa varsinkin rajavyöhykkeelle seinärakenteen ja siihen liittyvien

louhintapalkkien ja myöhemmän louhinnan mahdollistavien varauksien suunnittelussa.

Pisaran sisäänkäynnin kaivanto tulee olla rakennettavissa siten, että aiemmin toteutettua kaupallista rakennusta ei tarvitse Pisaran kaivannon puolelta tukea toispuoleista maanpainetta vastaan eikä aiemmin toteutetun kaupallisen rakennuksen alta ja sivuilta pääse pohja- ja orsi-vettä Pisaran kaivantoon.

Myöhemmin louhittavan vinokuilun ja muiden kalliotilojen louhintaan tulee varautua ja louhittavan kuilun lujitus- ja tiivistysrakenteet tulee ottaa huomioon kaupallisen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

2. Samanaikainen rakentaminen kaupallisen hankkeen toimesta

Kaupallisen hankkeen toteuttaessa Pisaran käyttöön myöhemmin tulevan alueen tilat ja rakenteet sekä kadunalaisen infran samanaikaisesti kaupallisen hankkeen omien tilojen kanssa tulee toteutus suunnitella ja rakentaa siten, ettei katua jouduta välttämättömiä työaukkoja enempää avaamaan uudelleen ja jo tehtyjä rakenteita purkamaan Pisaran rakennustyön yhteydessä. Kantavat rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että ne sellaisenaan palvelevat tulevaa käyttöä Pisaran sisäänkäyntinä.

Pisaran tekniikkatilojen alue ja vinokuilun lähtö on syytä louhia ensimmäisessä vaiheessa, jotta myöhempi louhinta voidaan toteuttaa aiempia betonirakenteita vaarantamatta. Vinokuilua tulee toteuttaa riittävä määrä niin, että jatkolouhinta voidaan suorittaa alakautta. Louhittavan kuilun lujitus- ja tiivistysrakenteet tulee ottaa huomioon ensimmäisen vaiheen suunnittelussa ja toteutuksessa. =>Pisaran tekniikkatilojen alue ja vinokuilun lähtö tulee louhia, lujittaa ja tiivistää ensimmäisessä vaiheessa siten, että myöhempi louhinta voidaan toteuttaa aiempia betonirakenteita vaarantamatta, varmistaa kallion stabiilisuus sekä vesitiiviys. Vinokuilua tulee toteuttaa riittävä määrä siten, että jatkolouhinta voidaan suorittaa turvallisesti.

Louhittavan kuilun myöhemmin tehtävät lujitus- ja tiivistysrakenteet tulee ottaa huomioon ensimmäisen vaiheen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Rakenteet tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että kannessa huomioidaan työaukkojen ympärillä olevien maanpaineeseinien tuentaa.

Pisaran sisäänkäynnin ilmanvaihtoa, talotekniikkaa ja savunpoistoa palveleva tekniikkakanaali tulee toteuttaa Asema-aukion alle, jotta kaupallisen hankkeen tiloja ei ole tarpeen purkaa tai häiritä Pisaran rakentamisen yhteydessä (vrt. vaatimus 'Tekninen yhteys Pisararadan sisäänkäynnin ja metron nykyisen sisäänkäyntirakennuksen välille').

3. Samanaikainen rakentaminen hankkeiden yhteistyönä

Kaupallisen hankkeen ja Pisanan rakentamisen tapahtuessa samanaikaisesti päästään hankkeiden välillä luontevaan yhteistyöhön. Tällöin voidaan parhaiten turvata sekä kummankin hankkeen edut, että kaupunkiympäristölle koituvien haittojen minimointi.

Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Liikennevirasto pyytää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti välitöntä ilmoitusta kaavan hyväksymistä koskevista päätöksistä. Ilmoitus kaavan hyväksymisestä tulee toimittaa kaava-asiakirjoineen ja valitusosoituksineen osoitteella Liikennevirasto, Kirjaamo, PL 33, 00521 Helsinki tai kirjaamo(a)liikennevirasto.fi.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) toteaa, että hankkeen tarvitsemien maanalaisten tilojen pystykuilujen ja muiden teknisten tilojen yhteen sovittaminen tulee tehdä yhteistyössä HKL:n hallinnoimien rajakohteiden kanssa. Hanke ei saa asettaa vaatimuksia nykyisten metroasemien suunniteluun tai vaarantaa palo- ja pelastusturvallisuuden toimivuutta. Kaivokadun raitiotiesuunnitelma (Kruunusillat hanke) on huomioitava. Myös rakentamisen aikainen sujuva joukko-liikenne ja käyttäjien yhteysverkosto on varmistettava. HKL:n tuleva ohjeistus "Metroradan vieressä tapahtuva rakentaminen" pitää huomioida uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä. Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon metrolienteen ja raitiovaunuliikenteen raitiotiekiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

Helsingin kaupungin museo toteaa lausunnossaan, että kaupungin museo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettynä seuraavaa. Kaupungin museo puoltaa edelleenkin esitettyjä suunnitelmia etenkin pyrkimyksestä yhtenäistää ja parantaa arvokkaan katualueen kaupunkikuvallista ilmettä suunnittelualueella. Kaupungin museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta puoltaa lausunnossaan Sokos-tavaratalon maanalaista laajentamista ja sen viereisten maanalaisten jalankulkuyhteyksien kehittämistä mahdollistavaa ja siten kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita tukevaa kaavaehdotusta. Helsingin kaupunki omistaa Asema-aukion ja Kaivokadun katualueet, joille kaavaehdotuksen mukainen tila sijoittuu. Kiinteistö Oy Valtakulma omistaa asemakaavaehdotuksen mukaiseen alueeseen kiinnittyvän Sokos-tavaratalon korttelin 2099/13.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla valmistellaan parhaillaan esitystä kiinteistölautakunnalle Kiinteistö Oy Valtakulman (SOK) Sokos-tavaratalon laajennusta koskevan aluevarauksen jatkamiseksi entisillä ehdoilla

31.12.2017 saakka. Varausalue on tarkoitus laajentaa koskemaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaista aluetta. Laajennuksen rakentamistöiden on kaavailtu alkavan 2019. Maanalaiset tilat tulitaisiin vuokraamaan varauksensaajalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

Osittain samalle alueelle kohdistuu myös Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:n, OP-vuokratuotto esr:n, VR-Yhtymä Oy:n ja Evata Partners Oy:n 15.3.2016 päivätty hakemus, jolla yllä mainitut tahot ovat hakeneet Helsingin kaupungilta suunnitteluvarausta Elielin aukion ja sen ympärillä olevien kiinteistöjen alueelle alueen kehityspotentiaalin ja täydennysrakentamismahdollisuuksien selvittämiseksi. Elielin aukion varausta tullaan esittämään erikseen. Kyseinen tonttiosastolla vireillä oleva hanke on syytä ottaa huomioon tämän asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä.

Pelastuslautakunta toteaa lausunnossaan, että Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaava-asiassa. Jatkosuunnittelua tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Rakennusvalvontavirasto on kommentoinut erillisellä sähköpostilla niitä kaavamääräyksiä, joissa on ehtoja, jotka mahdollisesti vaikeuttavat tai hidastavat merkittävästi rakennusluvan myöntämistä.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan, että hankkeen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusviraston suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävistä rakenteista. Rakentamisen aikaisissa katualueiden järjestelyissä tulee ottaa huomioon liikenne ja kohteen keskeinen sijainti kaupungin keskustassa.

Ympäristökeskus esittää lausunnossaan, että Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus. Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Vastineet lausuntoihin

Johtosiirroista (HSY), pohjavedestä (Liikennevirasto), pelastuksesta, työmaa-aikaisista järjestelyistä, Kruunusillat-hankkeesta (HSL, HKL), maanalaisesta yleisestä jalankulkukäytävästä (HSL), käytävän viihtyisyydestä, turvallisuudesta (HKL) sekä yleisiä alueita koskevista tavoitteista ja varotoimista (yleisten töiden lautakunta) sekä kulttuurihistoriasta ja valaistuksesta on annettu vastineet luonnosvaiheen vastinekohdassa aihepiireittäin.

Liikenneviraston vastine

Sokos Asema-aukion kaavatyössä Pissararadan asemakaavan nro 12290 aineisto on otettu huomioon. Hankkeen suunnittelijat ovat tehneet yhteistyötä Pissararadan keskustan aseman suunnittelijoiden kanssa. Asemakaavan selostuksen liitteenä olevissa hankkeen laatimissa viitekuvissa on esitetty suunnittelualueeseen liittyvä Pissararadan IV-tekniinen kanaali tasojen noin -4.7 - -0.4 välillä. Tilavaraus on myös huomioitu rakennusoikeusluvussa.

Rakennesuunnittelulla, geoteknisellä, paloteknisellä, LVI- ja sähkösuunnittelulla on varmistettu hankkeen teknistä toteutettavuutta huomioiden muun muassa alueella olemassa olevat ja sinne suunnitellut rakennukset, rakenteet ja yhdyskuntatekniikka. Pohjavesiolosuhteet on huomioitu hankkeen suunnittelussa.

Asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelun johdosta kaavan muutosalueen rajausta on supistettu. Pissararadan asemakaavan mukainen Kaivokadun keskustan aseman uloskäynnin osa-alue on rajattu ulos, koska Pissararadan uloskäyntitilojen väliaikaiskäyttömahdollisuus on poistettu kaavasta eikä osa-alueelle tehdä muutoksia.

Kaavakarttaan on lisätty osa-aluemerkintä (IV-pisara) Pissararadan IV-tekniikan kanaalia varten ja määräys: ”Osa-alue, johon saa sijoittaa IV-tekniikan kanaalin, joka palvelee Pissararadan sisäänkäyntiä tasojen noin -4.7 – -0.4 välille. Kanaali tulee sovittaa maanalaisen tilan muuhun käyttöön ja rakenteisiin”.

Tehtyjen päätösten mukaan työmaajärjestelyistä tulee neuvotella ja sopia erikseen rajalla sijaitsevien kiinteistönomistajien kanssa, kun Pissararadan hanke on ajankohtainen. Mahdolliset Pissararadan IV-kanaalin rakentamisen kustannukset muutosalueella ja muut mahdolliset ylimääräiset Pissararadan tulevien tilojen naapureille aiheutuvat rakennevahvistuskustannukset maksaa Liikennevirasto maaomaisuuden kehittämisen ja tontit palvelun laatiman erillissopimuksen mukaisesti. Alueella on lisäksi toinen suunnittelualuevaraus, joka kehittyessään voi tulevaisuudessa vaikuttaa Pissararadan IV-tekniikan kanaalin sijaintiin (katso kiinteistölautakunnan lausuntoa).

Rakennusvalvontaviraston vastine

Ehdotetut muutokset ja tarkennukset on otettu huomioon kaavatyössä ja lisätty määräyksiin.

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Kaavan muutosalueen rajauksen supistamisen johdosta hakijan ja Liikenneviraston kanssa on neuvoteltu erikseen käytävissä neuvotte- luissa. Liikennevirastoa on kuultu uudelleen julkisen nähtävilläolon jäl- keen sähköpostilla 31.5.-21.6.2018.

Liikennevirasto esittää erikseen järjestetyn kuulemisen yhteydessä lausunnossaan, että liikennevirasto on antanut kaavaehdotuksesta lau- sunnon, joka on pääosin hyvin huomioitu kaavatyössä. Pissararadan tar- vitsemat tilat eivät ole muuttuneet edellisestä lausunnosta. Liikennevi- rasto pyytää kiinnittämään huomiota vielä seuraaviin näkökohtiin. On edelleen syytä varautua myös vaihtoehtoon, jossa Sokos asema-au- kion rakentaminen ei ala ennen Pissararadan rakentamista. Liikennevi- rasto ei ole pystynyt yhteen sovittamaan Pissararadan teknisiä ratkai- suita Kiinteistö Oy Valtakulman kanssa, koska toinen osapuoli ei ole pystynyt esittämään tarvittavia tekniikka-alojen suunnitelmia. Tämä koskee mm. seuraavia asioita: kuivatusratkaisut, johtosiirrot, rakenne- tekniset ratkaisut, IV-pisara-alueelle IV-tekniikan kanaalin rakentami- nen. Liikennevirasto korostaa suunnitelmien yhteensovittamisen tar- peellisuutta. Kaavamääräyksissä kohdassa ”Asemakaavan toteuttami- nen” on edellytetty, että ennen rakennusluvan myöntämistä on laadit- tava erillinen selvitys Pissararataan varautumisesta, yhteisjärjestelyistä jne. Kaavamääräystä tulee vielä täsmentää niin, että Liikennevirastolta täytyy pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä. Liikennevirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine

Uuden kuulemisen yhteydessä saadun liikenneviraston lausunnon joh- dosta kaavan määräykseen on lisätty otsikon ”Asemakaavan toteuttami- nen” kohdassa olevaan määräykseen; ”Ennen maanalaisen tilan raken- nusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pissararadan ase- man uloskäynnin ja sen teknisten tilojen rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä, kunnallisteknisten verkostojen järjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen” lause; Liikennevi- rastolta tulee pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä.