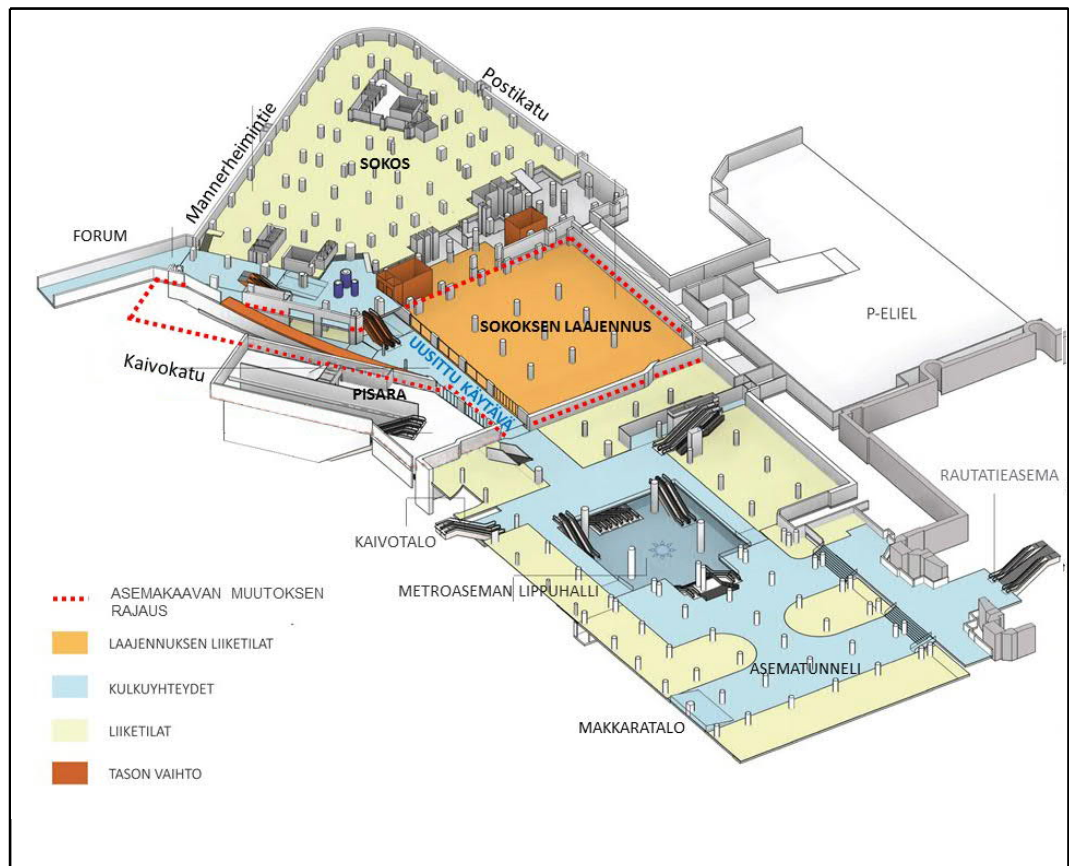




Sokos Asema-aukio

2. KAUPUNGINOSA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12425
PÄIVÄTTY 22.11.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
2. kaupunginosan (Kluuvi)
katualueen
tason -11.0 yläpuolista tilaa

Kaavan nimi:
Sokos Asema-aukio

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.11.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 22.11.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 16.12.2016 - 23.1.2017
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 4.10.2018
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Asema-aukion ja Kaivokadun alaiset suunniteltavat tilat sijaitsevat Helsingin keskustassa Sokoksen ja nykyisen Rautatientorin metroaseman lippuhallin sekä Kalevantalon välissä (Asema-aukio 2).

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavakartta
Havainnekuva
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Ote maanalaisesta yleiskaavasta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Yhdyskuntatekniikan verkostot
Ote RKY-kartasta
Hakijan suunnitelmakuvat

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Maanalaisten tilojen suunnitelmat (Arkkitehtitoimisto HKP, 2015)
- Tekniikkasuunnitelmat (Geo, Rak, Lvi, Sähkö ja muut selvitykset)
- Palo- ja pelastus selvitys
- Pissarakadan asemakaava aineistoineen keskusta-aseman osalta (mm. Pissarakadan keskusta-aseman suunnitelmaluonnokset, Arkkitehtitoimisto CJN)
- Asematunnelin ja Rautatientorin metroaseman lippuhallin asemakaava aineistoineen
- Helsingin kaupungin rakennusviraston suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

yksikön päällikkö Janne Prokkola
arkkitehti Kajsa Lybeck
liikenneinsinööri Pekka Nikulainen
diplomi-insinööri Raila Hoivanen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Pia Havia

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee katualueen tason -11.0 yläpuolista tilaa, joka sijaitsee osoitteessa Asema-aukio 2. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin 2099 kiinteistön laajentamisen Asema-aukion ja Kaivokadun alle kahteen kerrokseen sekä nykyisen maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän mitoituksen ja tasauksen muuttamisen.

Tavoitteena on korttelin 2099 nykyisen keskustakiinteistön myymälä- ja asiakaspalvelun toiminnan edellytysten parantaminen, maanalaisen jalankulkukäytävän laatutason nostaminen ja jalankulkuhyteyden selkiyttäminen, turvallisuuden lisääminen ja joukkoliikenteen yleisöyhteyksien ylläpitäminen nykyisellä hyvällä tasolla. Tavoitteena on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden suojelu sekä julkisen kaupunkitilan laadun parantaminen. Tavoitteena on kytkeä saumattomasti Pissaradan kadunalainen uloskäyntivaraus suunniteltaviin maanalaisiin käytävä- ja myymälätiloihin sekä varmistaa teknisten tilojen yhteisjärjestelyt.

Alueelle merkitään maanalaiset tilavaraukset myymälä- ja asiakaspalvelutiloille ja ohjeelliset osa-aluevaraukset parannetulle Asematunnelin ja Mannerheimintien alituksen väliselle yleisen jalankulun käytävälle sekä Pissaradan keskustan aseman Kaivokadun uloskäyntiin liittyvän IV-tekniikan kanaalin. Asema-aukio ja Kaivokatu merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi ja aluetta kehitetään julkisena kaupunkitilana. Maanalaisten myymälätilojen kerrosala kasvaa 2 600 k-m² ja maanalaisen yleisen jalankulun käytävän kerrosala on 710 k-m². Alueen huoltoliikenne järjestetään maanalaisesti.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että se tukee elinkeinotoiminnan kilpailukykyä ja edistää eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laatua, toimivan yhteysverkoston, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuutta sekä kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Valtakulman aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnosaineisto on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivustolla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä

muutosluonnoksesta on esitetty viranomaiskannanottoja ja yksi mielipide. Kannanotot on otettu huomioon kaavoitustyössä asemakaava-aluetta koskevilta osiltaan. Mielipiteessä ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on esittänyt kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Lausunnot on otettu huomioon kaavoitustyössä asemakaava-aluetta koskevilta osiltaan. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavamuutoksen 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. Hakijan ja Liikenneviraston kanssa on neuvoteltu ja Liikennevirastoa on kuultu uudelleen keran nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Rakentamisen tarkempi aikataulu selviää myöhemmin. Pissararadan toteuttamisesta ei ole vielä päätöstä.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet: elinkeinotoiminnan kilpailukyvyyn tukeminen, eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun, toimivan yhteysverkoston, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämisen edistäminen. Asema-aukion ja Kaivokadun katualueet sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vieressä (RKY 2009, Helsingin Rautatienori).

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta sekä kävelykeskustan aluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on liike- ja palvelukeskusaluetta (C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut alueella voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alueella on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on suunnittelualueella olemassa olevan metrolinjan lisäksi maanalainen jalankulkuyhteys. Maanalaisen yleiskaavan laatimisen jälkeen Pissararadan linjaus on tarkentunut ja siirtynyt kulkemaan asemakaavanmuutosalueen eteläosassa. Nyt valmistettava asemakaavan muutos ei estä Pissararadan asemakaavan toteutumista. Asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Pissararadan asemakaava nro 12290 on tullut voimaan 7.8.2015. Keskuksen aseman tilavaraus Kaivokadun alaiselle uloskäynnille on osoitettu liitettäväksi nykyiseen yleisen jalankulun yhteyteen.

Pääosalla Asema-aukion ja Kaivokadun katualueita on voimassa asemakaava nro 11982 vuodelta 2012. Siinä Asema-aukion ja Kaivokadun suunnittelutilaa koskee maanalainen ma- ja yjk-merkintä tason -11.0 yläpuolella sekä määräys, jonka mukaan tekniset järjestelyt tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueelle. Lisäksi katutila on merkitty kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi. Asema-aukiolla Töölönlahden akselin suuntaan on osoitettu puurivi.

Viereisessä korttelissa 2099 (Sokos) on voimassa asemakaava nro 10263 vuodelta 1995. Siinä kiinteistön maanalaisen kerroksen kautta on osoitettu yleinen jalankulkuyhteys Mannerheimintien katutasosta metroaseman lippuhalliin. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1.

Kaivokadun länsiosaa koskee asemakaava nro 10553 vuodelta 1998. Kaava käsittää katualueen maanalaisia käytävätiloja ja poistumisreittejä tason +2.0 yläpuolella.

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

Suunnittelualueen alapuolella oleva Metron maanalaista tunnelitilaa koskeva asemakaava nro 7283 on vuodelta 1975.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Asema-aukion ja Kaivokadun katualueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1. momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti varata Asema-aukion maanalaisen tilan korttelin 2099 (Sokos) maanalaisen myymälätilan suunnittelua varten. Vaaraus on voimassa vuoden 2017 loppuun.

Suunnitteluohjeissa mainitaan muun muassa, että tekniset järjestelyt, muut yhteydet ja poistumistiet tulee järjestää korttelialueen kautta. Aluetta koskee tiukat palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset hankkeen liittyessä joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin eikä hanke saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Asema-aukion ja Kaivokadun katualueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Maanalainen yleinen jalankulun yhteys ja maanalaiset huoltoajo- ja tekniset tilat ovat Kiinteistö Oy Valtakulman (kortteli 2099 Sokos) omistuksessa. Eliel Park on Ilmarisen omistuksessa. Asemakaavalla ei määritellä nykyisten ja tulevien maanalaisten tilojen omistukseen, hallintaan ja vuokraamiseen liittyviä kysymyksiä.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunniteltava kadunalainen tila sijaitsee Helsingin keskustassa korttelin 2099 (Sokos) ja Rautatien metroaseman lippuhallin sekä Kalevantalon välissä osoitteessa Asema-aukio 2. Alueella sijaitseva yleinen jalankulun käytävä Kaivokadun alla on tärkeä yhteys keskustan eri joukkoliikenteen pääteasemille ja pysäkkialueille. Suunnittelualueella on lisäksi maanalaista huoltoajo- ja teknistä tilaa sekä laaja yhdyskuntateknisen huollon verkosto. Suunnittelualueen alapuolella tasolla noin -21 on metroasema ja sen laituritasolta Kompassitasolle johtavat koneportaat.

Asema-aukion ja Kaivokadun katualue on vilkkaan ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn solmukohta. Katuympäristöä leimaavat arvoympäristöön huonosti sopivat suurimittakaavaiset liikenneväylävalaisimet, osittain huonokuntoiset kadunkalusteet sekä muut ympäristön yksityiskohdat. Alue liittyy keskustan yhtenäiseen kävelyalueeseen.

Asema-aukiolla sijaitsee taksiasema ja saattoliikennetila, ajoyhteys Elielin pysäköintilaitokseen sekä metroaseman lippuhallin sisäänkäyntirakennus.

Liikennejärjestelyt ja viereinen Elielin pysäköintilaitos valmistuivat vuonna 1997, jolloin maanpinnan kävelyalueita ja pyöräteitä lisättiin. Korttelia 2099 (Sokos) ja metroaseman lippuhallia yhdistävä kadunalainen yleinen jalankulun käytävä valmistui vuonna 1982 ja sitä jatkettiin Forumiin vuonna 1998. Lännessä aluetta rajaa korttelin 2099 yhdeksänkerroksinen liikekiinteistö. Arkkitehti Erkki Huttusen suunnittelema tavaratalo- ja hotellirakennus on vuodelta 1942. Sitä on laajennettu useaan otteeseen. Se on suojeltu merkinnällä sr-1. Maanalaisen yleisen jalankulun käytävän tasoon liittyvä elintarvikemyymälä valmistui vuonna 1996.

Suunnittelualueen alapuolella kalliassa sijaitsee Rautatientorin metroasema, joka avattiin yleisölle vuonna 1982.

Kaava-alueen itäpuolella on rakennussuojelulailla suojeltu arkkitehti Eliel Saarisen suunnittelema Helsingin rautatieasema vuodelta 1919. Mannerheimintien ja Kaivokadun kulmauksessa oleva Kalevan talo on arkkitehti Armas Lindgrenin suunnittelema hotelli- ja liikerakennus vuodelta 1914 ja se on suojeltu merkinnällä sr-1.

Liikenne

Keskustan läpi kulkeva vilkas ajoneuvo-, joukko- ja pyöräilyliikenne sekä keskustan suurimmat jalankulkuvirrat risteävät alueella. Maanalaista yleistä jalankulkuyhteyttä käyttää keskimäärin noin 11 000 henkilöä päivittäin.

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee keskeisesti kävelykeskustan palveluiden sekä joukkoliikenteen liityntä- ja pääteasemien ulottuvilla.

Suojelukohteet

Asema-aukio ja Kaivokadun katutila rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Rautatientori).

Asema-aukio ja Kaivokadun katutila on merkitty kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuuden osaksi.

Maaperä, pohjavesi ja niiden pilaantuneisuus sekä yhdyskuntatekninen huolto

Alue on täytealuetta, jossa saven päällä on täytekerros. Alueella kallion pinta laskee idästä länteen. Nykyinen maanpinnan taso on noin +4.0 – +6.5. Mannerheimintien itäpuolella alkaa laaja täyte- ja savialue, joka on pohjaveden riskialuetta. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee puupaaluperusteisia rakennuksia, kuten Postitalo, ravintola Vltava ja Rautatieasema. Alueella ei saa rakennustöiden aikana eikä pysyvästi laskea pohjaveden pinnan tasoa tai heikentää pohjaveden virtausta alueella.

Suunnittelualan alapuolella kalliolla tasolla n. -21 on Metron rautatien aseman tunnelitila ja laituritasolta nousevien metron koneportaiden ylöstulokuilu suojavyöhykkeineen.

Sekä suunnitteluvaiheessa että rakentamisessa ja louhinnassa on huomioitava alueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet sekä niiden edellyttämät suojavyöhykkeet. Purku-, louhinta- ja rakennustyöt eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Häiriötä ei myöskään saa aiheuttaa metron liikennöinnille.

Alueen vaikutuspiirissä on Valtakulman nykyiset maanalaiset tilat ja P-Elielin pysäköintilaitos. Laitoksen lattia on tasolla noin -0.35. Alue rajautuu Rautatien aseman metroaseman lippuhallitiloihin, niihin liittyvään patoseinään ja Töölönlahdenkadulta kulkevaan Kaivopihan huoltoajoyhteyden tasoilla n. -5.2 – -0.4. Tasolla n. -0.4 – +2.0 kulkee yhdyskäytävä metroaseman lippuhallin parvitasolta Forumiin.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Alueella ei ole todettu pilaantuneita maa-alueita. Alue sijaitsee rakennetussa ympäristössä. Pilaantuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamista. Todettaessa pilaantunutta maaperää on myös selvittävä pohjaveden pilaantuneisuus.

Ympäristöhäiriöt

Maanpäällinen katutila on liikenteen melun ongelma-aluetta. Maan alla ei ole meluhäiriötä. Keskustan läpi kulkeva vilkas ajoneuvo-, joukko- ja pyöräilyliikenne sekä keskustan suurimmat jalankulkuvirrat risteävät alueella. Alue on tämän takia onnettomuustilastojen mukaan jalankulkijoille Helsingin vaarallisimpia.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 2099 nykyisen keskustakiinteistön myymälätilojen laajentaminen Asema-aukion ja Kaivokadun alaisiin tiloihin, maanalaisen jalankulkukäytävän laatutason nostaminen ja yhteyden selkiyttäminen, turvallisuuden lisääminen ja joukkoliikenteen yleisöyhteyksien ylläpitäminen nykyisellä hyvällä tasolla. Tavoitteena on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden suojeleminen sekä julkisen kaupunkitilan laadun parantaminen.

Tavoitteena on kytkeä saumattomasti Pesararadan kadunalainen uloskäyntivaraus suunniteltaviin maanalaisiin käytävä- ja myymälätiloihin sekä varmistaa teknisten tilojen yhteisjärjestelyt. Alueen huoltoliikenne järjestetään maanalaisesti.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Alue merkitään maanlaiseksi tilaksi, joka on varattu myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtiloiksi sekä yleiselle jalankulkukäytävälle ja Pesararadan uloskäynnille.

Asema-aukio ja Kaivokatu merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuuden osaksi (sk).

Asema-aukiota ja Kaivokatua kehitetään julkisena kaupunkitilana.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2 383 m².

Maanalainen myymälä- ja muille asiakaspalvelutiloille, työtiloille sekä yleiselle jalankulkukäytävälle ja Pesararadan keskustan aseman Kaivokadun uloskäyntiin liittyvän IV-tekniikan kanaalille varattu tila (ma-m)

Rakennusosalalle saadaan sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä työtiloja maanalaisiin tasoihin noin -4.7 ja -0.4 ja IV-tekniikan kanaalin, joka palvelee Pesararadan uloskäyntiä, tasojen noin -4.7 - -0.4 välille. Kanaali tulee sovittaa maanalaisen tilan muuhun käyttöön ja rakenteisiin. Myymälätilat sijoittuvat Asema-aukion sekä Kaivokadun alle.

Maanalainen yleisen jalankulun käytävä (ma-yjk)

Alueen osa, johon tulee sijoittaa maanalainen yleisen jalankulun käytävä tasolle noin -0.4 ja siitä tulee olla esteetön yhteys tasolle noin +2.0 tai tasolle noin +2.7 rampin osalta korttelin 2099 rajalla sekä Pesararadan uloskäynnille. Käytävän leveys tulee olla keskimäärin vähintään 10 metriä.

Maanalainen rakennusoikeus on yhteensä 3 310 k-m², josta myymäläkerrosalaa on 2 600 k-m² ja yleisen jalankulkukäytävän kerrosalaa on 710 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 0.68$.

Myymäläkerrosala kasvaa maan alla 2 600 k-m².

Maanalaisen yleisen jalankulun käytävän suunnitteluohje

Säältä ja liikenteeltä suojattu yleinen maanalainen jalankulun käytävä on tärkeä keskustan ja joukkoliikenteen päätepysäkkien välinen läpikulkuyhteys, josta on yhteydet myös ydinkeskustan keskeisimpiin liikkeisiin sekä asiakaspalvelu- ja vapaa-ajan toimintoihin. Maanalainen käytävä muodostaa julkisen katutilan, jonka varrella on liiketiloja. Suuren käyttäjämäärän ja esteettömyysvaatimuksen takia on tärkeää, että uudistuva käytävä on selkeästi hahmotettavissa, sävyltään vaalea ja sen leveys on vähintään 10 metriä. Esteettömän yhteyden on sujuvasti jatkuttava tasolta toiselle ja käytävän on oltava laadultaan ja valaistukseltaan korkeatasoinen. Uusien myymälätilojen ja näyteikkunoiden tulee avautua käytävään.

Yleisestä jalankulkukäytävästä tulee olla yhteys Pesararadan keskusta-aseman Kaivokadun alaiseen uloskäyntiin. Tavoitteena on, että julkinen käytävä olisi turvallinen, avaran tuntuinen ja sen kolmiulotteinen hahmotettavuus olisi käyttäjälle helppo. Alueelle tulee laatia erilliset opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

Katutilat ja kaupunkikuva

Katualueiden korkeusasemaa ei saa korottaa. Kadun alainen rakentaminen tulee suunnitella siten, että kadun rakenteiden ja yhdyskuntatekniikan verkostojen vaatimat riittävät tilat otetaan huomioon.

Julkiset ulkotilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti, materiaaleiltaan ja kadunkalusteiltaan laadukkaiksi ja alueen arvon mukaisiksi. Tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai kortteli-alueelle. Ohjeellinen puurivi on osa Sokoksen, Postin ja Sanomatalon puuriviä.

Asema-aukiolle ja Kaivokadulle on laadittava katusuunnitelman yhteydessä julkisten kaupunkitilojen sekä valaistuksen yleissuunnitelma.

Suojelukohteet

Asema-aukio ja Kaivokatu merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuuden osaksi merkinnällä sk.

Kaava-alue rajautuu idässä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Helsingin Rautatientori).

Palvelut

Myymälä- ja asiakaspalvelutilojen määrä lisääntyy, kun Asema-aukion ja Kaivokadun alaiseen tilaan rakennetaan uutta liiketilaa. Pesararadan uloskäynnin liittyminen yleiseen jalankulun käytävään lisää alueen joukkoliikenteen saavutettavuutta jalan. Alue sijaitsee keskustan palvelujen ulottuvilla.

Esteettömyys

Kaava-alueen Kaivokadun alaisen yleisen jalankulun käytävän ja käytävään liittyvien uusien myymälätilojen kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Käytävä on osa Metroaseman lippuhallin parvitasolta korttelin 2099 kautta Forumiin kulkevaa julkista maanalaista yhdyskäytävää ja se on tärkeä yhteys keskustan eri joukkoliikenteen pääteasemille ja pysäkki-alueille. Käytävää käyttää päivittäin suuri määrä ihmisiä. Käytävästä on myös hyvät jatkoyhteydet ydinkeskustan keskeisimpiin liikkeisiin ja muihin palveluihin. Käytävästä on hissiyhteydet maan pintaan korttelin 2099 kautta ja Forumin sekä metroaseman lippuhallin parvitasolta.

Pesararadan keskusta-aseman uloskäynti, joka tulevaisuudessa liittyy yleiseen jalankulun käytävään, edellyttää myös esteettömyyttä.

Pysäköinti ja huoltoliikenne

Pysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaan ydinkeskustan myymälöiden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 200 k-m². Koska uudet tilat ovat lähellä nykyisiä pysäköintilaitoksia ja alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet, ei uusille autopaikoille ole tarvetta. Alueella on myös runsaasti pyöräpysäköintipaikkoja.

Huolto järjestetään Töölönlahdenkadulta nykyisen huoltotunnelin kautta. Kaikki huoltotilat ja huoltoliikenteen järjestelyt on sijoitettava maanalaisiin tiloihin, joihin saa sijoittaa myös huoltoajokäytäviä ja kortteleista pysäköintilaitokseen johtavia jalankulkukäytäviä. Tavarahuoltoa ei saa järjestää kadulta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen, kiinteistöhuollon ja jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

Yleiset rajaseinämääräykset ja pelastusturvallisuus

Katualueen ja tonttien välisiin sekä kadunalaisten tilojen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Katualueen ja tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava palo- ja poistumisturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa poistumisturvallisuusselvitys, 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.

Yhdyskuntateknikka ja yleiset varotoimet

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.

Tekniset tilat ja -laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueelle. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanalaisissa tiloissa olevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa uusia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja ja laitteita.

Ennen rakennusluvan myöntämistä vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelmat tulee hyväksyttää vesihuollosta huolehtivalla viranomaisella.

Alin sallittu louhintataso maanalaisissa tiloissa on -11.0 lukuun ottamatta Pissararadan koneportaan kuilua sekä iv-konehuoneen pumppaamo, jossa louhinta saadaan tehdä Pissararadan kaavan mukaan. Rakentamisessa ja louhinnassa on otettava huomioon asemakaava-alueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevat maanalaiset tilat (mm. metroasema), niiden rakenteet ja tilojen suojavyöhykkeet. Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille

tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien maanalaisten tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käytön poistumis- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä. Olemassa olevalle kunnallistekniikalle joudutaan hankkeen yhteydessä tekemään muutamia johtosiirtoja. Johtosiirtojen suunnitelmat tulee hyväksyttää johtojen omistajilla.

Ympäristöhäiriöt

Katutilan liikennemelu ei häiritse kadunalaisia, uusia, maanalaisia tiloja eikä uudistettua yleisen jalankulun yhteyttä. Maanalaiset tekniset järjestelyt on rakennettava niin, etteivät ne aiheuta meluhäiriötä myymälä- eivätkä julkisen jalankulkukäytävän käyttäjille.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet: elinkeinotoiminnan kilpailukyvyyn tukeminen, eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun, toimivan yhteysverkoston, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämisen edistäminen. Asema-aukion ja Kaivokadun katualueet sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vieressä (RKY 2009, Helsingin Rautatientori).

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut viranomaiset arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kulttuuriperintöön, aukion kaupunkikuvaan, keskustan jalankulkuolosuhteisiin ja joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa korttelin 2099 kiinteistön liiketilojen laajentamisen kadun alle ja nykyisen maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän mitoituksen ja tasauksen muuttamisen sekä julkisen kaupunkiympäristön laadun parantamisen. Muutokset luovat paremmat edellytykset elinkeinotoiminnalle ja lisäävät kaupunkirakenteen elinvoimaisuutta ydinkeskustassa. Kaavan suunnitteluohjeessa varmistetaan määräyksillä jalankulkukäytävän orientoitavuus ja laatu ja taataan myymälätilojen ja näyteikkunoiden avautumisen käytävään. Esteettömyys säilyy nykyisellä hyvällä tasolla.

Pisarradan keskustan aseman Kaivokadun alainen yleisön uloskäynnin mahdollinen liittyminen maanalaiseen käytävään parantaa jalankulun ja joukkoliikenteen olosuhteita keskustassa.

Aukion suojelulla turvataan nykyisen olemassa olevan kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristökokonaisuuden säilyminen. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan alueen laatutason nostaminen ja, että Asema-aukiolle ja Kaivokadulle laaditaan katusuunnitelman yhteydessä julkisten kaupunkitilojen sekä valaistuksen yleissuunnitelma.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen. Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan yhdyskuntateknisen verkostoon. Hankkeen edellyttämät johtosiirrot voidaan toteuttaa alueella. Asemakaava-alue huolletaan maanalaisesti nykyisen huoltotunnelin kautta, mikä tukee jalankulku- ja pyöräily-ympäristön turvallisuutta ja häiriöttömyyttä. Pysäköintipaikkoja ei tarvitse järjestää. Lähiseudulla on useita pysäköintilaitoksia, muun muassa Eliel Park alueen rajalla. Alueen saavutettavuus kävelykeskustan sekä joukkoliikenteen solmukohdassa on paras mahdollinen eri liikkumismuotoja käyttäville asiakkaille.

Alue on helposti pyöräillen saavutettavissa eri suunnista. Rautatieaseman länsipuolen pyöräpysäköinti on aivan suunnittelualueen vieressä. Asemakaavan velvoite julkisten tilojen yleissuunnitelman sekä valaistuksen yleissuunnitelman laatimisesta luo edellytykset katu ympäristön ja sen yksityiskohtien suunnittelemiselle ja kohentamiselle myös pyöräily-yhteyksien sujuvuuden kannalta.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun yhteydessä on laadittu asemakaavavaiheen palotekninen suunnitelma. Suunnitteluratkaisut tarkentuvat suunnittelun edetessä. Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja maanvuokran muodossa.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisen aikataulu

Rakentamisen tarkempi aikataulu selviää myöhemmin. Pisarradan toteuttamisesta ei ole vielä päätöstä.

Pisara-radan keskusta-asemaan varautuminen

Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pisara-radan aseman uloskäynnin ja sen teknisten tilojen rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä, kunnallisteknisten verkostojen järjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen. Liikennevirastolta tulee pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä.

7

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Kaavoitus on tullut vireille Kiinteistö Oy Valtakulman hakemuksen johdosta (saapunut 20.1.2015).

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä luonnosaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Kamppe-Eira -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä luonnosaineisto oli nähtävillä 30.11.–18.12.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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 Pisanan ja metron maanalaiset kulkureitit, suunnitelmat ja aikataulut. HSL 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 Pisanaradan aluevaraukseen kaava-alueella. Hanke ei saa haitata rakenteellisesti tai taloudellisesti Pisanaradan 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 sivuvia tiloja tulee sovitta yhteen yhteistyössä HKL:n kanssa. Liittyminen ei saa aiheuttaa vaatimuksia tai turvallisuuden heikentämistä metroasemien suunnitteluun. Kai-vokadun 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 kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

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

Mielipiteessä ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.12.2016–23.1.2017

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.11.2016 ja lautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 39 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä saapunut kirjeitä.

Viranomaisten lausunnot

Lausunnot saatiin 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.

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskus esittää lausunnossaan, että ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

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 Kaivokadun raitiotiesuunnitelma on asemakaavassa huomioitava. Lopputilanteessa asemakaava- ja liikennesuunnitelmat on sovittava 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 kaupunginmuseo puoltaa lausunnossaan esitettyjä suunnitelmia etenkin pyrkimyksestä yhtenäistää ja parantaa arvokkaan katualueen kaupunkikuvallista ilmettä suunnittelualueella. Kaupunginmuseolla 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.

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.

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

Kaavaehdotukseen tulee kuitenkin tehdä muutoksia ja lisäyksiä, joilla varmistetaan Pissarakadan 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.

Täsmennyksenä liikennevirasto esitti liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitettyjä muutoksia kaavaehdotukseen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Liikenneviraston lausunnon johdosta:

- kaavakarttaan on merkitty Pissararadan keskustan aseman sisäänkäynnin IV-tekniinen kanaali osa-aluemerkinnällä (IV-pisara).
- otsikon ASEMA-AUKION JA KAIVOKADUN MAANALAINEN TILA alla:

Katualueiden maanalaiseen tilaan saadaan sijoittaa korttelin 2099 myymälätilojen laajennus ja Rautatien metroaseman lippuhallin parvitasolta korttelin 2099 kautta Mannerheimintien alittava jalankulkukäytävä sekä Pissararadan keskustan aseman Kaivokadun uloskäynti sekä näihin liittyvät tekniset tilat.

on muutettu seuraavasti:

Katualueiden maanalaiseen tilaan saadaan sijoittaa korttelin 2099 myymälätilojen laajennus ja Rautatien metroaseman lippuhallin parvitasolta korttelin 2099 kautta Mannerheimintien alittava jalankulkukäytävä sekä näihin liittyvät tekniset tilat ja Pissararadan keskustan aseman Kaivokadun uloskäyntiin liittyvän IV-tekniikan kanaalin.

- otsikon KADUNALAISET MYYMÄLÄTILAT alla:

Teknisiä tiloja sekä muita vastaavia myymälätoiminnan tarvitsemia tiloja saadaan lisäksi sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Huolto- ja lastaustiloja saadaan sijoittaa tasoille noin -4.7 ja noin -5.7.

on muutettu seuraavasti:

Teknisiä tiloja sekä vastaavia myymälätoiminnan tarvitsemia tiloja saadaan lisäksi sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Huolto- ja lastaustiloja saadaan sijoittaa tasoille noin -5.7 ja noin -4.7.

seuraava merkintä ja määräys on lisätty:

(IV-pisara) Osa-alue, johon saa sijoittaa IV-tekniikan kanaalin, joka palvelee Pisararadan uloskäyntiä tasojen noin -4.7 – -0.4 välille. Kanaali tulee sovittaa maanalaisen tilan muuhun käyttöön ja rakenteisiin.

Rakennusvalvontaviraston kommentin johdosta:

- otsikon YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS alla:

Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava paloturvallisuus on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

on muutettu seuraavasti:

Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava palo- ja poistumisturvallisuus on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia hyväksyttävä selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

on muutettu seuraavasti:

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolella koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä poistumisturvallisuusselvitys, 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.

on muutettu seuraavasti:

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa poistumisturvallisuusselvitys, 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.

- otsikon YHDYSKUNTATEKNIikka JA YLEISET VAROTOIMET alla:

Ennen rakennusluvan myöntämistä vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelmat tulee hyväksyttää HSY vesihuollolla.

on muutettu seuraavasti:

Ennen rakennusluvan myöntämistä vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelmat tulee hyväksyttää vesihuollosta huolehtivalla viranomaisella.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien maanalaisien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käytön henkilö- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

on muutettu seuraavasti:

Rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien maanalaisien tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käytön poistumis- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

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

- otsikon RAKENNUSOIKEUS alla:

ma-pissara merkitylle osa-alueelle saadaan rakentaa Pissarakadan uloskäynnille tarvittavat tilat Pissarakadan asemakaavan (nro 12290) mukaan. Tilat saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

on poistettu

- otsikko PISSARADAN KESKUSTAN ASEMAN ULOSKÄYNTI ja otsikon alla olevat merkinnät ja määräykset:

(ma-pissara) Osa-alue, jolla on voimassa Pissarakadan asemakaava nro 12290.

(map-1) Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin suojavyöhykkeineen käytävä-, porras- ja hissiyhteydet, tarvittavat tekniset tilat ja lippuhallitilat ja tilat, jotka liittyvät muihin maanalaisiin yleisiin jalankulkuyhteyksiin ja metroom.

Pisararadan keskustan aseman uloskäynti tulee liittyä tasolla noin -0.4 Rautatien metroaseman lippuhallin parvitasoon liittyvään yleiseen jalankulkukäytävään.

Ennen Pisararadan rakentamista tasojen noin -0.4 – -4.7 väliin maanalaiseen tilaan saa rakentaa väliaikaiskäyttöön tähän tarkoitukseen sovitettavia liike- ja työtiloja sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on kaavassa määrätty.

on poistettu

Kaavakartasta on poistettu merkinnät (ma-pisara) ja (map-1)

Liikenneviraston uudelleen kuulemisen johdosta:

- otsikon ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN alla:

Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pisararadan aseman uloskäynnin ja sen teknisten tilojen rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä, kunnallisteknisten verkostojen järjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen.

on muutettu seuraavasti:

Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pisararadan aseman uloskäynnin ja sen teknisten tilojen rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä, kunnallisteknisten verkostojen järjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen. Liikennevirastolta tulee pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

- otsikon KATUTILAT JA KAUPUNKIKUVA alla:

Ohjeellinen puurivi

on muutettu seuraavasti:

Säilytettävä puurivi

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- Kaavaselostusta on päivitetty (ma-m) merkitylle osa-alueelle merkityn Pisaran IV-tekniikan kanaalin osa-alueen määräyksen osalta liikenneviraston lausunnon johdosta ja palo- ja pelastusturvallisuuteen, vaadittavien selvitysten valvontaan sekä uuteen organisaatioon liittyvän terminologian osalta määräysten osalta rakennusvalvontaviraston kannanoton perusteella. Jatkosuunnittelun yhteydessä muutosalueen rajausta on supistettu. Kaava-alueen pinta-ala 3 842 m² on muuttunut. Uusi pinta-ala on 2 383 m².
- Kaavakartan nimiö on päivitetty.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu hakijan ja Liikenneviraston kanssa. Liikennevirastoa on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Asemakaavoituspalvelu on 4.10.2018 muuttanut kaavaehdotusta.

Helsingissä 4.10.2018

Marja Piimies



ASEMA-AUKION ASEMAKAAVAA MUUTETAAN (AUKION ALAISET SOK:N MYYMÄLÄTILAT)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Sokoksen myymälätilojen laajentamiseksi Asema-aukion ja Kaivokadun alaiseen tilaan kahteen kerrokseen.



Mitä ja miten suunnitellaan

Asemakaavan muutos koskee kadunalaisia tiloja Sokoksen ja nykyisen Rautatien metroaseman lippuhallin sekä Kalevantalon välissä (osoitteessa Asema-aukio 2).

Kiinteistö Oy Valtakulma hakee kaavan muutosta korttelin 2099 (SOK) liiketilojen laajentamiseksi Asema-aukion alle. Tilat avautuvat metroaseman lippuhallin parvitasen ja Sokoksen välisen yleisen jalankulun käytävän varteen. Jalankulkukäytävää levennetään ja tasausta parannetaan. Uusien maanalaisten myymälätilojen laajuus on n. 2 600 k-m² ja yleisen jalankulun käytävän kokonaiskerrosala n. 710 k-m².

Pisararadan keskustan aseman uloskäynti avautuu yleisen jalankulun käytävän eteläreunaan Pesararadan voimassa olevan kaavan mukaisesti.





Asema-aukio merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi ja sitä kehitetään julkisena kaupunkitilana.

Huolto- ja lastausliikenteen tilat sijaitsevat maan alla ja huoltoliikenne järjestetään Töölönlahdenkadun huoltotunnelin kautta. Pysäköintipaikkoja ei tarvitse järjestää. Maanalaiset tilat liittyvät Elielin pysäköintilaitokseen.

Poistumistiet ja ilmanvaihtotekniikan pysty-yhteydet tulee sijoittaa korttelialueille. Tekniset tilat sijoittuvat maanalaisiin tiloihin.

Kaava laaditaan yhteistyössä SOK:n ja Pissararadan keskustan aseman suunnittelijoiden kanssa. Pissararadan suunnitelmat sisältyvät Pissararadan asemakaavaan.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavaluonnosaineisto ovat esillä 30.11.–18.12.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungintalon ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat.

Asemakaavoituksen etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internetpalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan luonnosaineistosta pyydetään toimittamaan **viimeistään 18.12.2015**.

Mielipiteet tulee toimittaa kirjallisesti osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13), sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi), faksilla (09) 655 783 tai suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluihin. Valmisteluaineiston ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus.





Rakennussuojelukysymykset ratkaistaan yhteistyössä kaupunginmuuseon kanssa. Liittyminen ympäröiviin katualueisiin ja kadun rakenteisiin suunnitellaan yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Vaikutukset pelastus- ja paloturvallisuuteen ratkaistaan yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa. Vaikutukset kunnallistekniikan verkostoihin suunnitellaan yhteistyössä HSY/vesihuollon, Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa. Pohjavesiolosuhteisiin ja geotekniikkaan liittyvät kysymykset suunnitellaan yhteistyössä kiinteistöviraston kanssa.

Kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2016. Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä verkkosivuilla www.hel.fi/ksv.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä 2016.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, yritykset, laitokset ja asukkaat
- alueen nykyiset ja tulevat käyttäjät
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Invalidiliitto ry, Kynnys ry, Kampin kaupunginosayhdistys r.y.
- Gasum Oy
- Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin Yrittäjät
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, Liikennevirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY / vesihuolto, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, tilakeskus ja geotekninen osasto, kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut viranomaiset arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. kulttuuriperintöön, aukion kaupunkikuvaan, keskustan jalankulkuolosuhteisiin ja joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.





Suunnittelun lähtökohdat

Kaavamuuotos on tullut vireille Kiinteistö Oy Valtakulman aloitteesta. Alueen omistaa kaupunki.

Pääosalla kaava-alueella on voimassa Asematunnelin asemakaava vuodelta 2012. Alueen pohjoisreunalla on voimassa Töölönlahden aloitusalueen asemakaava vuodelta 1996. Länsiosaa koskee Mannerheimintien alittavan jalankulkutunnelin asemakaava vuodelta 1998. Eteläosassa on voimassa Pissararadan kaava vuodelta 2015.

Yleiskaava 2002:ssa kortteli on keskusta-toimintojen aluetta, kävelykeskustan aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Asemakaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Rautatien tontti).

Sokoksen tavarataloa (vuodelta 1942) on laajennettu useassa vaiheessa. Rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1. Asematunnelin tasoon liittyvä elintarvikemyymälä valmistui 1996. Metroaseman lippuhallin parvitasen ja Sokoksen välinen jalankulkutunneli valmistui 1982 ja sitä jatkettiin Forumiin 1998. Asema-aukion liikennejärjestelyt, Elielin linja-autoasema ja pysäköintilaitos valmistuivat 1997.

Kaupunginhallitus päätti varata Asema-aukion maanalaisen tilan Kiinteistö Oy Valtakulman (Sokos) maanalaisen myymälätilan suunnittelua varten. Varaus on voimassa vuoden 2015 loppuun.

Suunnittelutyö on käynnistynyt 2013 ja rakentaminen alkaa 2017. Tavoite on, että uudet tilat valmistuisivat 2019.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Maanalaisten tilojen suunnitelmat (Arkkitehtitoimisto HKP, 2015)
- Pissararadan keskusta-aseman suunnitelmaluonnokset (Arkkitehtitoimisto CJN, 2015)

Lisätiedot:

Arkkitehti Kajsa Lybeck, puhelin 310 37052, kajsa.lybeck(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	07.09.2018
Kaavan nimi	Sokos Asema-aukio	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	22.11.2016
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.11.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112425
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2383	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2383	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2383	100,0	710	0,30	0,0000	710
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2383	100,0	710	0,30	0,0000	710
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

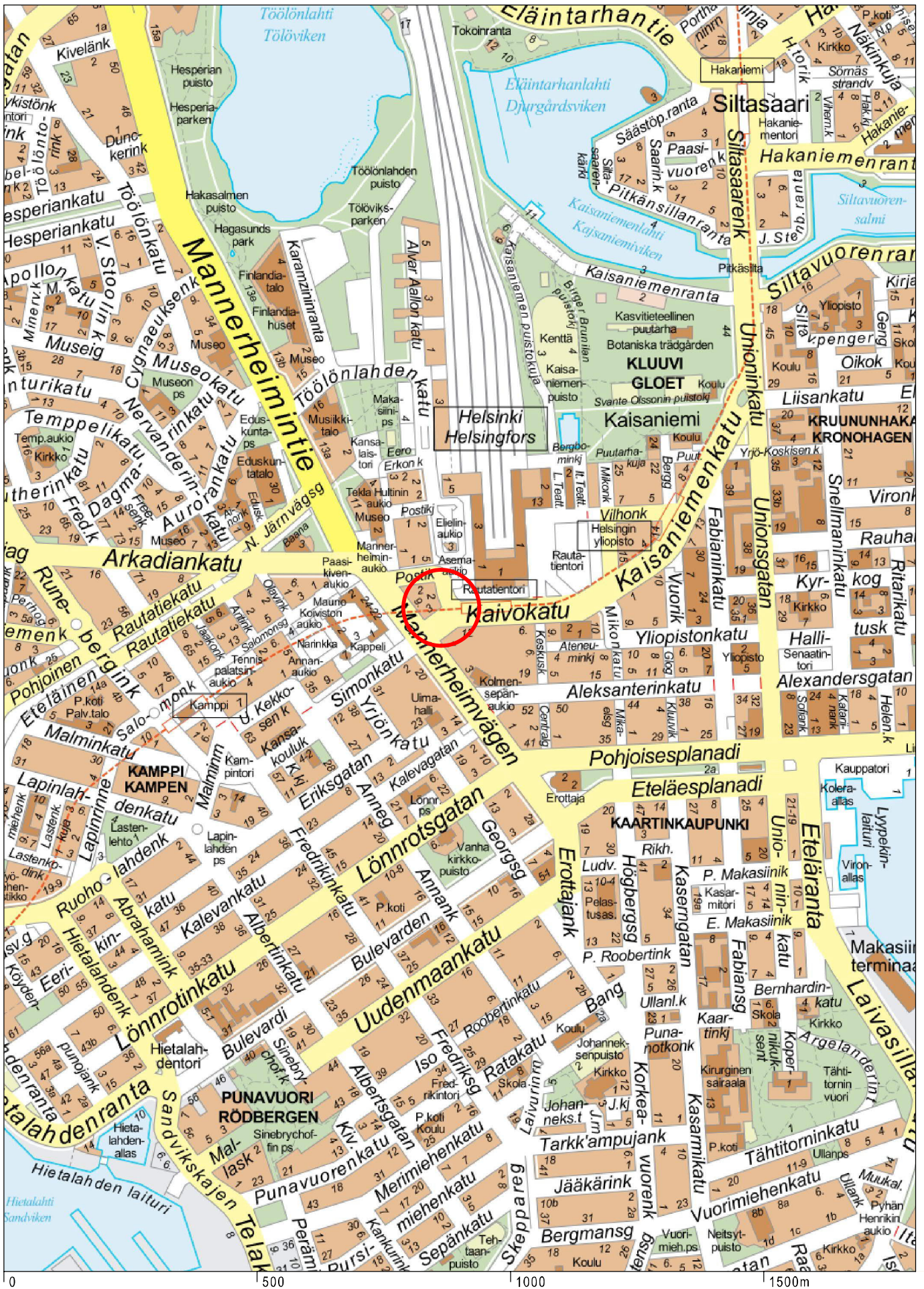
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2383	100,0	2600	0,0000	710

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2383	100,0	710	0,30	0,0000	710
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2383	100,0	710	0,30	0,0000	710
L					0,0000	
yjk	0,2383	100,0	710	0,30	0,0000	710
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2383	100,0	2600	0,0000	710
ma	0,2383	100,0	2600	0,0000	710

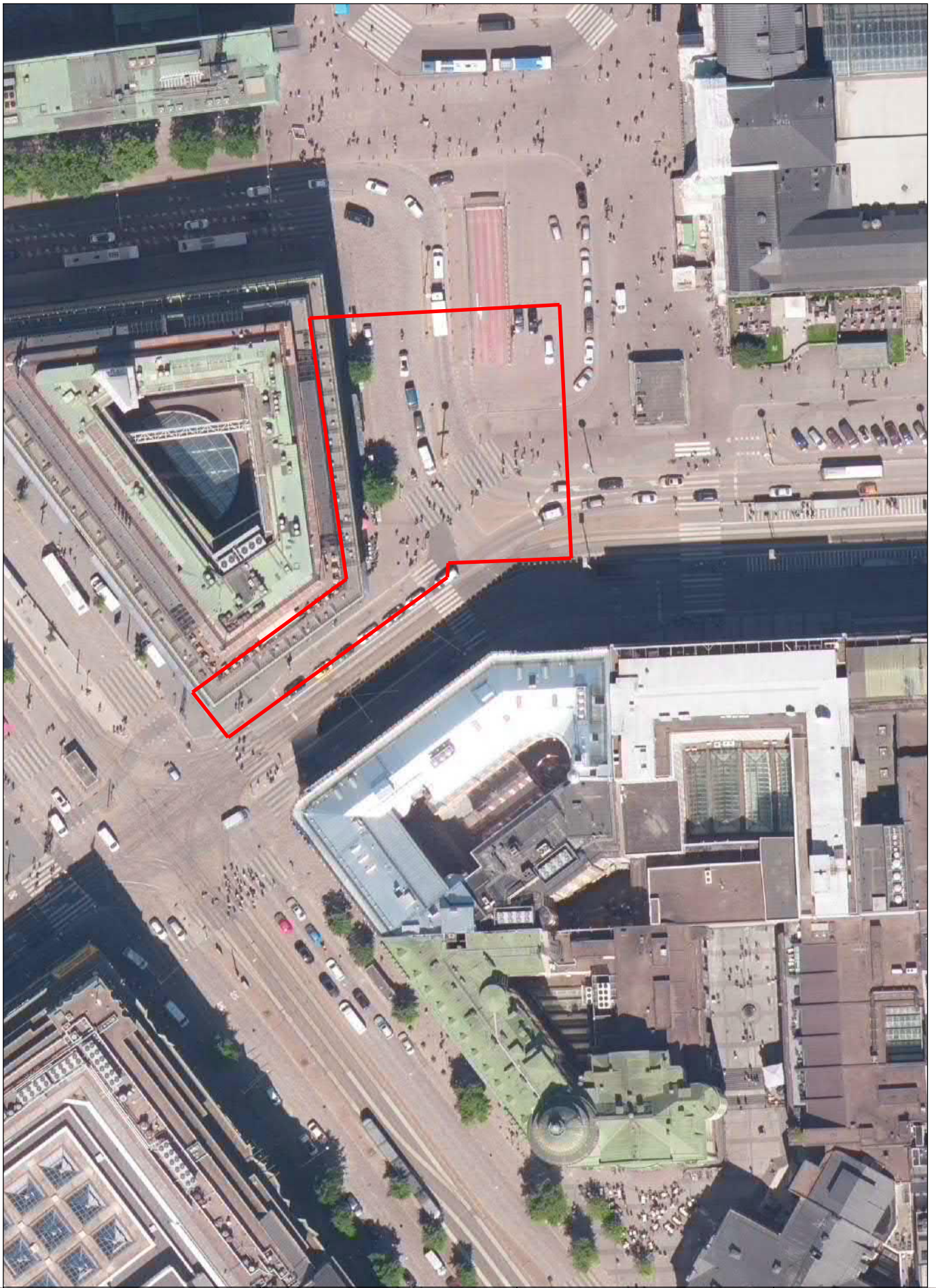


Sijaintikartta

Liite selostukseen nro 12425

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti





Ilmakuva
Kluuvi, Sokos Asema-aukio

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö

2011
LRK

6.5 POSTIKATU
5.4 POSTGATAN

ASEMA-AUKIO
STATIONSPLATSEN

Paikoitus
ma

4.0

3.9

2099

K

13

2099

13

ASEMA-AUKIO
STATIONSPLATSEN

ma2600+ma-yjk710
+4.4

2

482-1-23

25496700

+ 66731001 -5

Rautatien torin metroasema

Mannerheimintie

MANNERHEIMINTIE

6. MANNERHEIMINTIEN

ma-m

sk

N-pisara

+4.6

ma1

ma-yjk

ma-m

mek

Liiker
X

Ras
Sij.epävarma

KAIVOKATU
M ma BRUNNSGATAN

KAIVOKATU
+6.4

BRUNNSGATAN
+4.4

2096

K

10

2096

10

Kaivokatu

4

ilm

ma

ma
kt

kt

Liiker

25496700

+ 6673000

3.4

32

Liik
VI

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva



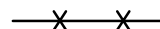
Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

2

KAIVOKATU

Kaupunginosan numero.

Kadun tai katuaukion nimi.

RAKENNUSOIKEUS

ma2600+ma-yjk710 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

ma-merkitty luku osoittaa katualueen maanalaisissa tiloissa sallittujen myymälä- ja muiden asiakaspalvelutilojen sekä työtilojen kerrosalan.

ma-yjk-merkitty luku osoittaa katualueen maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän kerrosalan.

Sosiaalitilat, tekniset tilat sekä huoltoliikenne- ja huoltotilat sekä varastot saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ASEMA-AUKION JA KAIVOKADUN MAANALAINEN TILA

Katualueiden maanalaiseen tilaan saadaan sijoittaa korttelin 2099 myymälätilojen laajennus ja Rautatietorin metroaseman lippuhallin parvi-tasolta korttelin 2099 kautta Mannerheimintien alittava jalankulkukäytävä sekä näihin liittyvät tekniset tilat ja Pesararadan keskustan aseman Kaivokadun uloskäyntiin liittyvän IV-tekniikan kanaalin.

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

KADUNALAISET MYYMÄLÄTILAT

Maanalainen tila johon saa sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja ja työtiloja.

Rakennusosalalle saadaan sijoittaa myymälä- ja muita asiakaspalvelutiloja sekä työtiloja maanalaisiin tasoihin noin -4.7 ja -0.4.

Teknisiä tiloja sekä vastaavia myymälätoiminnan tarvitsemia tiloja saadaan lisäksi sijoittaa maanalaisiin tiloihin. Huolto- ja lastaustiloja saadaan sijoittaa tasolle noin -5.7 ja noin -4.7.

Osa-alue, johon saa sijoittaa IV-tekniikan kanaalin, joka palvelee Pesararadan uloskäyntiä tasojen noin -4.7- -0.4 välille. Kanaali tulee sovittaa maanalaisen tilan muuhun käyttöön ja rakenteisiin.

MAANALAINEN YLEISEN JALANKULUN KÄYTÄVÄ

Osa-alue, johon tulee sijoittaa maan alle yleisen jalankulun käytävä Rautatietorin metroaseman lippuhallin parvitason sekä korttelin 2099 kautta Mannerheimintien alittavan jalankulkukäytävän välille.

Yleinen jalankulkukäytävä tulee sijoittaa tasolle noin -0.4 ja siitä tulee olla esteetön yhteys tasolle noin +2.0 tai tasolle noin +2.7 rampin osalta korttelin 2099 rajalla sekä Pesararadan uloskäyntiin.

Yleisen jalankulun käytävältä tulee avata yhteydet Pesararadan keskusta-aseman uloskäyntiin sekä maanalaisiin myymälätiloihin.

Maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että käytävä palvelee läpikulkua osana keskustan ja joukko-liikenteen terminaalien välistä jalankulkua, ja että sen varrella sijaitsee liiketiloja.

Yleisen jalankulkukäytävän vapaan leveyden tulee olla vähintään 10 metriä. Käytävä liittyy Rautatietorin metroaseman lippuhallin parvi-tasolla noin -0.4 ja korttelin 2099 kiinteistöön tasoilla noin +2.0 ja +2.7 rampin osalta. Rampilta tulee olla useampi liittymismahdollisuus kiinteistöön.

Tila tulee suunnitella siten, että tavaratalon ja maanalaisen myymälätilan näyteikkunat ja sisäänkäynnit avautuvat yleisen jalankulun käytävälle.

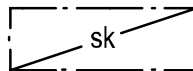
Jalankulkureitin tulee olla sujuva, helposti suunnistettava ja esteetön.

Yleisten maanalaisien tilojen tulee olla laatutasoltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisia ja väritykseltään vaaleita.

Yleiselle maanalaiselle jalankulkukäytävälle ei saa sijoittaa myyntilaitteita tai kalusteita, käytävämyyntiä eikä erillisiä myyntikojuja tai niitä vastaavia rakennelmia.

Alueelle tulee laatia erilliset opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

KATUTILAT JA KAUPUNKIKUVA



Kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kaivokadun, Asema-aukion ja Rautatietorin muodostaman ympäristökokonaisuuden osa.

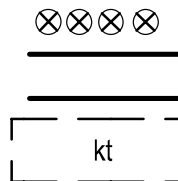
Julkiset ulkotilat tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti, materiaaleiltaan ja kadunkalusteiltaan laadukkaiksi ja alueen arvon mukaisiksi. Asema-aukiolle ja Kaivokadulle on laadittava katusuunnitelman yhteydessä julkisten kaupunkitilojen sekä valaistuksen yleissuunnitelma.

Katualueiden korkeusasemaa ei saa korottaa. Kadun alainen rakentaminen tulee suunnitella siten, että kadun rakenteiden ja yhdyskuntatekniikan verkostojen vaatimat tilat otetaan huomioon.

Teknisiä tiloja ja -laitteita ei saa sijoittaa katualueelle.

Säilytettävä puurivi.

Katu.



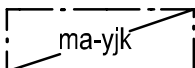
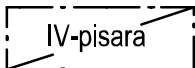
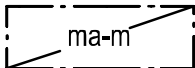
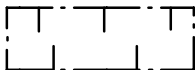
Ohjeellinen alueen osa tason + 4.0 yläpuolella, jonka sisäänkäyntikatot on suojeltuna säilytettävä.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTOLIIKENNE

Maanalaisia tiloja varten ei tarvitse järjestää pysäköintipaikkoja.

Kaikki huoltotilat ja huoltoliikenteen järjestelyt on sijoitettava maanalaisiin tiloihin.

+4.6



Tavarahuoltoa ei saa järjestää kadulta.

Katualueiden maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa huoltoajokäytäviä ja kortteleista pysäköintilaitokseen johtavia jalankulkukäytäviä.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen, kiinteistöhuollon ja jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS

Katualueen ja tonttien välisiin sekä kadunalaisten tilojen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Katualueen ja tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseiniä.

Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava palo- ja poistumisturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Ennen maanalaisen tilan rakennus- tai louhintaluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys hankkeen aiheuttamista olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutoksista myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa 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.

YHDYSKUNTATEKNIikka JA YLEISET VAROTOIMET

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.

Tekniset tilat ja -laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueelle.

Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanalaisissa tiloissa olevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa uusia yhdyskuntateknisen huollon verkostoja ja laitteita.

Ennen rakennusluvan myöntämistä vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelmat tulee hyväksyttää vesihuollosta huolehtivalla viranomaisella.

Alin sallittu louhintataso maanalaisissa tiloissa on -11.0 lukuun ottamatta Pisararadan koneportaan kuilua sekä iv-konehuoneen pumppaamo, jossa louhinta saadaan tehdä Pisaran kaavan mukaan.

Rakentamisessa ja louhinnassa on otettava huomioon alueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevat maanalaiset tilat (mm. metroasema), niiden rakenteet ja tilojen suojavaikykkeet.

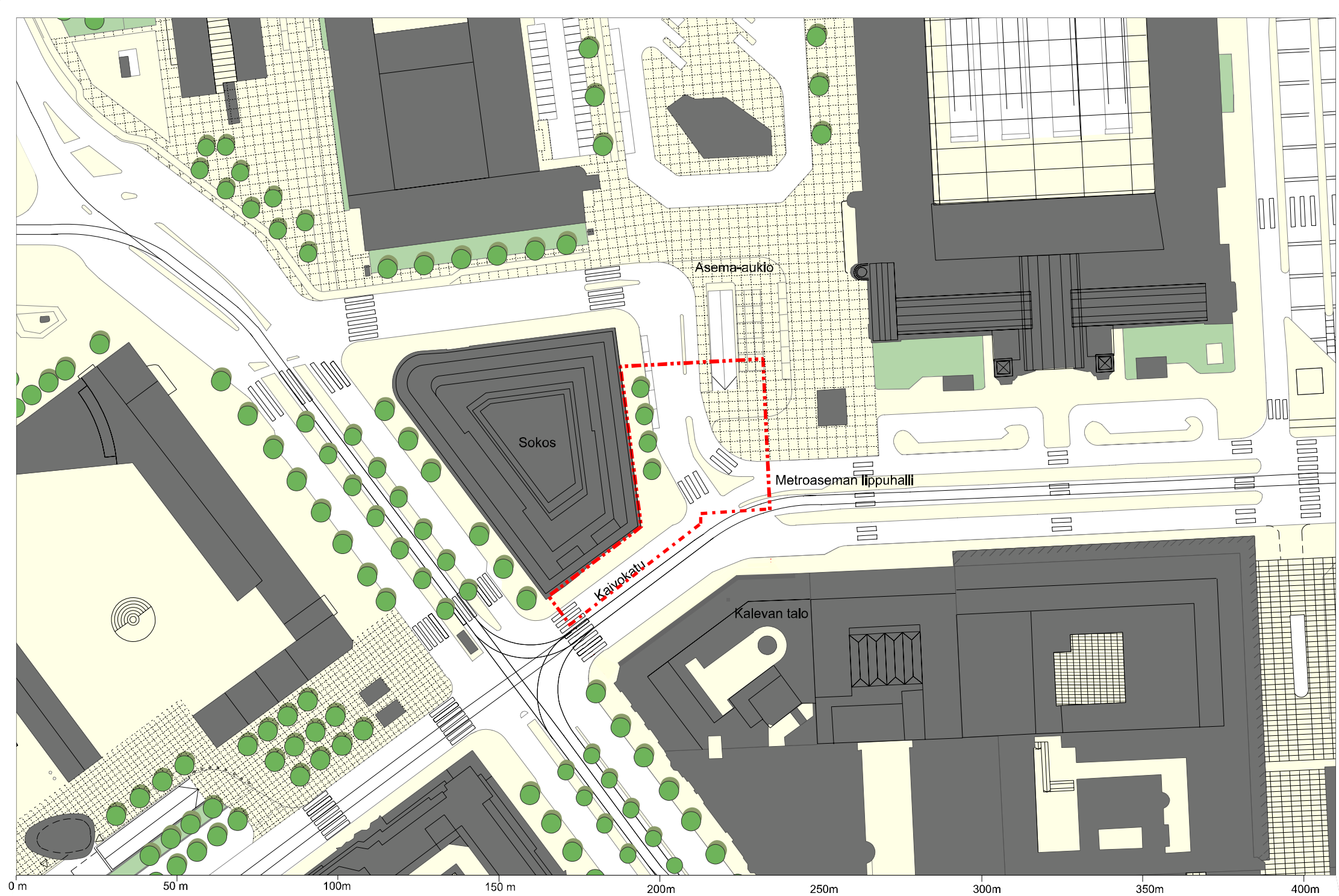
Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakentelle, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriötä.

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää.

Rakennettaessa maanalaisia tiloja olemassa olevien maanalaisten tilojen kautta tulee olemassa olevien tilojen käytön poistumis- ja pelastusturvallisuustaso turvata työn aikana.

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Ennen maanalaisen tilan rakennusluvan myöntämistä on laadittava erillinen selvitys Pisararadan aseman uloskäynnin ja sen teknisten tilojen rakentamiseen varautumisesta ja yhteisjärjestelyistä, kunnallisteknisten verkostojen järjestelyistä sekä näiden vaikutuksista suunnitelmiin ja toteuttamiseen. Liikennevirastolta tulee pyytää lausunto laadittavasta selvityksestä.



Asema-aukio

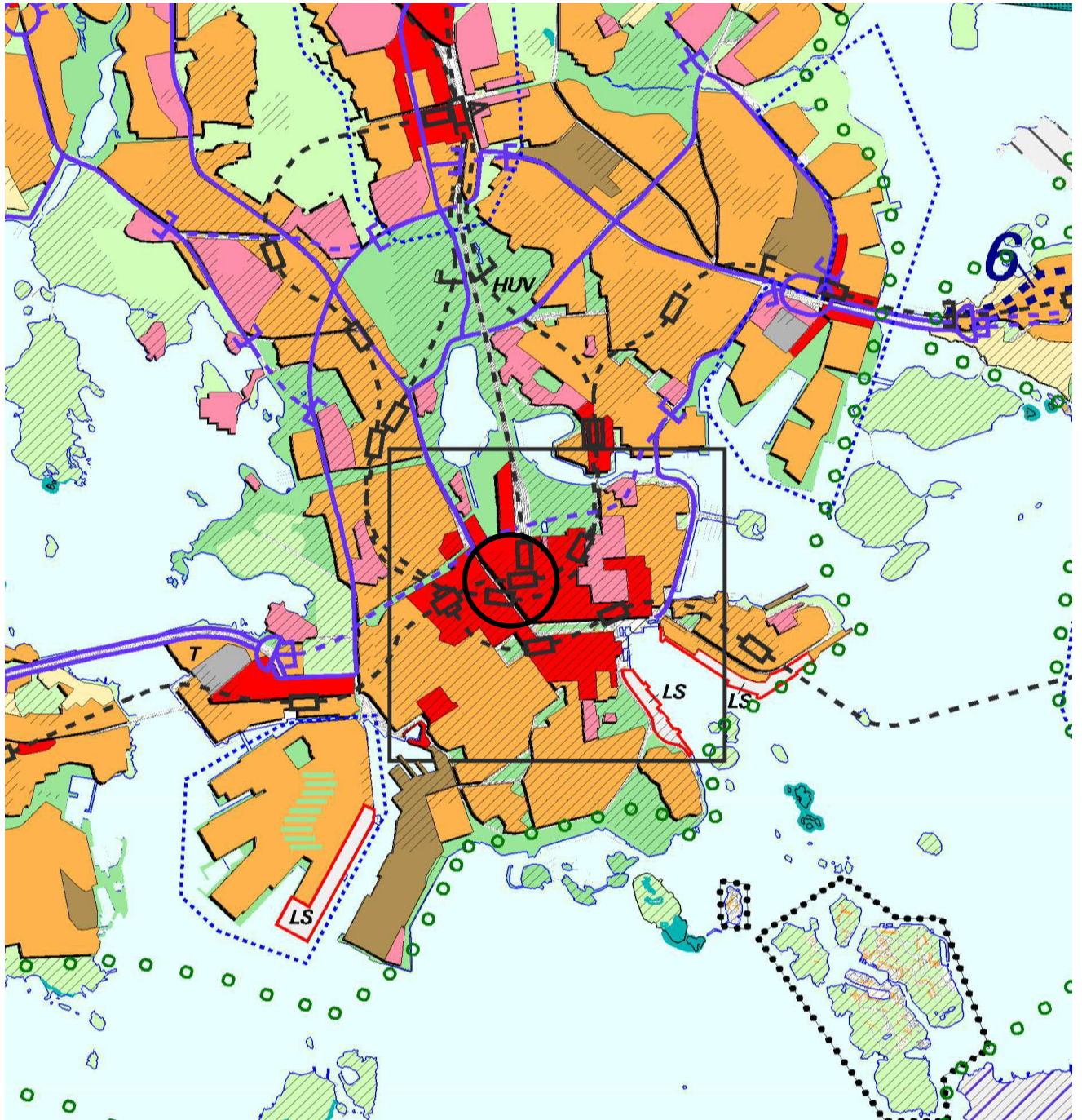
Sokos


























Metroaseman lippuhalli

Kaivokatu

Kalevan talo

0 m 50 m 100m 150 m 200m 250m 300m 350m 400m



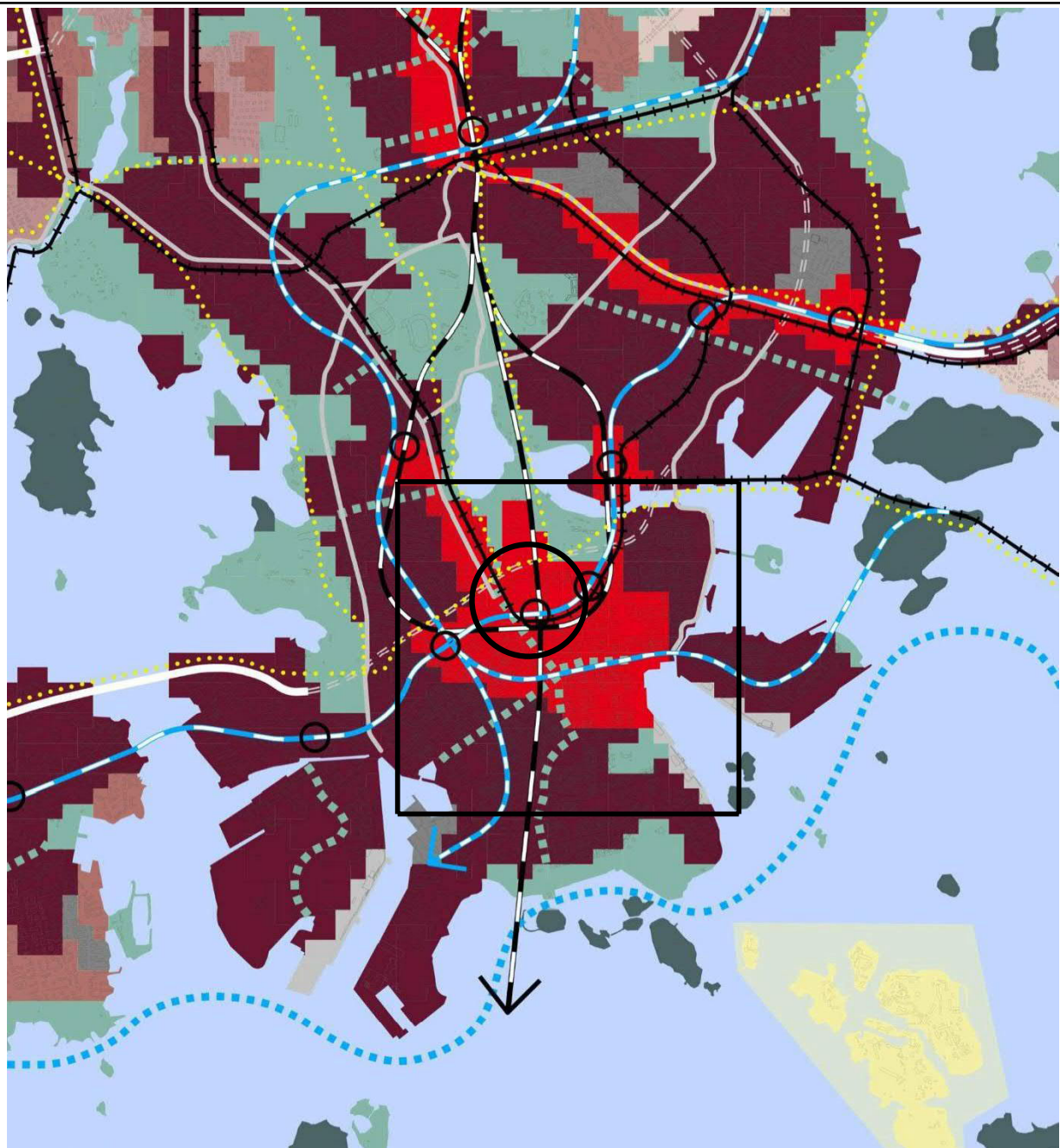
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA	<i>(A)</i>	Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	KAUPUNKIPUISTO		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
<i>HUV</i> <i>EA</i>	Ympärivuotisena työalueena kehitettävä alue. Ekosomisen kokeilualue.		MAAILMANPERINTÖKOHDE		VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA
























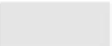





Ote yleiskaava 2002:sta

Liite selostukseen nro 12425

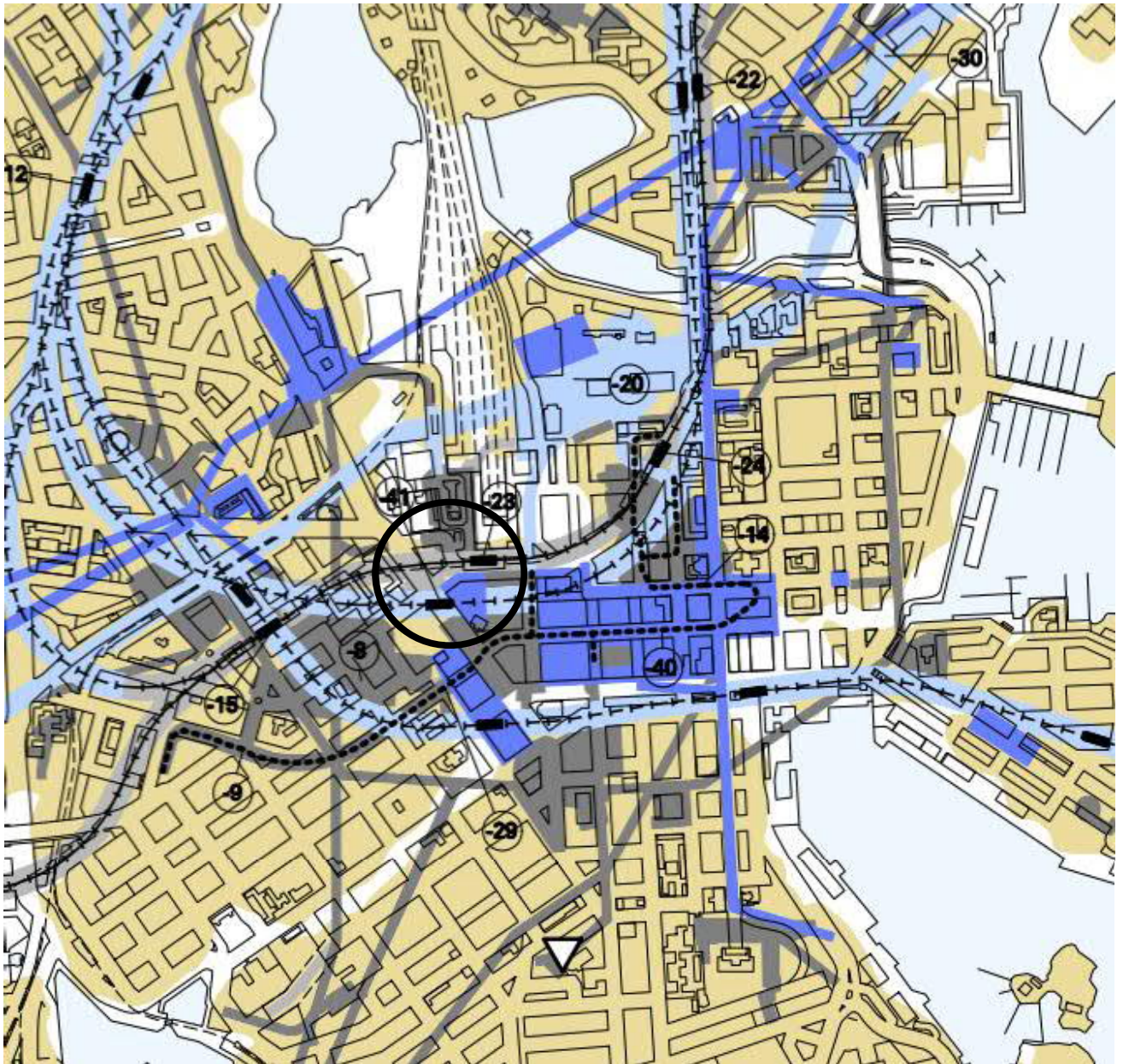
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti












	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistyksen ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanavorkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

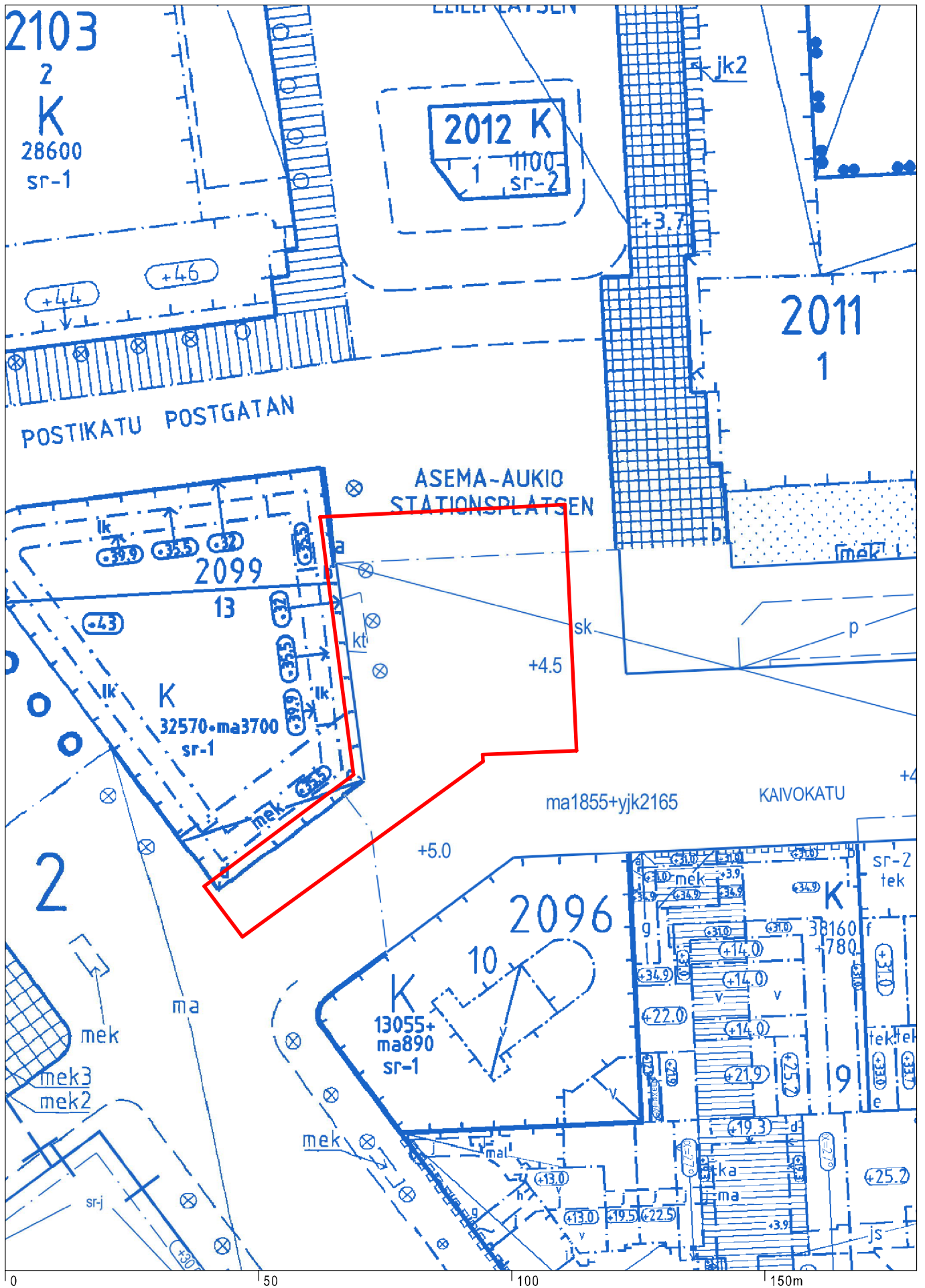




-  Nykyiset rakennetut maanalaiset liikennetunnelit ja niihin liittyvät tilat.
-  Suunnitellut liikennetunnelit ja tilat.
-  Nykyiset rakennetut maanalaiset tilat.
-  Suunnitellut maanalaiset tilat.
-  Kalliöresurssi, joka soveltuu maanalaisen tilojen rakentamiseen.

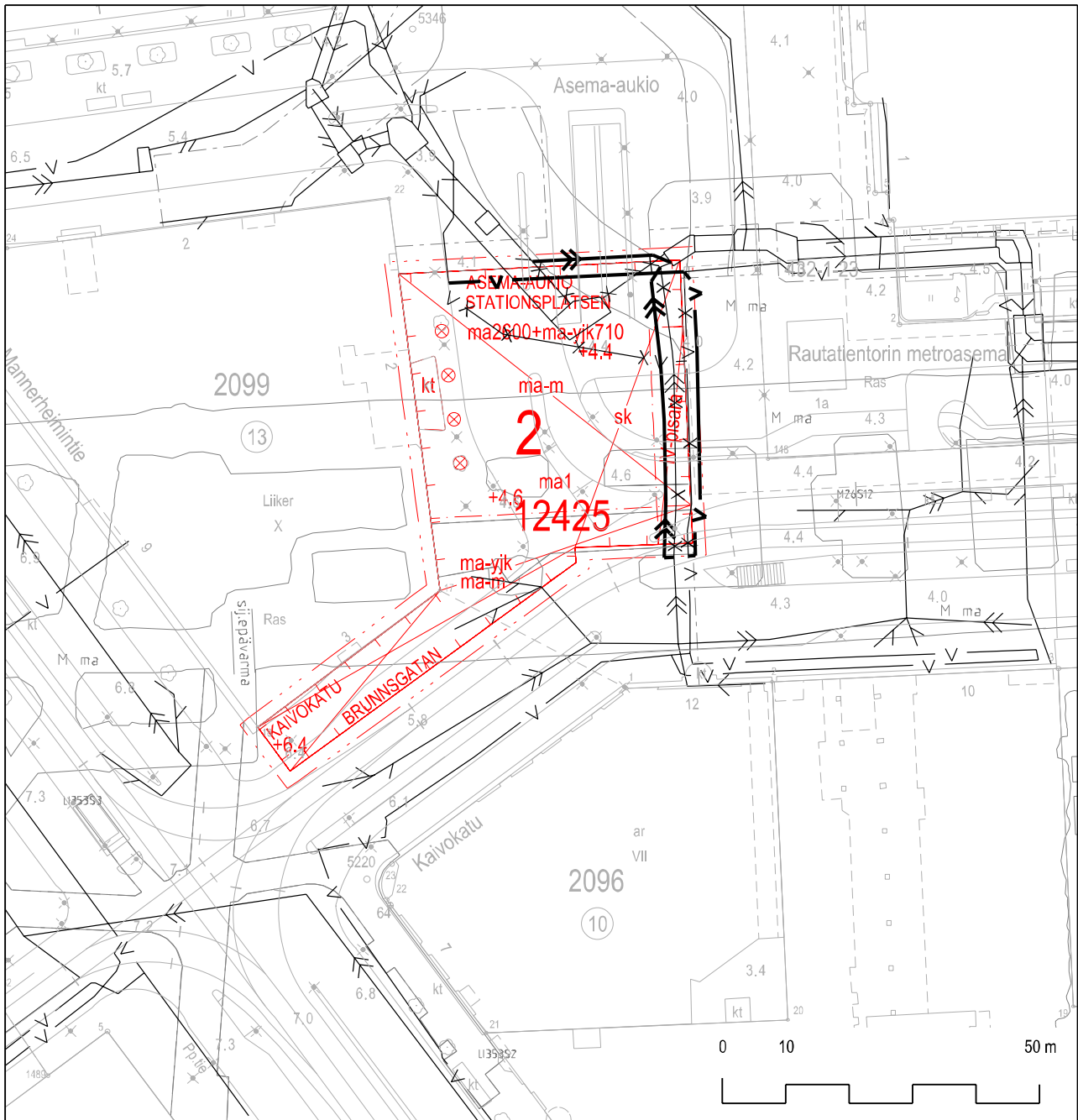
-  Raideliikennetunneli ja tärkeimmät asemat.
-  Katkoviivamerkinnällä osoitetaan suunnitellun raideliikennetunnelin ohjeellinen linjaus ja asemien sijanti.
-  Liikenneyhteyden suunnittelutarve alueelta tai alueiden välillä.
-  Nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin.
-  Likimääräinen maanalaisen tilan tai tunnelin lattian korkeusasema.
-  Huoltotunneli.
-  Kantakaupungin pintakallioalueet.





Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite selostukseen nro 12425

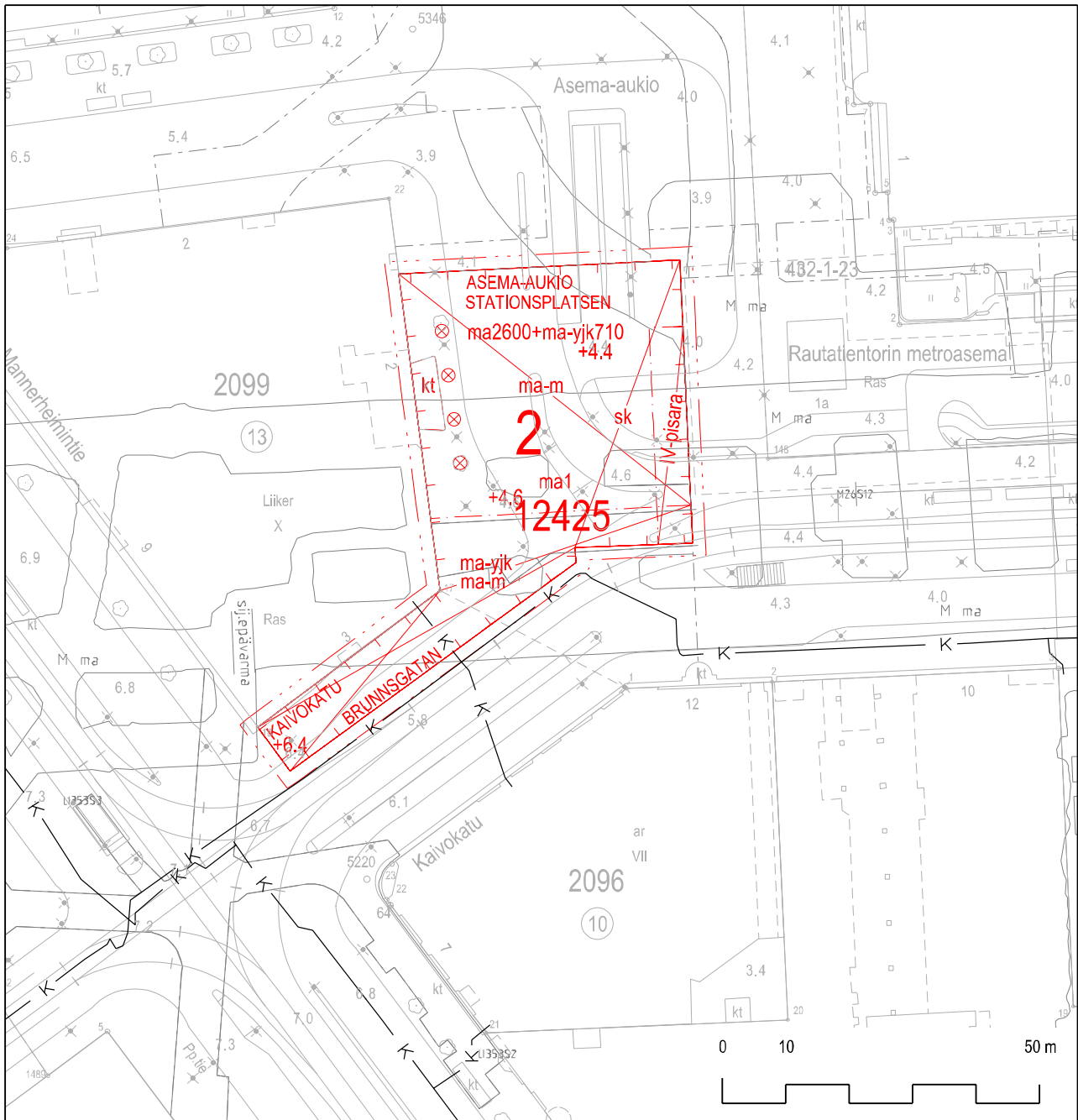
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö



SOKOS Asema-aukio Vesihuolto

1 : 1000

- | | | | |
|-------|------------------------------------|-------|--------------------------|
| — V — | UUSI VESIJOHTO | —>>— | NYKYINEN SEKAVESIVIAMÄRI |
| — V — | NYKYINEN VESIJOHTO | —>>>— | UUSI SEKAVESIVIAMÄRI |
| —>— | NYKYINEN JÄTEVESIVIAMÄRI | —X—X— | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| —>— | NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI | | |
| —>>— | NYKYINEN SEKAVESIVIAMÄRIN YLIVUOTO | | |



SOKOS Asema-aukio Kaasu

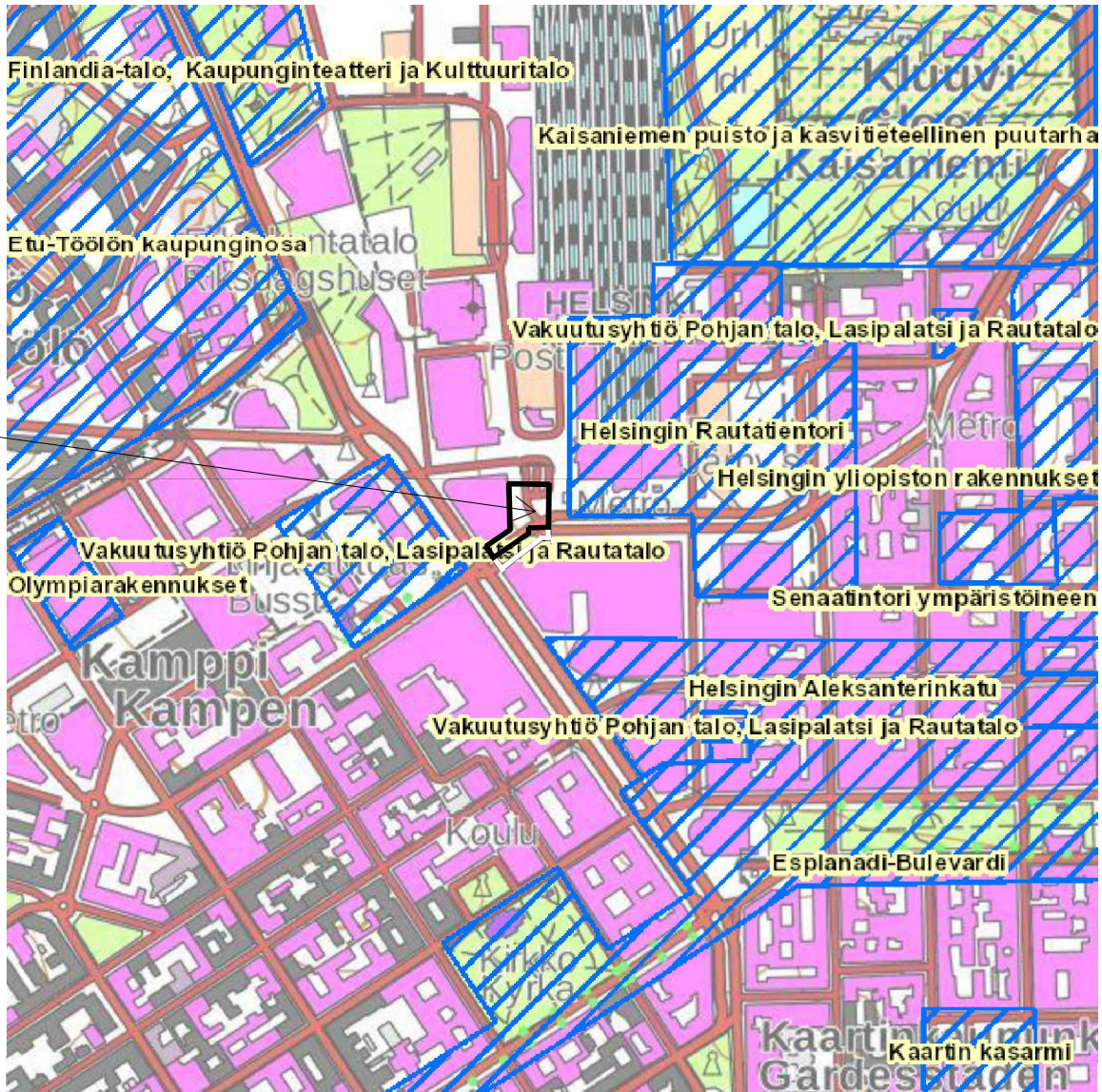
1 : 1000

— K — NYKYINEN KAASUPUTKI



MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



sk

0 250 m

pohjakartta © Maanmittauslaitos lupanro MML/VIR/MYY/258/08

Kunta: Helsinki

Nimi: Helsingin Rautatien tontti



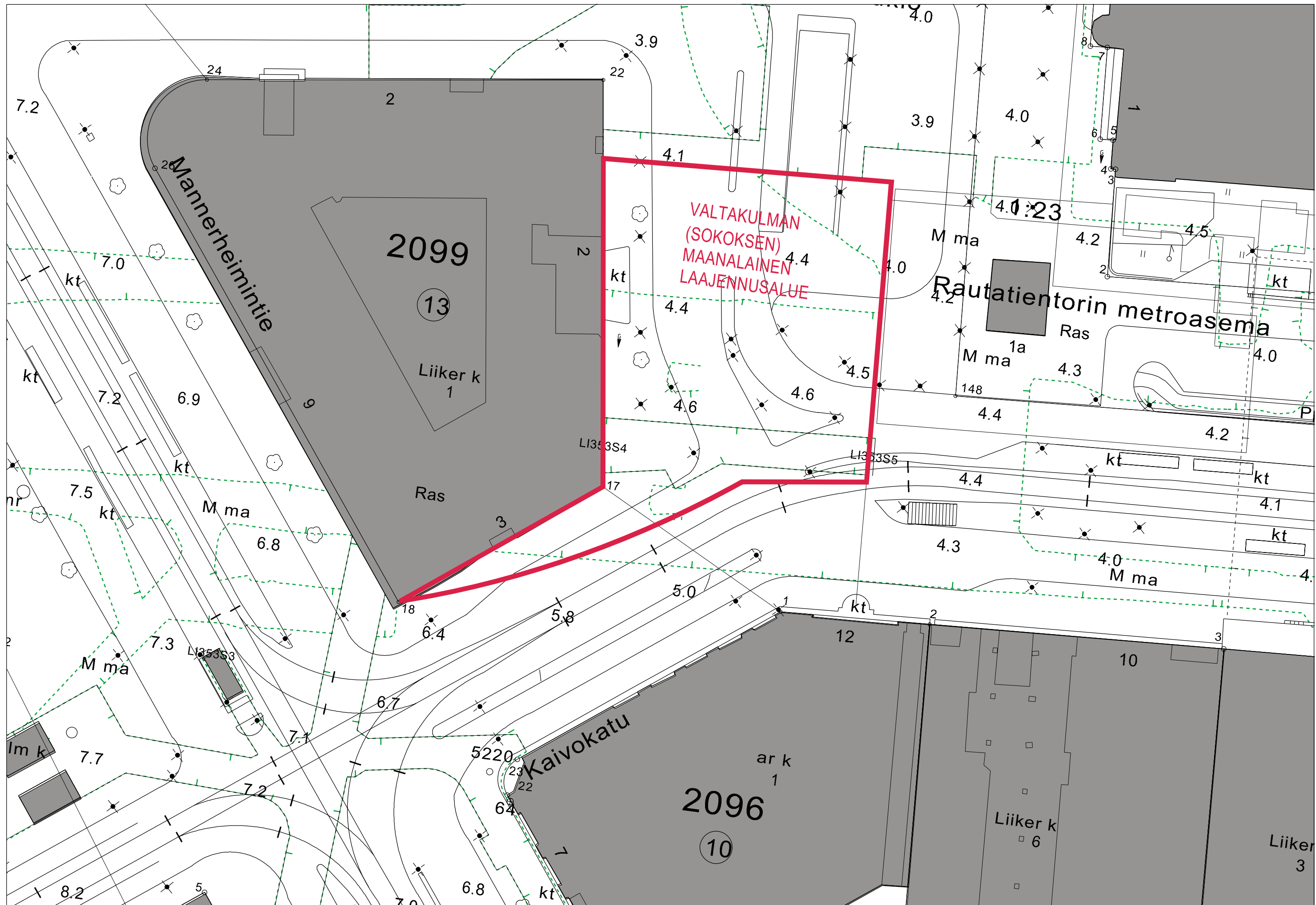
Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009, Helsingin Rautatien tontti)

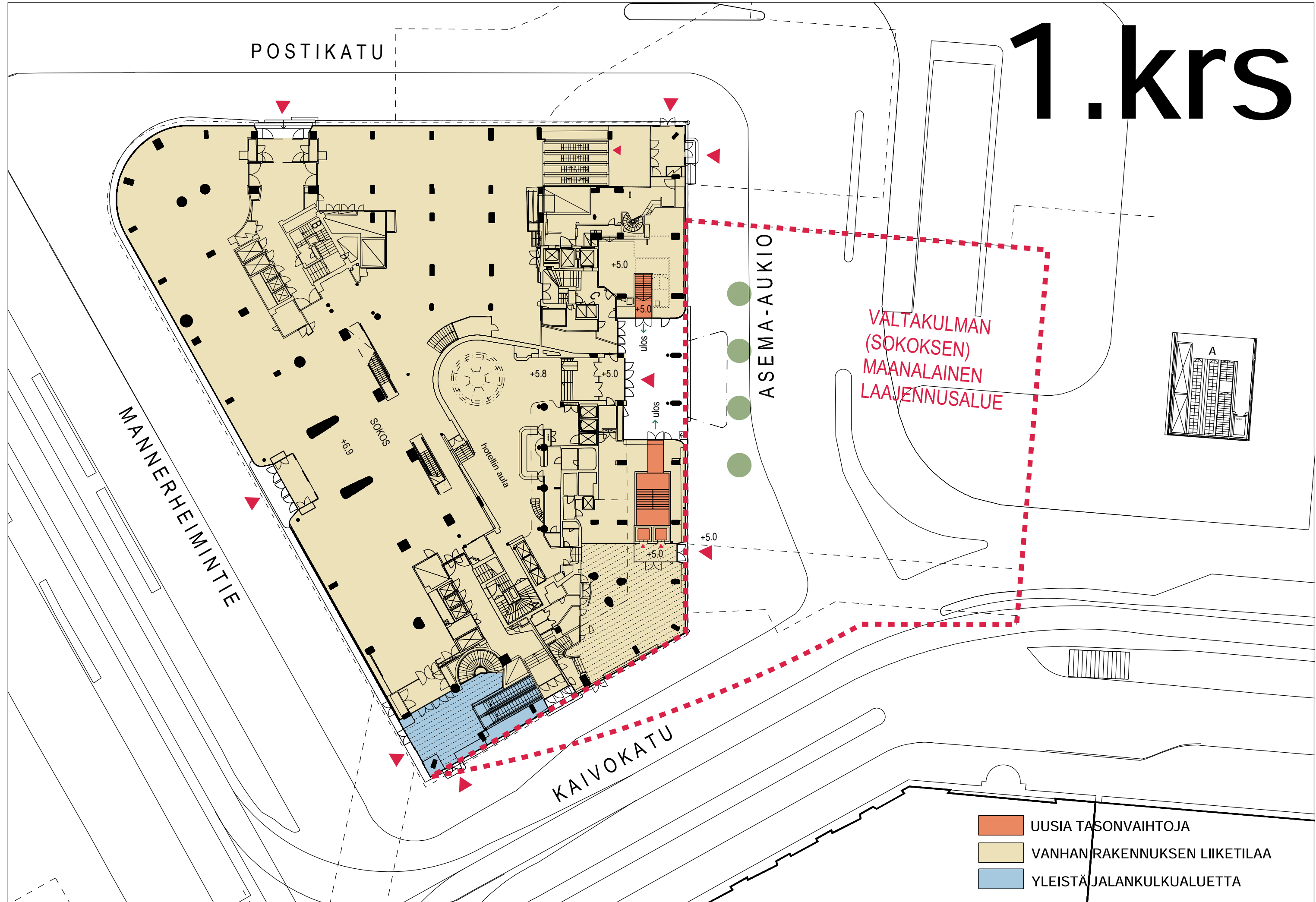
sk

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuuden osa

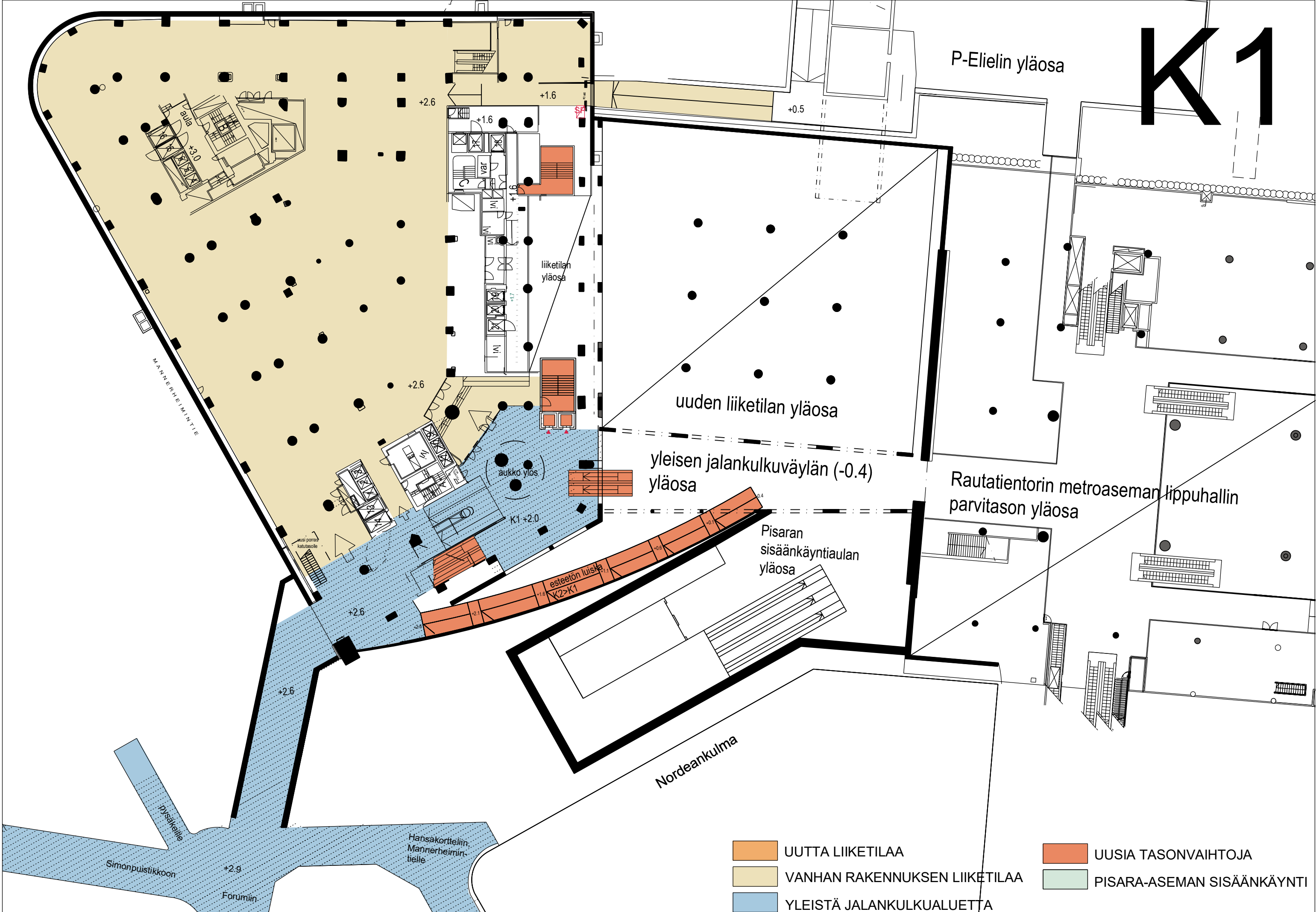









1.krs



K1



- | | | | |
|---|-------------------------------|---|----------------------------|
|  | UUTTA LIIKETILAA |  | UUSIA TASONVAIHTOJA |
|  | VANHAN RAKENNUKSEN LIIKETILAA |  | PISARA-ASEMAN SISÄÄNKÄYNTI |
|  | YLEISTÄ JALANKULKUALUETTA | | |

K2

-0.4 P-ElieI

PYSÄKÖINTILAITOS ELIEL

SOKOS

-1.7
Vanha
huolto-
piha

liiketila 180 -0.4

Uusi liiketila 1620
K2 -0.4

liiketila 230 -1.0

Valtimoaukko K2 -1.0

esteen luiska ylös
tasolle K1

Pisara-aseman
sisääkäyntiäula-0.4

Yleinen jalankulkuväylä K2 -0.4

-0.4 Metroaseman
lippuhallin parvitaso

-3.7
(Kompassi-
tason yläosa)

METROASEMA

SEURAHUONE

KAIVOTALO

Nordeankulma

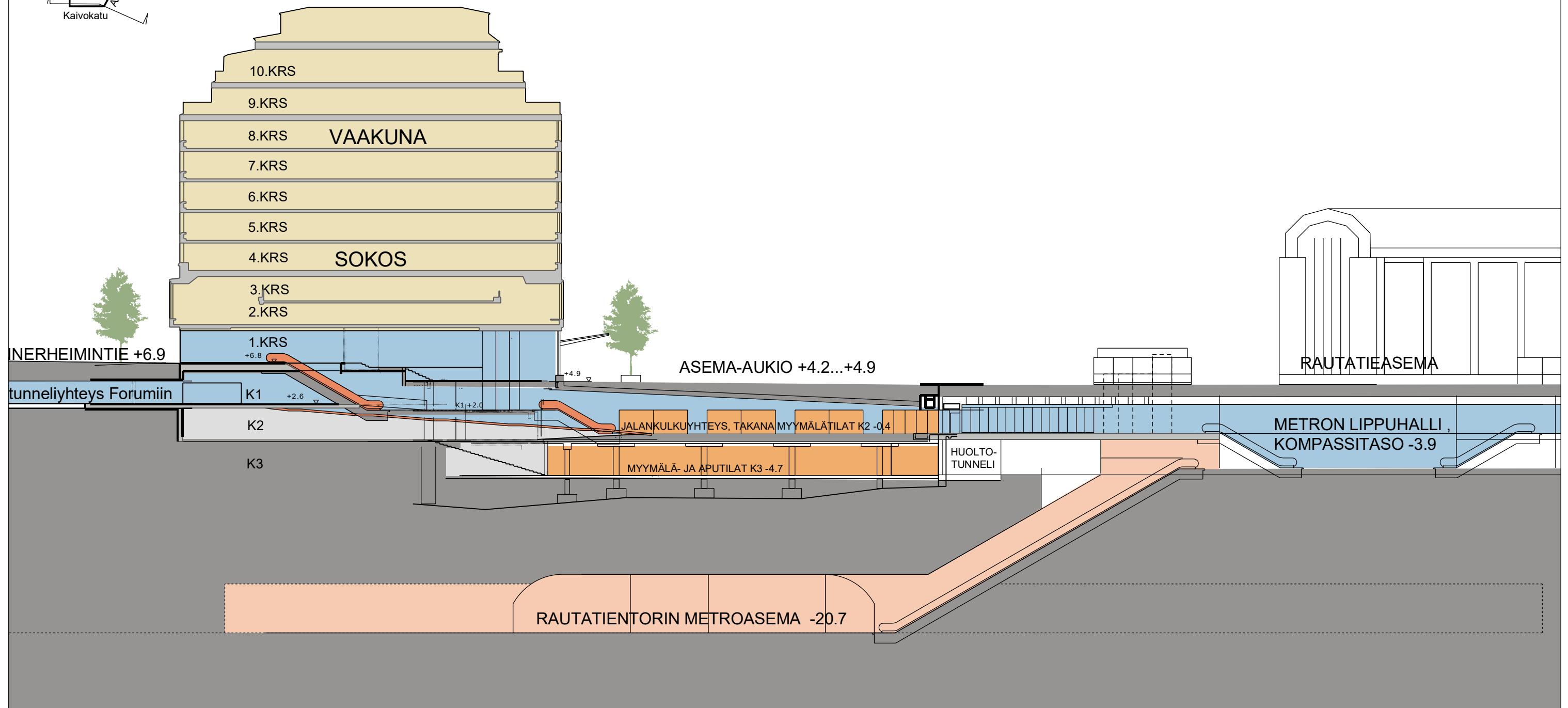
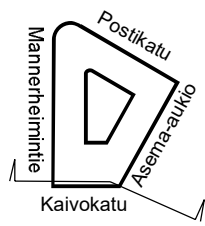
- UUTTA LIIKETILAA
- VANHAN RAKENNUKSEN LIIKETILAA
- YLEISTÄ JALANKULKUALUETTA
- UUSIA TASONVAIHTOJA
- PISARA-ASEMAN SISÄÄNKÄYNTI

K3

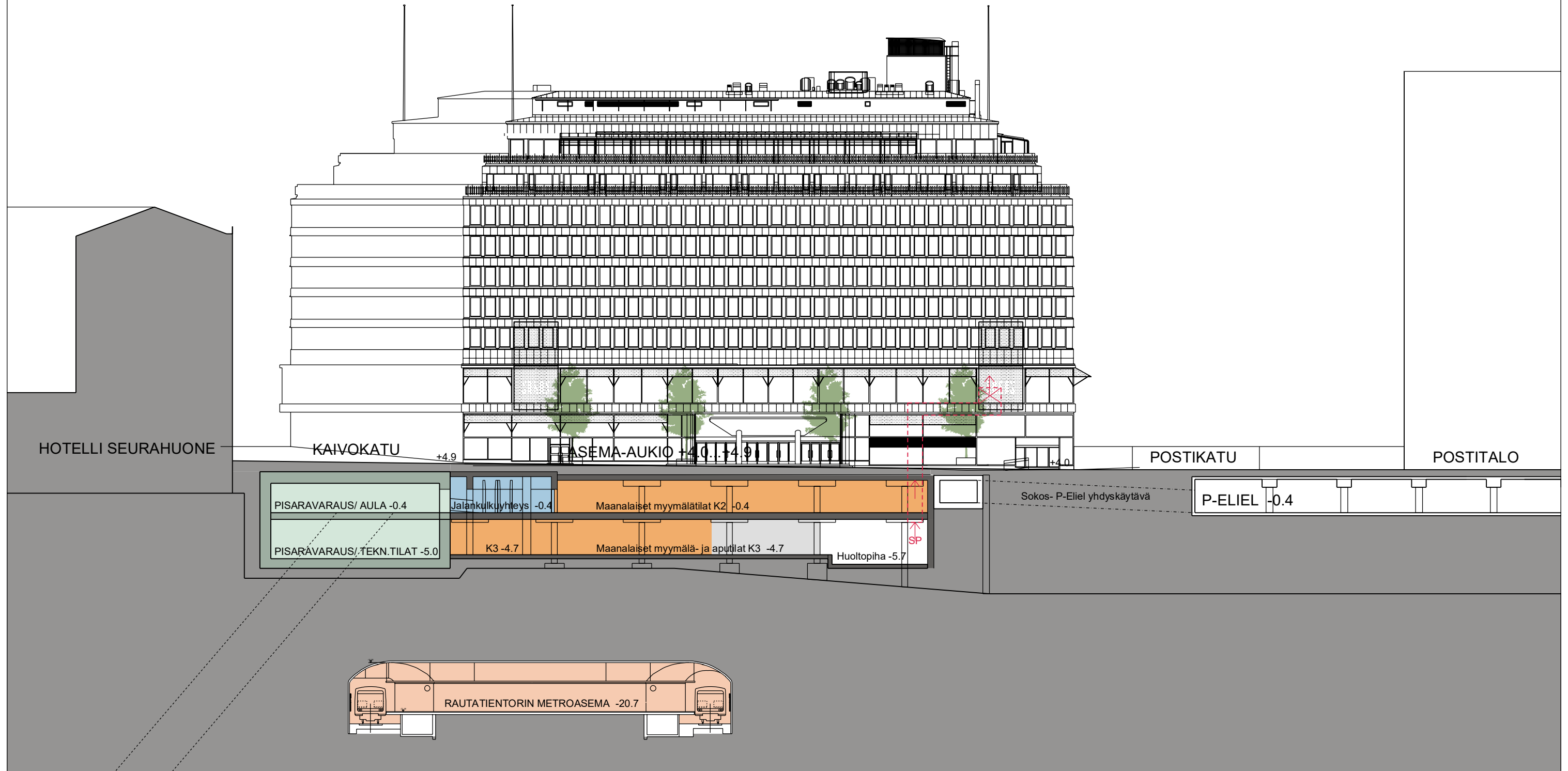
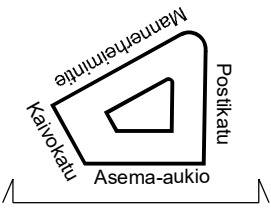
POSTIKATU







MANNERHEIMINTIE

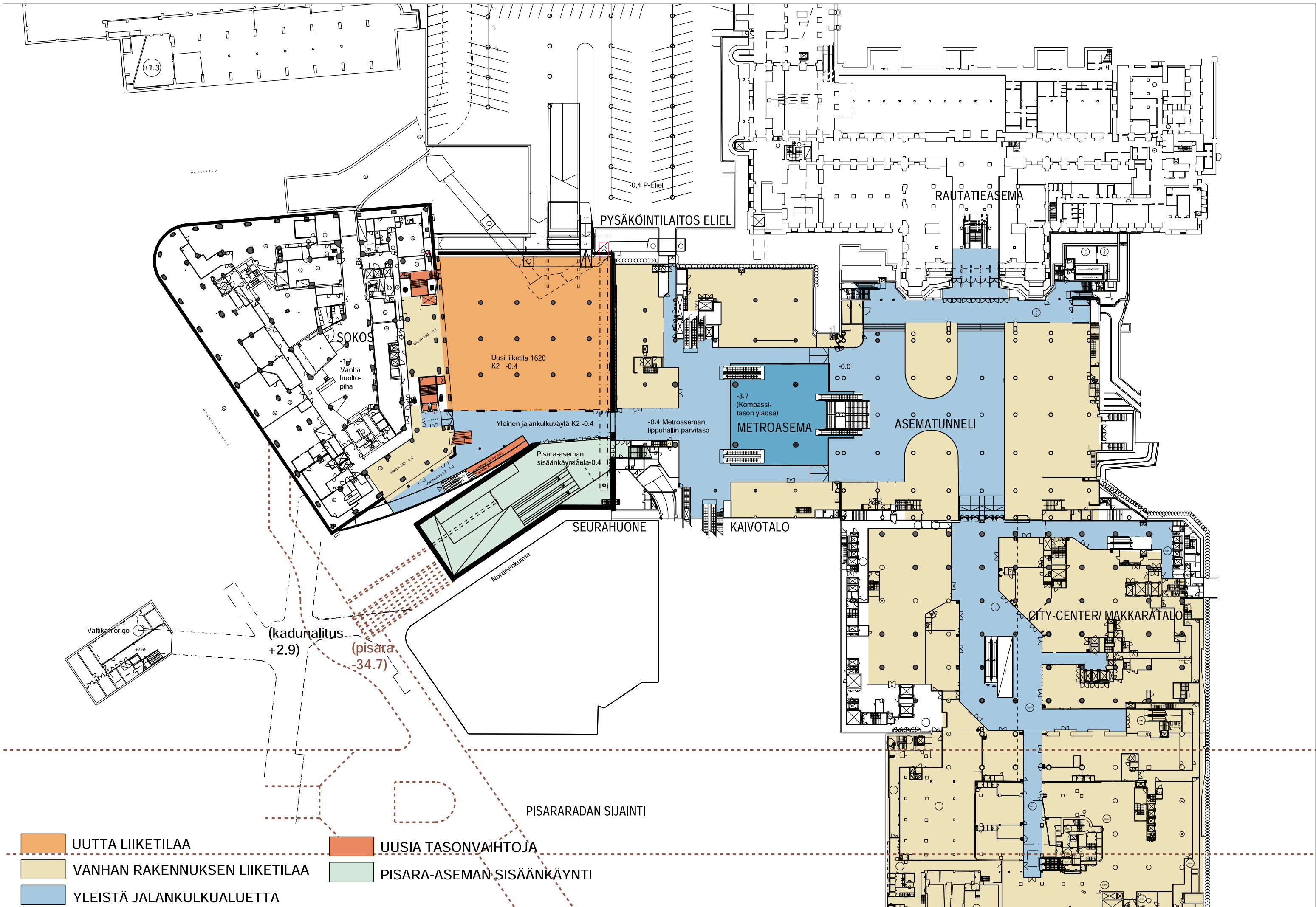


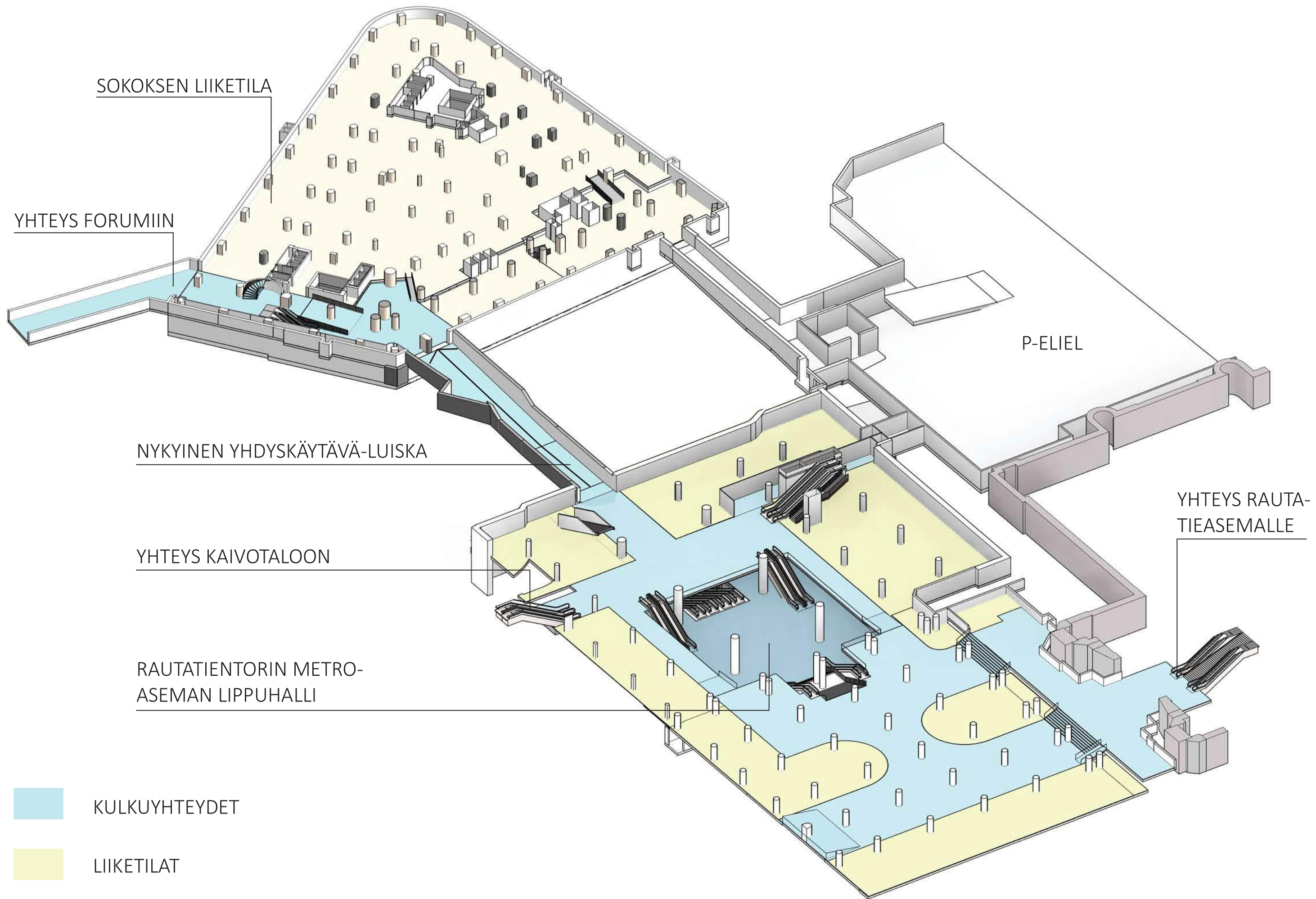


- YLEISTÄ JALANKULKUALUETTA
- UUTTA LIIKETILAA
- UUSIA TASONVAIHTOJA
- METROASEMA

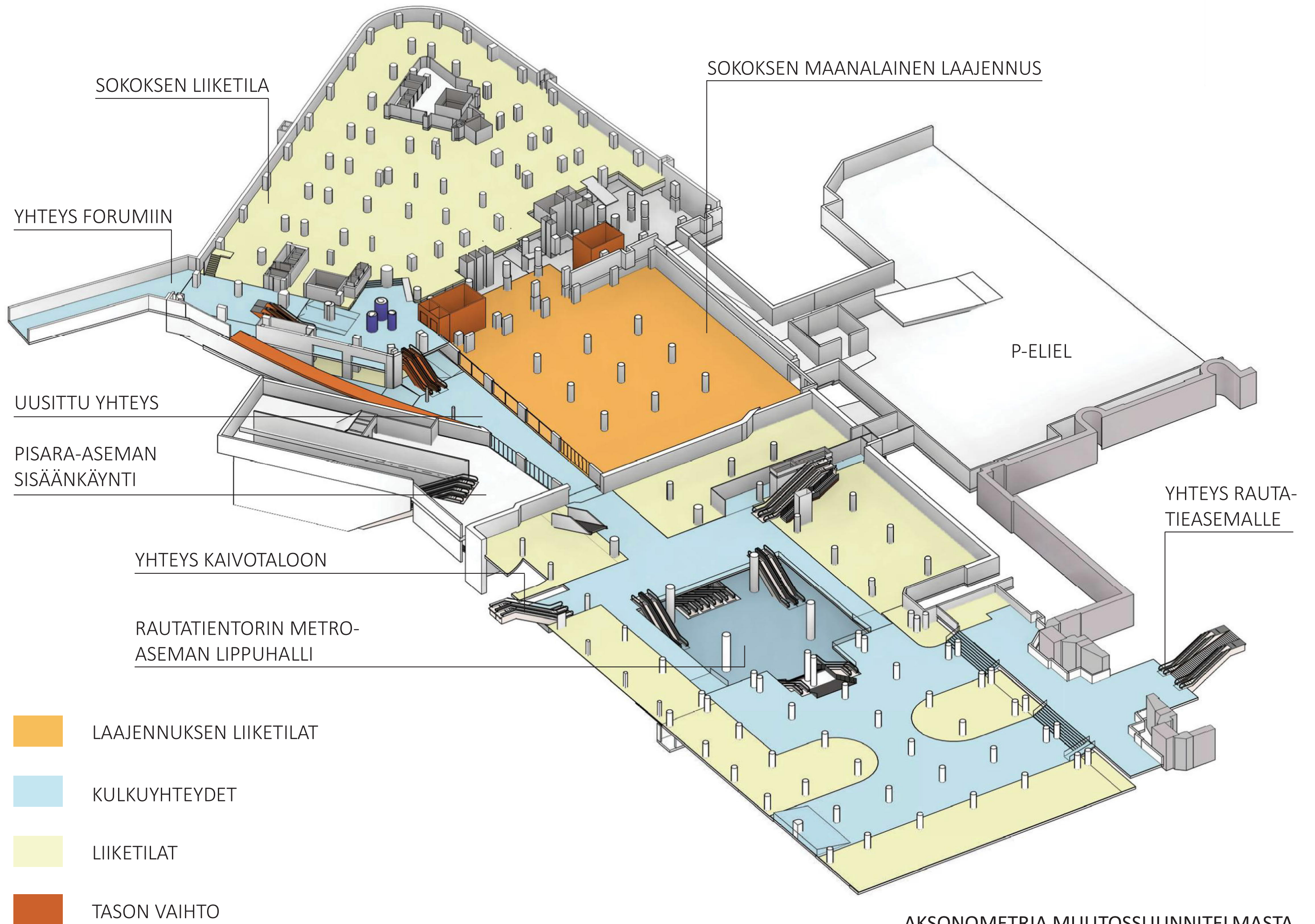


- | | | | |
|---|---------------------------|---|----------------------------|
|  | UUTTA LIIKETILAA |  | UUSIA TASONVAIHTOJA |
|  | YLEISTÄ JALANKULKUALUETTA |  | PISARA-ASEMAN SISÄÄNKÄYNTI |
|  | SAVUNPOISTOREITTI |  | METROASEMA |





AKSONOMETRIA NYKYTILANTEESTA



AKSONOMETRIA MUUTOSSUUNNITELMASTA

SISÄÄNKÄYNTI
MANNERHEIMINTIETÄ

1.KRS

SISÄÄNKÄYNTI
ASEMA-AUKIOLTA

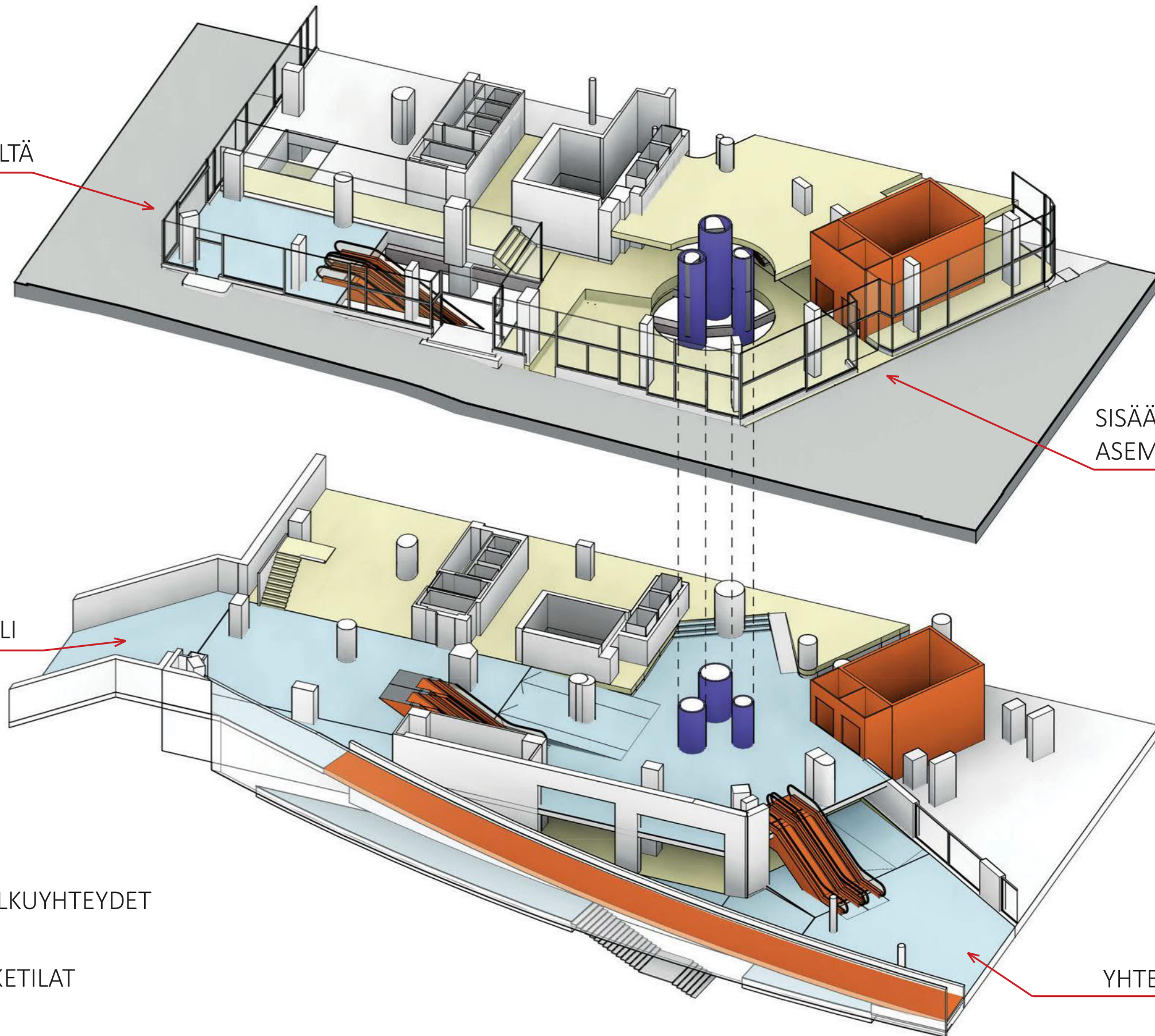
YHTEYS FORUMISTA
MANNERHEIMINTIEN ALI

K1-KELLARI

-  KULKUYHTEYDET
-  LIIKETILAT
-  TASON VAIHTO

YHTEYS METROASEMALTA

AKSONOMETRIA JALANKULKUYHTEYKSISTÄ





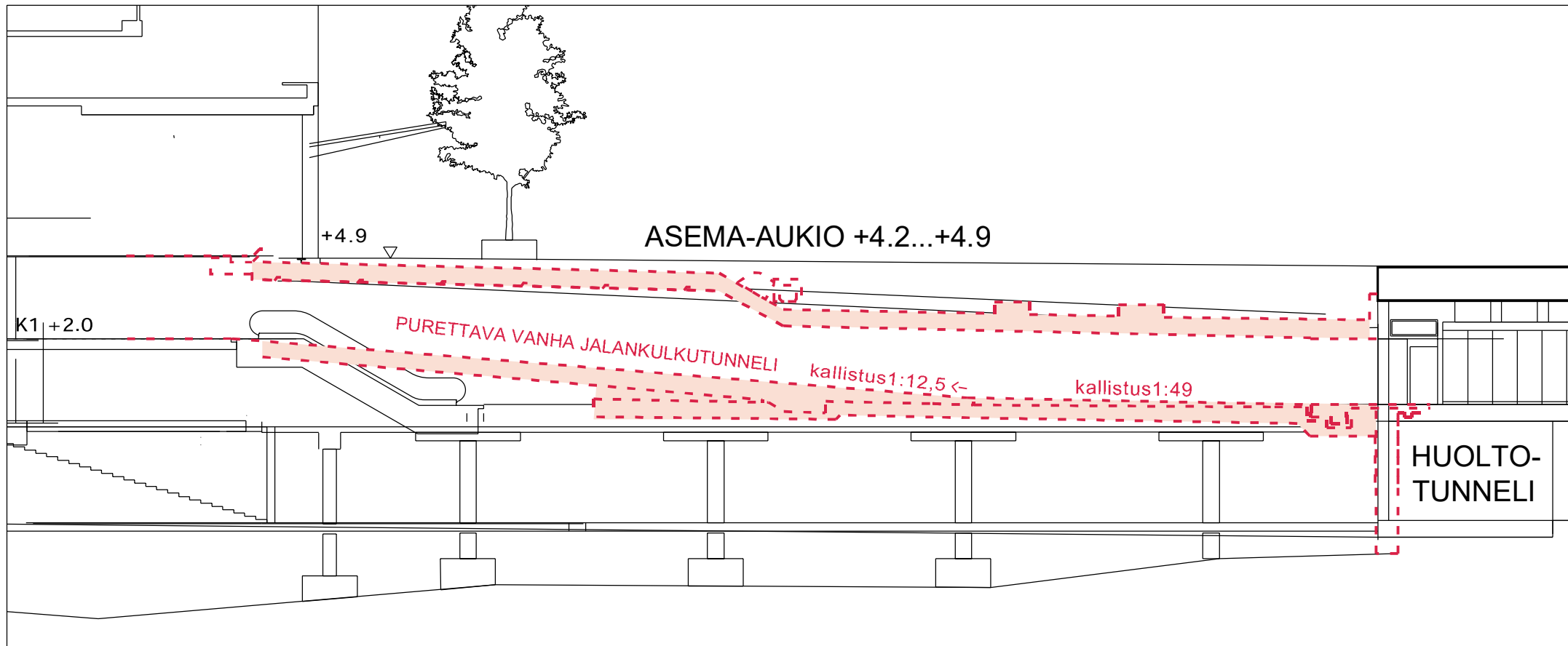
NÄKYMÄ KOHTI PISARAN SISÄÄNKÄYNTIÄ JA SOKOSTA



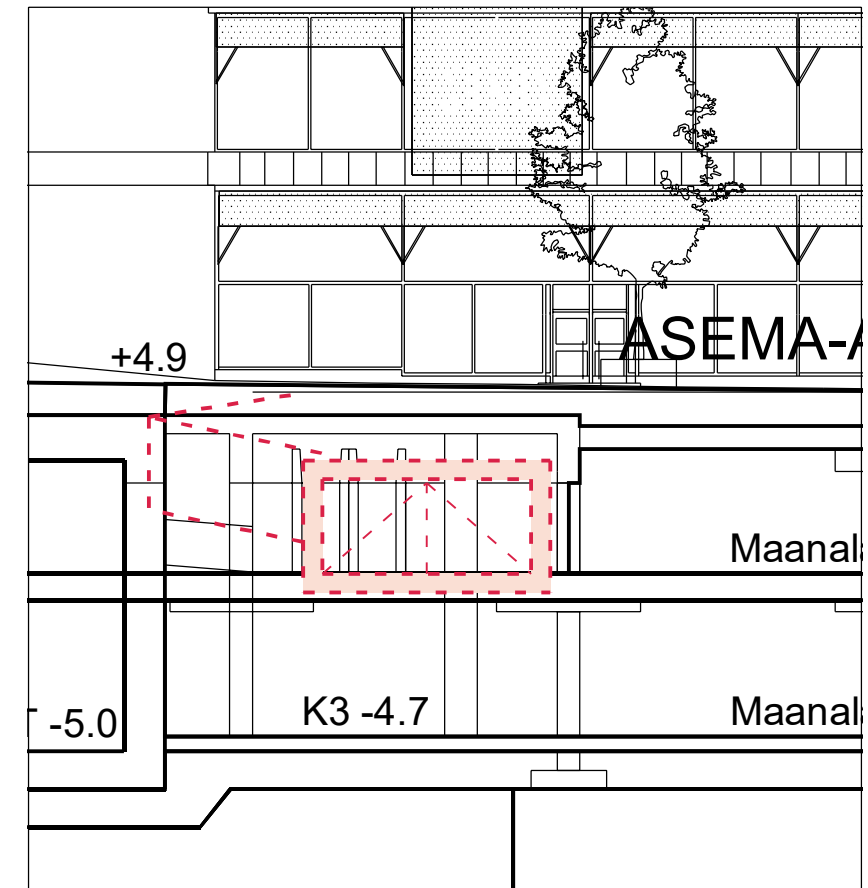
NÄKYMÄ JALANKULKUVÄYLÄLTÄ KOHTI SOKOSTA



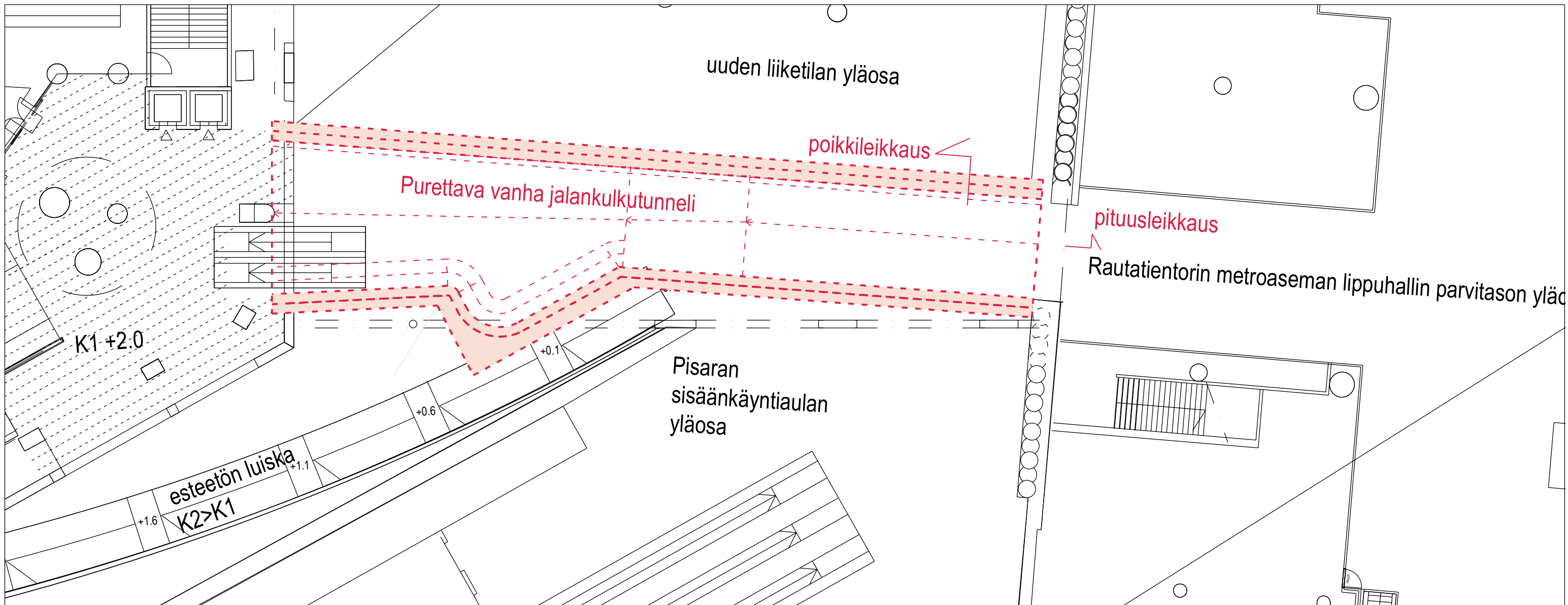
NÄKYMÄ JALANKULKURAMPILTA



PITUUSLEIKKAUS 1:200



POIKKILEIKKAUS 1:200



PURETTAVA JALANKULKUTUNNELI "METROKÄYTÄVÄ" 1:200