



29.5.2017

Kaj/5

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 179

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitseva liitekartalla 1 oleva noin 23 000 m²:n suuruinen kaupungin omistama yleinen alue kiinteistöistä 91-2-9901-0, 91-2-9902-10 ja 91-2-9901-100 varataan ideasuunnitelman laatimiseksi 31.12.2019 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (y-tunnus 0107638-1), OP-Vuokrattuotto esr, Vr-Yhtymä Oy (y-tunnus 1003521-5), Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK (y-tunnus 0116323-1) ja Evata Partners Oy (y-tunnus 1104278-3).

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan alueen ideasuunnitelman yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, HKL:n, HSL:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin hallintokuntien kanssa ja kaupungin uudessa organisaatiossa näitä vastaavien tahojen kanssa. Varausaluetta on mahdollista suunnitella vaiheittain kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon (22.11.2016) mukaisesti (liite 2).

3

Alueelle tulee suunnitella keskustatoimintoja eli työpaikkoja mahdollistavaa toimitilarakentamista ja vapaa-ajan palveluja. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti keskustan kaupallinen rakenne. Kerrosalamärrästä tulee tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja.

4

Suunnittelussa on huomioitava varausalueen alla kulkevat maanalaiset yhteydet, verkostot, väestönsuojat ja muut vastaavat rakenteet ja tilavaraukset.

5



Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanpäällisistä ja maanalaisista maanvuokrasopimuksista ja varauksista, joita on varauksensaajien lisäksi muun muassa rakennusviraston ja liikennelaitoksen kanssa.

6

Varauksensaajan on selvitettävä yhteistyössä kaupungin ja HSL:n kanssa Elielin bussiterminaalin lopettamisen edellytykset tai terminaali-toimintojen uudelleenjärjestely ja niiden kustannusvaikutukset. Kaupungilla tai HSL:llä ei ole tästä vielä suunnitelmia tai rahoituspäätöstä.

7

Suunnittelussa on selvitettävä mahdollisuuksia vähentää liikennettä Töölönlahdenkadulla, jotta Töölönlahden puiston, tapahtuma-alueiden ja Kansalaistorin sekä keskustakirjaston käytettävyys paranisi. Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita siten, että niiden viihtyisyys, turvallisuus ja mukavuus erityisesti jalankulkijoiden kannalta vahvistuvat. Suunnittelussa tulee huomioida ja ratkaista nykyisten ja uusien toimintojen saattoliikennetarpeet aukiolla sekä näiden huoltoliikennejärjestelyt maanalaisesti.

8

Varattava alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli aluetta ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai alueen luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

9

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

10

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henki-



29.5.2017

Kaj/5

lö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

11

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään vähäisiä muutoksia varausalueen rajaukseen.

12

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta ja mahdollinen toteutukseen liittyvä varaus käsitellään myöhemmin erikseen.

Käsittely

20.04.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Ehdotan, että päätösesityksen kohdassa 7 oleva virke:

"Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita."

muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita siten, että niiden viihtyisyys, turvallisuus ja mukavuus erityisesti jalankulkijoiden kannalta vahvistuvat."

Kannattaja: Jouni Parkkonen

Esittelijä sisällytti Antti Hytin vastaehdotuksen omaan esitykseensä.

06.04.2017 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



29.5.2017

Kaj/5

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.11.2016

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

Hakemus

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää (25.10.2016) kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:n, OP-Vuokratuotto esr:n, VR-Yhtymä Oy:n ja Evata Partners Oy:n 12.4.2016 jättämästä suunnittelualuevaraushakemuksesta Helsingin kaupungin omistamille katualueille Elielinaukion ympäristössä.

Hakemusta perustellaan alueen keskeisellä sijainnilla, keskustatoimintojen hyvillä edellytyksillä sekä kaupunkitilan väljyyden mahdollistamalla täydennysrakentamisella ja Elielin terminaalien vapautumisella.

Hakemuksessa verrataan alueen laajuutta ja rakentamismahdollisuutta mm. Tukholman Sergelin torin tornialueeseen, Milanon galleriaan ja Berliinin Sony Centeriin (140 000 kem²).

Hakemus jakautuu kolmeen toisiinsa liittyvään ja toisiaan täydentävään osa-hankkeeseen julkisine alueineen, huolto- ja pysäköintiratkaisuihin:

1. Sokoksen laajentaminen Kaivokadun ja Asema-aukion alueella
2. Postitalo-kiinteistön kehittäminen ja lisärakentaminen talon itäpuolella
3. Elielinaukion täydennysrakentaminen ("hybridirakentamisen") sekä kävely- ja liikennejärjestelyjen uudistaminen.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa varausta hakemuksen Sokoksen ja Postin osa-alueille 1 ja 2.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Elielinaukiota (osa-alue 3) koskeva varaus on mahdollinen vasta, kun kaupunki ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ovat yhteistyössä selvittäneet Elielin terminaalien lopettamisen edellytykset ja tehneet asiassa periaatepäätöksen.

Vaiheittain eteneminen varaussuunnittelussa on tarkoituksenmukaista ja hyödyllistä alueen olemassa olevan rakennetun ympäristön sekä toiminnallisten, liikenteellisten ja teknisten erityiskysymysten takia.



Hakemusalueen kehittämismahdollisuuksien selvittäminen on perusteltua alueen keskeisen sijainnin ja hyvän saavutettavuuden takia.

Kaupunkisuunnitteluviraston perustelut

Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kävelykeskustaa. Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskustaa (C1).

Sokos (osa-alue 1)

Sokoksen tavaratalon asemakaava on vuodelta 1996. Rakennus on suojeltu rakennus merkinnällä sr-1.

Sokoksen myymälätilojen laajentamista Asema-aukion alle koskeva asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsitellyssä 22.11.2016. Tilat voidaan liittää jatkossa hakemuksen uusiin tiloihin. Sokoksen tilojen liittäminen Postikadun alaisesti Postitaloon on myös mahdollista.

Postitalo (osa-alue 2)

Postitalo (ja myös Elielinaukio, hakemuksen osa-alue 3) kuuluvat Töölönlahden aloitusalueen asemakaavaan vuodelta 1996. Postitalo on suojelu rakennus merkinnällä sr-1.

Postitalo-kiinteistön kehittäminen on perusteltua. Esim. 2000-luvulla Keskustakirjaston sijoittamista ja lisärakentamista selvitettiin Postitaloon. Mannerheiminaukion ja Postikujan alla on Postitaloon yhteydessä olevia Elielin pysäköintilaitoksen tiloja.

Elielinaukio (osa-alue 3) ja bussiterminaali

Asemakaavassa aukiolla on bussiterminaali ja aseman länsisiiven edustalla kävelykatumainen jalankulkuyhteys länsisuunnan laitureilla. Postin edustalla on jalankulku- ja pyöräily-yhteys keskustasta Töölönlahdelle. Elielin pysäköintilaitos on alueellinen yleinen pysäköintilaitos, jossa on ympäröivien kortteleiden velvoitepaikkoja.

Elielinaukion bussiterminaali ja siirtoselvitys

Elielin terminaalissa on HSL-alueen lähiliikenteen busseille yhdeksän lähtölaituria sekä näiden bussien tarvitsemat pikapysäköintipaikat. HSL-busseja lähtee terminaalista ruuhka-aikoina 45 - 50 lähtöä tunnissa. Sama määrä on myös saapuvia busseja. Arkivuorokautena terminaalista kulkee molemmissa suunnissa yhteensä noin 1300 lähtöä. Lisäksi terminaalissa on oma lähtölaituri Finnairin lentokenttäbus-



seille, jotka ajavat koko päivän 15 - 20 minuutin vuorovälillä. Myös tälle liikenteelle tulee suunnitella uusi lähtöpaikka.

HSL on ilmoittanut, että terminaali tarvitaan HSL:n linjoille jatkossakin. Linjojen siirto Kampin terminaaliin pidentäisi bussien matka-aikoja merkittävästi, mikä lisäisi HSL:lle ja tätä kautta kaupungille tulevia liikennöintikuluja. Liikenteen siirron kustannusvaikutukset tulee selvittää.

Pieni osa Elielinterminaalin liikenteestä ajetaan kaasubusseilla, joita ei voida käyttää maanalaisessa Kampin terminaalissa. Kaluston vaihtamisen mahdollisuudet tulee selvittää HSL:n kanssa.

Vaikka Kampin terminaalissa on tilaa, tulee lisäksi selvittää Kampin terminaalin liittymien ja Rautatiekatujen risteyksien kapasiteetin riittävyys näille uusille linjoille.

Töölönlahden puiston, tapahtuma-alueiden ja Kansalaistorin sekä Keskustakirjaston käytettävyyden näkökulmasta Töölönlahdenkadun liikennemäärien vähentäminen olisi tavoiteltavaa.

Elielinaukio on hakemuksen keskeisin ja eniten suunnittelua vaativa alue. Sen varausmahdollisuudet riippuvat siitä, voidaanko bussiterminaalikäyttö lopettaa. Terminaalin siirrosta tulee tehdä ratkaisu ennen kun aukiota koskeva suunnitteluvaraus voidaan hyväksyä.

Elielinaukio (osa-alue 3) mikäli terminaalin siirto on mahdollinen

Elielinaukiolla olisi laajuudesta johtuen tilaa uudisrakentamiselle sekä julkisten tilojen kehittämiselle. Aukion kohdalle on aiemmissa suunnitteluvaiheissa esitetty eri tavoin korttelialueita. Tuolloin ratkaisujen taustalle oli kulloisenkin ajankohdan mukainen terminaalien sijoittuminen keskustassa.

Julkisia tiloja sekä jalankulun alueita ja yhteyksiä aukiolla tulee kehittää. Tärkeimpiä ovat keskustasta Töölönlahdelle johtava jalankulun kävelykadun omainen yhteys sekä aseman länsisiiven edustan leveä jalankulkuyhteys laiturialueelle ja hotellille.

Uudisrakentamistilanteessa tulee ratkaista lisäksi nykyisten ja uusien toimintojen saattoliikennetarpeet aukiolla sekä näiden huoltoliikennejärjestelyt maanalaisesti.

Maanalaiset tilat

Varausalueella ovat Rautatientorin metroasema ja -tunnelit sekä Pisararadan asemakaavan mukainen keskusta-aseman yleisösisäänkäynti sekä Elielin pysäköintilaitoksen tilat. Alueella on myös valmisteilla So-



koksen myymälätilojen laajentamista Asema-aukion alle koskeva asemakaavan muutos

Töölönlahdenkadulta alkava pysäköintilaitoksen alittava huoltoliikennetunneli, joka palvelee mm. Sanomataloa, hotellia, Postitaloa, Sokosta ja sen uusia liiketiloja, Kaivotaloa ja metroaseman lippuhallia.

Hakemusalueella on maanalaisia tiloja ja rakenteita sekä kunnallistekniikan verkostoja, joista seuraa rajoituksia suunnittelulle ja rakentamiselle.

Yleiskaavan mukaisen liikennetunnelivarauksen Töölönlahdenkadun liittymä sijaitsee välittömästi Sanomatalon ja Asemahotellin pohjoispuolella. Liittymän korkeusasema määrittelee myös Elielin pysäköintilaitoksen ja alueen huoltotunnelin lähtökorkeusaseman.

Varaussuunnittelun tavoitteita

Sokoksen sekä Postitalon (osa-alueet 1 ja 2) osalta varaussuunnittelu on normaalia hankekohtaista kiinteistöjen kehittämisen suunnittelua.

Varaussuunnittelussa on syytä tarkastella vaihtoehtoja jatkotoimien arviointia varten. Hakijoilla on omistustensa ja hankkeittensa perusteella tietoa alueen kunnallistekniikan verkostoista ja rakenteista sekä maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköintilaitosten tiloista. Kaupunki luovuttaa tarvittavat lisätiedot.

Toiminnot

Toimintojen tulee olla keskustatoimintoja eli työpaikkoja ja vapaa-ajan palveluja sekä katutasossa myymälä- ja asiakaspalvelutilarakennetta. Asuminen oheis- ja yhteysvaatimuksineen aiheuttaa rajoituksia muille toiminnoille. Kauppakeskus tai tavaratalo puolestaan vaikuttaisi keskustan kaupalliseen rakenteeseen.

Rakentamisen määrä

Uudisrakentaminen tukee keskustan toimintoja ja hyödyntää hyvää saavutettavuutta. Sijainti on hyvä, joukkoliikenteen terminaalit ja keskustan pysäköintilaitokset ovat lähellä.

Kerrosalämäärästä tulee tehdä olla vaihtoehtoisia tarkasteluja. Määrää on vaikea ennakoida. Määrä- ja sijoitteluvaihtoehdot vaikuttavat suhteeseen viereisiin arvorakennuksiin sekä julkisten tilojen olosuhteisiin.

Määrä heijastuu ja kertautuu myös teknisten tilojen ja aputilojen määrään sekä huolto- ja saattoliikentilojen laajuuteen sekä pysäköintipaikkojen määrään.



Kaupunkikuvallinen hahmo ja rakennussuojelu

Rautatieasema on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Ympäristöministeriö, Rky 2009). Postitalo ja Sokos ovat suojeltu rakennuksia (sr-1). Vltavan eteläjulkisivu on suojeltu kaupunkikuvallisesti (osa Saarisen asemasommitelmaa). Uudisrakentamisen ja historiallisten arvorakennusten keskinäisen sopivan suhteen löytäminen on tärkeä osa suunnittelua.

Alueen uudet rakennukset näkyvät etäälle ja moniin suuntiin. Tämä asettaa vaatimuksia arkkitehtuurille. Tekniset tilat tulee sijoittaa osaksi rakennusten arkkitehtonista hahmoa. Arvoympäristö asettaa vaatimuksia myös julkisten kaupunkitilojen muodostumiselle.

Kävelykeskusta ja julkinen kaupunkitila

Alue on kävelykeskustaa ja joukkoliikenteen terminaalien painopisteessä. Aseman länsisiiven kävelykatuvyöhyke on tärkeä laatutekijä sekä yhteys länsisuunnan laitureille ja radan alikulkuun.

Aukion länsireunan promenadiakseli sekä pyörätieyhteys keskustasta Keskustakirjastolle ja Töölönlahdelle on tärkeä jatkossakin.

Postikadun leveän jalkakäytävän jatkuminen Aseman länsiovelle on tärkeä yhteys ja ominaisuus. Sokoksen tavaratalon edusta tarvitsee jalkakäyttilää.

Alueen liikenne

Alueen lisärakentaminen ei saa heikentää alueen kävely-yhteyksiä. Alueella sijaitsee merkittäviä kävelyliikenteen kohteita (Rautatieasema, Keskustakirjasto, Musiikkitalo, Finlandia-talo), joihin tulee varmistaa sujuvat kävely-yhteydet.

Mikäli uudisrakentaminen tuo alueelle lisää autoliikennettä, tulee katuverkon liittymien toimivuus selvittää/turvata.

Uusi kokonaisuus edellyttää tiloja sen saatto- ja huoltoliikenteelle. Vastaavasti Postitalon, Rautatieaseman ja asemahotellin saatto- ja huoltoliikenteen tarpeet tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Kaivokadun liikennettä rajoitetaan pikaraitiotien päätepysäkkialueen vaatimusten takia. Ajoneuvoliikennettä ei tule ohjata Elielinaukiolta etelään Asema-aukiolle. Asema-aukion taksiasemaa ei voi poistaa.

Alueen pysäköintilaitospaikkoja ei voi vähentää. Uusia toimintoja varten tulee osoittaa laitospaikat.



Pysäköintilaitoksen alla on Töölönlahdenkadulta Kaivotaloon, Asematunneliin, metroom, Sokokseen, Sanomataloon ja Asemahotelliin johtava huoltoliikenneväylä yhteyksineen. Nykyisiä huoltoliikenteen yhteyksiä ei voi poistaa tai katkaista.

Hankkeen huolto- ja lastaustilojen tulee olla kapasiteetiltaan riittäviä ja mitoitukseltaan riittäviä ja sellaisia, että huoltavat ajoneuvot mahtuvat kääntymään huoltoluolassa.

Maanalaiset tilat, toteutettavuus, kunnallistekniikka, rakenteet sekä maaperä

Maanalaisen rakentamisen mahdollisuudet sekä rajoittavat tilat ja rakenteet tulee selvittää osana varaussuunnittelua. Olemassa olevat kellarit ja maanalaiset tilat sekä maanalaisessa yleiskaavassa ja alueen asemakaavoissa ja asemakaavaehdotuksissa esitetyt maanalaiset tilavaraukset tulee huomioida suunnittelussa. Maanalaiset tilat on suunniteltava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille tai niiden kulttuurihistoriallisille arvoille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille. Metron rakenteille ei saa aiheuttaa vaurioita eikä metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriöitä. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee huomioida muodostuva kokonaisuus.

Suunnittelussa on huomioitava myös maaperäolosuhteet ja viereisten rakenteiden perustukset ja pohjaveden hallinta. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää. Alueen läheisyydessä oleville puupaaluperustuksille ei saa aiheuttaa vaurioita.

Katualueiden korkeusasemaa ei saa korottaa. Kadun alainen rakentaminen tulee suunnitella siten, että kadun rakenteiden ja yhdyskuntatekniikan verkostojen vaatimat riittävät tilat otetaan huomioon. 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. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Verkostoon ehdotettavat muutokset tulee hyväksyttää verkostojen omistajilla ja haltijoilla.

Suunnittelussa on huomioitava teknisten tilojen ja kaikkien tarvittavien pysty-yhteyksien (ilmanvaihto, savunpoisto, yleisökäynnit, poistumistiet ja pelastusyhteydet) tilantarpeet.

Laaja uudisrakentaminen edellyttäisi maanalaista rakentamista ja voi edellyttää ainakin osittaista Elielin pysäköintilaitoksen ja sen alaisen huoltotunnelin purkamista ja niiden uudelleenrakentamista sekä myös



29.5.2017

Kaj/5

uusia hankkeen edellyttämiä maanalaista tiloja. Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunniteltava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksyttävä ko. tilan omistajalla ja haltijalla.

Olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuustasoa ei saa heikentää. Hankkeen aiheuttamat olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutokset tulee huomioida koko toimenpiteen tosialliselta vaikutusalueelta.

Lisätiedot

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