

KLUVUUN KATUALUEEN JA KATUAUKION, TASON -11.0 YLÄPUOLINEN
TILA (ASEMATUNNELI, RAUTATIENTORIN METROASEMAN LIPPUHALLI)
ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 11982)

Khs 2010-1948

Kaupunkisuunnittelulautakunta (26.5.2011)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 7.10.2010 päivätyn ja 26.5.2011 muutetun 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualuetta ja katuaukiota, tason -11.0 yläpuolista tilaa koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät muistutus ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta tehdyt muutokset ja lisäykset

- Aseman pääovien edustan ohjeellinen pysäköintialue on muutettu ohjeelliseksi saattoliikennealueeksi.
- Ehdotukseen on lisätty katutilaa koskeva määräys, jonka mukaan RKY-aluetta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Kaivokadun ilmastointihormia koskevaa määräystä on täydennetty yksityiskohtaisen sijainnin, mitoituksen ja muotoilun sekä alueen arvon ja katunäkymien osalta. Hormin melutasoa koskeva määräys on muutettu sanalliseksi suunniteluohjeeksi.
- Sokoksen edustan ravintolan ulkoterrassia ja sen lupamennettelyä koskeva merkintä ja määräys on poistettu.
- Joukkoliikenteen terminaalien jalankulkuyhteyksien huomiioon ottamista koskevaan määräykseen on lisätty maininnat Rautatientorin metroaseman ja tulevan Pisara-radan keskusta-aseman jalankulkuyhteyksistä.
- Ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan vesihuollon uudelleenjärjestelysuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY Vedellä.
- Ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan tunnelitiilaan saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon johtoja ja et-

tä tilojen muutoksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon nykyiset yhdyskuntateknisen huollon johdot.

- Ehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan ennen rakennusluvan myöntämistä tulee laatia pelastuslaitoksen hyväksymä poistumisturvallisuusselvitys sekä selvitys Asematunnelin muutoksen vaikutuksista metron uloskäytävään ja savunpoistoon. Maanalaiset tilat tulee suunnitella kokonaisuutena huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolella olevien tilojen turvallisuus.
- Rakennusoikeuslukuja on tarkistettu hakijan tarkentuneen hankesuunnitelman mukaisiksi.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty yllä olevia muutoksia koskevilta osiltaan.
- Asemakaava-aineistoon on lisätty Spondan teettämä selvitys kaavanmuutoksen vaikutuksesta paloturvallisuuteen sekä palotekninen selvitys (L2 Paloturvallisuus 14.2.2011) ja Kaivokadun tunnelin paloteknillinen suunnitelma (L2 Paloturvallisuus 15.2.2011) sekä Pisara-radan ympäristövaikutusten arviointiselostus (kaupunkisuunnitteluvirasto ja Liikennevirasto 15.3.2011).
- Lisäksi asemakaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaavan muutosehdotusta ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevän vastauksen kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

Tiivistelmä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 7.10.2010 päivätyn 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualuetta ja katuaukiota, tason -11.0 yläpuolista tilaa (Asematunnelia ja Rautatien metroaseman lippuhallia) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

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

tiloja lisätään myös Asematunnelin toiseen kellarikerrokseen. Myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan.

Asemakaava-alueeseen on liitetty myös metroaseman lippuhalli, koska Kompassitason myymälätilat laajenevat parvitasojen alapuolella. Muilta osin ei metroasemaan eikä sen lippuhalliin kohdistu muutoksia. Lippuhallin symmetrinen suorakulmainen muoto, sen korkea keskitila, kulkuyhteyksien väljyys ja näkymät Asematunnelista metroaseman lippuhalliin säilytetään.

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

Kaivokadun raitiovaunupysäkkikatosten linjaan saa sijoittaa uudet maanalaisten tilojen poistoilmahormien yläosat.

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

Kaivokadulle on laadittava julkisten kaupunkitilojen ja valaistuksen yleissuunnitelma. Asematunnelin ja metroaseman lippuhallin alueelle tulee laatia erilliset mainosten, lippuautomaattien ja vastaavien laitteiden sijoittelun sekä opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.10.–29.11.2010.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lautunsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto, ympäristölautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, HSY Vesi, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kiinteistölautakunta, rakennusvalvon-

tavirasto ja Helsingin Energia -liikelaitos. Sponda Oyj on lähettänyt asiasta kirjeen 28.3.2011.

Muistutus

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

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

Lausunnot

Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutosta sekä pidettiin tärkeänä asematunnelin kehittämistä ja sen merkitystä alueen ja keskustan elinvoimaisuudelle.

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

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

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

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

Lausuntojen johdosta tehdyt toimenpiteet

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

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

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

Kirje

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

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

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

Kirjeen johdosta tehdyt toimenpiteet

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

Vuorovaikutusraportissa on referoitu tarkemmin muistutus, lausunnot ja kirje sekä vastattu niihin laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kartta, päivätty 7.10.2010, muutettu 26.5.2011
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 selostus, päivätty 7.10.2010, muutettu 26.5.2011
- vuorovaikutusraportti 7.10.2010, täydennetty 26.5.2011

– lausuntopyyntöasiakirjat

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja muutoksenhakukielto muistutuksen sekä kirjeen lähettäneille

Pöytäkirjanote, kartat ja selostukset (5 kpl) hallintokeskukselle (Vartiainen)

Helsingin Energia -liikelaitos (17.3.2011)

Helsingin Energiasta on ilmoitettu, ettei sillä ole asiasta lausuttavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (3.1.2011)

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelualue rajautuu rakennussuojelulailta suojeltuun Helsingin rautatieasemarakennukseen, asemakaavalla suojeltuihin Sokoksen tavarataloon ja Makkarataloon. Asemakaavan muutos liittyy Makkaratalon ja Keskuskadun kävelykadun asemakaavan muutokseen.

Kaava-alue käsittää katualueiden ja katuaukion lisäksi Asematunnelin ja Rautatientorin metroaseman lippuhalliin.

Esitetyt asemakaavan tavoitteet ovat kannatettavia.

Yksi tavoitteista on Kaivokadun katuympäristön ja julkisen tilan kaupunkikuvallisen ilmeen parantaminen arvoympäristön edellyttämälle laatu- tasolle. Tavoitteena on muodostaa edustava julkinen tila, jonka kautta saavutaan rautatieasemalta keskustaan.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota lv-määräykseen. Määräys on sijainnin kannalta sitova mutta toteutustavan kannalta varsin väljä. Havainnekuvat osoittavat esitetyn ratkaisun ongelmallisuuden kaupunkikuvan kannalta. Näin merkittävän ympäristön ollessa kyseessä määräystä tulee tarkentaa niin, että varmistetaan ominaispiirteiden säilyminen.

Rautatieaseman pääoven edustan parkkipaikkojen varaamista vain saattoliikennettä varten tulee tutkia.

sk-määräykseen tulee lisätä velvoite pyytää tehtävistä toimenpiteistä Museoviraston lausunto.

Liikenneviraston rautatieosasto (30.12.2010)

Helsingin kaupungin hallintokeskus on pyytänyt Liikennevirastolta lausuntoa 7.10.2010 päivätystä ja otsikossa mainitusta asemakaavan

muutosehdotuksesta. Kaavoitettava alue sijaitsee Helsingin rautatieaseman ja makkaratalon välisellä alueella.

Kaavassa tulee huomioida Pisara-radon suunnitelmat, joita on tehty yhteistyössä kaavoittajien kanssa.

Muutoin Liikenneviraston rautatieosastolla ei ole huomautettavaa.

Rakennusvalvontavirasto (28.12.2010)

Hallintokeskus pyytää rakennusvalvontaviraston lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta, joka koskee Kaivokadun alla olevia Asematunnelin maanalaisia liiketiloja 2. kaupunginosassa (Kluuvi).

Asemakaavan muutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen sekä jalankulkuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja Makkaratalon tiloihin. Metroaseman Kompassitasolla myymälätilat laajenevat parvitasojen alapuolelle. Asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi, kun vähän käytetyt porrasyhteydet raitiotiepysäkeille ja jalkakäytävälle poistetaan. Myymälätila lisääntyy nykytilanteeseen nähden Asematunnelissa 2500 k-m² ja lippuhallissa 135 k-m².

Kaivokadun katualue on merkitty kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi. Rautatieaseman edustan katuaukio kuuluu Rautatien torin valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen.

Kaupunkikuvaneuvottelukunta on antanut muutosehdotuksesta lausuntonsa 4.11.2009 (Liite 1).

Teknillinen neuvottelukunta on antanut asemakaavan muutosehdotuksesta lausuntonsa 25.11.2010 (Liite 2).

HUOMAUTUKSET

Joukkoliikenteen käyttäjien vaihtoyhteyksiä metrosta raitiovaunuille ei tule heikentää, vaan päinvastoin sujuvoittaa uusien järjestelyjen avulla. Liiketilojen määrän lisääminen ei saa haitata tilojen läpivirtausta, vaan tukea toimintaa. Uusien tilajärjestelyjen toiminnallisuus tulee mallintaa liikennevirtasimulaatioiden avulla.

Luontevien esteettömien reittien sujuvuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Luiskat palvelevat sujuvammin myös rollaattoria, lastenvaunuja tai vedettäviä laukkuja käyttäviä, eikä esteettömyyttä tule heikentää. Alueelle tulee laatia opaste- ja mainosten yleissuunnitelma. Yleisöwc:t tulee esittää.

Välttämättömät hormit tulee tuoda maan pinnalle mahdollisimman eleettömästi ja kaikki laitteet on sijoitettava maan alle. Materiaalien tulee olla korkeatasoisia, kestäviä ja sopia ympäröivien rakennusten ja rakenteiden tyyliin.

Ahtaan ja tunkkaisen tunnelman välttämiseksi ja orientoitavuuden säilyttämiseksi matalassa maanalaisessa tilassa on oleellista aukiomaisen liki piazzaiksi muodostuneiden tilojen luonteen vahvistaminen.

Asemakaavan muutosehdotus muuttaa asematunnelin kokonaisuudessaan ulkotilasta sisätilaksi. Asematunnelin poistumisjärjestelyt ja savunpoiston toteutus on perustunut avoyhteyksiin maanpintaan. Tämä muutos on henkilöturvallisuuden kannalta todella suuri. Esimerkiksi keskustan metroaseman pääpoistumisreitti liukuportaiden kautta asematunnelin Kompassitasolle johtaa muutosehdotuksen jälkeen sisätilaan. Samaa reittiä poistetaan metron palotilanteen savukaasuja, nyt siis nekin sisätilaan.

Asemakaavan muutosehdotukseen tarvittavia, sen henkilöturvallisuuden vaikuttavia teknisiä selvityksiä ei ole virastolle toimitettu (esim. henkilömäärät, uloskäytävät, savunpoisto, turvallisuusjärjestelyt, metron/Pisara-radon poistumisreitit, vaikutukset pohja- ja orsiveteen, maanpäälle tulevat rakenteet on selvittämättä). Rakennusvalvontaviraston saamien tietojen mukaan tekniset selvitykset tullaan laatimaan. Virasto varaa itsellensä mahdollisuuden niistä lausumiseen sitten kun selvitykset on laadittu.

Toteutuvan sisätilakokonaisuuden (mukaan lukien metron uloskäytäväjärjestelyt) on suunniteltava ja ratkaistava kaavamuuosvaiheessa. Asiakokonaisuus ja vaikutukset ovat niin mittavat, ettei niitä voi ratkaista tavallisessa rakennuslupakäsittelyssä, varsinkin jos reittejä maanpintaan ei kaavaehdotuksessa riittävästi ole.

Rakennusvalvontavirasto pitää tärkeänä, että asemakaavan muutos johtaa asematunnelin jalankulkumiljöön kohentumiseen. Kysymys on Helsingin eräästä vilkkaimmasta jalankulkualueesta, jonka merkitys tulevaisuudessa vain entisestään korostuu osana kävelykatukeskustaa.

Rakennusvalvontavirastolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

HSY Vesi (23.12.2010)

2. kaupunginosan (Kluuvi) katualuetta ja katuaukiota, tason -11.0 yläpuolista tilaa (Asematunnelia ja Rautatien metroaseman lippuhalia) koskeva asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle 7.10.2010 osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

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

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

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

Kaivokadun raitiovaunupysäkkikatosten linjaan saa sijoittaa uudet maanalaisten tilojen poistoilmahormien yläosat.

Asematunnelin rakennusoikeus on 4 090 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 1 660 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Rautatien metroaseman lippuhallin rakennusoikeus 1 855 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 2 165 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Myymälätila lisääntyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden Asematunnelissa noin 4 090 k-m² ja metroaseman lippuhallissa 135 k-m².”

Vesihuollon osalta HSY Vesi esittää seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi ja ne tulee ottaa huomioon asematunnelin muutoksia suunniteltaessa. Mahdolliset vesihuollon johtojen uudelleenjärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa osana asematunnelihanketta ja sen kustannuksella. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY Vedellä.

Koska kaava-alueella on vesihuollon toimivuuden takia jouduttu sijoittamaan yleisiä vesihuollon johtoja myös tunnelitilaan, tulee maanalaisten tilojen (ma1 ja ma2) kaavamääräyksiin lisätä maininta, että tilaan saa sijoittaa yhdyskuntateknisen huollon johtoja. Lisäksi kaavamääräyksissä tulee mainita, että maanalaissa tiloissa sijaitsevat rakennetut kunnallistekniset johdot tulee ottaa huomioon tilojen muutoksia suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Kiinteistölautakunta (16.12.2010)

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle Asematunnelia, Rautatientorin metroaseman lippuhallia ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 11982 seuraavan lausunnon:

Vireillä oleva asemakaavan muutos mahdollistaa Asematunnelin myymälä- ja asiakaspalvelutilojen ja jalankulkuyhteyksien uudelleen järjestelyn siten, että ne liittyvät toiminnallisena ja arkkitehtonisena tilasarjana Rautatientorin metroaseman lippuhallin sekä rautatieaseman ja City Centerin tiloihin. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on keskustan elinvoimaisuuden turvaaminen, maanalaisen jalankulkuympäristön laadutason nosto, jalankulkuyhteyksien parantaminen, turvallisuuden lisääminen, julkisen kaupunkitilan laadun parantaminen sekä olemassa olevien tilojen kehittäminen liiketiloja lisäämällä.

Muutoksella tarkistetaan muun muassa tilojen käyttötarkoitukset, eri tilaryhmien sijoittelu, yleisölle varattavat jalankulkuyhteydet sekä tilojen liittyminen ympäröiviin kiinteistöihin ja katuverkkoon ja alueelle mahdollisesti tulevien uusien maanpäällisten rakenteiden sijoitus.

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana pidetään lisäksi, että asematunnelin tilat ovat jatkossakin luonteeltaan yleiseen käyttöön tarkoitettuja luonteeltaan pääosin julkisia tiloja ja ne on pidettävä auki yleisölle metron liikennöintiäaikoina.

Kaavan mukainen maanalainen rakennusoikeus Asematunnelin alueella on 4 090 k-m², jonka lisäksi yleisen jalankulun tiloja on 1 660 k-m². Kerrosalasta myymälätilojen lisäys nykytilanteeseen nähden on Asematunnelissa 2 500 k-m².

Helsingin kaupunki on vuokrannut Kaivokadun Tunneli Oy:lle Asematunnelia varten kahdella maanvuokrasopimuksella Kaivokadun katualueella olevan yhteensä noin 3 600 m²:n suuruisen kadunalaisen alueen. Vuokra-aika päättyy 31.12.2010 ja sopimuksen päättyessä vuokra-alueella olevat vuokralaisen omistamat rakenteet ja laitteet siirtyvät korvauksetta kaupungin omistukseen. Asematunnelin tilojen laajuus on nykyisin noin 3 508 m², josta myymälätilojen osuus on noin 1 187 m². Kaivokadun Tunneli Oy:n koko osakekannan omistaa Sponda Oyj.

Asematunnelin tilat muodostavat yhtenäisen tilakokonaisuuden, joka sijoittuu kaupungin omistamien katualueiden lisäksi alueella olevien City Centeriin kuuluvien Kiinteistö Oy Keskuskatu 6:n, Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 8:n ja Kiinteistö Oy Helsingin Kaivokatu 6:n alueelle. Sponda on käynnistänyt City Centerin kiinteistössä laajan peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen jonka yhteydessä kortteliin kuuluvien kiinteistöjen huolto keskitetään korttelialueelle rakennettaviin uusiin maanalaisiin huoltotiloihin ja huollon käytössä nykyisin olevat kellaritilat

ja kiinteistön alueella olevat Asematunneliin liittyvät myymälä- ja muut tilat peruskorjataan ja uudistetaan.

Merkittävä osa City Centerin asiakasvirroista tulee Asematunnelin kautta, joten Sponda on korttelin peruskorjaushankkeeseen liittyen esittänyt, että kaupunki nykyisen maanvuokrasopimuksen päätyttyä myy Kaivokadun Tunneli Oy:n sille luovuttamat Asematunnelin tilat Spondalle. Samalla solmittaisiin uusi pitkäaikainen maanvuokrasopimus. Yhtiön tarkoituksena on muodostaa sekä kaupungin omistamalla että korttelin nro 96 alueella olevista Asematunnelin tiloista ilmeeltään yhtenäinen ja korkeatasoinen tilakokonaisuus, jonka huolto tapahtuu korttelin yhteisten maanalaisten huollon tilojen kautta.

Vastikkeeksi järjestelyssä Sponda tarjoaa Helsingissä erikseen määriteltäviä Helsingissä omistamiaan maa-alueita. Järjestelyä koskevat neuvottelut on tarkoitus saattaa päätökseen sen jälkeen, kun nyt puheena oleva asemakaavan muutos tulee voimaan.

Lautakunta puoltaa ehdotuksen mukaista asemakaavan muutosta, koska se osaltaan mahdollistaa keskustan maanalaisen jalankulkuympäristön laatutason ja yhteyksien parantamisen ja samalla tukee keskustan kehittämistä ja sen elinvoimaisuuden säilyttämistä.

B

Samalla lautakunta päätti jatkaa kaupungin ja Kaivokadun tunneli Oyn välillä solmittua maanvuokrasopimusta nro 19233 ja sopimusta ED1203 kuudella kuukaudella siten, että molempien voimassa olevien vuokrasopimusten vuokra-aika päättyy 30.6.2011.

Sopimusten perusteella määräytyvästä maanvuokrasta peritään 1.1.2011 - 30.6.2011 välisenä aikana 30 %.

Muutoin noudatetaan entisiä ehtoja.

C

Edelleen lautakunta päätti todeta, että Rautatientorin metroasemalla hallitsemansa huonetilat vuokramies luovuttaa 1.1.2011 korvauksetta kaupungin hallintaan.

Pöytäkirjanote kohdasta A: kaupunginhallitukselle sekä kohdasta B ja C: Sponda Oyj:lle, kiinteistöviraston tonttiosastolle, tilakeskukselle, kansliaosaston lainopilliselle toimistolle ja Helsingin kaupungin liikennelaitokselle.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan lisäämällä siihen uudet kohdat B ja C.

Yleisten töiden lautakunta (14.12.2010)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

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

Asemakaavan esittämät toimenpiteet tapahtuvat pääosin maan alla eikä niillä ole suurta vaikutusta kaupunkikuvaan. Asemakaavan velvoite julkisten tilojen yleissuunnitelman sekä valaistuksen yleissuunnitelman laatimisesta luo rakennusvirastolle edellytykset katu ympäristön ja sen yksityiskohtien suunnittelemiselle ja kohentamiselle alueen arvon ja sijainnin edellyttämälle tasolle.

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

Asematunnelin ja metroaseman lippuhallin alueelle laaditaan erilliset mainosten, lippuautomaattien ja vastaavien laitteiden sijoittelun sekä opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

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

Katualueelle rakennettavien ilmanvaihtohormien yläosien ja niiden suojarakenteiden sijoittelussa ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös liikenneturvallisuus. Niiden korkeus saa olla enintään 3 m ja ne tulee suunnitella laatutasoltaan ja ilmeeltään alueen kaupunkikuvaan soveltuviksi.

Katutasolta johdetaan suoraan tai korttelialueiden kautta yleisen jalankulun yhteydet metroaseman lippuhallin tasolle n. +0.0 ja siitä edelleen Kompassitasolle n. -4.0.

Metroaseman lippuhallin alkuperäisen suunnitelman mukainen korkea hallitila ja symmetrinen suorakulmainen tila säilytetään. Hallin vapaan tilan mitat tasolla n. +0.0 tulee olla n. 56 m x 33 m.

Maanalaisten yleisten jalankulkuväylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että väylät palvelevat läpikulkua osana kaupungin jalankulkuverkkoa ja joukkoliikenteen terminaalien jalankulkua, ja että niiden varrella sijaitsee liiketiloja.

Kaikkien jalankulkureittien tulee olla sujuvia, helposti suunnistettavia ja esteettömiä.

Yleisten maanalaisten tilojen tulee olla laatutasoltaan korkeatasoisia ja väritykseltään vaaleita.

Hakijan tulee laatia pelastusturvallisuusselvitys myös rakennuslupa-alueen ulkopuolelta koko toimenpiteen tosiasialliselta vaikutusalueelta.

Rakentamisessa ja louhinnassa on otettava huomioon asemakaava-alueen alapuolisten maanalaisten tilojen suojavaikykkeet. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille, rakenteille, kaduille tai kunnallistekniikan verkostoille. Rakentaminen ei saa myöskään alentaa pohjaveden eikä orsiveden pintaa.

Rautatieaseman ympäristöä katuineen ja aukioineen kehitetään toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena. Liikennesuunnitelma sekä ympäristön ja valaistuksen yleissuunnitelmat laaditaan Kaivokadulle, Elielin aukiolle ja Rautatientorille samanaikaisesti.

Kaupunkikuvan kannalta on hyvä, että ilmanvaihtohormit on suurelta osin saatu integroitua rakennuksiin. Kaivokadulle sijoitettujen ilmanvaihtohormien vaikutus kadun ilmeeseen on merkittävä ja ne on sijoitettava siten, että ne eivät peitä suoraa näkymää Keskuskadulta rautatieaseman sisäänkäyntiin.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pyöräilyolosuhteiden parantaminen alueella sekä varata riittävät polkupyörien pysäköintipaikat.

Terassien lupa-asiat siirtyvät 1.1.2011 rakennusviraston hoitoon. Määräyksissä asiasta kertova lause tulisi korjata muotoon: ”Alueelle voidaan myöntää lupa myös kesäkäyttöiselle ravintolaterassille katokseen”.

Asemakaavamuutoksessa esitetty alueen katualueiden rakentaminen maksaa alustavan arvion mukaan noin 4 miljoonaa euroa. Arvio perustuu toteutuneiden korkeatasoisten katualueiden keskimääräiseen hintaan. Lisäksi kustannuksia saattaa syntyä muutosalueeseen liittyvien alueiden rakennustöistä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 hyväksymistä edellä mainituin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Kaupunginmuseon johtokunta (14.12.2010)

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle esitelystä hieman poikkeavan seuraavan lausunnon:

Kaavamuuotos mahdollistaa uusien liiketilojen rakentamisen Asematunneliin. Samalla myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan. Asematunnelista tehdään lämmin sisätila.

Kaivokadun katualue on merkitty sk-merkinnällä: *Kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus. Rautatieaseman edustan katuaukio kuuluu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen (RKY).*

Makkaratalon ulokeparveke on merkitty sr-u -merkinnällä: *Suojeltava uloke. Kaivokadun varrella julkisivussa oleva uloketaso puolipyöreine reunuksineen tulee säilyttää. Uloketasoon liittyvä seinä tulee tehdä lasisena ja se tulee sijoittaa yläpuolisen julkisivun linjaan tai sisemmäksi. Uloketason terassitasoa voidaan käyttää kahvilana tai ravintolan ulko-terajoilualueena.*

Katutasossa Kaivokadulla asemakaavan muutos näkyy raitiovaunupysäkeille johtavien porrasyhteyksien ja Makkaratalon edustan porrasyhteyksien poistumisena. Ne ovat osa 1960-luvulla syntynyttä Asematunnelin arkkitehtuuria ja toteuttavat kaarevilla muodoillaan Makkarataloon liittyvää betoniarkkitehtuuria. Kaupunginmuseon johtokunta pitää erittäin valitettavana, että porrasyhteyksien osalta kaupunkikuvaan vakiintunut ajallinen kerrostuma menetetään.

Alueen ilmeeseen vaikuttaa kielteisellä tavalla keskeiselle paikalle esitetty uusi poistoilmahormien yläosien suojarakenne (iv): *Ilmanvaihtokanavien yläosille ja suojarakenteille varattu rakennusala. Ilmanvaihtohormien yläosien ja niiden suojarakenteiden korkeus saa olla enintään kolme metriä ja ne tulee suunnitella laatutasoltaan ja ilmeeltään alueen kaupunkikuvallisen ilmeen mukaisiksi.*

Poistoilmahormien rakennusala on sijoitettu Kaivokadulle raitiovaunupysäkkien linjaan, kaava-alueen itälaitaan. Kaupunginmuseon johtokunta esittää huolensa ilmanvaihtorakennelman kielteisistä kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Suunniteltu rakennelma peittäisi Kaivokadun ja Keskuskadun kulmauksesta suoran näkymään Helsingin rautatieaseman pääsisäänkäynnin suuntaan. Suomen arkkitehtuurin kansain-

välisesti tunnetuimman merkkiteoksen, Helsingin rautatieaseman näkymää ei saa peittää eikä sen näkyvyyttä saa heikentää. Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että iv-rakennusalan paikkaa siirrettäisiin kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaalla alueella vähemmän näkyvään paikkaan.

Johtokunta esittää vielä, että raitiovaunu- ja metroliikenteen välisiin yhteyksiin ja helppoon saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota alueella.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseon johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle esitelystä hieman poikkeavan seuraavan lausunnon:

Kaavamuutos mahdollistaa uusien liiketilojen rakentamisen Asematunneliin. Samalla myymälä- ja jalankulkutilojen laatua parannetaan. Asematunnelista tehdään lämmin sisätila.

Kaivokadun katualue on merkitty sk-merkinnällä: *Kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus. Rautatieaseman edustan katuaukio kuuluu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alueeseen (RKY).*

Makkaratalon ulokeparveke on merkitty sr-u -merkinnällä: *Suojeltava uloke. Kaivokadun varrella julkisivussa oleva uloketaso puolipyöreine reunuksineen tulee säilyttää. Uloketasoon liittyvä seinä tulee tehdä lasisena ja se tulee sijoittaa yläpuolisen julkisivun linjaan tai sisemmäksi. Uloketason terassitasoa voidaan käyttää kahvilana tai ravintolan ulkotarjoilualueena.*

Katutasossa Kaivokadulla asemakaavan muutos näkyy raitiovaunupysäkeille johtavien porrasyhteyksien ja Makkaratalon edustan porrasyhteyksien poistumisena. Ne ovat osa 1960-luvulla syntynyttä Asematunnelin arkkitehtuuria ja toteuttavat kaarevilla muodoillaan Makkarataloon liittyvää betoniarkkitehtuuria. Kaupunginmuseon johtokunta pitää erittäin valitettavana, että porrasyhteyksien osalta kaupunkikuvaan vakiintunut ajallinen kerrostuma menetetään.

Alueen ilmeeseen vaikuttaa kielteisellä tavalla keskeiselle paikalle esitetty uusi poistoilmahormien yläosien suojarakenne (iv): *Ilmanvaihtokanavien yläosille ja suojarakenteille varattu rakennusala. Ilmanvaihtohormien yläosien ja niiden suojarakenteiden korkeus saa olla enintään kolme metriä ja ne tulee suunnitella laatutasoltaan ja ilmeeltään alueen kaupunkikuvallisen ilmeen mukaisiksi.*

Poistoilmahormien rakennusala on sijoitettu Kaivokadulle raitiovaunupysäkkien linjaan, kaava-alueen itälaitaan. Kaupunginmuseon johto-

kunta esittää huolensa ilmanvaihtorakennelman kielteisistä kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Suunniteltu rakennelma peittäisi Kaivokadun ja Keskuskadun kulmauksesta suoran näkymään Helsingin rautatieaseman pääsisäänkäynnin suuntaan. Suomen arkkitehtuurin kansainvälisesti tunnetuimman merkkiteoksen, Helsingin rautatieaseman näkymää ei saa peittää eikä sen näkyvyyttä saa heikentää. Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että iv-rakennusalan paikkaa siirrettäisiin kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaalla alueella vähemmän näkyvään paikkaan.

Johtokunta esittää vielä, että raitiovaunu- ja metroliikenteen välisiin yhteyksiin ja helppoon saavutettavuuteen kiinnitetään huomiota alueella.

Kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole muuta huomautettavaa asema-kaavan muutosehdotuksesta.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Ympäristölautakunta (14.12.2010)

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettava, ja se puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1) sekä ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pulkkinen).

Pelastuslautakunta (7.12.2010)

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Asemakaavaehdotuksessa asematunneli muutetaan lämpimäksi sisätilaksi ja nykyiset vähän käytetyt Asematunneliin johtavat porrasyhteydet Kaivokadun pysäkkialueen itäpäässä ja Makkaratalon edustan jalkakäytävällä poistuvat.

Poistettavat portaat toimivat tällä hetkellä asematunnelin uloskäytävinä ja savunpoistoreitteinä, eikä niitä voida poistaa ilman poistumisturvallisuusselvitystä. Sisätilaksi muuttaminen aiheuttaa savunpoistolle lisävaatimuksia. Matalassa sisätilassa savu täyttää tilan nopeammin kuin ulkotilaan avoimessa tilassa ja tällä on oleellinen vaikutus poistumisturvallisuuteen. Kaavaehdotuksessa ei myöskään ole selvitetty sisätilaksi muuttamisen vaikutuksia metron uloskäytäviin tai savunpoistoon. Maanalaiset tilat tulee suunnitella yhtenä kokonaisuutena huomioiden myös kaava-alueen ulkopuolella olevien tilojen turvallisuus. Ehdotuksessa ei ole tehty turvallisuuteen liittyviä selvityksiä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei puolleta ennen kuin turvallisuuteen liittyvät selvitykset on tehty.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Liikennelaitoksen johtokunta (2.12.2010)

Johtokunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaavamuutoksen mahdollistamat tilajärjestelyt ja jalankulkuyhteyksien muutokset merkitsevät parannusta nykytilanteeseen verrattuna, joten liikennelaitoksen johtokunta puoltaa niiden toteuttamista.

Rautatientorin metroasema on matkustajamäärältään suurin metroasema ja siten erittäin merkittävä joukkoliikenteen terminaali. Suuret matkustajavirrat edellyttävät uusien jalankulkuyhteyksien selkeää opastusta. Myös rakennusvaiheen aikana metromatkustajien opastukseen ja henkilöturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asematunnelin muuttaminen sisätilaksi tuonee mukanaan paloteknisiä muutoksia myös metroaseman lippuhallin ja laituritason rakenteissa. Kaavamuutoksen hakijoiden tulisi maksaa näiden muutosten aiheuttamat lisäkustannukset.

Muilta osin johtokunnalla ei ole huomauttamista kaavamuutoksen johdosta.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta (7.10.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 7.10.2010 päivätyn 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualuetta ja katuaukiota, tason -11.0 yläpuolista tilaa (Asematunnelia ja Rautatientorin metroaseman lippuhallia) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen esitettyyn kannanottoon.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Rautatieaseman edustalla Kaivokadulla ja Asema-aukiolla. Kaava-alue käsittää katualueiden ja katuaukion lisäksi Asematunnelin ja Rautatien metroaseman lippuhallin.

Tiivistelmä

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

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

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

Kaivokadun raitiovaunupysäkkikatosten linjaan saa sijoittaa uudet maanalaisten tilojen poistoilmahormien yläosat.

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

Kaivokadulle on laadittava julkisten kaupunkitilojen ja valaistuksen yleissuunnitelma. Asematunnelin ja metroaseman lippuhallin alueelle tulee laatia erilliset mainosten, lippuautomaattien ja vastaavien laitteiden sijoittelun sekä opasteiden ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

Asematunnelin rakennusoikeus on 4 090 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 1 660 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Rautatien metroaseman lippuhallin rakennusoikeus 1 855 k-m² myymälä- ja asiakaspalvelu- ja työtilaa sekä 2 165 k-m² yleisen jalankulun tilaa. Myymälätila lisääntyy voimassa olevaan asemakaavaan nähden Asematunnelissa noin 4 090 k-m² ja metroaseman lippuhallissa 135 k-m².

Vireilletulo

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

Alueen yleiskuvaus

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

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

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

Kaavoitustilanne

Yleiskaava ja asemakaava

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

Asematunnelin asemakaava nro 5622 on vahvistettu 12.3.1965. Siinä alue on merkitty maanalaiseksi liikennetilaksi, jonka pinta-alasta 40 % on varattava yleistä jalankulkua varten. Tilalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Rautatien metroaseman lippuhallin asemakaava nro 7410 on vahvistettu 11.11.1976. Asemakaavassa työhuoneiloille varattua rakennusoikeutta on 470 k-m² ja myymälätiloille 1 250 k-m². Jalankulkualueille ei ole määritely kerrosalaa.

Lisäksi viereisissä kortteleissa 2099, 2011 ja 92 on voimassa asemakaavat nro 10263 (Sokos, 17.8.1995), nro 10275 (Rautatieasema, 18.9.1996) sekä nro 11390 (ns. Makkaratalo, 20.10.2005). Niissä olevat katualuetta koskevat kaavamerkinnot ja -määräykset katoksista, ulokkeista ja puuistutuksista on sisällytetty tähän asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutoksen sisältö

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

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

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

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

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 1,1229 ha. Kaavan mukainen maanalainen rakennusoikeus Asematunnelin alueella on 4 090 k-m², jonka lisäksi yleisen jalankulun tiloja on 1 660 k-m². Maanalainen rakennusoikeus Rautatientorin metroaseman lippuhallin alueella on 1 855 k-m², jonka lisäksi yleisen jalankulun tiloja on 2 165 k-m².

Asemakaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 9 770 k-m², josta alueen läpi johtavia yleisiä jalankulun väyliä on 3 825 k-m². Kerrosala lisääntyy yhteensä voimassa oleviin asemakaavoihin nähden yhteensä 8 050 k-m². Kerrosalasta myymälätilojen lisäys nykytilanteeseen nähden on Asematunnelissa 2 500 k-m² ja metroaseman lippuhallissa 135 k-m².

Maanalaiset yleisen jalankulun tilat, katutilat ja kaupunkikuva

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

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

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

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

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

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

Pysäköinti ja huoltoliikenne

Asemakaava-alueen tiloja varten ei tarvitse rakentaa pysäköintipaikkoja.

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

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

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

Toteutus

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

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

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 31.10.2002). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2002, 2005 ja 2007 kaavoituskatsauksissa.

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

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

Viranomaisyhteistyö

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

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

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

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmä kannanotosta ja sen vastine laajemmin.

Tilastotiedot

Voimassa olevat asemakaavat 5622 ja 7410

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Maanalaiset liiketilat		1 250
Maanalaiset työtilat		470
Maanalainen yleinen jalankulku		ei määrätty
Maanalainen rakennusoikeus yhteensä		1 720

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Kaava-alue	11 229	
Maanalaiset myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilat		5 945
Maanalainen yleinen jalankulku		3 825
Maanalainen rakennusoikeus yhteensä		9 770
Katu		8 324
Katuaukio		2 887

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Ehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 kartta, päivätty 7.10.2010
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 11982 selostus, päivätty 7.10.2010
- havainnekuva
- muut kuvallitteet
- vuorovaikutusraportti 7.10.2010
- asemakaavan muutoshakemus

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti hakijalle ja VR-Yhtymä Oy:lle