



27.02.2019

Ärende/6

## § 76

### Detaljplaneändring för Stationsplatsen 2 (Sokos) i Gloet (nr 12425)

HEL 2015-000735 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för utrymmet ovanför nivå -11.0 i ett gatuområde i 2 stadsdelen (Gloet) enligt ritning nr 12425, daterad 22.11.2016 och ändrad 4.10.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

#### Föredragande

Stadsstyrelsen

#### Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 kartta, päivätty 22.11.2016, muutettu 4.10.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 selostus, päivätty 22.11.2016, muutettu 4.10.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 4.10.2018
- 4 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Trafikverkets trafiksystemavdelning

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1



27.02.2019

Ärende/6

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Samkommunen Helsingforsre-  
gionens trafik  
Samkommunen Helsingforsre-  
gionens miljöjänster  
Helen Elnät Ab

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller ett område på adressen Stationsplatsen 2 i gatuområdet ovanför nivån -11.0. Detaljpanelösningen gör det möjligt att utvidga fastigheten i kvarteret 2099 under Stationsplatsen och Brunnsgatan i två våningar, samt att ändra dimensioneringen och nivelleringen i den existerande underjordiska allmänna passagen.

Målet är att förbättra förutsättningarna för affärs- och kundserviceverksamheten, höja kvaliteten på den underjordiska fotgängarpassagen och förtydliga fotgängarförbindelsen, öka säkerheten och upprätthålla förbindelserna till kollektivtrafiken i kvarteret 2099. Målet är att skydda den arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla miljöhelheten och att förbättra kvaliteten i det offentliga gaturummet. Det är meningen att den reserverade utgången från Centrumslingan under gatunivå ska kopplas ihop med de planerade underjordiska gångarna och affärslokalerna samt att säkerställa utrymmenas förbindelser.

De underjordiska affärslokalerna växer med 2 600 m<sup>2</sup> vy och den allmänna fotgängarpassagens våningsyta är 710 m<sup>2</sup> vy. Områdets servicetrafik sköts underjordiskt.

Att genomföra detaljplanen stöder näringsverksamhetens konkurrenskraft och främjar en harmonisk samhällsstruktur.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gällande generalplanen samt bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål.

### Utgångspunkter för området och nuläge

Detaljplaneområdet ligger i en trafikknutpunkt mellan Stationsplatsen och Brunnsgatan. Utrymmet under gatan ligger på området mellan



27.02.2019

kvarteret 2099 (Sokos) och Järnvägstorgets metrostations biljetthall, delvis under Brunngatan. Fotgängarpassagen genom området är en viktig förbindelse för kollektivtrafikens stationer och hållplatser. På området finns dessutom underjordiskt utrymme för servicekörning och teknik samt ett stort nätverk för samhällsteknisk service. Under området ungefär på nivån -21 finns metrostationen och rulltrapporna som går från perrongen till Kompassplan. Området gränsar till ett museiinventeringsobjekt (RKY 2009, Järnvägstorget Helsingfors).

För området gäller flera detaljplaner från åren 1995–2015. Enligt dessa får man ovanför nivåerna -11.0 och +2.0 placera affärs-, kundservice- och arbetslokaler, lokaler för teknik och servicekörning, underjordisk parkering samt en underjordisk fotgängartunnel där Centrumslingans centrumstation har en reserverad utgång på nivån -0.4.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Staden äger gatuområdena. Den allmänna underjordiska fotgängarpassagen och de underjordiska service- och tekniska lokalerna ägs av Kinteistö Oy Valtakulma (kvarteret nr 2099, Sokos). Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Detaljplanen hölls offentligt framlagd 16.12.2016–23.1.2017.

#### Anmärkningar

Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

#### Utlåtanden

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Trafikverket, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), affärsverket trafikverket (HST), fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden har gett utlåtanden om detaljplaneförslaget.

Helen Elnät Ab konstaterar i sitt utlåtande att man i samband med beredningen av detaljplaneförslaget har utrett kablar i Helen Elnäts distributionsnät. Det har utarbetats en principiell plan om en flyttning av kablar. På området finns utöver distributionsnätets kablar en högspänningskabel på 110 kV Kampen–Södervik, som inte längre är i bruk. Kabeln ligger vid den södra trottoaren på Brunngatan. Kabeln finns i ett betongelement i gatukonstruktionen. Elementet ligger på ca 1,3 meters



djup. Om kabeln är i vägen för bygget kan den avlägsnas. Innan det avlägsnas ska man kontakta Helen Elnät Ab.

HRT meddelar i sitt utlåtande att man understöder projektet och instämmer med HST om att Brunnsгатans spårvägsplan bör beaktas. Detaljplanen och trafikplanerna måste anpassas till varandra. Man bör säkerställa att kollektivtrafiken samt fotgängar- och cykellederna fungerar smidigt under bygget. HRT anser att det är viktigt att planer som gäller kollektivtrafiken utarbetas i samarbete med HRT.

HRM konstaterar i sitt utlåtande att de allmänna vattentjänstledningarna, deras utrymmesbehov och underhåll bör beaktas då man planerar och bygger de underjordiska lokalerna. Projektet orsakar flyttning av vattentjänstens ledningar, vilket bör planeras och genomföras som en del av projektet och på dess bekostnad. HRM måste godkänna planerna. I detaljplaneförslaget finns bestämmelser om det allmänna behovet av utrymme för vattentjänsterna och hur man ska beakta ledningar vid planeringen och bygget av de underjordiska utrymmena.

Trafikverket anser i sitt utlåtande att detaljplaneförslaget huvudsakligen innehåller de beteckningar och bestämmelser som är nödvändiga för att bygga Centrumslingans ingång. I detaljplaneförslaget bör man dock göra ändringar och tillägg med vilka man säkerställer de väsentliga utrymmena och konstruktionerna för Centrumslingans ingång och planerar och bygger de kommersiella lokalerna så att det inte orsakar extra kostnader för banan. Olägenheter för stadsmiljön och det urbana livet under byggtiden bör minimeras. I förslaget bör man lägga till en platsreservation för fastighetsteknik och en skyldighet att genomföra en teknikkanal mellan Centrumslingan och metrons entrébyggnad på Stationsplatsen. Förbindelsen är nödvändig för att ordna luftväxling och rökventilation. På området med beteckningen ma-pisara bör man förverkliga mark- och bergbyggnadsarbeten samt bärande konstruktioner på så sätt att de passar Centrumslingans ingång och så att man inte i fortsättningen behöver gräva upp gatan på nytt.

HST konstaterar i sitt utlåtande att de vertikala schakt och övriga tekniska utrymmen som projektet behöver bör anpassas till de angränsande objekt som HST administrerar i samarbete. Projektet får inte ställa krav på planeringen av de befintliga metrostationerna eller äventyra brand- och räddningssäkerheten. Brunnsгатans planerade spårväg bör tas i beaktande. Man bör säkerställa att kollektivtrafiken och förbindelsenätverket fungerar smidigt under bygget. Man bör beakta närheten till metrotrafiken och spårvägsskenorna och eventuellt buller och vibration från dessa på det planerade området.

I de övriga utlåtandena fanns ingenting att påpeka.



27.02.2019

Ärende/6

## Kostnader

Detaljplaneändringen orsakar inga kostnader för staden. Detaljplane-lösningen höjer områdets värde.

## Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt fram-lagd. För ändringarna redogörs i detalj i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutok-set).

Området i detaljplaneförslaget har minskats. Centrumslingans utgång i centrum på Brunnsgatan enligt detaljplanen har avgränsats eftersom Centrumslingans eventuella temporära utgångar har tagits bort från planen och inga ändringar ska göras på delområdet. Det har förhand-lats med sökanden och Trafikverket om ändringarna. Man har separat hört Trafikverket i ärendet.

## Till slut

Förslaget motsvarar detaljplaneläggningstjänstens justerade framställ-ning.

## Föredragande

Stadsstyrelsen

## Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

## Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 kartta, päivätty 22.11.2016, muutettu 4.10.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 selostus, päivätty 22.11.2016, muutettu 4.10.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 4.10.2018
- 4 Tehdyt muutokset

## Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva 4.10.2018

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, bygg-nadsordning



27.02.2019

Ärende/6

## Utdrag

### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentra-  
len i Nyland

Trafikverkets trafiksystemavdel-  
ning

Samkommunen Helsingforsre-  
gionens trafik  
Samkommunen Helsingforsre-  
gionens miljötjänster  
Helen Elnät Ab

### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan, detaljplan, byggnads-  
ordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av  
generalplan, detaljplan, byggnads-  
ordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

## För kännedom

Detaljplaneläggning  
Stadsmuseet  
Stadsmiljönämnden  
Räddningsnämnden

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 11.02.2019 § 114

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueen ta-  
son -11.0 yläpuolista tilaa koskevan asemakaavan muutoksen  
22.11.2016 päivätyn ja 4.10.2018 muutetun piirustuksen numero 12425  
mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.



27.02.2019

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit 4.10.2018

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Hankenumero 0888\_19

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 22.11.2016 päivättyä 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueen tason -11.0 yläpuolista tilaa koskevaa asemakaavan muutosehdotusta nro 12425. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta. Jatkosuunnittelun johdosta kaavan muutosalueen rajausta on supistettu.

Asemakaavoituspalvelun mielestä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu hakijan ja Liikenneviraston kanssa. Liikennevirastoa on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaratkaisun keskeinen 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 jalankulkyhteyden 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 Pissararadan 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 Pisararadan 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-m<sup>2</sup> ja maanalaisten yleisen jalankulun käytävän kerrosala on 710 k-m<sup>2</sup>. 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 kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämistä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Asema-aukion ja Kaivokadun vilkas liikenteen, jalankulun ja pyöräilyn solmukohta. Suunniteltava kadunalainen tila sijaitsee korttelin 2099 (Sokos) ja Rautatien metroaseman lippuhallin välisellä alueella osittain Kaivokadun alla. Alueen läpi ohjautuva yleinen jalankulun käytävä 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. Alue rajautuu museon inventointikohteeseen (RKY 2009, Helsingin Rautatien tontti).

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1995–2015. Niiden mukaan tasojen -11.0 – +2.0 yläpuolelle saa sijoittaa myymälä-, asiakaspalvelu- ja työtilaa, teknistä tilaa ja huoltoajon tilaa, maanalaista pysäköintiä sekä maanalaisten yleisen jalankulun käytävän, johon Pisararadan keskustan aseman uloskäyntivaraus avautuu tasolla -0.4.





Helsingin kaupunki omistaa katualueet. Maanalainen yleinen jalankulun yhteys ja maanalaiset huoltoajo- ja tekniset tilat ovat Kiinteistö Oy Valtakulman (kortteli 2099 Sokos) omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

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

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.12.2016–23.1.2017

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutosta sekä pidettiin tärkeänä alueen kehittämistä ja sen merkitystä alueen ja keskuksen elinvoimaisuudelle. ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että asemakaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain sille asettamat vaatimukset. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Kaivokadun raitiotiesuunnitelman huomioimiseen asemakaavassa, rakentamisen aikaiseen sujuvaan joukko- ja kevyeen liikenteeseen, yhteistyöhön, kulttuuriympäristön vaalimiseen, kaupungin elinkeinopoliittisen tavoitteen tukemiseen, yhteistyön tarpeeseen pelastuslaitoksen kanssa jatkotyössä, rakennusviraston suunnitteluohjeiden noudattamiseen yleisten alueiden järjestelyiden kannalta, Pisararadan sisäänkäynnin toteuttamisen ja kustannusten kannalta oleellisten tilojen, rakenteiden ja teknisten kuilujen huomioimiseen ja niihin liittyvien määräysten täsmentämiseen, määräysten täsmentämiseen liittyen pelastusturvallisuuteen, selvitysten laatimiseen, jakeluverkon kaapeleihin ja periaatesuunnitelmiin ja yksiköiden nimikkeiden suhteen.

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 liikenneliikelaitos (HKL)
- pelastuslautakunta
- kaupunginmuseo



27.02.2019

- kiinteistölautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa tai huomautettavaa:  
ympäristölautakunta

#### 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 ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

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

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052

[kajsa.lybeck\(a\)hel.fi](mailto:kajsa.lybeck(a)hel.fi)

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482



27.02.2019

Ärende/6

raila.hoivanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 25.10.2017 § 48

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Hankennumero 0888\_19

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12425 pohjakartan kaupunginosassa 2 Kluuvi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12425

Kaupunginosa: 2 Kluuvi

Kartoituksen työnumero: 36/2015 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2015)

Pohjakartta valmistunut: 8.9.2016

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

### Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

### Kiinteistölautakunta 09.02.2017 § 67

HEL 2015-000735 T 10 03 03

---

**Postadress**

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641

**Telefax**

+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



Kaivokatu ja Asema-aukio

## Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Asema-aukion maanalaisen alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12425 seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta puoltaa Sokos-tavaratalon maanalaista laajentamista ja sen viereisten maanalaisten jalankulkuyhteyksien kehittämistä mahdollistavaa ja siten kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita tukevaa kaavaehdotusta.

## Kaavaehdotuksen sisältö ja maanomistus

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Sokoksen myymälätilojen laajentamisen noin 2 600 k-m<sup>2</sup>:llä Asema-aukion ja Kaivokadun alle. Samalla mahdollistetaan Kaivokadun alaisen yleisen jalankulkukäytävän laajentaminen ja varmistetaan Pissararadan uloskäynnin sujuva liittyminen käytävään. Katutila merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kaivokadun, Asema-aukion ja Rautatientorin muodostaman ympäristökokonaisuuden osaksi.

Helsingin kaupunki omistaa Asema-aukion ja Kaivokadun katualueet, joille kaavaehdotuksen mukainen alue sijoittuu. Kiinteistö Oy Valtakulma omistaa asemakaavaehdotuksen mukaiseen alueeseen kiinnittyvän Sokos-tavaratalon korttelin 2099/13.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla valmistellaan parhaillaan esitystä kiinteistölautakunnalle Kiinteistö Oy Valtakulman (SOK) Sokos-tavaratalon laajennusta koskevan aluevarauksen jatkamiseksi entisillä ehdoilla 31.12.2017 saakka. Varausalue on tarkoitus laajentaa koskemaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaista aluetta. Laajennuksen rakentamistöiden on kaavailtu alkavan 2019. Maanalaiset tilat tulitisiin vuokraamaan varauksensaajalle pitkäaikaisella vuokrasopimuksella.

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



27.02.2019

Ärende/6

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Jukka Helenius, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013  
jukka.helenius(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 9.2.2017

HEL 2015-000735 T 10 03 03

HKL-liikennelaitos toteaa asiasta seuraavaa:

HKL:n kantana on, että ko. hankkeen tarvitsemien maanalaisten tilojen, pystykuilujen ja muiden teknisten tilojen varaukset, jotka sivuavat HKL:n hallinnoimia kohteita, tulee yhteen sovittaa HKL:n kanssa yhteistyössä.

Koska kiinteistöt liittyvät olennaisesti Rautatietorin metroasemaan, ei hankkeen liittymisestä saa aiheutua vaatimuksia nykyisten metroasemien suunnitteluun tai heikennyksiä turvallisuuden kannalta. Nykyisten hätäpoistumis- ja hyökkäysteiden toimivuus ei saa vaarantua.

Kruunusiltojen raitiotielinjan päätepysäkki suunnitellaan Kaivokadulle, jonka toteutumisedellytykset on myös huomioitava lausuttavana olevan hankkeen suunnittelussa.

HKL:n joukkoliikenteen sekä niihin liittyvien jalankulkuyhteyksien tulee toimia moitteettomasti myös hankkeen toteutuksen aikana, mikä tulee huomioida työnaikaisten liikennejärjestelyiden toteutuksessa. Samoin nykyisten huoltoyhteyksien toimiminen pitää varmistaa hankkeen aikana.

Rakentamisen yhteydessä mahdollisesti tapahtuvien räjäytysten ja louhimisen yhteydessä on huomioitava niiden turvallinen suunnittelu, koska olemassa olevia rataliikenteen ja Eliel aukion yhteydessä olevia rakennelmia ja tiloja. HKL:n tuleva ohjeistus "Metroradan vieressä tapahtuva rakentaminen" pitää huomioida uudis- ja korjausrakentamisen yhteydessä.

Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon metroluikenteen ja raitiovau-nuliikenteen raitiotiekiskojojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

Lisätiedot

Jouni Ikonen, isännöitsijä, puhelin: 35869



27.02.2019

Ärende/6

jouni.ikonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.2.2017

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa, joka koskee Asema-aukion alaisten SOK:n myymälätilojen asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginmuseo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyä seuraavaa.

Suunnittelualue sijaitsee Asema-aukion ja Kaivokadun alla Sokoksen ja nykyisen Rautatien metroaseman lippuhallin sekä Kalevan talon välissä osoitteessa Asema-aukio 2. Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 2099 kiinteistön (Sokoksen tavaratalo) laajentamisen Asema-aukion ja Kaivokadun alle kahteen kerrokseen sekä nykyisen maanalaisen yleisen jalankuluväylän mitoituksen ja tasauksen muuttamisen. Alueelle merkitään maanalaiset tilavaraukset myymälä- ja asiakaspalvelutiloille ja ohjeelliset osa-aluevaraukset parannelulle Asema-tunnelin ja Mannerheimintien alituksen väliselle yleisen jalankulun väylälle sekä Pissararadan uloskäynnille. Pissararadan aluevaraus on voimassa olevan asemakaavan (nro 12290) mukainen. Aluetta kehitetään julkisena kaupunkitilana. Maanalaisten myymälätilojen kerrosala kasvaa 2 600 k-m<sup>2</sup> ja maanalaisen yleisen jalankulun kerrosala on 710 k-m<sup>2</sup>.

Asema-aukio ja Kaivokatu merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuuden osaksi merkinnällä sk: ”Kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kaivokadun, Asema-aukion ja Rautatien 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 riittävät tilat otetaan huomioon. Teknisiä tiloja ja -laitteita ei saa sijoittaa katualueelle.”

Asema-aukion ja Kaivokadun katualueet rajautuvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin rautatieaukio). Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä.



27.02.2019

uriympäristöä ”Helsingin empire-keskusta ja kivikaupunki”. Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta sekä kävelykeskustan aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskusaluetta.

Helsingin kaupunginmuseo on lausunut asemakaavan muutoksesta aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja kaavaluonnosvaiheessa 8.12.2015 eikä nähnyt tuolloin tarvetta huomauttaa suunnitelmista. Kaupunginmuseo puoltaa edelleenkin esitettyjä suunnitelmia etenkin pyrkimyksestä yhtenäistää ja parantaa arvokkaan katualueen kaupunkikuvallista ilmettä suunnittelualueella. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.12.2015

Lisätiedot

Maaret Louhelainen, tutkija, puhelin: +358403347014  
maaret.louhelainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 31.01.2017 § 52

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee SOK:n liiketilojen laajentamista Asemakukion alle kahteen kerrokseen. Asematunnelin ja Mannerheimintien välisen maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän mitoitus ja tasausta parannetaan ottaen huomioon käytävään liittyvä Pissarakadon uloskäynnin varaus.

Asemakukio ja Kaivokatu merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi.

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.

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa erikseen käytävissä neuvotteluissa.



27.02.2019

Ärende/6

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti  
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.01.2017 § 7

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Sokos Asema-aukion (Asema-aukio 2) asemakaavaehdotuksesta (nro 12425, Asema-aukion alaiset SOK:n myymälätilat):

Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaava-asiassa.

Jatkosuunnittelua tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Esittelijä

pelastusjohtaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2017 § 10

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi





27.02.2019

Ärende/6

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 391

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Ksv 0888\_19, karttaruutu 672496, 673496

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueen tason -11 yläpuolista tilaa.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052  
[kajsa.lybeck\(a\)hel.fi](mailto:kajsa.lybeck(a)hel.fi)



27.02.2019

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122  
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482  
raila.hoivanen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 28.6.2016

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Asema-aukion asemaavan muutoksen (SOK:n myymälätilan) valmistelun yhteydessä on tehty alueesta pohjavesimalli, joka on perustunut aikaisempiin Töölönlahden ja Keskustan pohjavesimalleihin. Mallinnuksen yhteydessä päivitettiin viimeisimmät tiedot maaperästä. Mallin avulla tarkasteltiin sen hetkisten tietojen perusteella tulevan rakenteen vaikutusta alueen pohja- ja orsiveden virtauksiin. Mikäli rakenteisiin tulee merkittäviä muutoksia, on niiden vaikutus tarkasteltava erikseen.

Tilojen suunnittelun yhteydessä tulee huomioida alueen pohja- ja orsivesien virtaukset hyödyntäen mallinnuksen yhteydessä saadut tulokset. Rakenteet tulee suunnitella siten, että pohja- ja orsiveden pinnat eivät saa alentua rakentamisen vaikutuksesta.

Lisätiedot

Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827  
risto.niinimaki(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 23.12.2015

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto (Ksv) on pyytänyt Liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa asemakaavan muutoksesta. Ksv:ssa valmistellaan asemakaavan muutosta Sokoksen myymälätilojen laajentamiseksi Asema-aukion ja Kaivokadun alaiseen tilaan kahteen kerrokseen. Samalla parannetaan Kaivokadun alainen yleinen jalankulkukäytävä ja varmistetaan Pissarakadun uloskäynnin liittyminen käytävään. Katutila merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kaivokadun, Asema-aukion ja Rautatien muodostaman ympäristökokonaisuuden osaksi.

Tilat avautuvat metro-aseman lippuhallin parvitason ja Sokoksen välisen yleisen jalankulun käytävän varteen. Jalankulkukäytävää levennetään ja tasausta parannetaan. Uusien maanalaisten myymälätilojen



27.02.2019

laajuus on n. 2 600 k-m<sup>2</sup> ja yleisen jalankulun käytävän kokonaiskerrosala n. 710 k-m<sup>2</sup>. Pissarakadan keskustan aseman uloskäynti avautuu yleisen jalankulun käytävän eteläreunaan Pissarakadan voimassa olevan kaavan mukaisesti. Poistumistiet ja ilmanvaihtotekniikan pysty-yhteydet sijoittuvat korttelialueille. Tekniset tilat sijoittuvat maanalaisiin tiloihin. Kaava laaditaan yhteistyössä SOK:n ja Pissarakadan keskustan aseman suunnittelijoiden kanssa. Huolto- ja lastausliikenteen tilat sijaitsevat maan alla ja huoltoliikenne järjestetään Töölönlahdenkadun huoltotunnelin kautta. Pysäköintipaikkoja ei tarvitse järjestää. Maanalaiset tilat liittyvät Elielin pysäköintilaitokseen.

HKL:n kantana on, että ko. hankkeen tarvitsemien maanalaisten tilojen, pystykuilujen ja muiden teknisten tilojen varaukset, jotka sivuavat HKL:n hallinnoimia kohteita, tulee yhteen sovittaa HKL:n kanssa yhteistyössä.

Koska kiinteistöt liittyvät olennaisesti Rautatietorin metroasemaan, ei hankkeen liittymisestä saa aiheutua vaatimuksia nykyisten metroasemien suunnitteluun tai heikennyksiä turvallisuuden kannalta.

Kruunusiltojen raitiotielinjan päätepysäkki suunnitellaan Kaivokadulle, jonka toteutumisedellytykset on myös huomioitava lausuttavana olevan hankkeen suunnittelussa.

HKL:n joukkoliikenteen sekä niihin liittyvien jalankulkyhteyksien tulee toimia moitteettomasti myös hankkeen toteutuksen aikana, mikä tulee huomioida työnaikaisten liikennejärjestelyiden toteutuksessa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691  
jaakko.laurila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.12.2015

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1227-00/15, 18.12.2015 mennessä. Kiinteistö Oy Valtakulma hakee kaavan muutosta korttelin 2099 (SOK) liiketilojen laajentamiseksi Asema-aukion alle.

Asemakaavan muutos koskee maanalaisia tiloja. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava yleisiä alueita koskevat tavoitteet sekä rakentamisen aikaiset vaikutukset. Kansirakenteiden mitoitus katualueen alla tulee suunnitella mitoitukseltaan rakennusviraston ohjeistuksen mukaan.



27.02.2019

Ärende/6

Rakennesuunnittelussa yhteyshenkilönä toimii projektinjohtaja Ville Alajoki. Kaavaprosessissa yhteyshenkilöinä rakennusvirastossa toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanperä.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419  
anu.kiiskinen(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi