



20.4.2017

To/10

10

Maanalaisen alueen varauksen muuttaminen ja jatkaminen Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Kluuvi, Asema-aukio)

Pöydälle 06.04.2017

HEL 2013-005484 T 10 01 01 00

Kaivokatu

Päätösehdotus

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueella 2K100 (91-2-9901-100) ja 2K (91-2-9901) sijaitsevan liitteen 1 mukaisen maanalaisen alueen varausta Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Y-tunnus: 09276281) sen omistamalla tontilla 2099/13 sijaitsevien liikeyhtiöiden laajentamismahdollisuuksien selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2017 saakka entisin ehdoin.

Lisäksi lautakunta päättää laajentaa suunnitteluvarausaluetta liitteen 1 mukaisesti vastaamaan asemakaavaehdotuksen 12425 mukaista aluetta.

(L1102-7R)

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Valtakulma on hakenut kiinteistövirastolta maanalaisen alueen varauksen jatkamista 31.12.2017 saakka liikeyhtiöiden suunnittelua varten. Hakijan tarkoitus on kehittää Valtakulman kiinteistöä siten, että uutta liikeyhtiötä rakennetaan Asematunnelin ja Valtakulman korttelin väliselle Asema-aukion alaiselle alueelle. Hankesuunnittelu on edelleen kesken. Hakemuksessa on toivottu suunnitteluvarausalueen laajentamista Asematunnelin kaavamutosehdotusta nro 12425 vastaavasti.

Hakemus on liitteenä 2.

Aikaisemmat varaukset

Kaupunginhallitus on 23.9.2013 (1023 §) varannut kyseisen maanalaisen alueen Kiinteistö Oy Valtakulmalle liikeyhtiöiden laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2014 saakka seuraavin ehdoin:

1



Alueen rakennettavuuden selvittäminen ja suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

2

Suunnittelussa on huomioitava mm. seuraavaa:

Ilmanvaihtojärjestelyt, -kanavistot, -laitteet ja kalusteet sekä yleisökäynnit ja poistumistiet ja tekniset yhteydet tulee järjestää korttelialueen kautta. Niitä ei voi sijoittaa katutilaan.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa laskea työnaikaisesti eikä lopputilanteessa viereisten puupaaluperusteisten rakennusten takia.

Asema-aukion tiloja ympäröiviä patoseiniä ei saa puhkaista.

Suunnittelussa on huomioitava kadun alla olevat kunnalliset verkostot ja niiden siirtomahdollisuudet.

Tiukat palo- ja pelastusturvallisuusvaatimukset hankkeen liittyessä joukkoliikenteen jalankulkuyhteyksiin.

Suunnitelmat eivät saa estää tai rajoittaa joukkoliikenneterminaalien nykyisten tai uusien jalankulkuyhteyksien toteuttamista.

Hankkeen rakennettavuus, laajuus sekä toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet selviävät hakijan laatimien selvitysten ja suunnitelmien perusteella.

3

Hakija vastaa johtojen, kaapeleiden ja muiden yhdyskuntateknisten laitteiden siirtokustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa vahingosta, mikä varauksensaajalle saattaa aiheutua siitä, ettei aluetta koskevaa vuokrasopimusta tai kauppakirjaa saada aikaan.

Kiinteistölautakunta on tekemillään päätöksillä 19.3.2015 (134 §) ja 26.11.2015 (559 §) jatkanut alueen varausta entisin ehdoin ensin 31.12.2015 ja sitten 31.12.2016 saakka.

Asemakaava- ja suunnittelutilanne



Hakija on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittänyt mahdollisuutta sijoittaa liiketiloja varausalueelle ja selvitysten perusteella näyttää siltä, että laajennus olisi sekä teknisesti mahdollinen että taloudellisesti kannattava. Hankesuunnittelu on kuitenkin edelleen kesken.

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Varausalue sijaitsee tällä hetkellä kolmen eri asemakaavan alueella. Kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut alueelle asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2016 (391 §) asettaa nähtäville ja samalla esittää kaupunginhallitukselle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 2099 kiinteistön laajentamisen Asema-aukion ja Kaivokadun alle kahteen kerrokseen sekä nykyisen maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän mitoituksen ja tasauksen muuttamisen. Alueelle merkitään maanalaiset tilavaraukset myymälä- ja asiakaspalvelutiloille ja ohjeelliset osa-aluevaraukset parannelulle Asematunnelin ja Mannerheimintien alituksen väliselle yleisen jalankulun käytävälle sekä Pissararadan uloskäynnille. Pissararadan aluevaraus on voimassa olevan Pissararadan kaavan mukainen.

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

Maanalaisten myymälätilojen kerrosala kasvaa 2 600 k-m² ja maanalaisen yleisen jalankulun käytävän kerrosala on 710 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että elinkeinotoiminnan kilpailukykyä tuetaan ja edistetään eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun, toimivan yhteysverkoston, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen.

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.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12425 on liitteenä 3.

Varauksen jatkaminen

Hakija omistaa varattavan alueen viereisen tontin 2099/13. Esittelijän mielestä alueen varaaminen hakijalle 31.12.2017 saakka on perustel-



tua, koska edellytykset hankkeelle ovat olemassa ja asemakaavan muuttaminen on vireillä. Varausalueen laajentaminen on perusteltua, koska hakija on kaupunkisuunnitteluviraston kanssa käydyissä neuvotteluissa sopinut, että hankkeeseen sisällytetään varausalueen laajennusosalla sijaitsevan jalankulkuyhteyden suunnittelu ja kehittäminen.

Hanke parantaisi toteutuessaan keskustan palvelutarjontaa ja kilpailukykyä. Hanke on myös valtuuston hyväksymän strategiaohjelman mukainen: keskustaa kehitetään yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa. Hankkeen suunnittelua jatketaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja muiden hallintokuntien kanssa.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Varattava alue
- 2 Hakemus
- 3 Asemakaavan muutosehdotus 12425

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Kv

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3