



3

Alueen varaaminen Hakaniemestä maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten (Kallio, Hakaniementori)

HEL 2017-013093 T 10 01 01 00

Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varaa Hakaniemestä alueen maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on Antilooppi Ky (Y-tunnus 2701987-9) sekä sen perustamat yhtiöt.

2

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.

3

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu pääosin Helsingin kaupungin 11. kaupunginosan (Kallio) voimassa olevan asemakaavan nro 11313 mukaisesta Hakaniemen torin alaisesta tilasta ajo- ja jalan- kulkuyhteyksineen. Alueen pinta-ala on yhteensä noin 18 590 m². Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 91-11-9902-101, 91-11-9901-100 ja 91-11-9901-0.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian, liikennelaitoksen (HKL) ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) sekä tarvittaessa muiden kaupungin yhteistyökumppaneiden kanssa.

Lisäksi Pisara-radon suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa.

5

Hankkeen maanalaiset tilat tulee suunnitella ja toteuttaa seuraavin ehdoin:

a) Rakentaminen tai käyttö ei saa alentaa pohja- tai orsiveden pintaa eikä vähentää sen virtausta.

b) Suurien yleisötapauksien järjestäminen torilla on oltava hallin kanta- tavuuden ja rakenteiden kannalta mahdollista hankkeen valmistuttua.



c) Torin pintamateriaalin ja pysäköintilaitoksen yläpohjan yläpinnan väliin on varattava riittävästi tilaa kunnallisteknisille järjestelmille kaupunkiympäristön toimialan ohjeiden mukaisesti.

d) Työnaikaiset haitat Hakaniemen halli- ja torikaupalle tulee jäädä mahdollisimman vähäisiksi. Hanketta toteutettaessa tulee toimia yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tilapalveluiden tukkutori-yksikön kanssa sekä pyrkiä rakentamisen ja kaupankäynnin yhteensovittamisessa siihen, että haitat kauppahallin toiminnalle ja torikaupalle ovat mahdollisimman lyhytaikaisia ja vähäisiä sekä tarvittavat väistötilaratkaisut toimivia.

e) Suunnittelussa on huomioitava kauppahallin peruskorjauksen suunnitelmat. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltava tilat kauppahallin ja torikaupan huoltoa ja muita aputiloja varten. Toteutus- tai vuokarakustannuksista sovitaan erikseen.

f) Pysäköintilaitoksen toteutuksessa tulee huomioida asemakaavan mukainen varaus Hakaniemen kauppahallin sekä metron lippuhallin huoltoyhteydelle tarvittavine lastausalueineen. Huoltoyhteyden ja lastausalueen vapaa ajokorkeus tulee olla vähintään 3,5 m.

g) Suunnittelussa on huomioitava tilavaraus tulevalle tulvavesipumpapaamolle, jonka sijainti on esitetty ohjeellisesti oheismateriaalissa.

h) Pysäköintipaikkamäärä on selvitettävä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa ottaen huomioon tulevat asemakaavahankkeet ja markkinaehtoinen pysäköintistrategia.

Pysäköintipaikat on varattava ensisijaisesti lähialueen yritysten ja asukkaiden sekä asioinnin käyttöön. Laitoksesta ei saa osoittaa nimettyjä paikkoja kuin erityisiin tarpeisiin.

Lyhytaikaiseen ja pitkäaikaiseen pysäköintiin varattavien autopaikkojen määrä neuvotellaan varausaikana ja siitä sovitaan ehdot pitkäaikaisessa maanvuokrasopimuksessa.

i) Pysäköintilaitoksen ajoyhteys tulee järjestää ensisijaisesti Sörnäisten rantatiellä olevan ajoluiskan kautta.

j) Hanke on tietoinen, että Hakaniemenrannan asemakaavan muutoksen yhteydessä laadittu liikennesuunnitelma muuttaa alueen liikennejärjestelyjä, erityisesti eteläisen sisäänajon saavutettavuutta suuntaisliittymäjärjestelyjen takia.

k) Hankkeella on oikeus tutkia varausalueen ulkopuolelle sijoittuvaa toista ajoneuvoluiskaa yhdessä kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö- ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden kanssa.



l) Suunnittelussa on noudatettava kaupungin yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta 21.3.2017 (liite 2).

m) Hankkeen on laadittava hankkeen toteuttamiseen liittyvien haittojen hallintasuunnitelma.

6

Hanke vastaa pysäköintilaitoksen toteutuksen edellyttämien johtosiirtojen, torin päällysrakenteen ja torin käytön edellyttämien teknisten järjestelmien suunnittelun hankkimisesta sekä suunnittelun johtamisesta. Kaupunki ja johtojen omistajat ohjaavat suunnittelua sekä hyväksyvät osaltaan suunnitelmat.

Hanke vastaa pysäköintilaitoksen toteutuksen edellyttämien johtosiirtojen, torin päällysrakenteen ja torin käytön edellyttämien teknisten järjestelmien toteutuksen hankkimisesta, rakennuttamisesta ja kustannuksista, ellei kustannusjaosta toisin sovita.

7

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

8

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksista määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

9

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



Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

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

10

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Tiivistelmä

Antilooppi Ky:lle esitetään varausta Hakaniementorin pysäköintilaitoksen suunnittelemiseksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaan torin alle olisi mahdollista toteuttaa pysäköintilaitos alueen nykyisille ja tuleville toimisto-, hotelli-, ja asuntohankkeille ja asiakkaille. Hanke on tarkoitus suunnitella ja toteuttaa yksityisin varoin. Hankkeelle esitetään suunnitteluvarausta vuoden 2020 loppuun asti.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Keskeisestä sijainnista huolimatta Hakaniemen alueen kehitys on pysähtynyt viime vuosina. Alueen sinänsä monipuoliset palvelut kärsivät asiakaskatoa, palvelurakenne on yksipuolistumassa ja osa liiketiloista on tyhjänä. Muun muassa Sokos-tavaratalon lopettaminen heikensi alueen palveluja merkittävästi. Torin ja sen ympäristön ulkoinen vaikutelma on lisäksi jäsentymätön.

Hakaniemen torin alle on jo aiemmin suunniteltu yksityistä pysäköintilaitosta kahden eri urakoitsijan ja Hakaniemen toria ympäröivien kiinteistönomistajien toimesta vuodesta 2004 lähtien. Edellisellä kerralla vuonna 2013 kaupunkia pyydettiin mukaan osakkaaksi ja kustantamaan niin sanottuja edellytysinvestointeja, jotta autopaikkakohtainen hinta ei olisi noussut pysäköintiyhtiön osakkaiden kannalta liian korkeaksi.



29.1.2018

Osa alueen nykyisten toimistokiinteistöjen autopaikoista on osoitettu torin pysäköintilaitokseen. Kiinteistöjen modernisointien yhteydessä alueen työpaikkamäärä tulee kasvamaan merkittävästi.

Maanomistus

Kaupunki omistaa Hakaniementorin ympäröivine katualueineen.

Hakemus

Antilooppi Ky pyytää hakemuksessaan 1.12.2017, että sille varattaisiin Hakaniementorin alla oleva maanalainen alue pysäköintilaitoksen suunnittelua varten. Antilooppi Ky on pääkaupunkiseudun toimistokiinteistöihin keskittynyt kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiön omistavat suomalainen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen sekä ruotsalainen eläkevakuutusyhtiö AMF Pensionsförsäkring.

Tavoitteena on ensi vaiheessa selvittää pysäköintilaitoksen toteuttamisen mahdollisuuksia ja selvittää pysäköintilaitoksen oikea laajuus, jotta se tukee alueen kehittymistä ja vetovoimaa liikepaikkana, työpaikkana ja asuinalueena. Samassa yhteydessä selvitetään liikkumisen tarpeet alueella nyt ja tulevaisuudessa, jotta maanalaisesta tilasta muodostuisi aikaa kestävä liikkumisterminaali. Lisäksi Antilooppi käynnistää jatko-suunnittelun teknisten reunaehtojen selvittämiseksi ja urakkakilpailun mahdollistamiseksi.

Hanke on osa Antilooppi Ky:n pitkän tähtäimen aluekehityssuunnitelmaa, jonka se on käynnistänyt Hakaniemen alueen ja omistamiensa kohteiden kehittämiseksi. Yhtiö omistaa Hakaniemen alueella kiinteistöt osoitteissa Siltasaarenkatu 6, Siltasaarenkatu 8-10, Siltasaarenkatu 12, Siltasaarenkatu 18-20, Paasivuorenkatu 4-6 ja Paasivuorenkatu 3, joissa on yhteensä noin 70 000 m² vuokrattavaa liike- ja toimistotilaa.

Varausaikana Antilooppi Ky pyrkii sopimaan pysäköintilaitoksen pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen ehdot. Alue tullaan vuokraamaan perustettavan kiinteistöyhtiön nimiin urakkakilpailun jälkeen.

Kuvaus hankkeesta

Hakaniementori ja sen ympäristön kiinteistöt tarvitsevat kiireellisiä kehittämistoimenpiteitä. Toteutuessaan pysäköintilaitos parantaa osaltaan sekä Hakaniementorin että kauppahallin ja muiden torin läheisyydessä olevien kiinteistöjen toimintaedellytyksiä sekä palvelee siten myös alueen ja sen ympäristön asukkaita ja asiakkaita.

Pysäköintilaitoksesta on tarkoitus johtaa yleisen jalankulun yhteys metron lippuhalliin ja torialueelle sekä jalankulkuyhteydet Siltasaarenkadun toisella puolella oleviin rakennuksiin ja mahdollisesti Metallitaloon. Lai-



29.1.2018

tokseen on mahdollista toteuttaa pohjoinen ajoyhteys Sörnäisten rantatieltä Merihaan kalliosuojaan johtavan ajotunnelin kautta. Yhteys palvelee tarvittaessa myös kauppahallin huolto- ja pysäköintiliikennettä. Varausaikana neuvotellaan ja sovitaan tilojen toteutustavasta.

Nykyisen voimassa olevan asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt Hakaniementorin ympäristössä autopaikkaselvityksen, jonka mukaan alueella on noin 700 autopaikan vajaus. Osan tästä muodostaa asemakaavan toteutuessa kaduilta ja Hakaniemenrannan alueelta poistuvat yhteensä 115 autopaikkaa. Katu- tai torialueelle ei voida osoittaa lisää asiakas- eikä muutaakaan pysäköintiä, joten alueelle mahdollisesti rakennettavat uudet pysäköintipaikat on osoitettava torialueelle suunnitellusta maanalaisesta pysäköintilaitoksesta.

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen tukee olemassa olevan metroasemakiinteistön, Hakaniementorin, kauppahallin ja muiden lähialueen kiinteistöjen käyttöä ja kehittämistä. Pysäköintilaitokseen on mahdollista sijoittaa lähialueen kiinteistöjen asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämiä velvoitepaikkoja. Alueen asemakaavoissa on toteuttamattomia autopaikkatarpeita, jotka toteutuvat vähitellen, kun kiinteistöjen osalta haetaan rakennuslupia ja rakennushankkeet alueella käynnistyvät.

Hakaniementorin alapuolelle on yritetty aikaisemmin useita kertoja toteuttaa maanalaista pysäköintilaitosta, mutta hankkeet ovat jääneet toteutumatta pysäköintilaitoksen omistus- ja rahoitusrakennetta koskevien kysymysten jäätyä ratkaisematta.

Hakemus ja viitesuunnitelma sekä tarkempi hankkeen kuvaus ovat oheismateriaalissa.

Asemakaavatiedot

Alueella on 5.8.2005 voimaan tullut asemakaava nro 11313, joka mahdollistaa yleisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tarvittavine jalankulku- ja ajoyhteyksineen.

Hakaniementorin alaiseen tilaan saa sijoittaa yleisen pysäköintilaitoksen, jonka autopaikkamäärä on enintään 700. Ajoyhteydet saa järjestää Sörnäisten rantatiellä olevan Merihaan kalliosuojan ajoluiskan kautta sekä ajoluiskana tontin 11/300/8 (Metallitalo) edustalla. Luiskat ovat kaksisuuntaisia. Metallitalon luiskan toteuttaminen ei tosin ole todennäköisesti mahdollista Kruunuratikan tilavarauksen takia. Torialueelle saa rakentaa kolme uutta sisäänkäyntiä maanalaiseen pysäköintilaitokseen (map2, map3). Lounaisen sisäänkäynnin (map2) määräykseen on lisätty pakolliseksi hissin rakentaminen.



Pysäköintilaitoksesta saa rakentaa yleisen jalankulkuyhteyden Hakaniemen kauppahalliin ja metron lippuhallitasolle. Lisäksi laitoksesta saa rakentaa tonteille 11297/12 (entinen Sokoksen tavaratalo) ja 11300/8 (Metallitalo) johtavan maanalaisen yleisen jalankulkutunnelin (map4) tason -3.0 yläpuolelle, jonka vapaan leveyden on oltava vähintään 5 metriä ja alle 40 metrin pituisilla suorilla osuuksilla vähintään 4 metriä. Mainittujen tonttien päässä jalankulkuyhteyden uloskäytävää ei saa sijoittaa katualueelle. Metron lippuhallitasolta saa johtaa yleisen uloskäynnin tonteille 11299/1 ja 11001/5 (Ympyrätalo).

Pysäköintilaitoksen maanpäällisten osien (sisäänkäyntirakennukset, ilmastointi- ja poistoilmakanavat, ajoluiskat) sovittamiseen kaupunkikuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla ilmeeltään keveitä ja läpinäkyviä sekä materiaaleiltaan korkealaatuisia. Pysäköintilaitoksen sisäänkäyntien ja -ajojen kynnysten on oltava +2,3 metrin korkeudessa. Rakennusten korkeus maanpinnasta saa olla enintään 3 metriä (map3).

Pysäköintihallin laajuus jalankulkutunneleineen on kaavaselostuksen mukaan noin 22 000 m².

Kopio asemakaavan muutoksesta nro 11313 on oheismateriaalissa.

Kaupungin tulot ja kustannukset

Kaupungille hankkeesta aiheutuvat kustannukset tulevat ainakin torialueen lisä- ja muutostöistä ja kauppahallin huoltopihasta. Kustannusjaosta neuvotellaan tarkemmin varausaikana.

Arvio maanvuokratuloista on noin 100 000 €/vuosi, kun vertailukohtana käytetään viime aikoina toteutettujen pysäköintilaitosten maanvuokrata-soa. Tulevasta vuokratasosta pyydetään ulkopuolinen arvio.

Hanke tukee Hakaniemen kehitystä

Pysäköintilaitoksen toteuttaminen tukee olemassa olevan metroasema-kiinteistön, Hakaniementorin, kauppahallin ja muiden lähialueen kiinteistöjen käyttöä ja kehittämistä. Hanke toisi lisää suojaisia jalankulkuyhteyksiä ja huoltoyhteyksiä alueelle.

Pysäköintilaitokseen on mahdollista sijoittaa lähialueen kiinteistöjen asemakaavojen ja rakennuslupien edellyttämiä velvoitepaikkoja. Alueen asemakaavoissa on toteuttamattomia autopaikkatarpeita, jotka toteutuvat vähitellen, kun kiinteistöjen osalta haetaan rakennuslupia ja rakennushankkeet alueella käynnistyvät.

Hakaniementorin alapuolelle on yritetty aikaisemmin useita kertoja toteuttaa maanalaista pysäköintilaitosta, mutta hankkeet ovat jääneet to-



teutumatta pysäköintilaitoksen omistus- ja rahoitusrakennetta koskevien kysymysten jäätyä ratkaisematta. Nyt hanke toteutuisi yhden yksityisen sijoittajan voimin ilman kaupungin merkittäviä investointeja.

Lopuksi

Hakaniementorin maanalaisen alueen varaaminen pysäköintilaitoksen suunnittelua varten on hyvin perusteltua Hakaniemen alueen kehittämisen kannalta.

Ehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Maanallerakentamisohje

Oheismateriaali

- 1 Suunnitteluvaraushakemus Hakaniemen pysäköinti_allekirjoitettu
- 2 asemakaava11313

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Antilooppi Ky

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Talous- ja suunnitteluosasto