§ 559
Maanalaisen alueen varauksen jatkaminen Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Kluuvi, 2. kaupunginosa, asema-aukio)

HEL 2013-005484 T 10 01 01 00

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa 2. kaupunginosan (Kluuvi) kortteliin 99 sijoittuvan, liitteen 1 mukaisen maanalaisen alueen varausta Kiinteistö Oy Valtakulmalle (Y-tunnus 0927628-1) sen omistamalla tontilla 2099/13 sijaitsevien liiketilojen laajentamismahdollisuuden selvittelyä ja suunnittelua varten 31.12.2016 saakka entisin ehdoin.

L1102-7R

Käsittely

Esteelliset: Juha Hakola (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1	Kartta varattavasta alueesta
2	Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kaupunki	Liite 1 Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus

Kiinteistö Oy Valtakulma on hakenut kiinteistövirastolta maanalaisen alueen varauksen jatkamista 31.12.2016 saakka liiketilojen suunnittelua varten. Hakijan tarkoitus on kehittää Valtakulman kiinteistöä siten, että uutta liiketilaa rakennetaan Asematunnelin ja Valtakulman korttelin väliselle Asema-aukion alaiselle alueelle. Hankesuunnittelu on edelleen kesken. Hakemus on kokonaisuudessaan liitteenä 2.

Aikaisemmat varaukset

Kaupunginhallitus on 23.9.2013 (1023 §) varannut po. maanalaisen alueen Kiinteistö Oy Valtakulmalle liiketilojen 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.

Lisäksi kiinteistölautakunta on päätöksellään 19.3.2015 (134 §) jatkanut varausta entisin ehdoin 31.12.2015 saakka.

Asemakaava- ja suunnittelutilanne

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Varausalue sijaitsee tällä hetkellä kolmen eri asemakaavan alueella.

SOK:n korttelissa on voimassa asemakaava nro 10263 vuodelta 1995. Asema-aukion alueella on voimassa Asematunnelin asemakaava nro 11982 vuodelta 2011. Siinä Asema-aukion hakemuksen mukaista tilaa koskee ma-merkintä sekä määräys, jonka mukaan tekniset tilat ja laitteet tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin tai korttelialueille.

Kaivokadun ja Asema-aukion kaupunkitilaa koskee kaavassa merkintä sk, jonka mukaan alue on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Hakemusalueen pohjoisreunalla on voimassa Töölönlahden aloitusalueen asemakaava nro 10275 vuodelta 1996. Siinä alue on katualuetta, jossa saa olla maanalaisia huoltoajo-, jalankulku- ja teknisiä tiloja.

Liikekeskustassa noudatetun kaavoituskäytännön mukaan keskustakiinteistöjä on laajennettu kadunalaisiin tiloihin mm. Stockmannilla, Kampin keskuksessa sekä Asematunnelin alueella.

Kiinteistövirasto on pyytänyt lausuntoa kaupunkisuunnitteluvirastolta ensimmäisen suunnitteluvarauksen valmistelua varten ja kaupunkisuunnitteluvirasto on tuolloin puoltanut varauksen tekemistä.

Hakija on yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa selvittänyt mahdollisuutta sijoittaa liiketiloja varausalueelle ja alustavien

selvitysten perusteella näyttää siltä, että laajennus olisi sekä teknisesti mahdollinen että kannattava. Hankesuunnittelu on kuitenkin edelleen kesken.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on valmis laatimaan hankkeelle asemakaavan muutoksen ja puoltaa suunnitteluvarauksen jatkamista. Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavaluonnosaineisto tulevat nähtäville todennäköisesti vielä tämän vuoden puolella.

Varauksen jatkaminen

Hakija omistaa varattavan alueen viereisen tontin nro 2099/13. Esittelijän mielestä alueen varaaminen hakijalle 31.12.2016 saakka on perusteltua, koska edellytykset hankkeelle ovat olemassa, mutta hankesuunnittelu on vielä kesken.

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

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Elina Kuikanmäki, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34008
elina.kuikanmaki(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta varattavasta alueesta
2 Hakemus

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 1
Kaupunki	Liite 1 Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 19.03.2015 § 134

08.08.2013 Ehdotuksen mukaan

23.09.2013 Ehdotuksen mukaan

3.6.2013 Lausunto annettu