



## § 8

### Varauksen jatkaminen Elielinaukion ympäristöstä toimitilan täydennysrakentamista varten

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto jatkoi Kluuvissa sijaitsevan Elielinaukion varausta toimitilahankkeiden toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (y-tunnus 0107638-1), OP-Vuokratuotto erikoissijoitusrahasto (y-tunnus 2534625-1), VR-Yhtymä Oy (y-tunnus 1003521-5), Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK (y-tunnus 0116323-1), Exilion Real Estate I Ky (y-tunnus 2133332-2) ja Evata Partners Oy (y-tunnus 1104278-3).
- Varausalue on liitteessä 1.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

#### Käsittely

Asian aikana kysymyksiin oli vastaamassa johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Kehittämisvarausehdot\_Eliel\_07012020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

Postiosoite  
PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin  
+358 9 310 1641  
Faksi  
+358 9 655 783

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI0680001200062637  
Alv.nro  
FI02012566



23.03.2020

Asia/3

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Hakijat ovat pyytäneet Elielinaukion ympäristön varauksen jatkamista jatkosuunnitelmien laatimiseksi. Uutena hakijana on Exilion Real Estate I Ky (Exilion), jolla on hotelli Elielinaukion pohjoisreunalla. Jatkosuunnitelmien avulla on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä esittää ehdotus siitä, miten varausaluetta voisi kehittää ja täydentää rakentamisella. Tavoitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ja elävöittäminen. Tavoite on määritellä toiminnallisten ja elämyksellisten tekijöiden lisäksi alueen kerrosalapotentiaali ja liikennejärjestelmien kustannukset ja toteutusmallit. Varausaikana on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu, jonka tulosten pohjalta laadittaisiin alueelle asemakaavamuutos.

## Alueen kaavatilanne

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2016:ssa alue on liike- ja palvelukeskustaa (C1). Alue kuuluu pääosin 11.4.1997 voimaan tulleen asemakaava nro 10275.

Varausalueeseen rajautuu hakijoiden omistamat yksityiset tontit, joilla on Sokos-tavaratalo, Postitalo ja Vltava-ravintola sekä Exilionin omistama hotelli.

## Varausehdot

Erityisten varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat asiat:

- Alueelle tulee suunnitella keskustatoimintoja eli työpaikkoja mahdollistavaa toimitilarakentamista ja vapaa-ajan palveluja. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti keskustan kaupallinen rakenne.
- Varauksensaajan on selvitettävä yhteistyössä kaupungin ja HSL:n kanssa Elielin bussiterminaalin lopettamisen edellytykset tai terminaalitoimintojen uudelleenjärjestely ja kustannusvaikutukset.
- Varauksensaaja on velvollinen järjestämään kustannuksellaan arkkitehtuurikilpailun alueen suunnittelun pohjaksi kaupungin kanssa



23.03.2020

Asia/3

yhteisesti määritellyllä ja edelleen hankkeen ohjausryhmässä hyväksytyllä tavalla.

- Alueen suunnittelussa on pyrittävä täyttämään Hiilineutraali Helsinki 2035-toimenpideohjelman asettamat tavoitteet.

Varausehdot ovat liitteenä 2.

#### Alueen varaaminen

Elielinaukion alueen varauksen jatkaminen on tarkoituksenmukaista, sillä se sisältää paljon toimitilarakentamisen lisäpotentiaalia aivan Helsingin ydinkeskustassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n 7 kohdan mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maartola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Kehittämisvarausehdot\_Eliel\_07012020

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Tiedoksi



23.03.2020

Asia/3

---

Kaupunkiympäristölautakunta

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 21.01.2020 § 35

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

Elielinaukio

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin Kluuvissa sijaitsevan Elielinaukion varauksen jatkamista toimitilahankkeiden toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (y-tunnus 0107638-1), OP-Vuokratuotto esr, Vr-Yhtymä Oy (1003521-5), Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK (0116323-1), Exilion Real Estate 1 Ky (2133332-2) ja Evata Partners Oy (1104278-3).
- Varausalue on liitteessä 1.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 29.05.2017 § 634

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

Esitys

Kaupunginhallitus päätti varata 31.12.2019 saakka Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitsevan liitekartalla 1 osoitetun noin 23 000 m<sup>2</sup>:n suuruisen kaupungin omistaman yleisen alueen kiinteistöistä 91-2-9901-0, 91-2-9902-10 ja 91-2-9901-100 ideasuunnitelman laatimiseksi ja muutoin seuraavin ehdoin:



1

Varauksensaajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, OP-Vuokratuotto esr, Vr-Yhtymä Oy, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK ja Evata Partners Oy.

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan alueen ideasuunnitelman yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, HKL:n, HSL:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin hallintokuntien kanssa ja kaupungin uudessa organisaatiossa näitä vastaavien tahojen kanssa. Varausaluetta on mahdollista suunnitella vaiheittain kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon (22.11.2016) mukaisesti, liite 2.

3

Alueelle tulee suunnitella keskustatoimintoja eli työpaikkoja mahdollistavaa toimitilarakentamista ja vapaa-ajan palveluja. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti keskustan kaupallinen rakenne. Kerrosalamäärästä tulee tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja.

4

Suunnittelussa on huomioitava varausalueen alla kulkevat maanalaiset yhteydet, verkostot, väestönsuojat ja muut vastaavat rakenteet ja tilavaraukset.

5

Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanpäällisistä ja maanalaisista maanvuokrasopimuksista ja varauksista, joita on varauksensaajien lisäksi muun muassa rakennusviraston ja liikennelaitoksen kanssa.

6

Varauksensaajan on selvitettävä yhteistyössä kaupungin ja HSL:n kanssa Elielin bussiterminaalin lopettamisen edellytykset tai terminaali-toimintojen uudelleenjärjestely ja niiden kustannusvaikutukset. Kaupungilla tai HSL:llä ei ole tästä vielä suunnitelmia tai rahoituspäätöstä.

7

Suunnittelussa on selvitettävä mahdollisuuksia vähentää liikennettä Töölönlahdenkadulla, jotta Töölönlahden puiston, tapahtuma-alueiden ja Kansalaistorin sekä keskustakirjaston käytettävyyks paransi. Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita siten, että niiden viih-



tyisyys, turvallisuus ja mukavuus erityisesti jalankulkijoiden kannalta vahvistuvat. Suunnittelussa tulee huomioida ja ratkaista nykyisten ja uusien toimintojen saattoliikennetarpeet aukiolla sekä näiden huoltoliikennejärjestelyt maanalaisesti.

8

Varattava alue 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 alueen luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

9

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

10

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, 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 päätymään kesken varausajan.

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

11

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään vähäisiä muutoksia varausalueen rajaukseen.

12



23.03.2020

Asia/3

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta ja mahdollinen toteutukseen liittyvä varaus käsitellään myöhemmin erikseen.

#### Käsittely

29.05.2017 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Tuuli Kousa

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

#### Lisätiedot

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

#### Kiinteistölautakunta 20.04.2017 § 179

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

#### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitseva liitekartalla 1 oleva noin 23 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen kaupungin omistama yleinen alue kiinteistöistä 91-2-9901-0, 91-2-9902-10 ja 91-2-9901-100 varataan ideasuunnitelman laatimiseksi 31.12.2019 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajina ovat Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen (y-tunnus 0107638-1), OP-Vuokrattuotto esr, Vr-Yhtymä Oy (y-tunnus 1003521-5), Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK (y-tunnus 0116323-1) ja Evata Partners Oy (y-tunnus 1104278-3).

2

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan alueen ideasuunnitelman yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston, HKL:n, HSL:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin hallintokuntien kanssa ja kaupungin uudessa organisaatiossa näitä vastaavien tahojen kanssa. Varausaluetta on mahdollista suunnitella vaiheittain kaupunkisuunnitteluviraston lausunnon (22.11.2016) mukaisesti (liite 2).

3



Alueelle tulee suunnitella keskustatoimintoja eli työpaikkoja mahdollistavaa toimitilarakentamista ja vapaa-ajan palveluja. Suunnittelussa on huomioitava erityisesti keskustan kaupallinen rakenne. Kerrosalamäärästä tulee tehdä vaihtoehtoisia tarkasteluja.

4

Suunnittelussa on huomioitava varausalueen alla kulkevat maanalaiset yhteydet, verkostot, väestönsuojat ja muut vastaavat rakenteet ja tilavaraukset.

5

Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanpäällisistä ja maanalaisista maanvuokrasopimuksista ja varauksista, joita on varauksensaajien lisäksi muun muassa rakennusviraston ja liikennelaitoksen kanssa.

6

Varauksensaajan on selvitettävä yhteistyössä kaupungin ja HSL:n kanssa Elielin bussiterminaalin lopettamisen edellytykset tai terminaali-toimintojen uudelleenjärjestely ja niiden kustannusvaikutukset. Kaupungilla tai HSL:llä ei ole tästä vielä suunnitelmia tai rahoituspäätöstä.

7

Suunnittelussa on selvitettävä mahdollisuuksia vähentää liikennettä Töölönlahdenkadulla, jotta Töölönlahden puiston, tapahtuma-alueiden ja Kansalaistorin sekä keskustakirjaston käytettävyys paranisi. Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita siten, että niiden viihtyisyys, turvallisuus ja mukavuus erityisesti jalankulkijoiden kannalta vahvistuvat. Suunnittelussa tulee huomioida ja ratkaista nykyisten ja uusien toimintojen saattoliikennetarpeet aukiolla sekä näiden huoltoliikennejärjestelyt maanalaisesti.

8

Varattava alue 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 alueen luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

9





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

10

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, 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 päätymään kesken varausajan.

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

11

Kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään vähäisiä muutoksia varausalueen rajaukseen.

12

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta ja mahdollinen toteutukseen liittyvä varaus käsitellään myöhemmin erikseen.

## Käsittely

20.04.2017 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Antti Hytti: Ehdotan, että päätösesityksen kohdassa 7 oleva virke:

"Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita."

muutetaan kuulumaan seuraavasti:



23.03.2020

Asia/3

"Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita siten, että niiden viihtyisyys, turvallisuus ja mukavuus erityisesti jalankulkijoiden kannalta vahvistuvat."

Kannattaja: Jouni Parkkonen

Esittelijä sisällytti Antti Hytin vastaehdotuksen omaan esitykseensä.

06.04.2017 Pöydälle

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 22.11.2016

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

## Hakemus

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää (25.10.2016) kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:n, OP-Vuokratuotto esr:n, VR-Yhtymä Oy:n ja Evata Partners Oy:n 12.4.2016 jättämästä suunnittelualuevaraushakemuksesta Helsingin kaupungin omistamille katualueille Elielinaukion ympäristössä.

Hakemusta perustellaan alueen keskeisellä sijainnilla, keskustatoimintojen hyvillä edellytyksillä sekä kaupunkitilan väljyyden mahdollistamalla täydennysrakentamisella ja Elielin terminaalien vapautumisella.

Hakemuksessa verrataan alueen laajuutta ja rakentamismahdollisuutta mm. Tukholman Sergelin torin tornialueeseen, Milanon galleriaan ja Berliinin Sony Centeriin (140 000 kem<sup>2</sup>).

Hakemus jakautuu kolmeen toisiinsa liittyvään ja toisiaan täydentävään osa-hankeeseen julkisine alueineen, huolto- ja pysäköintiratkaisuihin:

1. Sokoksen laajentaminen Kaivokadun ja Asema-aukion alueella



2. Postitalo-kiinteistön kehittäminen ja lisärakentaminen talon itäpuolella
3. Elielinaukion täydennysrakentaminen ("hybridirakentamisen") sekä kävely- ja liikennejärjestelyjen uudistaminen.

#### Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa varausta hakemuksen Sokoksen ja Postin osa-alueille 1 ja 2.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Elielinaukiota (osa-alue 3) koskeva varaus on mahdollinen vasta, kun kaupunki ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ovat yhteistyössä selvittäneet Elielin terminaalin lopettamisen edellytykset ja tehneet asiassa periaatepäätöksen.

Vaiheittain eteneminen varaussuunnittelussa on tarkoituksenmukaista ja hyödyllistä alueen olemassa olevan rakennetun ympäristön sekä toiminnallisten, liikenteellisten ja teknisten erityiskysymysten takia.

Hakemusalueen kehittämismahdollisuuksien selvittäminen on perusteltua alueen keskeisen sijainnin ja hyvän saavutettavuuden takia.

#### Kaupunkisuunnitteluviraston perustelut

Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kävelykeskustaa. Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskustaa (C1).

##### Sokos (osa-alue 1)

Sokoksen tavaratalon asemakaava on vuodelta 1996. Rakennus on suojeltu rakennus merkinnällä sr-1.

Sokoksen myymälätilojen laajentamista Asema-aukion alle koskeva asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsitteilyssä 22.11.2016. Tilat voidaan liittää jatkossa hakemuksen uusiin tiloihin. Sokoksen tilojen liittäminen Postikadun alaisesti Postitaloon on myös mahdollista.

##### Postitalo (osa-alue 2)

Postitalo (ja myös Elielinaukio, hakemuksen osa-alue 3) kuuluvat Töölönlahden aloitusalueen asemakaavaan vuodelta 1996. Postitalo on suojelu rakennus merkinnällä sr-1.

Postitalo-kiinteistön kehittäminen on perusteltua. Esim. 2000-luvulla Keskustakirjaston sijoittamista ja lisärakentamista selvitettiin Postita-



loon. Mannerheiminaukion ja Postikujan alla on Postitaloon yhteydessä olevia Elielin pysäköintilaitoksen tiloja.

### Elielinaukio (osa-alue 3) ja bussiterminaali

Asemakaavassa aukiolla on bussiterminaali ja aseman länsisiiven edustalla kävelykatumainen jalankulkuyhteys länsisuunnan laitureilla. Postin edustalla on jalankulku- ja pyöräily-yhteys keskustasta Töölönlahdelle. Elielin pysäköintilaitos on alueellinen yleinen pysäköintilaitos, jossa on ympäröivien kortteleiden velvoitepaikkoja.

### Elielinaukion bussiterminaali ja siirtoselvitys

Elielin terminaalissa on HSL-alueen lähiliikenteen busseille yhdeksän lähtölaituria sekä näiden bussien tarvitsemat pikapysäköintipaikat. HSL-busseja lähtee terminaalista ruuhka-aikoina 45 - 50 lähtöä tunnissa. Sama määrä on myös saapuvia busseja. Arkivuorokautena terminaalista kulkee molemmissa suunnissa yhteensä noin 1300 lähtöä. Lisäksi terminaalissa on oma lähtölaituri Finnairin lentokenttäbusseille, jotka ajavat koko päivän 15 - 20 minuutin vuorovälillä. Myös tälle liikenteelle tulee suunnitella uusi lähtöpaikka.

HSL on ilmoittanut, että terminaali tarvitaan HSL:n linjoille jatkossakin. Linjojen siirto Kampin terminaalisiin pidentäisi bussien matka-aikoja merkittävästi, mikä lisäisi HSL:lle ja tätä kautta kaupungille tulevia liikennöintikuluja. Liikenteen siirron kustannusvaikutukset tulee selvittää.

Pieni osa Elielinterminaalien liikenteestä ajetaan kaasubusseilla, joita ei voida käyttää maanalaisessa Kampin terminaalissa. Kaluston vaihtamisen mahdollisuudet tulee selvittää HSL:n kanssa.

Vaikka Kampin terminaalissa on tilaa, tulee lisäksi selvittää Kampin terminaalien liittymien ja Rautatiekatujen risteysten kapasiteetin riittävyys näille uusille linjoille.

Töölönlahden puiston, tapahtuma-alueiden ja Kansalaistorin sekä Keskustakirjaston käytettävyyden näkökulmasta Töölönlahdenkadun liikennemäärien vähentäminen olisi tavoiteltavaa.

Elielinaukio on hakemuksen keskeisin ja eniten suunnittelua vaativa alue. Sen varausmahdollisuudet riippuvat siitä, voidaanko bussiterminaalikäyttö lopettaa. Terminaalien siirrosta tulee tehdä ratkaisu ennen kun aukiota koskeva suunnitteluvaraus voidaan hyväksyä.

### Elielinaukio (osa-alue 3) mikäli terminaalien siirto on mahdollinen

Elielinaukiolla olisi laajuudesta johtuen tilaa uudisrakentamiselle sekä julkisten tilojen kehittämiseksi. Aukion kohdalle on aiemmissa suunnitte-



luvaiheissa esitetty eri tavoin korttelialueita. Tuolloin ratkaisujen taustalle oli kulloisenkin ajankohdan mukainen terminaalien sijoittuminen keskustassa.

Julkisia tiloja sekä jalankulun alueita ja yhteyksiä aukiolla tulee kehittää. Tärkeimpiä ovat keskustasta Töölönlahdelle johtava jalankulun kävelykadun omainen yhteys sekä aseman länsisiiven edustan leveä jalankulkuyhteys laiturialueelle ja hotellille.

Uudisrakentamistilanteessa tulee ratkaista lisäksi nykyisten ja uusien toimintojen saattoliikennetarpeet aukiolla sekä näiden huoltoliikennejärjestelyt maanalaisesti.

#### Maanalaiset tilat

Varausalueella ovat Rautatientorin metroasema ja -tunnelit sekä Pissararadan asemakaavan mukainen keskusta-aseman yleisösisäänkäynti sekä Elielin pysäköintilaitoksen tilat. Alueella on myös valmisteilla Sokoksen myymälätilojen laajentamista Asema-aukion alle koskeva asemakaavan muutos

Töölönlahdenkadulta alkava pysäköintilaitoksen alittava huoltoliikennetunneli, joka palvelee mm. Sanomataloa, hotellia, Postitaloa, Sokosta ja sen uusia liiketiloja, Kaivotaloa ja metroaseman lippuhallia.

Hakemusalueella on maanalaisia tiloja ja rakenteita sekä kunnallistekniikan verkostoja, joista seuraa rajoituksia suunnittelulle ja rakentamiselle.

Yleiskaavan mukaisen liikennetunnelivarauksen Töölönlahdenkadun liittymä sijaitsee välittömästi Sanomatalon ja Asemahotellin pohjoispuolella. Liittymän korkeusasema määrittelee myös Elielin pysäköintilaitoksen ja alueen huoltotunnelin lähtökorkeusaseman.

#### Varaussuunnittelun tavoitteita

Sokoksen sekä Postitalon (osa-alueet 1 ja 2) osalta varaussuunnittelu on normaalia hankekohtaista kiinteistöjen kehittämisen suunnittelua.

Varaussuunnittelussa on syytä tarkastella vaihtoehtoja jatkotoimien arviointia varten. Hakijoilla on omistustensa ja hankkeittensa perusteella tietoa alueen kunnallistekniikan verkostoista ja rakenteista sekä maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköintilaitosten tiloista. Kaupunki luovuttaa tarvittavat lisätiedot.

#### Toiminnot

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Toimintojen tulee olla keskustatoimintoja eli työpaikkoja ja vapaa-ajan palveluja sekä katutasossa myymälä- ja asiakaspalvelutilarakennetta. Asuminen oheis- ja yhteysvaatimuksineen aiheuttaa rajoituksia muille toiminnoille. Kauppakeskus tai tavaratalo puolestaan vaikuttaisi keskustan kaupalliseen rakenteeseen.

#### Rakentamisen määrä

Uudisrakentaminen tukee keskustan toimintoja ja hyödyntää hyvää saavutettavuutta. Sijainti on hyvä, joukkoliikenteen terminaalit ja keskustan pysäköintilaitokset ovat lähellä.

Kerrosalamäärästä tulee tehdä olla vaihtoehtoisia tarkasteluja. Määrää on vaikea ennakoida. Määrä- ja sijoitteluvaihtoehdot vaikuttavat suhteeseen viereisiin arvorakennuksiin sekä julkisten tilojen olosuhteisiin.

Määrä heijastuu ja kertautuu myös teknisten tilojen ja aputilojen määrään sekä huolto- ja saattoliikentilojen laajuuteen sekä pysäköintipaikkojen määrään.

#### Kaupunkikuvallinen hahmo ja rakennussuojelu

Rautatieasema on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Ympäristöministeriö, Rky 2009). Postitalo ja Sokos ovat suojeltu rakennuksia (sr-1). Vltavan eteläjulkisivu on suojeltu kaupunkikuvallisesti (osa Saarisen asemasommitelmaa). Uudisrakentamisen ja historiallisten arvorakennusten keskinäisen sopivan suhteen löytäminen on tärkeä osa suunnittelua.

Alueen uudet rakennukset näkyvät etäälle ja moniin suuntiin. Tämä asettaa vaatimuksia arkkitehtuurille. Tekniset tilat tulee sijoittaa osaksi rakennusten arkkitehtonista hahmoa. Arvoympäristö asettaa vaatimuksia myös julkisten kaupunkitilojen muodostumiselle.

#### Kävelykeskusta ja julkinen kaupunkitila

Alue on kävelykeskusta ja joukkoliikenteen terminaalien painopisteessä. Aseman länsisiiven kävelykatuvyöhyke on tärkeä laatutekijä sekä yhteys länsisuunnan laitureille ja radan alikulkuun.

Aukion länsireunan promenadiakseli sekä pyörätieyhteys keskustasta Keskustakirjastolle ja Töölönlahdelle on tärkeä jatkossakin.

Postikadun leveän jalkakäytävän jatkuminen Aseman länsiovelle on tärkeä yhteys ja ominaisuus. Sokoksen tavaratalon edusta tarvitsee jalkakäytävää.

#### Alueen liikenne

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Alueen lisärakentaminen ei saa heikentää alueen kävely-yhteyksiä. Alueella sijaitsee merkittäviä kävelyliikenteen kohteita (Rautatieasema, Keskustakirjasto, Musiikkitalo, Finlandia-talo), joihin tulee varmistaa sujuvat kävely-yhteydet.

Mikäli uudisrakentaminen tuo alueelle lisää autoliikennettä, tulee katuverkon liittymien toimivuus selvittää/turvata.

Uusi kokonaisuus edellyttää tiloja sen saatto- ja huoltoliikenteelle. Vastaavasti Postitalon, Rautatieaseman ja asemahotellin saatto- ja huoltoliikenteen tarpeet tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Kaivokadun liikennettä rajoitetaan pikaraitiotien päätepysäkkialueen vaatimusten takia. Ajoneuvoliikennettä ei tule ohjata Elielinaukiolta etelään Asema-aukiolle. Asema-aukion taksiasemaa ei voi poistaa.

Alueen pysäköintilaitospaikkoja ei voi vähentää. Uusia toimintoja varten tulee osoittaa laitospaikat.

Pysäköintilaitoksen alla on Töölönlahdenkadulta Kaivotaloon, Asema-tunneliin, metroon, Sokokseen, Sanomataloon ja Asemahotelliin johtava huoltoliikenneväylä yhteyksineen. Nykyisiä huoltoliikenteen yhteyksiä ei voi poistaa tai katkaista.

Hankkeen huolto- ja lastaustilojen tulee olla kapasiteetiltaan riittäviä ja mitoitukseltaan riittäviä ja sellaisia, että huoltavat ajoneuvot mahtuvat kääntymään huoltoluolassa.

#### Maanalaiset tilat, toteutettavuus, kunnallistekniikka, rakenteet sekä maaperä

Maanalaisen rakentamisen mahdollisuudet sekä rajoittavat tilat ja rakenteet tulee selvittää osana varaussuunnittelua. Olemassa olevat kellarit ja maanalaiset tilat sekä maanalaisessa yleiskaavassa ja alueen asemakaavoissa ja asemakaavaehdotuksissa esitetyt maanalaiset tilavaraukset tulee huomioida suunnittelussa. Maanalaiset tilat on suunniteltava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille tai niiden kulttuurihistoriallisille arvoille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille. Metron rakenteille ei saa aiheuttaa vaurioita eikä metron liikennöinnille ei saa aiheuttaa häiriöitä. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee huomioida muodostuva kokonaisuus.

Suunnittelussa on huomioitava myös maaperäolosuhteet ja viereisten rakenteiden perustukset ja pohjaveden hallinta. Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa alentaa rakentamisen aikana eikä sen jälkeen. Pohjaveden virtausta ei saa estää tai heikentää. Alueen läheisyydessä oleville puupaaluperustuksille ei saa aiheuttaa vaurioita.



23.03.2020

Asia/3

Katualueiden korkeusasemaa ei saa korottaa. Kadun alainen rakentaminen tulee suunnitella siten, että kadun rakenteiden ja yhdyskuntatekniikan verkostojen vaatimat riittävät tilat otetaan huomioon. Alueella kaupungin katu- ja aukioalueisiin liittyvät rajakohdat sekä kaupungin katu- ja aukioalueiden alle sijoittuvien tilojen rakenteet tulee tasausten, pinnoitteiden, rakenteiden ja kadun kantavuuden osalta suunnitella rakennusviraston ohjeiden mukaan. Maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevat yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Verkostoon ehdotettavat muutokset tulee hyväksyttävä verkostojen omistajilla ja haltijoilla.

Suunnittelussa on huomioitava teknisten tilojen ja kaikkien tarvittavien pysty-yhteyksien (ilmanvaihto, savunpoisto, yleisökäynnit, poistumistiet ja pelastusyhteydet) tilantarpeet.

Laaja uudisrakentaminen edellyttäisi maanalaista rakentamista ja voi edellyttää ainakin osittaista Elielin pysäköintilaitoksen ja sen alaisen huoltotunnelin purkamista ja niiden uudelleenrakentamista sekä myös uusia hankkeen edellyttämiä maanalaista tiloja. Tehtäessä muutoksia tai korvaavia järjestelyjä olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin, on muutos suunniteltava yhteistyössä olemassa olevan tilan omistajan ja haltijan kanssa. Muutosten suunnitelmat ja niiden toteutusaikataulu on hyväksyttävä ko. tilan omistajalla ja haltijalla.

Olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuustasoa ei saa heikentää. Hankkeen aiheuttamat olemassa olevien tilojen palo- ja pelastusturvallisuusjärjestelyjen muutokset tulee huomioida koko toimenpiteen tosialliselta vaikutusalueelta.

Lisätiedot

Ilpo Forssén, projektipäällikkö, puhelin: 310 37199  
ilpo.forssen(a)hel.fi