



20.04.2017

Vp/3

§ 179

Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Elielinaukion ympäristön varaamiseksi Ilmariselle ym. (Kluuvi)

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 m²: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 käytettävyyttä 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, kau-



20.04.2017

Vp/3

pungilla 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.

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

Vastaehdotus:

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

"Lisäksi tulee kehittää julkisia tiloja sekä jalankulun alueita."

muutetaan kuulumaan seuraavasti:

"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.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kiinteistövirastolle Elielinaukion ympäristöä koskevasta suunnitteluvaraushakemuksesta



20.04.2017

Vp/3

- 3 Varaushakemus
4 Suunnitteluvarauksen sisältö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1

Ksv

Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitseva liitekartalla 1 oleva noin 23 000 m²: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. Kerrosalamärrästä 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. 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 päättyään 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 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.

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.

Tiivistelmä

Elielin aukion varaamista esitetään alueen kiinteistöomistajille ideasuunnittelua varten. Alue sisältää paljon kehittämispotentiaalia aivan Helsingin ydinkeskustassa.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Hakijat pyytävät 12.4.2016 saapuneessa hakemuksessaan Elielin aukion ympäristön varaamista ideasuunnitelman laatimiseksi. Varausaikana on tarkoitus laatia ideasuunnitelma yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollista jatkokehitystä ja vaiheittain toteuttamista varten. Suunnitelman 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 toteutumallit.



20.04.2017

Vp/3

Hakemus on liitteenä 3 ja sisällön kuvaus liitteenä 4.

Kaava- ja kiinteistötilanne

Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kävelykeskustaa. Kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymässä uudessa yleiskaavassa alue on liike- ja palvelukeskustaa (C1). Alue kuuluu pääosin 11.4.1997 lainvoiman saaneen asemakaavan nro 10275 piiriin.

Varausalueen sisällä on hakijoiden omistamat yksityiset tontit, joilla on Sokos-tavaratalo, Posti-talo ja Vltava-ravintola.

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto on antanut 22.11.2016 kiinteistöviraston tonttiosaston pyynnöstä lausunnon suunnitteluvaraushakemuksesta. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa varaushakemusta ja pitää perusteltuna selvittää kehittämismahdollisuuksia keskeisen sijainnin ja hyvän saavutettavuuden takia. Lausunnossa pidetään tärkeänä selvittää Elielinaukion bussiterminaalin toimintaedellytykset ennen varsinaista terminaalialueen ideasuunnittelua.

Lausunto on esityksen liitteenä 2.

Perustelut

Esittelijä puoltaa Elielinaukion alueen varaamista ideasuunnittelua, koska se sisältää paljon kehittämispotentiaalia aivan Helsingin ydinkeskustassa. Lisäksi VR on kehittämässä Rautatieasemaa, kun sen pääkonttoritoiminnot muuttavat Pasilaan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto kiinteistövirastolle Elielinaukion ympäristöä koskevasta suunnitteluvaraushakemuksesta
- 3 Varaushakemus
- 4 Suunnitteluvarauksen sisältö

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



20.04.2017

Vp/3

Otteet

Ote

Kaupunginhallitus
Hakija

Ksv

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 1

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 06.04.2017 § 154