



§ 551

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Kampin yleisten alueiden varaamisesta SRV Yhtiöt Oyj:lle UrBaana-hankkeen toteutusedellytysten selvittämistä ja jatkokehittelyä varten

HEL 2014-002080 T 10 01 01 00

Eteläinen rautatiekatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin Kampiin sijoittuvan alueen varaamista UrBaana-hankkeen toteutusedellytysten selvittämistä ja jatkokehittelyä varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on SRV Yhtiöt Oyj (y-tunnus 1707186-8).
- Varaus on voimassa 31.12.2019 saakka.
- Varausalue on liitekartan 1 mukainen noin 14 138 m² suuruinen alue.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Tiivistelmä



Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeino- jaostolle kaksivaiheista varausta, jonka ensimmäisessä vaiheessa SRV Yhtiöt Oyj:lle varataan 31.12.2019 saakka Kampin yleisiä alueita Mannerheimintien ja Malminkadun välisiltä katu- ja puistoalueilta UrBaana - hankkeen toteutusedellytysten tutkimista varten. Varausalue käsittää osan Eteläistä rautatiekatua ja Baana -nimistä kevyen liikenteen väylää. Varausalue voi täsmentyä varausmenettelyn aikana, ja alueelle voidaan myöhemmin osoittaa myös muita varauksia eri varauksensaa- jille.

SRV Yhtiöt Oyj:n hakemuksen mukaan UrBaanasta on tarkoitus muodostua ainutlaatuinen rakennus- ja puistotilakokonaisuus, joka esittelee suomalaista rakennusosaamista maailmanlaajuisesti. UrBaana kehittää edelleen suosittua Baana-kulkuväylää myötäillen sen kulkua Mannerheimintieltä länteen Malminkadulle asti. Baanan varteen on tarkoitus toteuttaa hankkeen myötä kolme uutta rakennusta (yhteensä noin 50 000 k-m²).

Varsinaista toteutukseen tähtäävää tonttivarausta hankkeen suunnittele- lua varten on tarkoitus esittää SRV Yhtiöt Oyj:lle varausmenettelyn toi- sessa vaiheessa, jos ensimmäisen vaiheen varausehtojen mukaisten selvitysten ja suunnitelmien sekä käytyjen neuvottelujen perusteella siihen on riittävät edellytykset.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

SRV Yhtiöt Oyj esittää hakemuksessaan, että kaupunki varaisi sille Ur- Baana-hanketta varten Kampin yleisiä alueita.

Hakijan tarkoituksena on hakemuksen mukaan toteuttaa poikkeukselli- nen kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka sijoittuisi osittain Rautatieka- tujen välissä kulkevan vanhaan ratakuiluun toteutetun Baanan yläpuo- lelle yhdistäen siten Kampin ja Etu-Töölön kaupunkiosat saumattomak- si kokonaisuudeksi veistoksellisella, uudenlaista arkkitehtuuria ja ko- keellisia muotoiluja yhdistävällä rakennus- ja puistotilakokonaisuudella. Hankkeen myötä alueelle muodostuisi uudenlainen kaupunkitila, jossa yhdistyisi vapaa-ajan tilaa ja palveluja, puistoa, kevyen liikenteen väy- lää, asumista, kaupunkilaisten yhteisiä tiloja ja kaupallista toimintaa. Hakemuksessa korostetaan UrBaana-hanketta suomalaisen osaami- sen vientituotteena ja tulevaisuudessa matkailun kannalta merkittävänä kaupunkikohteena.

Hanke on jaettu viiteen vyöhykkeeseen, joista ensimmäisessä, ”Parla- mentti”-vyöhykkeessä, eduskuntatalon ja sen lisärakennuksen välinen alue muutettaisiin puisto- ja virkistysalueeksi ohjaamalla Pohjoisen



Rautatienkadun liikenne tältä osin Arkadiankadulle. Virkistysaluetta seuraisi Arkadiankadun ja Rautatiekatujen risteyskohtaan eläinmuseota vastapäätä sijoittuva korkea rakennus, ”Eläinmuseo”, jonka kerrosalak-si on arvioitu noin 5 500 kerrosneliömetriä. Rakennukseen sijoitettaisiin asumisen ja toimistotilan lisäksi esimerkiksi ravintoloita ja kahviloita. Baanan yläpuolelle Tennispalatsin, Valtion virastotalon ja Autotalon vie-relle rakentuisi ”Selkäranka”, jota voidaan nimensä mukaisesti pitää hankkeen ytimenä. Kyseessä on 30 000 kerrosneliömetrin näyttävä maamerkki ja arkkitehtoninen matkailukohde, johon suunnitellaan katu-tason yläpuolella kulkevaa kevyen liikenteen sisäkulkuväylää. Tämän puistomaisen väylän varrelle sijoitettaisiin kahviloiden ja ravintoloiden terasseja sekä ylempiin kerroksiin liiketiloja.

Kokonaisuuden päättäisivät ”Kaarre ja ratasuora” sekä ”Maria”, joista ainoastaan ensimmäinen on osittain toteutettavissa, koska kaupunki on käynnistänyt vuonna 2014 Marian sairaala-alueen kehittämisen omana sairaala-projektinaan, ja kortteliin 4013 on rakennettu jo asuintalo. ”Kaarre ja ratasuora” alueelle rakennettaisiin matala rakennus, jossa yhdistettäisiin asumista kauppahallitoimintaan ja muuhun ruokailutar-jontaan.

Hakemus on liitteenä 3 ja UrBaana-suunnitelma liitteenä 4. Lisäksi suunnitelmaan voi tutustua UrBaanan verkkosivuilla osoitteessa www.urbaana.fi.

Asemakaavatiedot

Helsingin uudessa yleiskaavassa 2016 varattavaksi esitettävä alue sijaitsee Kampissa kantakaupungin ja liike- ja palvelukeskustan leikkaus-pisteessä, ja sille on merkitty pyöräliikenteen nopea runkoverkko sekä valtakunnallisesti ja seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibule-vardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus. Varausalue on esi-tetty liitteessä 1 ja sen pinta-ala on noin 14 138 m².

Varattavaksi esitettävällä alueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka koskevat muun muassa katualueita, viheralueita, korttelialueita, maanalaisia tiloja ja keskustatunnelin tilavarauksia.

Maanalainen yleiskaava on tullut varattavaksi esitettävän alueen osalta voimaan vuonna 2011. Alueelle on osoitettu maanalaisen liikennetun-nelin varaus sekä liikennetunnelin alitse Töölön metron sekä Pisarara-dan asemakaavan muutosehdotuksen päivitetty tilavaraus. Pisararadan asemakaavassa ja ratasuunnitelmassa olevat tilavaraukset tulee huo-mioida, kuten Baanalle johdettava Pisara-radan savunpoisto. Suunnit-telussa tulee ottaa huomioon myös kaikki varausalueella ja sen lähei-syydessä olevat maanalaiset tilat.



Valmisteltavana on uusi maanalainen yleiskaava, jonka luonnos on tar-
koitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2019 lopulla.

Varauksen perustelut

Kaupunkistrategian mukaan Helsinki luo aktiivisesti kumppanuuksia kaikkien kaupungin kehittämistä ja elävöittämisestä kiinnostuneiden kanssa. Kaupunkistrategian mukaan tavoitteena on tehdä Baanan ja Töölönlahden alueesta tasokas ja kansainvälisesti tunnettu kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymä. Edelleen kaupunkistrategian mukaan keskustan elinvoimaisuutta kehitetään alueen elinkoelämän toimijoiden kanssa.

Esittelijä katsoo, että nyt käsiteltävä hanke vastaisi toteutuessaan hyvin edellä mainittuihin kaupungin strategisiin tavoitteisiin. Esittelijä pitääkin varausta kaupungin kannalta perusteltuna. Varaus mahdollistaa nykyisellään maankäytöllisesti tehottoman ja jäsentymättömän alueen maankäytön kehittämisen tutkimisen yksityisen toimijan ja sen kumppaneiden toimesta. Esittelijä katsoo, että hakemuksessa esitetyt teemat antavat hyvän lähtökohdan hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämiselle sekä alueen suunnittelun edistämiseksi.

Kaksivaiheinen varausmenettely ja varausehdot

Esittelijä puoltaa hakijan varaushakemusta niin, että varaus on kaksivaiheinen ja se rajataan koskemaan Mannerheimintien ja Malminkadun välistä aluetta. Kaksivaiheista varausta puoltaa se, että hankkeen toteutusedellytykset ovat haastavat kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja liikenteellisesti ja ne edellyttävät tarkempaa tarkastelua ja yhteensovittamista ympäristön kanssa ennen varsinaista tonttivarauksia. Alueella on käynnissä kaupunkistrategian 2017-2021 mukainen selvitystyö kävelykeskustan laajentamisesta ja maanalaisen kokoojakadun edellytyksistä, jossa tutkitaan maanalaisen kokoojakadun eri linjausvaihtoehtoja katu-, pysäköintilaitos- sekä satamayhteyksineen keskustan ja mm. Kampin alueella.

Varausehdot ilmenevät esityksen liitteestä 2. Ehtojen mukaan varauksensaajan tulee toimittaa varausmenettelyn ensimmäisessä vaiheessa varausehdoissa nimetyt useat tekniset ja toiminnalliset suunnitelmat ja selvitykset hankkeen toteutusedellytysten arvioimiseksi. Varauksen ehdot sisältävät myös muita hankkeen jatkokehittelyä ohjaavia ehtoja, jotka on määritetty kaupungin maankäytön suunnittelusta vastaavien palveluiden kanssa. Kaupungille varataan varausehdoissa myös oikeus osoittaa varausalueelle varausaikana muita varauksia.

Kaupunki tulee neuvottelemaan varauksensaajan kanssa toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta, jos ensimmäisen vaiheen varausehtojen



mukaisten selvitysten ja suunnitelmien perusteella siihen on riittävät edellytykset.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Kartta varausalueesta
- 2 Yleiset ja erityiset varausehdot
- 3 Hakemus
- 4 UrBaana-suunnitelma

Oheismateriaali

- 1 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Aska/Kanslia/Make

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 242

Kaupunkisuunnitteluvirasto 23.3.2015