



13.11.2018

Asia/8

§ 568

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

HEL 2014-002080 T 10 01 01 00

Eteläinen rautatiekatu

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti 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:n suuruinen alue.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Käsittely

Mikko Aho:

Muutetaan otsikko muotoon...SRV Yhtiöt Oyj:lle Urbaana-hankkeen osoittaman aluekokonaisuuden ...

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän muutetun ehdotuksen.

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

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Aska/Kanslia/Make

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 1

Liite 2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin Kamppiin 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:n suuruinen alue.
- Varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Tiivistelmä

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle 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 varauksensaajille.

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 suunnitellua varten on tarkoitus esittää SRV Yhtiöt Oyj:lle varausmenettelyn toisessa 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 UrBaana-hanketta varten Kampin yleisiä alueita.

Hakijan tarkoituksena on hakemuksen mukaan toteuttaa poikkeuksellinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka sijoittuisi osittain Rautatiekatujen välissä kulkevan vanhaan ratakuiluun toteutetun Baanan yläpuolelle yhdistäen siten Kampin ja Etu-Töölön kaupunkiosat saumattomaksi kokonaisuudeksi veistoksellisella, uudenlaista arkkitehtuuria ja kekeellisiä muotoiluja yhdistävällä rakennus- ja puistotilakokonaisuudella. Hankkeen myötä alueelle muodostuisi uudenlainen kaupunkitila, jossa yhdistyisi vapaa-ajan tilaa ja palveluja, puistoa, kevyen liikenteen väylää, asumista, kaupunkilaisten yhteisiä tiloja ja kaupallista toimintaa. Hakemuksessa korostetaan UrBaana-hanketta suomalaisen osaamisen vientituotteena ja tulevaisuudessa matkailun kannalta merkittävänä kaupunkikohteena.

Hanke on jaettu viiteen vyöhykkeeseen, joista ensimmäisessä, ”Parlamentti”-vyöhykkeessä, eduskuntatalon ja sen lisärakennuksen välinen alue muutettaisiin puisto- ja virkistysalueeksi ohjaamalla Pohjoisen Rautatiekadun liikenne tältä osin Arkadiankadulle. Virkistysaluetta seuraisi Arkadiankadun ja Rautatiekatujen risteyskohtaan eläinmuseota vastapäätä sijoittuva korkea rakennus, ”Eläinmuseo”, jonka kerrosalaksi on arvioitu noin 5 500 kerrosneliometriä. Rakennukseen sijoitettaisiin asumisen ja toimistotilan lisäksi esimerkiksi ravintoloita ja kahviloita. Baanan yläpuolelle Tennispalatsin, Valtion virastotalon ja Autotalon vierelle rakentuisi ”Selkäranka”, jota voidaan nimensä mukaisesti pitää hankkeen ytimenä. Kyseessä on 30 000 kerrosneliometrin 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 ruokailutarjontaan.

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 leikkauspisteessä, ja sille on merkitty pyöräliikenteen nopea runkoverkko sekä valtakunnallisesti ja seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus. Varausalue on esitetty 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 liikennetunnelin varaus sekä liikennetunnelin alitse Töölön metron sekä Pisararadan asemakaavan muutosehdotuksen päivitetty tilavaraus. Pisararadan asemakaavassa ja ratasuunnitelmassa olevat tilavaraukset tulee huomioida, kuten Baanalle johdettava Pisara-radon savunpoisto. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kaikki varausalueella ja sen läheisyydessä olevat maanalaiset tilat.

Valmisteltavana on uusi maanalainen yleiskaava, jonka luonnos on tarkoitus esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle vuoden 2019 lopulla.

Varauksen perustelut

Kaupunkistrategian mukaan Helsinki luo aktiivisesti kumppanuuksia kaikkien kaupungin kehittämisestä 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 kumppa-



neiden toimesta. Esittelijä katsoo, että hakemuksessa esitetyt teemat antavat hyvän lähtökohdan hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämiseksi 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 tonttivarausta. 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



13.11.2018

Asia/8

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

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 551

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 242

Kaupunkisuunnitteluvirasto 23.3.2015