



11.03.2019

Asia/2

## § 5

### Alueen varaaminen Kampista SRV Yhtiöt Oyj:lle UrBaana-hankkeen osoittaman aluekokonaisuuden toteutusedellytysten selvittämistä ja jatkokehittelyä varten

HEL 2014-002080 T 10 01 01 00

#### Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti panna asian pöydälle.

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat kaupunkiympäristön toimialajohtaja Mikko Aho ja kaupunginsihteeri Maria Nelskylä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti yksimielisesti panna asian pöydälle puheenjohtajan ehdotuksesta

#### Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

#### Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varaa Helsingin Kampiin sijoittuvan alueen 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 m<sup>2</sup>:n suuruinen alue
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

#### Tiivistelmä



Kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle esitetään kaksivaiheista varasta, 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 selvittämistä varten. Nyt käsiteltävä esitys koskee varauksen ensimmäistä hankekehitysvaihetta.

Esitys perustuu SRV Yhtiöt Oyj:n (jatkossa SRV) 13.2.2014 päivättyyn hakemukseen ja sen liitteenä olevaan UrBaana suunnitelman. SRV:n esittämän hakemuksen ja alkuperäisen UrBaana suunnitelman jälkeen on SRV:n esittämällä varausalueella tapahtunut maankäytöllisiä muutoksia. Lisäksi alueella on tai alueen vaikutuspiirissä on vireillä erilaisia suunnitelmia ja selvitystöitä, jotka on otettava tarkasti huomioon SRV:lle myönnettävän varauksen ensi vaiheen yhteydessä. Muun muassa keskustan uusi terveysasema hanke, kävelykeskustan laajentaminen ja maanalaisen kokoojakadun edellytysten selvittäminen sekä Marian sairaala-alueen kehittäminen kasvuyrityskampukseksi on huomioitava varausesityksessä ja varausehdoissa. SRV:n esittämä alkuperäinen suunnitelma ei ole toteutettavissa kokonaisuudessa suunnitelman mukaisesti. Tästä syystä nyt käsiteltävänä olevassa esityksessä on varausaluetta tarkistettu hakemuksen mukaisesti ja sovitettu hakemuksessa esitettyä yhteen alueella jo tapahtuneisiin taikka suunnitteilla oleviin muutoksiin.

Nyt esitettävässä vaiheessa SRV selvittää hankkeen kehittämisen edellytykset ja luonnostelee tarkemmin ideaansa varausehtojen mukaisesti. Toisessa vaiheessa tehdään suunnitteluvaraus ja tähdätään asemakaavoitukseen. Mikäli suunnitteluvaraus ja asemakaavaan liittyvät selvitykset osoittavat hankkeen taloudellisesti ja sisällöllisesti toteuttamiskelpoiseksi, voi kaupunki neuvotella tämän varauksensaajan tai mahdollisesti muidenkin tahojen kanssa hankekokonaisuuden tai sen osien toteuttamisesta. Kaupunki voi myös kilpailuttaa hankekokonaisuuden tai sen osien toteuttamisen parhaaksi katsomallaan tavalla.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja kuvaus hankkeesta

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



Hakemuksen mukaan tarkoituksena on toteuttaa poikkeuksellinen kaupunkikuvallinen kokonaisuus, joka sijoittuisi osittain Eteläisen ja Pohjoisen Rautatiekadun välissä kulkevan vanhaan ratakuiluun toteutetun Baanan yläpuolelle yhdistäen siten Kampin ja Etu-Töölön kaupunginosat saumattomaksi kokonaisuudeksi veistoksellisella, uudenlaista arkkitehtuuria ja kokeellisia 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 sekä kaupallista toimintaa. UrBaanasta on tarkoitus muodostua ainutlaatuinen rakennus- ja puistotilakokonaisuus, joka esittelee suomalaista rakennusosaamista maailmanlaajuisesti. UrBaana kehittää edelleen suositun Baana-kulkuväylää myötäillen sen kulkua Mannerheimintieltä länteen Malminkadulle asti. Baanan varteen on tarkoitus toteuttaa hankkeen myötä kolme uutta rakennusta (yhteensä noin 50 000 k-m<sup>2</sup>). Hakemuksessa korostetaan UrBaana-hanketta suomalaisen osaamisen vientituotteena ja tulevaisuudessa matkailun kannalta merkittävänä kaupunkikohteena.

Alkuperäinen suunnitelma on jaettu viiteen vyöhykkeeseen, joista ensimmäisessä, "Parlamentti"-vyöhykkeessä, eduskuntatalon ja sen lisärakennuksen välinen alue muutettaisiin puisto- ja virkistysalueeksi ohjaamalla Pohjoisen Rautatienkadun liikenne tältä osin Arkadiankadulle. Virkistysaluetta seuraisi toisessa vyöhykkeessä 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 Graniittitalon, Tennispalatsin ja Autotalon vierelle rakentuisi "Selkäranka", jota voidaan nimensä mukaisesti pitää hankkeen ytimenä. Kyseessä on 30 000 kerrosneliometrin näyttävä maamerkki ja arkkitehtoninen matkailukohde, johon suunnitellaan katutason yläpuolella kulkevaa kevyen liikenteen sisäkulkuväylää. Tämän puistomaisen väylän varrelle sijoitettaisiin kahviloiden ja ravintoloiden terasseja sekä ylempiin kerroksiin liiketiloja.

Kokonaisuuden päättäisi "Kaarre ja ratasuora", joka on alueella jo tahtuneen rakentamisen johdosta vain osittain toteutettavissa. Tälle alueelle rakennettaisiin suunnitelman mukaan matala rakennus, jossa yhdistettäisiin asumista kauppa- ja palvelutoimintaan ja muuhun ruokailutarjontaan.

Hakemus on liitteenä 3 ja UrBaana-suunnitelma liitteenä 4. Lisäksi suunnitelma on nähtävillä verkkosivuilla osoitteessa [www.urbaana.fi](http://www.urbaana.fi).

## Asemakaavatiedot

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunginkanslia@hel.fi](mailto: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



Helsingin 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. Sen pinta-ala on noin 14 138 m<sup>2</sup>.

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

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-radan savunpoisto. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon myös kaikki varausalueella ja sen läheisyydessä olevat maanalaiset tilat.

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

#### Varauksen perustelut

Helsingin kaupunkistrategian 2017-2021 mukaan Helsinki luo aktiivisesti kumppanuuksia kaikkien kaupungin kehittämisestä ja elävöittämisestä kiinnostuneiden kanssa. Kaupunkistrategian tavoitteena on tehdä Baanan ja Töölönlahden alueesta tasokas ja kansainvälisesti tunnettu kulttuurin ja vapaa-ajan keskittymä. Edelleen kaupunkistrategian mukaan keskustan elinvoimaisuutta kehitetään alueen elinkenoelämän toimijoiden kanssa.

UrBaana-hanke vastaisi toteutuessaan hyvin edellä mainittuihin kaupungin strategisiin tavoitteisiin. Varausta on pidettävä kaupungin kannalta perusteltuna. Varaus mahdollistaa nykyisellään maankäytöllisesti tehottoman ja jäsentymättömän alueen maankäytön kehittämisen tutkimisen yksityisen toimijan ja sen kumppaneiden toimesta. Hakemuksessa esitetyt teemat antavat hyvän lähtökohdan hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämiseksi sekä alueen suunnittelun edistämiseksi.

#### Kaksivaiheinen varausmenettely ja varausehdot

Varaus esitetään tehtäväksi kaksivaiheisena siten, että se rajataan koskemaan Mannerheimintien ja Malminkadun välistä aluetta. Varauksen ensimmäisessä vaiheessa varauksensaaja selvittää hankkeen toteutusedellytyksiä ja jatko kehittää suunnitelmaansa noudattaen va-



rauksen yleisiä ja erityisiä varausehtoja. Toisessa vaiheessa varauksensaaja ja kaupunki neuvottelevat jatkovarauksesta, jos ensimmäisessä vaiheessa esitettyjen selvitysten perusteella lisärakentamiselle vaadittavat edellytykset ovat olemassa ja jos neuvottelujen perusteella varauksensaaja ja kaupunki pääsevät yhteisymmärrykseen hankkeesta, ottaen huomioon vireillä olevan kävelykeskustan merkittävän laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun edellytysten selvitystyön tulokset.

Kaksivaiheista varausta puoltaa se, että hankkeen toteutusedellytykset ovat haastavat kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja liikenteellisesti ja ne edellyttävät tarkempaa tarkastelua ja yhteensovittamista ympäristön kanssa ennen varsinaista tontinvarausta. 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.

Varausehtojen mukaan varauksensaajan tulee toimittaa varausmenettelyn ensimmäisessä vaiheessa varausehdoissa nimetyt erinäiset tekniset ja toiminnalliset suunnitelmat ja selvitykset hankkeen toteutusedellytysten arvioimiseksi. Varausehdot 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.

Varauksen toisessa vaiheessa tehdään suunnitteluvaraus ja tähdätään asemakaavoitukseen. Mikäli suunnitteluvaraus ja asemakaavaan liittyvät selvitykset osoittavat hankkeen taloudellisesti ja sisällöllisesti toteuttamiskelpoiseksi, voi kaupunki neuvotella tämän varauksensaajan tai mahdollisesti myös muidenkin tahojen kanssa hankekokonaisuuden tai sen osien toteuttamisesta edeten varsinaiseen tontinvaraukseen.

Koska rakentamispaikan hinnanmääritys voidaan tehdä vasta, kun mahdollisten rakennusten käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä ovat selvillä, voi kaupunki myös kilpailuttaa hankekokonaisuuden tai sen osien toteuttamisen parhaaksi katsomallaan tavalla.

Esittelijä

elinkeinojohtaja  
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi  
Minna Maarttola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307  
minna.maarttola(a)hel.fi



11.03.2019

Asia/2

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 06.11.2018 § 551

Kiinteistölautakunta 18.05.2017 § 242

HEL 2014-002080 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 61/672 495, Eteläinen Rautatiekatu

### Päätös

Kiinteistölautakunta päätti poistaa asian esityslistalta esittelijän peruuttettua ehdotuksensa.

### Käsittely

18.05.2017 Poistettiin

Esittelijä peruutti ehdotuksensa ennen keskustelun alkamista, ja asia poistettiin esityslistalta.

### Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

### Lisätiedot

Jukka Helenius, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 74013



11.03.2019

Asia/2

jukka.helenius(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 23.3.2015

HEL 2014-002080 T 10 01 01 00

Kiinteistöviraston tonttiosasto pyytää (24.11.2014) kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa SRV Yhtiöt Oyj:n 13.2.2014 päivätystä hakemuksesta suunnittelualuevaraukseksi Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Ruoholahdenkadun ja Mannerheimintien välillä Rautatiekatujen sekä Baanan alueelle (entisen ratakuilun alue).

Hakemuksen viiteaineistona on Martti Aihan monialaisen työryhmän ja SRV Yhtiöt Oyj:n kokoama idearaportti ("UrBaana") ja siinä kuvattu alue.

Hakemuksessa korostetaan rakennusvyöhykkeen ja sen muodostaman kokonaisuuden mahdollistamaa innovatiivista, toiminnallista, kulttuurista ja taiteellista laatua sekä monipuolisuutta sekä merkitystä kaupunkilaisille ja julkiselle tilalle.

Hakija haluaa varausta, jotta se voisi käynnistää asemakaavan laatimisen edellyttämän suunnittelun alueelle.

#### Kaavoitus- ja suunnittelutilanne

##### Maakuntakaava ja yleiskaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa varaushakemuksen alue on keskustatoimintojen aluetta. Rautatiekatujen kohdalle on merkitty liikennetunneli (Keskustatunneli).

Yleiskaava 2002:ssa Rautatiekatujen alue on merkitty kaupunkipuistoksi keskustatoimintojen alueen ja kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen alueen välissä. Alueelle on merkitty myös pääliikenneverkon maanalainen osuus (Keskustatunneli).

Kamppi-Töölönlahti osayleiskaavassa 1991 Rautatiekatujen linja oli merkitty puistokaduksi ja sen alla oli varaus Keskustatunnelille. Eteläisen Rautatiekadun varressa oli osoitettu lisärakentamista Autotalokorttelin sekä Tennispalatsin korttelin pohjoisosiin.

Maanalaisessa yleiskaavassa (tullut alueella voimaan 2011) varausalueelle on osoitettu maanalaisen liikennetunnelin varaus sekä sen poikki Töölön metron sekä Pissararadan asemakaavan muutosehdotukseen päivitetty tilavarauus. Lisäksi Pissararadan asemakaavan muutosehdo-



tuksessa Baanalle johdetaan Pisara-radan savunpoisto. Varausalueen alla on myös eräitä teknisen huollon tunneleita sekä tiloja.

Varausalue rajautuu valtakunnallisesti merkittäviin Etu-Töölön alueeseen (Etu-Töölön kaupunginosa, RKY 2009) sekä eteläpuolella sijaitsevaan Tennispalatsin rakennukseen (Olympiarakennukset, RKY 2009).

Helsingin uuden yleiskaavan valmistelussa Rautatiekatujen alueen täydennysrakentamista on pidetty hyvänä mahdollisuutena.

Kaikkiaan varausalueella on voimassa useita asemakaavoja, jotka koskevat mm. katualueita, viheralueita ja korttelialueita sekä maanalaisia tiloja ja eräitä Keskustatunnelin tilavarauksia.

Kaupunki on käynnistänyt 2014 Marian sairaala-alueen kehittämisen omana sairaala-projektinaan. Kortteliin 4013 (entinen Paavo Nurmen säätiön tontti) rakennetaan parhaillaan asuintaloa. Ruoholahdenkadun sillan suunnittelu on osa Länsisatamaan parhaillaan laadittavaa liikenneyhteysselvitystä.

Kaupunki käynnisti satamaratakuilun kehittämissuunnittelun jalankulun, pyöräilyn ja vapaa-ajan vyöhykkeenä vuonna 2005 kansainvälisten vastaavien esimerkkien mukaisesti. Tällaisia oli mm. New Yorkin silloin julkistettu High Line suunnitelma. Opiskelijoille suunnatun suunnittelukilpailun (2006) pohjalta kaupunki laati Baanalle liikenteelliset ja ympäristölliset suunnitelmat (kaupunkisuunnittelulautakunta 2008) ja teetti toteutussuunnitelmat.

Baana avattiin yleisölle Helsinki-päivänä 2012. Sen käyttäjämäärät ja odottamattoman suuri suosio oli positiivinen yllätys. Uudenlaisena julkisena tilana ja yhteytenä keskustassa Baana on saanut useita kotimaisia ja kansainvälisiä tunnustuspalkintoja.

Aiemmat ideasuunnitelmat ja selvitykset

Rautatiekatujen alueen täydennysrakentamisesta on erilaisia tarkasteluja. Näitä ovat mm. asuntorakentamista koskeva diplomityö (Juho Manka 2007), vaiheittaisen täydennysrakentamisen esitys (Skanska ja Wartiainen, 2008), useita kehittämissvaihtoehtoja (Skanska ja JKMM 2009), Aalto-yliopiston keskustakampus, harjoitustyö (Auvo Lindroos 2009) sekä suunnitteluvarauksen taustalla olevat Martti Aihan työryhmän idealuonnokset (2010-12).

Hakemuksen liitteenä oleva urBaanin ideasuunnitelma 2014

Raportin mukaan Martti Aiha ryhtyi alun perin ideoimaan alueen käyttöä ja muotoilua, koska alue näytti kaupunkikuvallisesti sekavalta jou-





tomaalta, joka jakaa ja erottaa keskustan osia toisistaan. Kaupungin omat Baanaa koskevat suunnitelmat eivät olleet tuolloin Aihan tiedossa.

UrBaana idean julkistaminen ja näyttely 2013 sekä yleisön palaute Aihan työryhmä julkisti urBaana -idean kesällä 2013 ja työryhmä esitteli sitä näyttelyssä Laiturilla 6.6. - 31.8.2013. Näyttelyssä kävi 11 775 vierailijaa. Negatiivista palautetta urBaanasta ei tullut, vaan useimmat olivat positiivisesti yllättyneitä, että tällaista on suunnitteilla, vaikka moni oli uuteen Baanaan jo sellaisenaan tyytyväinen.

UrBaanin esittely verkossa ja yleisön palaute

Aihan työryhmä esitteli raporttiaan verkossa (urbaana.fi). Ryhmä selvitti yleisön toiveita kolmen työpajan muodossa. Palaute on sisällytetty urBaanin verkkosivuille. Negatiivista palautetta ei tullut, mutta pääosa palautteesta keskittyi monipuolisempaan käyttäjien virkistys- ja vapaa-ajanpalveluihin sekä ulkoilu- ja pyöräilymahdollisuuksiin. Raportin yhteenvedossa on vuorovaikutuksen yleisesittely sekä kolmen työpajan tulos yksitellen.

#### Suunnitelman viisi osa-aluetta

UrBaana-ideasuunnitelma käsittää entisen satamaradan ja sitä ympäröivän alueen Porkkalankadun ja Mannerheimintien välillä (yhteensä yli 100 000 k-m<sup>2</sup> uutta kerrosalaa).

Osa-alue "Maria": Marian sairaalan ympäristö käsittää myös Baanan leveän osan Työmiehen puistikon kohdalla. Osa-alueen uudeksi kerrosalaksi esitetään n. 50 000 k-m<sup>2</sup>.

Osa-alue "Kaarre ja ratasuora": Leppäsuon ja Kampin kolmion kohdalla on seuraava alue ja sen uusi kerrosala on n. 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Osa-alue "Selkäranka": Autotalojen, Tennispalatsin ja Valtion virastotalon kohdalle sijoittuvan osa-alueen uusi kerrosala on n. 30 000 k-m<sup>2</sup>.

Osa-alue "Eläinmuseo": Arkadiankadun ja Rautatiekatujen risteyskohtaan esitetään korkeaa rakennusta, jonka kerrosala on n. 5 500 k-m<sup>2</sup>.

Osa-alue "Parlamentti": Baanan aluetta esitetään laajennettavaksi poistamalla Pohjoisen Rautatiekadun liikenne sekä väljentämällä ja porrastamalla Eduskuntatalon ja Baanan väli julkiseksi oleskelutilaksi.

#### Suunnitelman toiminnallinen ajatus - uusi urbanismi

UrBaana kuvataan Helsingin uudeksi basaariksi. Se esitetään urbaaniksi vastaukseksi lisääntyvään vapaa-aikaan. Siksi pyritään luomaan



vyöhyke, jossa on vapaa-ajan tilaa ja palveluja, puistoa, kävelytilaa ja pyöräilyväylää. UrBaana muodostaisi myös kulttuurin ja taiteen puitteen.

Toiminnot olisivat monipuolisia kaupallisia ja ei-kaupallisia kansalaisyhteiskunnan tiloja, jotka saisivat käyttöönsä demokraattisen osallistumisprosessin myötä. Siinä pyritään palauttamaan kivijalkatoiminnot arvoonsa. Alueen vihreyden merkitystä korostetaan myös rakennusratkaisuissa.

Uudisrakentaminen luo raportin mukaan pohjaa toiminnallisesti monipuolisen tilan synnylle. Varsinainen uudisrakentaminen olisi toiminnallisesti sekoittunutta kulttuurin, vapaa-ajan, palvelujen sekä työpaikkojen ja asumisen aluetta.

#### Kaupunkikuva, arkkitehtuuri ja muotoilu

Vyöhykkeelle esitetään yhtenäistä tunnistettavaa veistoksellista suurhahmoa. UrBaanalla tavoitellaan uudenlaista arkkitehtuuria ja kokeellista muotoilua sekä uudenlaisia ratkaisuja kattopuutarhoineen ja kolmiulotteisine julkisine tiloineen.

#### Keskustatunnelin uusi linjaus ja Ruoholahdenkadun sillan purkaminen

Ratakuilualan vapauttamiseksi muuhun käyttöön Keskustatunnelille esitetään raportissa uusi syvemmillä oleva linjaus. Sen kuvataan toiminnallisesti vastaavan nykyisiä suunnitelmia ja yhteystarpeita.

Idean mukaan Marian sairaalan alueen eteläosan kehittämismahdollisuudet ja kaupunkikuva paranevat mikäli Ruoholahdenkadun silta poistetaan ja sillan tilalle rakennetaan tunneli.

#### Rautatiekatujen alueen ajoneuvoliikenne, terminaaliliikenne ja huoltoliikenne

Liikennejärjestelyjä esitetään muutettavaksi siten, että liikenne keskittyy Pohjoiselle Rautatiekadulle ja Arkadiankadulle.

Kampin joukkoliikenneterminaalien liikennetarve on todettu, mutta sitä ei ole erikseen tarkasteltu. Raportissa ei ole käsitelty huoltoliikenteen ja saattoliikenteen järjestelyjä.

Hakemuksessa kehittämistä on käsitelty ideana ja visiona. Sitä on lähestytty samalla asian vaatimista eri näkökulmista, kuten esim. tarve osoittaa Keskustatunnelin tilavaraukselle korvaava linjaus. Työryhmä on esitellyt suunnitelmaa työn aikana kaupungin eri hallintokuntien edustajille.

#### Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto

**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



Hakemusalueen kehittämisen ja täydennysrakentamisen selvittäminen on perusteltua. Sitä tukevat useat toisistaan riippumatta tehdyt täydennysrakentamisaloitteet 2000-luvulla sekä jo Kamppi-Töölönlahti osayleiskaavassa osoitettu lisärakentamisen mahdollisuus. Myös uuden yleiskaavan valmistelussa alueen kehittämistä pidettiin hyvänä tiivistämissä mahdollisuutena keskustassa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että alueen suunnittelua tulee jatkaa. Alueella äskettäin tapahtuneiden muutosten johdosta sekä hankkeen eri suunnittelusektorien keskinäisen riippuvuuden takia ei ole mahdollista tehdä suoraan hakemuksen tarkoittamaa laajaa varauspäätöstä. Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä asiassa tulee edetä kahdessa vaiheessa seuraavasti.

#### Varaussuunnittelun ensimmäinen vaihe

Ensimmäisessä vaiheessa hakijan tulee laatia kaikki seuraavat selvitykset ja suunnitelmat. Suunnitelmien sisällön ja toteuttamiskelpoisuuden osalta tulee toimia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa:

##### 1. Varausalue

Varaussuunnittelun alue rajataan ensimmäisessä vaiheessa koskemaan Rautatiekatujen vyöhykettä Malminkadun ja Mannerheimintien välillä. Hakijan ideasuunnitelmassa varausalueelle esitetään täydennysrakentamista n. 50 000 k-m<sup>2</sup> osittain kansirakenteiden päälle.

Ruoholahden siltaan liittyviä liikennejärjestelyjä puidaan parhaillaan Länsisataman liikennetarkastelujen yhteydessä. Marian sairaala-alueen kehittämistä ja täydennysrakentamista valmistelee parhaillaan kaupunkisuunnitteluviraston sairaalaprosjekti. Kortteli 4013 (hakemuksen liitteessä osa-alue "Kaarre") on parhaillaan rakenteilla.

##### 2. Toiminnalliset selvitykset

Tulee laatia toiminnallinen selvitys, jossa kerrotaan kokonaisuuden toiminta-ajatus ideasuunnitelmaa tarkemmin ja osoitetaan eri käyttötarkoitusten määrät, keskinäiset suhteet ja sijoittuminen sekä toiminnan edellytyksiin vaikuttavat tekijät.

Samalla tulee konkretisoida mitä kansalaisyhteiskunnan tiloilla ja kansalaisten osallistumisella hankkeeseen tarkoitetaan ja miten tämä liitetään suunnitteluun. Toiminta-ajatukselta tulee ilmetä myös rakennusten ja rakenteiden tulevat omistajat (kaupunki / yksityinen) ja omistusten rajapinnat suhteessa käyttötarkoituksiin.



Toiminnallinen selvitys on tärkeää myös alueen sijainnin takia. Se sijaitsee nykyisten keskustatoimintojen reuna-alueella ja rajautuu Etu-Töölön asuntoalueeseen. Toisaalta vyöhyke yhdistää Länsisataman Töölönlahden alueelle ja keskuspuistoon.

### 3. Uuden rakennetun ympäristön sijoittuminen ja massoittelu sekä uusi arkkitehtuuri ja muotoilu

Tulee laatia selvitys täydennysrakentamisen tarkennetusta sijoittumisesta, massoittelusta ja korkeuksista sekä kuvata kaikki asiaan vaikuttavat tekijät. Siinä tulee ottaa huomioon ympäröivä rakennettu ja suunniteltu ympäristö sekä esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuus. Olemassa olevien tilojen päälle rakentamisen ja kattamisen mahdollisesti edellyttämät tekniset ratkaisut, niiden edellyttämät tilavaraukset ja kustannukset tulee huomioida suunnittelussa.

Autotalojen ja Tennispalatsin kohdalla tulee tarkastella suunnitelman sellaista variaatiota joka sijoittuu tai kaartuu (liittyy) lähemmäksi Autotaloja ja Tennispalatsin päätyä. Tämä vaihtoehtosijainti olisi myös lähellä Kamppi-Töölönlahti -osayleiskaavan tarkoittamaa täydennysrakentamista.

Myös hakemuksen ajatus innovatiivisesta arkkitehtuurista ja muotoilusta tulee kuvata tarkemmin. Keskustassa kaikista merkittävistä suunnittelukohteista on edellytetty arkkitehtuurikilpailujen järjestämistä.

Eri käyttötarkoituksilla on erilaiset toiminnalliset ja lainsäädännöstä johtuvat vaatimukset kohteen suunnittelulle, ominaisuuksille ja lähiympäristölle. Tämä tulee ottaa huomioon jatkoselvityksissä.

### 4. Keskustatunnelin tilavaraus

Keskustatunneli sisältyy oikeusvaikutteisiin maakuntakaavaan, yleiskaavaan 2002 sekä maanalaiseen yleiskaavaan. Keskustatunnelin tilavaraus sisältyy myös Leppäsuon, Pikkuparlamentin ja Töölönlahden asemaavoihin.

Keskustatunnelin tilavarauksen lähtökohtana on Keskustatunnelin asemakaavaehdotus (nro 11660, Kslk 2007) sekä siihen liittyvät liikennesuunnitelma ja rakennetekninen yleissuunnitelma vuodelta 2006. Näissä Keskustatunneli esitetään pintatunnelina.

Hakija esittää ideasuunnitelmassa Keskustatunnelin uudeksi linjausvaihtoehdoksi syvätunnelia.

Hakijan halutessa ehdottaa vaihtoehtoista linjausta Keskustatunnelille, tulee hakijan jatkaa selvittelyä ja suunnittelua toteutuskelpoisen linjauksen löytämiseksi. Linjauksen tulee sopia jo hyväksytyjen asemakaavo-



jen mukaiseen tilavaraukseen ja kyseisten alueiden jo toteutettuihin rakenteellisiin varauksiin sekä linjauksessa tulee huomioida olemassa olevat kellarit ja maanalaiset tilat.

Suunnitelmassa tulee säilyttää Keskustatunnelin liikennesuunnitelmassa ja rakenneteknisessä yleissuunnitelmassa esitetyt yhteydet ja liittymät pysäköintilaitoksiin ja muihin maanalaisiin tiloihin. Mahdolliset muutokset yhteyksiin ja liittymiin tulee selvittää. Lisäksi tulee tarkastaa hyväksytyjen asemakaavojen maanpäällisten tilavarausten riittävyys kulkuyhteyksille ja teknisille yhteyksille. Samalla tulee tarkastella onko hakijan ideasuunnitelmalle syvätunneli ainut linjausvaihtoehto vai onko nykyisessä pintatunnelissa kehitysmahdollisuuksia.

Hakijan laatimaa ideasuunnitelmaa on alustavasti arvioitu kaupunkisuunnitteluvirastossa liikenteellisesti ja maanalaisten tilojen osalta. Tarkastelu osoitti, että suunnitelmassa oli toiminnallisia puutteita ja ristiriitoja olemassa olevien ja suunniteltujen maanalaisten tilojen kanssa. Muun muassa Etu-Töölön korjattu ramppi sijoittuisi asuntokadulle. Hakijan esittämässä suunnitelmassa oli jouduttu käyttämään ohjearvoja ylittäviä liikennetilojen geometrisia elementtejä. Kun syvätunnelin linjauksessa huomioidaan olevat ja suunnitellut kalliotilat, syvällä olevat ruhjevöhykkeet ja pidentyneet yhteydet maan pinnalle, tulee Keskustatunnelin syvempi linjaus olemaan hinnaltaan nykyisen pintatunnelin luokkaa.

Edellä mainittujen seikkojen takia tulee hakijan esittää vaihtoehtoisesta Keskustatunnelin linjauksesta järjestelmätasoiset suunnitelmat kustannusvaikutuksineen esitettyjen muutosten osalta. Lisäksi liikenteelliset vaikutukset, yhteydet ja liittymät maanalaisiin tiloihin ja mahdollisesti nykyisten maanalaisten tilojen korvaavat tilavaraukset kustannuksineen tulee selvittää.

Voidaan lisäksi todeta, että alkuperäisen Keskustatunnelin pintavaihtoehdon kustannusarvio on vanhentunut. Kyseistä kustannusarviota ei voi käyttää Keskustatunnelin investointeja arvioitaessa.

## 5. Maanalaiset tilat

Kampissa on useita erityyppisiä olemassa olevia ja suunniteltuja maanalaisia tiloja sekä tilavarauksia. Ideasuunnitelma perustuu ratakuilun alueelle muodostettavaan kolmiulotteiseen rakenteeseen, jossa käytetään myös maanalaisia tiloja. Tämän takia suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevien ja suunniteltujen maanalaisten kellareiden ja muiden maanalaisten rakenteiden asettamat vaatimukset ja reunaehdot.

## 6. Kampin pintaliikenne



Kampin pintaliikenne tulee suunnitella uudelleen sekä liikenteen siirtymisestä alueen muulle katuverkolle aiheutuvat vaikutukset tulee selvittää. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon Kampin alueen oma liikenne, joukkoliikenneterminaalin sujuvat liikenneyhteydet painopistesuuntiin sekä uudisrakennusvyöhykkeen omat liikennetarpeet kuten esim. saattoliikenne oville.

Ideasuunnitelman liikenteellinen arviointi osoitti, että pintakatuverkon ja terminaaliliikenteen toimivuus ja esim. Pohjoisen Rautatiekadun asuintalojen ja niiden kivijalkaliikkeiden olosuhteet heikkenivät oleellisesti, kun liikenne keskitettiin Pohjoiselle Rautatiekadulle.

Pohjoisen Rautatiekadun sulkeminen ja muuttaminen Baanalle avautuvaksi julkiseksi tilaksi Eduskuntatalon kohdalla puolestaan johtaisi pohjoiseen suuntautuvan liikenteen Arkadiankadun ja Mannerheimintien risteykseen, josta liikenteen sujuva johtaminen pohjoiseen on erittäin hankalaa.

#### 7. Huoltoliikenne

Huoltoliikenteen järjestelyistä tulee laatia kokonaisuuden tarvetta vastaava suunnitelma. Hankkeen kerrosala, monipuoliset toiminnot ja sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen edellyttää huoltoliikennejärjestelyjen suunnittelua. Myös maanalaisten huoltojärjestelyjen käyttö tulee selvittää.

Autotalojen pohjoispuoleisen täydennysrakentamisalueen huoltoliikenne on aiemmissa selvityksissä johdettu joukkoliikennetunnelin ja Runeberginkadun alaisen tunnelin kautta uudisrakennusta palvelevaan maanalaiseen huolto- ja lastaustilaan. Tätä yhteyttä ja ratkaisua voidaan kehittää myös urBaanaa tai sen osaa palvelevaksi.

#### 8. Baanan sijainti ja olosuhteet

Baanan sijoittuminen ja sen ominaisuudet ja olosuhteet uudisrakentamisen tilanteessa tulee esittää. Tämä on tärkeää, koska jalankulun ja pyöräilyn akselia kuvataan hakemussuunnitelman oleelliseksi osaksi.

#### 9. Julkiset tilat ja liittyminen kävelykeskustaan

Jalankulun yhteyksistä ja alueista sekä eri tasoille muodostuvista julkisista tiloista ja niiden käytettävyydestä tulee laatia suunnitelmaselvitys.

Tämä on tärkeää, koska ajatus julkisista tiloista ja eri tasoille muodostuvista julkisista istutetuista terassialueista kuvataan ideasuunnitelmassa. Hankkeen vetovoimaisuuden menestymisen kannalta on tärkeää millainen korkeatasoinen ja helposti käytettävä julkinen ympäristö sille



muodostuu sekä myös miten se liittyy viereiseen Kampin kävelykeskusta-alueeseen ja muihin alueisiin.

#### 10. Kaupungille kohdistuvat kustannukset

Hakijan ideasuunnitelmassa esitetään ratkaisuja, jotka aiheuttavat merkittäviä taloudellisia investointeja alueelle. Jos hakijan ehdottamat suunnitteluratkaisut edellyttävät Helsingin kaupungin investointeja alueen toteuttamiseksi tai toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi, tulee huomioida, että alueelle esitetyn kokonaisratkaisun tulee olla kaupungille kokonaistaloudellisesti kannattava.

Hakijan tulee myös selvittää alustavasti, minkälaisella konseptilla ja rahoitusmallilla hanke voisi toteutua sekä mitkä yritykset ja yhteisöt olisivat hankkeen osapuolina.

#### Toinen vaihe - lopullinen suunnitteluvaraus

Ensimmäisen vaiheen selvitys- ja suunnittelutyön sekä näiden tulosten arvioinnin jälkeen on mahdollista tehdä erillinen päätös varsinaisesta suunnitteluvarauksesta. Siinä määritellään ensimmäisen vaiheen tulosten perusteella lähtökohdat sekä tarkempi alue tai alueet, joilla voidaan siirtyä hakijan kanssa toiseen suunnitteluvarausvaiheeseen, joka tähtää maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen asemakaavan laatimiseen ja toteutussuunnitteluun.

Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa varaushakemusta muutettuna kaksivaiheisena siten, että ensimmäisessä varausvaiheessa hakija laatii edellä kuvatut eri toiminnalliset ja tekniset selvitykset ja viitesuunnitelmat. Hakijan tulee toimia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston eri asiantuntijoiden kanssa.

#### Lisätiedot

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

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233  
janne.prokkola(a)hel.fi

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122  
pekka.nikulainen(a)hel.fi

Katariina Baarman, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 37125  
katariina.baarman(a)hel.fi

Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37255  
suvi.hokkanen(a)hel.fi