



06.04.2017

Vp/3

## § 154

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

HEL 2016-004448 T 10 01 01 00

Elielinaukio

#### Esitys

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 2. kaupunginosassa (Kluuvi) sijaitseva liitekartalla 1 oleva noin 23 000 m<sup>2</sup>:n kaupungin omistama yleinen alue kiinteistöistä 91-2-9901-0, 91-2-9902-10, 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 (1003521-5), Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK (0116323-1) ja Evata Partners Oy (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 uudelleenjärjestelyn ja 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 varauksensaa-



ja 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

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

## Tiivistelmä

Elielinaukion 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 Elienaukion ympäristön varaamista ideasuunnitelman laatimiseksi. Varausaikana on tarkoitus laatia ideasuunnitelma yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollista jatkokehitystä ja vaihteittain toteuttamista varten. Suunnitelman on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä esittää ehdotus siitä, miten varausaluetta voisi kehittää ja täydentää rakentamisella. Ta-



voitteena on kaupunkirakenteen eheyttäminen ja elävöittäminen. Tavoite on määritellä toiminnallisten ja elämyksellisten tekijöiden lisäksi alueen kerrosalapotentiaali ja liikennejärjestelmien kustannukset ja toteutumallit.

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 saanut asemakaava nro 10275.

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



06.04.2017

Vp/3

---

4 Suunnitteluvarauksen sisältö

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunginhallitus  
Hakija

Ksv

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 1