

VARTIOKYLÄN TONTIN 45177/7 JA KATUALUEIDEN ASEMAKAAVAN
HYVÄKSYMINEN SEKÄ TONTIN 45177/6 JA KATUALUEIDEN (CITY-
MARKET) ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN (NRO 11980)

HEL 2011-001583

Kaupunkisuunnitteluvirasto (22.6.2011)

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45177 tontin 7 ja katualueen asemakaavaehdotuksesta ja korttelin 45177 tontin 6 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.6.2010 puoltaa 10.6.2011 päivätyn asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden Citymarketin rakentamisen. Citymarketin alueelle tulee ensimmäinen asemakaava. Asemakaava mahdollistaa myös uuden Itäväylän etelä- ja pohjoispuolta yhdistävän kauppakeskusrakennusten sisäisen rengaskäytävän luomisen Itäkeskuksen kauppakeskuksen ja Tallinnanaukion korkeustasolle, vaikka itse Itäväylän ylittävä silta ei olekaan tässä asemakaavassa. Liikerakennus tontilla 45177/6 säilyy, ja kaavassa mahdollistetaan sen sisäpihan rakentaminen liiketiloiksi.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, HSY:n vesihuolto, Helsingin Energia-liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Kiinteistölautakunnalla, Helsingin Energian-liikelaitoksella, Helen Sähköverkko Oy:llä ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kiinteistövirasto käy parhaillaan tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 periaatepäätöksen mukaisia maapoliittisia neuvotteluja ja ettei asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tulisi viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen neuvottelutuloksen saavuttamista ja maankäyttösopimuksen allekirjoittamista.

Ympäristölautakunta toteaa (8.10.2010), että uuden asemakaavan mukainen rakentaminen tarkoittaa lisääntyvää liikennettä ja huomattavaa lisäystä autopaikkamäärään. Kaava-alue rajautuu kortteleihin, joiden toteutuksessa aikoinaan ei ole pystytty ottamaan huomioon lisääntyvän liikenteen vaatimuksia. Kaavaselostus on pysäköinti- ja liikennemäärien osalta vaillinaisen ja siitä puuttuu kokonaan arviointi kaavan vaikutuksista eteläpuoliselle asuinalueelle.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaava-alueella on nykyisin noin 660 pysäköintipaikkaa (tontit 45177/6 ja 7 yhteensä). Uudessa asemakaavassa autopaikkojen vähimmäismäärä on 560 paikkaa ja polkupyöräpaikkojen 622 paikkaa. Autopaikkojen sallittu enimmäismäärä on 1 ap/30 k-m² eli 1866 autopaikkaa. Autopaikkojen enimmäismääräehtoa ei ole aikaisemmin sovellettu esikaupunkialueella.

Nykyisellä liikennemäärällä Kauppakartanonkadun päivämelutaso on 65 dB. Liikennemäärän kaksinkertaistuminen tarkoittaa noin 3 dB:n päivämelutason kasvua Kauppakartanonkadun varren rakennusten kadun puoleisilla julkisivuilla. Itäväylän eritasoliittymän ilmanlaatutarkastelujen perusteella voidaan arvioida, että NO₂- ja hiukkaspitoisuudet eivät alueella ylitä raja- ja ohjearvoja.

Itäkeskuksen asemakaavat on jaettu uuden rakentamisen kannalta tarkoituksen mukaisiin osiin, jotta jonkin osan kaavaprosessin viivästyminen ei estäisi toisen osan rakentamista. Tämän takia kaikki Citymarketin kannalta tarpeelliset liikennejärjestelyt eivät ole tässä asemakaavassa.

Laaja avoin pysäköintikenttä Kauppakartanonkadun varrella poistuu ja Citymarketin uudet autopaikat tulevat rakennuksen sisään.

Asemakaavaselostukseen on lisätty Itäväylä - Kehä I - melutarkastelu- ja ilmanlaatukuvat sekä täydennetty selostusta lausunnossa esitetyiltä osin.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (13.10.2010) todetaan, että polkupyöräpaikoista 100 paikkaa voidaan sijoittaa katualueelle. Tontin toiminnot on pystyttävä järjestämään tontilla, sillä kaavan mukaisilla katualueilla ei ole järjestelyyn tilaa.

Lisäksi lautakunta toteaa, että yleisen jalankulun yhteydet alueen läpi on turvattava myös kauppojen ollessa suljettuna.

Asiakkaankadun ja Visbynkadun rakentamiskustannukset ovat noin 800 000 euroa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että asemakaavassa vaadittujen polkupyöräpaikkojen lukumäärä on 622. Näistä 522 on sijoitettava ton-

tille. Vaadittava polkupyöräpaikkojen minimilukumäärä on asemakaavoissa käytettävä uusi määräys, eikä siitä ole vielä kokemuksia. Selostuksen liitteenä olevassa liikennekuvassa on osoitettu Visbynkadun puolella paikka, mihin polkupyöräpaikat mahtuvat.

Kaava-alueen läpi ei ole tarvetta järjestää yleistä jalankulkua. Kauppojen ollessa auki pääsee rakennusten läpi useasta kohdasta.

Kaavaselostuksen tekstiä yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista on täydennetty yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta.

Pelastuslautakunta toteaa (14.10.2010) lausunnossaan, että kaavoituksessa ja alueen suunnittelussa tulee huomioida koko alueen kokonaisuus ja varautua sen tuomiin vaatimuksiin esimerkiksi ajoyhteyksien, teknisten tilojen ja poistumis- ja savunpoistokuilujen osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että Citymarketin sekä Itäkeskuksen hotellin, elokuvakeskuksen ja jalankulkukannen asemakaavoissa on jo määräykset pelastusturvallisuuden aluekokonaisuuksina suoritettavasta kaavan jälkeisestä jatkosuunnittelusta. Kaavamääräysten turvin pelastuslaitos voi jatkosuunnittelussa esittää lausunnossaan esille tuomiaan jatkosuunnitteluvaatimuksia.

HSY:n vesihuolto toteaa (27.12.2010), että tontin 45177/7 rajan tuntumassa sijaitsee rakennettu yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri. Johtoja varten tulee ko. tontille merkitä 5 metrin levyinen johtokuja. HSY toteaa myös, että kaavamerkinnällä "ykt" merkitty alueellinen yhdyskuntateknisen huollon johtamistarvealue, jonka toteutustapa tulee selvittää osana rakennussuunnittelua. Sen asema tulee tarkistaa vastaamaan vesijohdon ja hulevesiviemärin todellista sijaintia myös tunneliin asennetun vesijohdon osalta. Mikäli asemakaavan muutoksesta aiheutuisi johtosiirtoja tai -järjestelyitä, tulee ne toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Mahdolliset rasitteet tulee perustaa asemakaavan hakijan kustannuksella. Alueella olevan HSY:n hallinnoiman hyötyjätteiden aluekeräyspisteen tulisi voida säilyä joko entisellä paikallaan tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaavaselostuksen liitteenä olevia kunnallistekniikan karttoja on muutettu niin, että Kauppakartanokadun pohjoisreunan kunnallistekniikka esitetään siirrettäväksi pois uuden Citymarketin rakentamisen tieltä.

Kaavaselostuksen tekstiä yhdyskuntataloudellisista vaikutuksista on täydennetty HSY:n lausunnon johdosta.

Asemakaavan ykt-merkintää ei ole muutettu. Ykt-merkintä on riittävä osoittamaan, että rajalla olevan alueellista tarvetta palvelevan kunnallistekniikan muuttamisen kustannukset tulee ottaa huomioon kaavoi-

tuksen jälkeisissä maapohjan omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvissä sopimuksissa sekä maankäyttösopimuksissa.

HSY:n jätehuollon aluekeräyspisteelle on lähistöllä muita liikenteellisen saavutettavuuden ja kaupunkikuvan kannalta soveltuvia paikkoja.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan, että hanke on osa laajempaa Itäkeskuksen kokonaissuunnitelmaa.

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Helsingin kaupungin laatimien selvitysten perusteella voidaan katsoa, ettei hankkeella ole todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia lähialueiden päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan ostovoiman suuntautumiseen ja kehittymiseen.

Hanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, koska vähittäiskaupan suuryksikön laajentaminen tukee yhdyskuntarakennetta. Asiointiliikenteessä on mahdollista käyttää joukkoliikennettä.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, etteivät lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Lausuntojen johdosta asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostuksen vaikutusten arviointia ja liitemateriaalia on täydennetty yhdyskuntatekniikan, kaavatalouden, liikenteen ja ympäristöhäiriöiden osalta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto perii hakijoilta arvioidut asemakaavan laatimis- ja kuulutuskustannukset yhteensä 21 168 euroa kaavan tultua voimaan.

HSY Vesi (23.12.2010)

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45177 tontin 7 ja katualueen asemakaavaehdotus ja korttelin 45177 tontin 6 ja katualueen asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaupunginhallitukselle osoittamassa kirjeessä todetaan mm. seuraavaa:

”Alue sijaitsee Itäkeskuksessa, Itäväylän eteläpuolella, lähellä Meripelontien ja Itäväylän liittymää.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden Citymarketin rakentamisen. Citymarketin alueelle tulee ensimmäinen asemakaava. Asemakaava mahdollistaa myös uuden Itäväylän etelä- ja pohjoispuolta yhdistävän kauppakeskusrakennusten sisäisen rengaskäytävän luomisen Itäkeskuksen kauppakeskuksen ja Tallinnanaukion korkeustasolle, vaikka itse Itäväylän ylittävä silta ei olekaan tässä asemakaavassa. Liikerakennus tontilla 45177/6 säilyy, ja kaavassa mahdollistetaan sen sisäpihan rakentaminen liiketiloiksi.

Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on 3,39 ha ja muutosalueen pinta-ala 1,86 ha. Uutta kerrosalaa on 44 800 k-m², ja olemassa olevaa, säilyvää kerrosalaa on 11 200 k-m². Purettavan Citymarketin kerrosala on noin 10 630 k-m². Uusia työpaikkoja kaava-alueelle tulee noin 770.”

Vesihuollon osalta HSY Vesihuollon toimiala esittää seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Kauppakartanonkadun pohjoisreunassa tontin 45177/7 rajan tuntumassa sijaitsee rakennettu yleinen vesijohto DN 300 ja jätevesiviemäri. Johtoja varten tulee ko. tontille merkitä 5 metrin levyinen johtokuja. Vicbynkujan ja Asiakkaankadun väliselle alueelle on ”ykt” merkitty alueellisen yhdyskuntateknisen huollon johtamistarvealue, jonka toteutustapa tulee selvittää osana rakennussuunnittelua. Sen asema tulee tarkistaa vastaamaan vesijohdon DN 200 ja hulevesiviemärin DN 400 todellista sijaintia myös tunneliin asennetun vesijohdon osalta. Lisäksi merkintää ”ykt” koskevaan kaavamääräykseen tulee lisätä, että kyseinen alue on varattu maanalaisia yhdyskuntateknisiä johtoja varten.

Kaavaselostuksen ja sen liitteenä olevan vesihuoltokartan mukaan kaavasta ei aiheudu johtosiirtoja. Mikäli asemakaavan muutoksesta kuitenkin aiheutuisi johtosiirtoja tai -järjestelyitä, tulee ne toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella (Khn päätös § 805, 5.5.1997) ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Mm. Kauppakartanonkadun pohjoisreunan, Asiakkaankadun eteläreunan sekä Visbynkujan ja Asiakkaankadun välisen alueen vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon tontin jatko-

suunnittelussa. Mahdolliset toimenpiteet vesihuollon johdoille tulee selvittää ja suunnitella osana tontin rakennussuunnittelua.

Mahdolliset rasitteet tulee perustaa asemakaavan hakijan kustannuksella.

Todettakoon lisäksi HSY Jätehuollolta saadun kannanoton mukaisesti, että kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon, että alueella olevan HSY:n hallinnoiman hyötyjätteiden aluekeräyspisteen tulisi voida säilyä joko entisellä paikallaan tai sen välittömässä läheisyydessä.

Kiinteistölautakunta (16.11.2010)

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle asemakaavan muutos-ehdotuksesta nro 11980 seuraavan lausunnon:

Lautakunta puoltaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 17.6.2010 kaupunginhallitukselle esittämän 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelissa nro 45177 sijaitsevan tontin nro 7 ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja korttelissa nro 45177 sijaitsevan tontin nro 6 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11980 hyväksymistä.

Esitetty asemakaava luo edellytykset purkaa Itäkeskuksen nykyinen Citymarket (noin 11 630 k-m²) ja rakentaa sen tilalle lähes koko 3,3 hehtaarin tontin nro 45177/7 käsittävä uusi Citymarket (41 700 k-m²). Citymarketin autopaikat sijoitetaan rakennukseen ja sen katolle. Lisäksi asemakaavassa osoitetaan rakennuksen katolle autopaikat myös mahdollisesti myöhemmin Itäväylän päälle ja Visbynkadun itäpuolelle kaa-voitettaville ja rakennettaville asuntokortteleille. Tontin omistaa Kesko Oyj.

Samalla esitetyssä asemakaavamuutoksessa on lisätty Citymarketin vieressä olevan liiketontin nro 45177/6 rakennusoikeutta 11 200 k-m²:stä 14 300 k-m²:iin mahdollistaen nykyisen liikerakennuksen sisäpihan rakentamisen. Kaupunki omistaa tontin ja se on vuokrattu Kesko Oyj:lle.

Lisäksi esitettävä asemakaava ja asemakaavamuutos mahdollistavat uuden Itäväylän etelä- ja pohjoispuolta yhdistävän kauppakeskusrakennusten sisäisen rengaskäytävän luomisen Itäkeskuksen kauppakeskuksen ja Tallinnanaukion korkeustasolle, vaikka itse Itäväylän ylittävä silta ei olekaan tässä asemakaavassa ja sen muutoksessa. Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii parhaillaan asemakaavamuutosta Itäväylän ylittävistä uusista silloista ja osittaisesta Itäväylän kattamisesta.

Esitetyssä asemakaavassa osoitettu tontti nro 45177/7 on yksityisessä omistuksessa ja sen arvo kohoaa merkittävästi. Kiinteistövirasto käy parhaillaan tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 pe-

riaatepäätöksen mukaisia maapoliittisia neuvotteluja. Asemakaavaa ja asemakaavamuutosta ei tulisi viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen neuvottelutuloksen saavuttamista ja maankäyttösovimuksen al-
lekirjoittamista.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus (20.10.2010)

Asemakaavalla mahdollistetaan olemassa olevan City-marketin kor-
vaamisen uudella isommalla liikerakennuksella. Rakennusoikeutta on
osoitettu yhteensä 56 000 k-m² KM korttelialueelle, jolle saa sijoittaa
vähittäiskaupan suuryksiköitä, julkisen palvelun tiloja ja toimistotiloja.
Kerrosalan lisäys nykyiseen olemassa olevaan on noin 33 000 k-m².

Hanke on osa laajempaa Itäkeskuksen kokonaissuunnitelmaa.

Maakuntakaavassa ja yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluet-
ta.

Helsingin kaupungin laatimien selvitysten perusteella voidaan katsoa,
ettei hankkeella ole todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia lähialuei-
den päivittäistavara- ja erikoistavarakaupan ostovoiman suuntautumi-
seen ja kehittymiseen.

Hanke toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, koska vähit-
täiskaupan suuryksikön laajentaminen tukee yhdyskuntarakennetta.
Asiointiliikenteessä on mahdollista käyttää joukkoliikennettä.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy (18.10.2010)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaa-
van muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdo-
tukseen huomautettavaa.

Pelastuslautakunta (12.10.2010)

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Citymarketin alue on osa laajempaa kokonaisuutta, jossa ollaan suun-
nittelemassa myös Itäväylän kattamista Itäkeskuksen kohdalla. Aluetta
kaavoitetaan osissa. Kaavoituksessa ja alueen suunnittelussa tulee
huomioida koko alueen kokonaisuus ja varautua sen tuomiin vaatimuk-
siin esimerkiksi ajoyhteyksien, teknisten tilojen ja poistumis- ja savun-
poistokuilujen osalta.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Yleisten töiden lautakunta (5.10.2010)

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Suunniteltu Keskon hypermarket on kokonaisuudessaan noin 16 000-17 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan uutta liiketilaa on arvioiden mukaan noin 2 000 k-m². Itäkeskuksen alue kerää jo nyt noin puolet päivittäistavarakaupan myynnistään oman alueen ulkopuolelta. Hypermarketin lisäksi erikoiskauppaa ja muita kaupan palveluita on noin 30 000 k-m² uutta liiketilaa.

Kaavamääräyksissä esitetään, että polkupyöräpaikoista 100 paikkaa voidaan sijoittaa katualueelle. Paikat ovat liikkeiden henkilökunnan ja asiakkaiden käytössä. Tontin toiminnot on pystyttävä järjestämään tontilla, sillä kaavan mukaisilla katualueilla ei ole järjestelyyn tilaa.

Yleisen jalankulun yhteydet alueen läpi on turvattava myös kauppojen ollessa suljettuna

Asiakkaankadun ja Visbynkujan rakentamiskustannukset ovat noin 800 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Ympäristölautakunta (5.10.2010)

Ympäristölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon.

Itäkeskuksen uuden Citymarketin asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen mukainen rakentaminen tarkoittaa lisääntyvää liikennettä ja huomattavaa lisäystä alueen autopaikkamäärään. Kaava-alue rajautuu Itäkeskuksen asuinkortteleihin, joiden toteutuksessa aikoinaan ei ole pystytty ottamaan huomioon lisääntyvän liikenteen vaatimuksia. Ympäristölautakunta huomauttaa, että kaavaselostus on mm. pysäköinti- ja liikennemäärätietojen osalta vaillinainen ja siitä puuttuu kokonaan arviointi kaavan vaikutuksista eteläpuoliselle asuinalueelle.

Alueelle on tulossa huomattavan paljon pysäköintipaikkoja sekä asiakkaiden ja työntekijöiden että asukkaiden käyttöön. Kaavaselostukseen tulee lisätä tiedot alueen nykyisistä ja suunnitelluista pysäköintipaikka-

määristä.

Kaavaselostuksen mukaan kaavatyön yhteydessä on selvitetty moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamia melutasoja ja ilman epäpuhtauspitoisuuksia. Kaavaselostukseen tulee liittää meluselvitys ja tiedot ilmanlaatutilanteesta.

Alue rajautuu Kauppakartanonkatuun, jonka liikennemäärän kerrotaan olevan noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uuden Citymarketin liikennetuotoksen arvioidaan olevan noin 2 800 ajoneuvoa huipputuntina ja uuden liikealan tuottaman lisäliikenteen noin 1 600 ajoneuvoa tunnissa. Kaavaselostuksesta tulee selvitä, mikä on tuleva liikennemäärä Kauppakartanonkadulla ja sen vaikutukset eteläpuolisen alueen asuin ympäristön terveellisyyteen ja viihtyisyyteen sekä mitkä ovat haittojen vähentämismahdollisuudet.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 1) ja ympäristönsuojelu- ja tutkimusyksikölle (Pulkkinen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta (17.6.2010)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 10.6.2010 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45177 tontin 7 ja katualueen asemakaavaehdotuksen ja korttelin 45177 tontin 6 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11980 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- hakijalta peritään arvioidut asemakaavan laatimiskustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Merkittiin, että esittelijä ilmoitti esityslistan liitteeksi 2 kopioituksi virheellisen kaavakartan pienennöksen ja kaavamääräyssivun ja että kyseinen liite oli oikein sähköisenä.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Itäkeskuksessa, Itäväylän eteläpuolella, lähellä Meripelontien ja Itäväylän liittymää.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden Citymarketin rakentamisen. Citymarketin alueelle tulee ensimmäinen asemakaava. Asemakaava mahdollistaa myös uuden Itäväylän etelä- ja pohjoispuolta yhdistävän kauppakeskusrakennusten sisäisen rengaskäytävän luomisen Itäkeskuksen kauppakeskuksen ja Tallinnanaukion korkeustasolle, vaikka itse Itäväylän ylittävä silta ei olekaan tässä asemakaavassa. Liikerakennus tontilla 45177/6 säilyy, ja kaavassa mahdollistetaan sen sisäpihan rakentaminen liiketiloiksi.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Itäkeskuksen alueen kokonaistarkastelun jatkotyön pohjaksi 27.3.2008. Suunnitelman mukaan Itäväylä katetaan välillä Marjaniementien silta–Kehä I–Meripellontie. Kannen päälle tulisi kaksikerroksista liikerakentamista, 10–16-kerroksisia asuintorneja, hotellitorni ja toimistorakennuksia. Kannen päällä olisi kattamaton jalankulkuraittien verkosto. Kokonaistarkastelu sisältää myös täydennysrakentamista Itäväylän ja Kehä I–Meripellontien varrelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 3.12.2009 Itäkeskuksen Citymarketin, hotelli- ja elokuvakeskuksen ja asuintornien asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Luonnoksen mukaan Hansasilta on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa Asiakkaankadun sillan ja Hansasillan väliin kansirakenne. Kansirakenteen vieressä ja osittain sen päällä on hotelli, elokuvakeskus, yksikerroksista liiketilaa sekä kaksi asuintornia. Luonnoksen mukaan Citymarketin ja nykyisen kauppakeskuksen väliin Itäväylän yli tulee uusi "Hansasilta 2" yhdistämään Itäkeskuksen etelä- ja pohjoispuolet. Itäväylä on tarkoitus viedä kahdessa tunnelissa tämän rakenteen alitse.

Itäkeskuksen Citymarketin asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus muodostaa osan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaupan osalta Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut kaksiosaisen selvityksen "Kaupan kaavoitus Helsingissä – osa I Päivittäistavarakauppa" (kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:5) ja "Kaupan kaavoitus Helsingissä – osa II Erikoiskauppa" (kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2009:9), johon tiedot Itäkeskuksesta ja hankkeen kaupallisten vaikutusten arvioinnista perustuvat.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu vuosina 1979, 1983 ja hyväksytty vuonna 2000. Kaavojen mukaan tontti 45177/6 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka rakennusoikeus on 11 200 k-m², ja sen lisäksi kaavoissa on katualueita. Kiinteistö 2:1117, eli nykyinen Citymarket pysäköintialueineen, on asemakaavoittamaton- ta aluetta.

Maanomistus

Kiinteistö 2:1117 (nykyinen Citymarket pysäköintialueineen) on Keskon omistuksessa. Kaupunki omistaa muut alueet. Tontti 45177/6 on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Keskolle.

Alueen yleiskuvaus

Alue on Itäkeskuksen varsinaista ydinaluetta. Itäkeskuksen metroase- ma on 150 metrin päässä. Itäväylä on alueen pohjoispuolella. Kaava- alue on tiiviisti rakennetun ympäristön keskellä.

Alueella on Citymarketin myymälä, joka on tarkoitus purkaa uuden ra- kennuksen tilalta asemakaavan saatua lain voiman, ja Citymarketin maantasoinen pysäköintialue. Citymarket on rakennettu poikkeusluval- la. Tontilla 45177/6 on säilytettävä liike- ja toimistorakennus.

Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolen Asiakkaankatu on länsipäässä asuntokatu ja pohjoispuolella luonteeltaan huoltokatu. Itäpuolen Vis- bynkatu on myös luonteeltaan huoltokatu.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijoittuu Itäväylän ja Kauppakartanonkadun väliin.

Itäväylän pohjoispuolen rakennus on osa nykyistä Itäkeskuksen kaup- pakeskusta. Rakennuksen korkeus on Itäväylän puolella noin 18 met- riä, eli vastaa kuutta normaalikerrosta.

Alueen eteläpuoleinen Kauppakartanonkatu on pääkatu, jonka varrella on myös asuinrakennuksia. Citymarketin kohdalla Kauppakartanonka- dun eteläpuolella on viisikerroksiset asuinrakennukset.

Palvelut

Itäkeskus on suurin seudun aluekeskuksista ja Malmin ohella toinen Helsingin aluekeskus. Se on Helsingin toiseksi suurin erikoiskaupan keskittymä keskustan jälkeen. Itäkeskus palvelee koko itäistä Helsinkiä sekä lisäksi Itä-Uttamaata. Asiointiselvitysten mukaan pääosa Itäkeskuksen asiakkaista tulee Vartiokylän, Mellunkylän, Vuosaaren, Laajasalon, Tammisalon ja Herttoniemen kaupunginosista. Ostovoimaa tulee myös Sipoon ja Porvoon suunnalta sekä jonkin verran Vantaalta. Itäkeskuksessa käydään jonkin verran myös Helsingin keskustasta ja Pohjois-Helsingin alueelta.

Itäinen suurpiiri on erikoiskaupan ostovoimaltaan Helsingin suurin. Asukkaita Itäisessä suurpiirissä on reilu 100 000 ja väestömäärän ennakoidaan kasvavan noin 10 000 asukkaalla vuoteen 2018 mennessä. Itäisessä suurpiirissä on erikoiskaupan ja palvelujen liiketilaa nykyisellään noin 187 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan liiketilaa lähes 40 000 k-m². Suurin osa kaupasta on keskittynyt Itäkeskukseen. Pelkästään Vartiokylän peruspiirissä, jossa Itäkeskus sijaitsee, on erikoiskaupan ja palvelujen liiketilaa 146 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan alaa reilu 14 000 k-m². Itäkeskuksen lisäksi peruspiirissä on kauppakeskus Lanterna Roihupellossa. Liiketilän määrä on kasvanut em. luvuista vuoden 2009 aikana noin 20 000 k-m²:llä Itäkeskuksen Prisman valmistuttua.

Maaperä

Alueen maaperän pintakerros on kaikkialla vähintään kertaalleen rakennettua. Pinnan korkeusasema on noin +4 m, ja alue on hyvin tasainen. Rakennetun pinnan alla on lujuusominaisuuksiltaan heikkoa savea ja hiekkaa. Kova pohja on korkeustasolla -8...-18 m. Pohjavesi on lähellä maanpintaa. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan tavanomaista.

Toimintahistorian perusteella arvioituna maaperän kunnostusta vaativa pilaantuneisuus on epätodennäköistä.

Ympäristöhäiriöt

Aluetta ympäröivien väylien moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueella melua ja lisää ilman epäpuhtauksia. Merkittävimmät melulähteet ovat Itäväylä ja Kehä I - Meripellontie. Itäväylän liikennemäärä on ennustevuonna 2030 Citymarketin kohdalla 53 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Meripellontien liikennemäärä 41 000 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

Tavoitteena on laatia Keskon kaavoittamattomalle alueelle asemakaava, joka mahdollistaa uuden laajemman suurmyymälän rakentamisen. Tavoitteena on lisäksi mahdollistaa Itäväylän etelä- ja pohjoispuolien yhdistäminen myös idempänä ja näin aikaansaada Itäväylän molemmiin puolin olevaan kauppakeskukseen sisäinen kehäkäytävä. Itäväylän eteläpuolella halutaan tehostaa maankäyttöä ja parantaa kaupunkikuvaa.

Yleisperustelu ja -kuvaus

Uuden asemakaavan mukaan Kauppakartanonkadun varrelle voidaan rakentaa uusi laajempi Citymarket. Nykyinen Citymarketin rakennus puretaan. Liiketilojen pääkerros tulee likimain samaan tasoon nykyisen Itäkeskuksen kauppakeskuksen päätason ja Tallinnanaukion kanssa. Kauppakartanonkadun varrelle tulee katutasoon liiketiloja. Pysäköintipaikat sijoittuvat rakennuksen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä Citymarketin katolle.

Liikerakennus tontilla 45177/6 säilyy, ja sen kautta kulkee sisäinen rengaskäytävä Hansasillalta Citymarkettiin ja jatkossa edelleen Itäväylän yli nykyiseen kauppakeskukseen.

Mitoitus

Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on 3,39 ha ja muutosalueen pinta-ala 1,86 ha. Uutta kerrosalaa on 44 800 k-m², ja olemassa olevaa, säilyvää kerrosalaa on 11 200 k-m². Purettavan Citymarketin kerrosala on noin 10 630 k-m². Uusia työpaikkoja kaava-alueelle tulee noin 770.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja toimistotiloja (KM)

Liikerakennusten korttelialueella, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, on sekä säilyvä rakennus (Keskon omistama liike- ja toimistorakennus 45177/6) että uudisrakennus (uusi Citymarket tontilla 45177/7).

Citymarketin kaavoittamattomalle alueelle on esitetty liiketontti (noin 30 250 m²), joka käsittää lähes koko Keskon omistaman alueen. Visbynkadun reunassa kiinteistöstä katualueeseen on liitetty noin 1 300 m² ja Visbynkujan reunassa noin 500 m². Tontille saa rakentaa kolmi-kerroksisen liikerakennuksen, jonka maantasokerros ja toinen kerros sisältää pääosin pysäköintiä. Kolmas kerros, joka on lähes samalla korkeudella kuin Itäkeskuksen kauppakeskuksen päätaso, on liikeker-

ros. Liiketilaja tulee rakentaa myös Kauppakartanonkadun varteen ensimmäiseen kerrokseen. Katolle tulee rakentaa pysäköintiä, josta osa (400 ap) varataan viereisen, Itäväylän päälle tai viereen, tai Visbynkadun toiselle puolelle myöhemmin mahdollisesti tulevan asuinkorttelin käyttöön. Citymarketin tontin kerrosala on 41 700 k-m². Uuden rakennuksen julkisivumateriaaliksi on asemakaavassa määrätty lasi ja paikalla muurattu tiili tai punainen tiililevy.

Itäväylän pohjoispuolen kauppakeskuksen ja Citymarketin tontin väliin voidaan myöhemmin rakentaa uusi kevyen liikenteen siltayhteys Itäväylän yli. Tässä asemakaavassa on mahdollistettu siltayhteys Asiakkaankadun yli. Siltayhteys tulee jatkumaan Itäväylän yli. Itäväylälle on tulossa erillinen Itäväylän ja Kehä I:n liittymää koskeva asemakaavan muutos, johon tämä jatke tulee sisältymään.

Tontille 45177/6 on asemakaavan muutoksessa merkitty rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 14 300 k-m², kun se vanhassa asemakaavassa oli 11 200 k-m². Tämä mahdollistaa tontilla olevan sisäpihan ottamisen liiketilakäyttöön.

Tonttien 45177/6 ja 7 kerrosalaan sisältyy alueen sisäiselle jalankululle tarkoitetut käytävät, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 2 000 k-m².

Liikenne

Alue rajautuu etelässä Kauppakartanonkatuun, jonka liikennemäärä on noin 8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Idässä alue rajautuu Visbynkatuun ja pohjoisessa ja lännessä Asiakkaankatuun. Ainakin ensi vaiheessa Citymarketin asiakasliikenne käyttää nykyisiä katuyhteyksiä.

Sisäänajot Citymarketin pysäköintilaitokseen on asemakaavan yhteydessä suunniteltu Visbynkujalta, Visbynkadulta ja Asiakkaankadun länsi-itäsuuntaiselta osuudelta. Huoltoliikenne on suunniteltu järjestettäväksi Visbynkadulta. Myyntipinta-alan ja pysäköintipaikkamäärän perusteella uuden Citymarketin liikennetuotos on arviolta n. 2 800 ajoneuvoa huipputuntina. Käytännössä suurin osa tästä tulee olemaan jo nykyisellään Itäkeskuksessa asioivia autoilijoita, joten lisäliikenne jää huomattavasti tätä vähäisemmäksi. Uuden liikealan tuottama lisäliikenne on noin 1 600 ajon./h.

Pääosa liikenteestä saapuu Citymarkettiin Meripellontien suunnasta. Koska Meripellontien ja Kauppakartanonkadun liittymä on jo nykyisellään varsin kuormittunut, uusi kauppahanke tulee lisäämään paineita Kehä I:n ja Itäväylän eritasoliittymän nopealle toteuttamiselle.

Asemakaavassa Visbynkadulle on määritelty myös tasot, jolla katu tulee olemaan, mikäli Itäväylän ja Kehä I:n liittymävaihtoehtoista toteutettavaksi tulee sellainen, jossa on Visbynkadun silta Itäkadulle.

Asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa on esitetty myös muita kortteliin liittyviä liikennevarauksia. Kadunvarsi-pysäköinti säilyy likimain ennallaan. Kauppakartanonkadulle on esitetty ajoliittymävaraus Ystävyyspuiston alle rakennettavaa väestösuoja varten. Visbynkadun ja Kauppakartanonkadun liittymään on tehty tila-varaus kiertoliittymälle, jonka toteuttamiskelpoisuus/tarve riippuu Kehä I:n ja Itäväylän eritasoliittymä ratkaisusta. Visbynkadun ja Visbynkujan katualuetta on levennetty, jotta Visbynkadun varrelta voidaan rakentaa kevyen liikenteen ramppi Itäväylän päälle rakennettavalle kansitasolle ja molemmilta kaduilta ohjata liikenne uuden Citymarketin pysäköinti-kerroksiin.

Uusi Itäväylän etelä- ja pohjoispuolta yhdistävä kauppakeskusrakennusten sisäinen rengaskäytävä Itäkeskuksen kauppakeskuksen ja Tällinnanaukion korkeustasolla sisältyy tähän asemakaavaan. Itäväylän ylittävä silta esitetään myöhemmin Itäväylän asemakaavassa.

Palvelut

Suunniteltu Keskon hypermarket on kokonaisuudessaan noin 16 000–17 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan uutta liiketilaa on arvioiden mukaan noin 2 000 k-m². Alustavien suunnitelmien mukaan päivittäistavarakaupan osuus ei juuri kasva nykyisestä. Itäkeskuksen alue kerää jo nyt noin puolet päivittäistavarakaupan myynnistään oman alueen ulkopuolelta. Hypermarketin lisäksi erikoiskauppaa ja muita kaupan palveluita on noin 30 000 k-m² uutta liiketilaa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavassa on johtamistarvemerkinä liikerakennuksen poikki rakennetuista yleistä tarvetta palvelevista verkostoista.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen uudet rakennukset ja muut painumaherkät rakenteet perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Kunnallistekniikka perustetaan maan varaan. Millään uudella rakentamisella ei saa aiheuttaa pysyvää pohjaveden pinnan alenemista, sillä alueen oleva kuntatekniikka on painumaherkää.

Pelastusturvallisuus

Kaavassa on määräyksiä pelastusturvallisuuden jatkosuunnittelusta ja toteutuksesta. Visbynkujalta Itäväylän mahdolliselle uudelle kattamisalueelle johtava silta tulee mitoittaa hälytysajoneuvoliikenteelle.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutostyön yhteydessä on selvitetty moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamia melutasoja ja ilman epäpuhtauspitoisuuksia. Asemakaavassa on liikerakennuksen Itäväylän puoleisen ulkovaipan ääneneristävyyttä sekä ilmanvaihdon järjestämistä koskevat kaavamääräykset.

Liikekeskuksen asiakas- ja huoltoliikenteen vaikutus Kauppakartanonkadun itäpään melutasoihin on vähäinen.

Uudet liikerakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka tuloilman ottokohta on tontin vesikaton ylimmän kohdan yläpuolella. Tonttien pysäköintilaitosten poistoilmakuilut on rakennettava vähintään 2 m tontin ylimmän vesikaton yläpuolelle.

Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavalla aikaansaadaan työpaikoille uutta tonttimaata. Kaavaehdotuksessa on uusia huomattavia työpaikka- ja palvelutoimintojen alueita sijoitettu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen liittyen. Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettu tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Keskittämällä rakentamista aluekeskuksen ytimeen ja varaamalla uusille palveluille tilaa, parannetaan samalla joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia ja aikaansaadaan energiatehokasta kaupunkirakennetta. Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen on sijoitettu joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Kaava mahdollistaa Kauppakartanonkadun pohjoispuolen ja Itäväylän eteläpuolen kaupunkikuvan parantamisen, kun vanha kaupparakennus puretaan ja pysäköintikentän tilalle tulee uusi kauppakeskusrakennus.

Vaikutukset liikenteeseen ja liikenteen turvallisuuteen

Uuden Citymarketin liikenne tulee kuormittamaan Asiakkaankatua, Kauppakartanonkadun itäpäätä ja Visbynkatua. Mahdollinen Visbynkadun jatke vaikuttaa Citymarketin koilliskulmaan hiukan, koska Visbynkadun tasaus nousee nykyisestä noin 1–1,5 metriä Asiakkaankadun liittymässä.

Liikenne tulee lisääntymään pahimpina ostossesonkiaikoina. Alueen katuverkon välityskyky ei tule jatkossa riittämään (Kehä I:n ja Itäväylän eritasojärjestelyistä huolimatta) kaikista kiivaimpien ostospäivien tarpeisiin, kuten joulusesonki. Oletettavaa on, että jo nykyiset pysäköinti-alueet ovat olleet riittäviä tavallisina ostospäivinä kaupassa asioivien tarpeisiin, joten välityskykyyn liittyvät ongelmat eivät tule olennaisesti pahenemaan nykyisestä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaupungin investointitarve kaavan toteuttamiseksi on vähäinen.

Kaupalliset vaikutukset

Hankkeen päivittäistavarakaupan osuuden kasvulla ei todennäköisesti ole merkittäviä vaikutuksia lähialueiden päivittäistavarakaupan ostovoiman suuntautumiseen tai vireillä olevien hankkeiden syntymiseen nykytilaan verrattuna. Itäkeskus kerää jo nyt asiakkaita Vartiokylää laajemmalla alueella. Päivittäistavarakaupan ostovoimaa tulee Itäkeskukseen mm. Vuosaaresta, Myllypurosta, osittain Mellunkylästä, Herttoniemestä sekä Laajasalosta ja osittain erikoiskaupan tapaan myös Vantaan ja Sipoon puolelta jo nyt.

Erikoiskaupan osalta hanke vastaa Itäisen suurpiirin kaupan palvelujen kysyntään. Hanke ei myöskään kaupan tilantarvearvioiden mukaan rajoita lähialueiden mahdollisuuksia kehittyä monipuolisemmiksi palvelujen keskittymiksi.

Sijainniltaan Itäkeskus on monipuolisesti saavutettavissa. Asiointiselvitysten mukaan Itäkeskuksessa korostuu julkisen liikenteen osuus asiointiliikenteessä. Hanke tukee palvelujen monipuolistumisen kautta aluekeskuksen kehittämistä niin palvelu- kuin työpaikka-alueena.

Toteutus

Toteutukseen ryhdytään heti kun asemakaava on astunut voimaan. Keskolla on tarkoitus toteuttaa uusi Citymarket useassa eri rakennusvaiheessa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kiinteistön 2:1117 omistaja Kesko Oyj on 16.2.2006 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että alueelle voidaan rakentaa hypermarket.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 17.2.2006).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2006–2010 kaavoituskatsauksissa.

Kaava-alue sisältyy myös Itäkeskuksen kokonaistarkastelun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (päiväty 27.2.2008).

Kokonaistarkastelua koskeva yleisötilaisuus pidettiin 11.3.2008 kaupunkisuunnitteluviraston auditoriossa. Kokonaistarkasteluun sisältyivät uusi Citymarket ja rakentaminen Itäväylän päälle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Itäkeskuksen laajennusta ja Citymarketin aluetta koskeva asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kulttuurikeskus Stoassa ja viraston internetsivuilla 28.9.–16.10.2009. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2009.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutosluonnoksen 3.12.2009 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Citymarketin alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa asemakaavaluonnosta on täydennetty ja muutettu lähinnä määräysten osalta. Muutokset asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen ovat niin vähäisiä, ettei ole ollut tarvetta asettaa suunnitelmaa uudelleen nähtäville. Tehdyt muutokset on esitelty asianosaisille (Kesko, jonka aluetta kaava koskee, ja Toyota, joka on lähi-naapuri).

Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, Helsingin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymästä asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jatkosuunnittelun yhteydessä pyydetty lausunnot Helsingin ympäristökeskukselta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, pelastuslaitokselta ja ELY-keskuksen ympäristövastuualueelta.

Niiltä osin kuin saaduissa lausunnoissa oli tätä kaava-aluetta koskevia huomautuksia, niihin on annettu vastineet vuorovaikutusraportissa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 7 mielipidettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 3 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat liikenteen toimivuuteen, kaavatyöhön osallistumiseen ja mahdollisten asuinrakennusten kaavoittamiseen Keskon alueelle.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat liikenteeseen ja Visbynkadun korkeustasoihin. Myös esitettiin, että hypermarketit muokkaavat kulutus- ja liikkumistottumuksia kaupunkirakenteen kannalta epätoivottavaan suuntaan ja suosivat yksityisautoilua. Pitäisi saada myös pieniä ruoka- ym. kauppoja.

Mielipiteet on kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan otettu huomioon.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipidekirjeistä ja viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Keskustelutilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin liitteenä.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)	6 979	11 200
Katu	11 589	0
Yhteensä	18 568	11 200
Kaavoittamaton alue		
Yhteensä		11 200

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja toimistotiloja (KM)	39 033	56 000
Katu	13 462	0
Yhteensä	52 495	56 000

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Asemakaavan muutoksen laatimisesta hakijalta (Kesko Oyj tontin 45177/6 haltijana) esitetään perittäväksi 21 000 euroa.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11980 kartta, päivätty 10.6.2010
- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 11980 selostus, päivätty 10.6.2010
- vuorovaikutusraportti 10.6.2010
- asemakaavan muutoshakemus

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti hakijalle ja niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa