



31.10.2011

Kaj/1

## § 961

### V Vartiokylän tontin 45177/7 ja katualueiden asemakaavan hyväksyminen sekä tontin 45177/6 ja katualueiden (Citymarket) asemakaavan muuttaminen (nro 11980)

HEL 2011-001583 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45177 tontin nro 7 ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 45177 tontin nro 6 ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 10.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11980 mukaisena.

## Käsittely

Esteelliset: Bryggare Arto, Moisio Elina, Oker-Blom Jan D, Rauhamäki Tatu

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11980
- 2 Havainnekuva (Citymarket ym.)
- 3 Havainnekuva / ilmakuva (Citymarket ym.)
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen  
Esitysteksti  
Liite 1

## Postiosoite

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

## Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

## Puhelin

+358 9 310 1641

## Tilinro

FI0680001200062637

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Alv.nro

FI02012566



Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

HSY Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin Energia -liikelaitos

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45177 tontin nro 7 ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 45177 tontin nro 6 ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 10.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11980 mukaisena.

## Tiivistelmä

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden Citymarketin rakentamisen. Citymarketin alueelle on laadittu 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.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2008 Itäkeskuksen alueen kokonaistarkastelun jatkotyön pohjaksi. 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. 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.

Kaupun osalta kaupunkisuunnitteluvirasto on laatinut kaksiosaisen selvityksen "Kaupan kaavoitus Helsingissä – osa I Päivittäistavarakauppa" ja "Kaupan kaavoitus Helsingissä – osa II Erikoiskauppa", 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 11200 k-m<sup>2</sup>, ja sen lisäksi kaavoissa on katualuetta. Kiinteistö 2:1117, eli nykyinen Citymarket pysäköintialueineen, on asemakaavoittamatonta 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 metroasema on 150 metrin päässä. Itäväylä on alueen pohjoispuolella. Kaava-alue on tiiviisti rakennetun ympäristön keskellä.



Alueella on Citymarketin myymälä, joka on tarkoitus purkaa uuden rakennuksen tilalta asemakaavan tultua voimaan, ja Citymarketin maantasoinen pysäköintialue. Citymarket on rakennettu poikkeusluvalla. Tontilla 45177/6 on säilytettävä liike- ja toimistorakennus.

Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolinen Asiakkaankatu on länsipäässä asuntokatu ja pohjoispuolella luonteeltaan huoltokatu. Itäpuolen Visbyinkatu on myös luonteeltaan huoltokatu.

#### Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijoittuu Itäväylän ja Kauppakartanonkadun väliin.

Itäväylän pohjoispuolen rakennus on osa nykyistä Itäkeskuksen kauppakeskusta. Rakennuksen korkeus on Itäväylän puolella noin 18 metriä, eli vastaa kuutta normaalikerrosta.

Alueen eteläpuoleinen Kauppakartanonkatu on pääkatu, jonka varrella on myös asuinrakennuksia. Citymarketin kohdalla Kauppakartanonkadun 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-Uuttamaata. Asiointiselvitysten mukaan pääosa Itäkeskuksen asiakkaista tulee Vartiokylän, Mellunkylän, Vuosaaren, Laajasalon, Tammisalun 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 ennakoitaan kasvavan noin 10 000 asukkaalla vuoteen 2018 mennessä. Itäisessä suurpiirissä on erikoiskaupan ja palvelujen liiketilaa nykyisellään noin 187 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavara-kaupan liiketilaa lähes 40 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin osa kaupasta on keskittynyt Itäkeskukseen. Pelkästään Vartiokylän peruspiirissä, jossa Itäkeskus sijaitsee, on erikoiskaupan ja palvelujen liiketilaa 146 000 k-m<sup>2</sup> ja päivittäistavara-kaupan alaa reilu 14 000 k-m<sup>2</sup>. Itäkeskuksen lisäksi peruspiirissä on kauppakeskus Lanterna Roihupellossa. Liiketilän määrä on kasvanut em. luvuista vuoden 2009 aikana noin 20 000 k-m<sup>2</sup>:llä Itäkeskuksen Prismän 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 molemmin 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

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



Uuden kaava-alueen pinta-ala on 3,39 ha ja muutosalueen 1,86 ha. Uutta kerrosalaa on 44800 m<sup>2</sup>, ja olemassa olevaa, säilyvää kerrosalaa 11200 m<sup>2</sup>. Purettavan Citymarketin kerrosala on noin 10630 m<sup>2</sup>. Uusia työpaikkoja kaava-alueelle tulee noin 770.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, julkisten palvelujen tiloja 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 30250 m<sup>2</sup>), joka käsittää lähes koko Keskon omistaman alueen. Visbynkadun reunassa kiinteistöstä katualueeseen on liitetty noin 1300 m<sup>2</sup> ja Visbynkujan reunassa noin 500 m<sup>2</sup>. Tontille saa rakentaa kolmikerroksisen liikerakennuksen, jonka maantasokerros ja toinen kerros sisältää pääosin pysäköintiä. Kolmas kerros, joka on lähes samalla korkeudella kuin Itäkeskuksen kauppakeskuksen päätaso, on liikekerros. Liiketiloja tulee rakentaa myös Kauppakartanonkadun varteen ensimmäiseen kerrokseen. Katolle tulee rakentaa pysäköintiä, josta osa (400 autopaikkaa) varataan viereisen, Itäväylän päälle tai viereen, tai Visbynkadun toiselle puolelle myöhemmin mahdollisesti tulevan asuinkorttelin käyttöön. Citymarketin tontin kerrosala on 41700 m<sup>2</sup>. Uuden rakennuksen julkisivumateriaaliksi on 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 merkitty rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä 14300 k-m<sup>2</sup>, kun se vanhassa asemakaavassa oli 11200 k-m<sup>2</sup>. Tämä mahdollistaa tontilla olevan sisäpihan ottamisen liiketiläkäyttöön.

Tonttien 45177/6 ja 7 kerrosalaan sisältyy alueen sisäiselle jalankululle tarkoitettut käytävät, joiden yhteenlaskettu kerrosala on vähintään 2000 k-m<sup>2</sup>.

## 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 katu yhteyksiä.

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 ajoneuvoa/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, joilla katu tulee olemaan, mikäli Itäväylän ja Kehä I:n liittymävaihtoehdoista toteutettavaksi tulee sellainen, jossa on Visbynkadun silta Itäkadulle.

Asemakaavan selostuksen liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa on esitetty myös muita kortteliin liittyviä liikennevarauksia. Kadunvarsipysäköinti säilyy likimain ennallaan. Kauppakartanonkadulle on esitetty ajoliittymävaraus Ystävydenpuiston alle rakennettavaa väestönsuojaa varten. Visbynkadun ja Kauppakartanonkadun liittymään on tehty tilavarauksia kiertoliittymälle, jonka toteuttamiskelpoisuus/tarve riippuu Kehä I:n ja Itäväylän eritasoliittymän 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 pysäköintikerrokseen.

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

#### Palvelut

Suunniteltu Keskon hypermarket on kokonaisuudessaan noin 16000–17000 k-m<sup>2</sup>, josta päivittäistavarakaupan uutta liiketilaa on arvioiden mukaan noin 2000 k-m<sup>2</sup>. 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 30000 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 kuntateknikka on painumaherkkää.

#### Pelastusturvallisuus

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

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 metriä 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 saadaan 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 erityisesti vilkkaimpina ostossesonkiaikoina. Alueen katuverkon välityskyky ei tule jatkossa riittämään (Kehä I:n ja Itäväylän eritasojärjestelyistä huolimatta) kaikista kiivaimpien ostospäivien, kuten joulusesongin tarpeisiin. Nykyiset pysäköintialueet ovat olleet riittäviä tavallisina ostospäivinä kaupassa asioiville, joten on oletettavaa, että 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.

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

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



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

#### Toteutus

Toteutukseen ryhdytään heti kun asemakaava on tullut 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 (päivätty 17.2.2006).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2006–2010 kaavoituskatsauksissa.

Kaava-alue sisältyy myös Itäkeskuksen kokonaistarkastelun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (päivätty 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 muotosehdotusta valmisteltaessa asemakaavaluonnosta on täydennetty ja muutettu lähinnä määräysten osalta. Muutokset kaavaluonnokseen 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 lähinaapuri).



## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, 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 asemakaavaosastolle saapui 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.

## Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 13.8.–13.9.2010 maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta,



HSY:n vesihuolto, Helsingin Energia -liikelaite ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

#### Lausunnot

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

Kiinteistölautakunta toteaa, ettei asemakaavaa ja asemakaavan muutosta tulisi viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen neuvottelutuloksen saavuttamista ja maankäyttösopimuksen allekirjoittamista.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, 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.

Ympäristölautakunta toteaa, 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.

#### Vastine

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 autopaikka/30 k-m<sup>2</sup> eli 1866 autopaikkaa. Autopaikkojen enimmäismääräehtoa ei ole aikaisemmin sovellettu esikaupunkialueella.

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



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 NO<sub>2</sub>- 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 autopaidat tulevat rakennuksen sisään.

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

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että polkupyöräpaikoista 100 paikkaa voidaan sijoittaa katualueelle.

Tontin toiminnat 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.

Vastine

Asemakaavassa vaadittujen polkupyöräpaikkojen lukumäärä on 622. Näistä 522 on sijoitettava tontille. 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, että kaavoituksessa ja alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon koko alueen kokonaisuus ja



varautua sen tuomiin vaatimuksiin esimerkiksi ajoyhteyksien, teknisten tilojen ja poistumis- ja savunpoistokuilujen osalta.

Vastine

Citymarketin sekä Itäkeskuksen hotelliin, 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, että tontin 45177/7 rajan tuntumassa sijaitsee rakennettu yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri. Johtoja varten tulee tontille merkitä 5 metrin levyinen johtokuja. Kaavamerkinnällä "ykt" merkitty alueellisen 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 hyväksyttäväksi 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.

Vastine

Kaavaselostuksen liitteenä olevia kunnallistekniikan karttoja on muutettu niin, että Kauppakartanonkadun 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 kaavoituksen jälkeisissä maapohjan omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvissä sopimuksissa sekä maankäytösopimuksissa.

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

Lausunnot ja vastineet niihin on selostettu tarkemmin esityslistan tämän asia liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.



## Selostukseen tehdyt muutokset

Lausunnot eivät anna aiheutta muuttoa kaavaehdotusta.

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

Kaupunginhallitus hyväksyi 6.6.2011 suunnitellun tontin 45177/7 omistajan Kesko Oyj:n kanssa ehdollisesti tehdyn maankäyttösopimuksen.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11980
- 2 Havainnekuva (Citymarket ym.)
- 3 Havainnekuva / ilmakekuva (Citymarket ym.)
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päätöshistoria

### Otteet

#### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

#### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 5

HSY Vesihuolto  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin Energia -liikelaitos

### Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautekunta



31.10.2011

Kaj/1

---

Rakennuslautakunta  
Ympäristölautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Pelastuslautakunta

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566