



21.5.2012

Kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto poikkeamishakemuksesta

HEL 2012-004289 T 10 04 01

Hakija

Kiinteistö Oy Kauppakeskus Itäkeskus / Wereldhave Finland Oy, Risto Seppo (jättöpäivämäärä 5.3.2012)

Rakennuspaikka

45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45173 tontti 22 (Itäkatu 1a)

Haettu toimenpide

Pysäköintikerroksen, ensimmäisen kerroksen ja toisen kerroksen yleisen jalankulkualan (yhteensä 2 045 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen liiketiläkäyttöön, pysäköintikerroksen pysäköintitilojen (2 640 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen liiketiläkäyttöön ja välipohjan rakentaminen toiseen kerrokseen osana piazzan aukiota, ja sen alan (185 k-m²) käyttäminen liiketiloina, poiketen voimassa olevasta asemakaavasta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että Piazzan osa kauppakeskuksesta on suunniteltu pienille erikoisliikkeille, jotka eivät tässä osassa kauppakeskusta ole menestyneet. Piazzan etäisyys suurimmista asiakasvirroista, jotka ovat metroaseman läheisyydessä, on noin 400 - 500 m. Ollakseen vetovoimainen ja houkutteleva osa kauppakeskusta Piazza tarvitsee ankkurivuokralaisen.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.



21.5.2012

Selostus

Alueella on voimassa 23.6.1999 hyväksytty asemakaava nro 10684. Asemakaavan mukaan tontille 45173/22 saadaan rakentaa 8 100 k-m² korttelin pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa, eli liiketilaa, ja 2 800 k-m² alueen sisäiselle jalankululle tarkoitettua tilaa. Yhteenlaskettu kerrosala on 10 900 k-m².

Asemakaavan laatimisvaiheessa tarkoitus oli, että alueen sisäinen jalankulku jatkuu toisen kerroksen parven kautta jalankulkusillalle ja Kehä I:n yli Prismän liikerakennukseen. Piazza olisi tällaisen jalankulkuraitin varrella ollut houkutteleva liikepaikka pienille erikoismyymälöille.

Piazzan rakentamisesta on kulunut 10 vuotta. Jalankulkusilta Kehätien yli on jäänyt toteutumatta, ja Piazza on kauppakeskuksen osana jäänyt pussin perälle. Kehä I - Itäväylän eritasoliittymän suunnittelu on kesken. Eritasoliittymä on tarkoitus toteuttaa yhteisesti valtion ja Helsingin kaupungin varoilla, eikä sen toteutuksen aikataulusta ole tällä hetkellä tietoa.

Hakijan tarkoituksena on käyttää jalankulkualueeksi varattu alue liiketilaksi siten, että Piazzalle tulee vetovoimainen, riittävän kokoinen ankkurivuokralainen. Tämä edellyttää, että kerrokset ovat vapaasti liikkeenharjoittajan käytettävissä. Kauppakeskukseen on suunnitteilla sen imagon nostamista, ja tämä edellyttää Piazzan tehokkaampaa käyttöä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että pääkäyttötarkoituksenmukainen tila, eli liiketila, kasvaa 8 100 k-m²:stä noin 12 970 k-m²:ksi (lisäys on 4 870 k-m²), osa alueen sisäiselle jalankululle varatusta alueesta (2 045 k-m²) poistuu ja osa kerrosalan ulkopuolella olevasta pysäköintilasta pysäköintitasolla vähenee (2 640 k-m²). Ainoa varsinainen lisärakentaminen on 185 k-m²:n välipohja, kaikki muu on olemassa olevien tilojen käyttötarkoituksen muuttamista.

Tontin yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 10 900 k-m²:stä 12 970 k-m²:ksi. Poikkeamisen myötä tontin kokonaiskerrosala nousee 19 %, ja tontin liikekerrosala nousee 60 %. Kauppakeskus Itäkeskus on teknisesti jaettu useampaan tonttiin, ja muutospaineet kohdistuvat pääasiassa tähän tonttiin. Rakennuksen katolla olemassa olevat nykyisin vajaakäyttöiset pysäköintipaikat ovat riittävät.

Mikäli jalankulkusilta Kehä I:n yli vielä joskus halutaan toteuttaa, jalankulkuraitti voidaan tuoda kauppakeskukseen kattokerroksen kautta. Jalankulkusillan korkeusasemaa on tällä hetkellä mahdotonta



21.5.2012

tarkalleen arvioida, mutta se tulee todennäköisesti sijaitsemaan asemakaavassa merkittyä tasoa korkeammalla.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty myös kiinteistövirasto lausunto.

Osallisten kuuleminen

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (20.4.2012). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Lausunto

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että haettu muutos on suurimmaksi osaksi jo olemassa olevan tilan muuttaminen tontin pääkäyttötarkoituksenmukaiseksi tilaksi.

Poikkeamisen erityinen syy on luoda edellytykset rakennuksen ilmeen kohottamiselle ja nykyisin vajaasti toimivan Piazza-osan elävöittämiselle sekä sen käytön tehostamiselle.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kaupunkisuunnitteluvirasto puoltaa hakemusta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa vielä, että kiinteistövirasto käy maanomistajan kanssa maankäyttösopimukseen tähtääviä neuvotteluita.

Lisätiedot

Barbara Tallqvist, arkkitehti, puhelin: 310 37283
barbara.tallqvist(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Annukka Lindroos
asemakaava-arkkitehti



21.5.2012

Tiedoksi

Rakennusvalvontavirasto