



§ 829

Poikkeamishakemus (Vartiokylä, Itäkatu 1 a)

HEL 2012-004289 T 10 04 01

Rakvv 45-702-12-S

Päätös

Kaupunginhallitus päätti myöntää Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10684 osoitetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta ja asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisen myötä tontin kokonaiskerrosala kasvaa 2070 k-m² ja tontin liikeykerrosala 4870 k-m².

Hakija

Kauppakeskus Itäkeskus Oy (5.3.2012)

Rakennuspaikka

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

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on pysäköintikerroksen, ensimmäisen kerroksen ja toisen kerroksen yleisen jalankulkualueen (yhteensä 2 045 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen liiketiläkäyttöön. Lisäksi poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta muuttamalla pysäköintikerroksen pysäköintitilojen (2 640 k-m²) käyttötarkoitus pysyvästi liiketiläkäyttöön, rakentamalla välipohja toiseen kerrokseen osana piazzan aukiota ja käyttämällä välipohjan alaa (185 k-m²) liiketiloina. Poikkeamisen myötä asemakaavassa osoitettu liiketilaksi tarkoitettu rakennusoikeus ylittyy 60 %.

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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.5.2012 antanut hakemusta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



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

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.

Viranomaisneuvottelut

Tontille 45173/22 laajennettavan liikerakennuksen toteutuva rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, joten kaupungilla on oikeus tarkistaa tontin vuokran määrä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeutta. Kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan hakijalta on saatu sitoumus maanvuokrasopimuksen tarkistamiseksi.

Perustelut

Alueella on voimassa 23.6.1999 hyväksytty asemakaava nro 10684. Asemakaavan mukaan tontille saadaan rakentaa 8 100 k-m² korttelin pääkäyttötarkoituksenmukaista 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 jatkuisi 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 vaikeasti saavutettavaksi. 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 imagon nostaminen on suunnitteilla, ja tämä edellyttää Piazzan tehokkaampaa käyttöä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että pääkäyttötarkoituksenmukainen liiketila, kasvaa 8 100 k-m²:stä noin 12



970 k-m²:iin (lisäys 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:iin.

Kauppakeskus Itäkeskus on teknisesti jaettu useampaan tonttiin ja muutospainee kohdistuvat pääasiassa tonttiin nro 22. 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 tarkalleen arvioida, mutta se tulee todennäköisesti sijaitsemaan asemakaavassa merkittyä tasoa korkeammalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että haettu muutos on suurimmaksi osaksi jo olemassa olevan tilan muuttamista tontin pääkäyttötarkoituksenmukaiseksi tilaksi. Poikkeamisen erityinen syy on luoda edellytykset rakennuksen ilmeen kohottamiselle ja nykyisin kauppakeskuksen vajaasti toimivan Piazza-osan elävöittämiselle sekä sen käytön tehostamiselle. Kaupunginhallitus katsoo, että näillä perusteilla poikkeamisen myöntäminen on perusteltua.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa



poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiainmies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen myöntää Kauppakeskus Itäkeskus Oy:lle maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen vähäistä suuremman poikkeamisen asemakaavassa nro 10684 osoitetusta pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta ja asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Poikkeamisen myötä tontin kokonaiskerrosala kasvaa 2070 k-m² ja tontin liikekerrosala 4870 k-m².

Hakija

Kauppakeskus Itäkeskus Oy (5.3.2012)

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Rakennuspaikka

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

Hakemus

Hakijan tarkoituksena on pysäköintikerroksen, ensimmäisen kerroksen ja toisen kerroksen yleisen jalankulkualueen (yhteensä 2 045 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen liiketiläkäyttöön. Lisäksi poiketaan voimassa olevasta asemakaavasta muuttamalla pysäköintikerroksen pysäköintitilojen (2 640 k-m²) käyttötarkoitus pysyvästi liiketiläkäyttöön, rakentamalla välipohja toiseen kerrokseen osana piazzan aukiota ja käyttämällä välipohjan alaa (185 k-m²) liiketiloina. Poikkeamisen myötä asemakaavassa osoitettu liiketilaksi tarkoitettu rakennusoikeus ylittyy 60 %.

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.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 21.5.2012 antanut hakemusta puoltavan lausunnon (Liite 5).

Säännökset, joista poiketaan

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

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.

Viranomaisneuvottelut

Tontille 45173/22 laajennettavan liikerakennuksen toteutuva rakennusoikeus ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, joten kaupungilla on oikeus tarkistaa tontin vuokran määrä vastaamaan toteutuvaa rakennusoikeutta. Kiinteistövirastosta saadun tiedon mukaan hakijalta on saatu sitoumus maanvuokrasopimuksen tarkistamiseksi.



Perustelut

Alueella on voimassa 23.6.1999 hyväksytty asemakaava nro 10684. Asemakaavan mukaan tontille saadaan rakentaa 8 100 k-m² korttelin pääkäyttötarkoituksenmukaista 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 jatkuisi toisen kerroksen parven kautta jalankulkusillalle ja Kehä I:n yli Prisman 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 vaikeasti saavutettavaksi. 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 imagon nostaminen on suunnitteilla, ja tämä edellyttää Piazzan tehokkaampaa käyttöä.

Haettu toimenpide poikkeaa asemakaavasta siten, että pääkäyttötarkoituksenmukainen liiketila, kasvaa 8 100 k-m²:stä noin 12 970 k-m²:iin (lisäys 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:iin.

Kauppakeskus Itäkeskus on teknisesti jaettu useampaan tonttiin ja muutospaineeet kohdistuvat pääasiassa tonttiin nro 22. 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 tarkalleen arvioida, mutta se tulee todennäköisesti sijaitsemaan asemakaavassa merkittyä tasoa korkeammalla.

Kaupunginhallitus toteaa, että haettu muutos on suurimmaksi osaksi jo olemassa olevan tilan muuttamista tontin pääkäyttötarkoituksenmukaiseksi tilaksi. Poikkeamisen erityinen syy on



luoda edellytykset rakennuksen ilmeen kohottamiselle ja nykyisin kauppakeskuksen vajaasti toimivan Piazza-osan elävöittämiselle sekä sen käytön tehostamiselle. Kaupunginhallitus katsoo, että näillä perustein poikkeamisen myöntäminen on perusteltua.

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.

Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 171 § 2 mom 2 kohta, 172, 173 ja 174 §

Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 §

Rakennusvalvontataksa 2012, 6 § a-kohta

Maksu

774 euroa

Jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen antopäivästä lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen 8.8.2012, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että 1.1.2011 voimaan tulleen lain (1257/2010) (Laki kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta) 3 §:n säännösten mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 171 §:n 2 momentin 2-4 kohdassa ja 3 momentissa tarkoitetuissa tapauksissa poikkeamisen rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, lukuun ottamatta ranta-alueelle haettua poikkeamista, myöntää Helsingin kaupunki.

Hakemus koskee muun muassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaista vähäistä suurempaa poikkeamista



asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, joten toimivalta poikkeamisen ratkaisussa on kaupunginhallituksella.

Esittelijä puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintosihteeri, puhelin: 310 74325
suvi.ramo(a)hel.fi
Sari-Anna Pennanen, vs. johtava kaupunginasiamies, puhelin: 310 36179
sari-anna.pennanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Ympäristökartta (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 2 Asemapiirros (Vartiokylän tontti 45173/22)
- 3 Asemakaavaote
- 4 Hakijan alustavat suunnitelmat
- 5 Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto 21.5.2012

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2
Hallintovalitus,
poikkeamispäätöksen tekeminen
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Rakennusvalvontavirasto
Hallintokeskus / Maunula