



19.08.2019

Asia/16

## § 517

### Alueen varaaminen YIT Suomi Oy:lle ja Sato-Asunnot Oy:lle liike- ja asuinkorttelin toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Vartiokylä, Itäkeskuksen metroasema, Jokerikortteli)

HEL 2018-010360 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi liike- ja asuinkortteli ”Jokerikorttelin” YIT Suomi Oy:lle ja Sato-Asunnot Oy:lle toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue.
- Alueen pinta-ala on noin 15 900 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavoituksessa.
- Varauksensaaja on YIT Suomi Oy (y-tunnus 1565583-5) ja Sato-Asunnot Oy (y-tunnus 1471718-4) sekä niiden hanketta varten mahdollisesti myöhemmin perustamat yhtiöt.
- YIT Suomi Oy:llä on oikeus vaihtaa kumppania tai valita lisää kumppaneita kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tonttipäällikön suostumuksella.
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että varaus mahdollistaa vain hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen. Kaupunki päättää hankkeen toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen, mikäli tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset täyttyvät.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot Punos 26.4.2019
- 4 Maanallerakentamisohje
- 5 Ilmoittautumisohje Jokerikortteli
- 6 Lähtökohtia suunnittelua varten
- 7 Suunnitteluvaraushakemus



8

Punos\_kooste\_julkinen\_190417

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Itäkeskuksen Jokerikortteli sijaitsee maanalaisen metroaseman päällä nykyisen joukkoliikenneterminaalin kohdalla. Lähivuosina alue on kehityksessä ja vilkastumassa käyttäjämääriltään muun muassa Raide-Jokerin rakentamisen myötä. Maankäytöllisenä tavoitteena on tehokas, toiminnoiltaan monipuolinen rakentaminen joukkoliikenneterminaalin yläpuolelle.

Kaupunki toteutti keväällä 2018 avoimen kutsun, jossa haettiin kumppaneita kehittämään Jokerikorttelia. Varausta esitetään YIT Suomi Oy:lle (YIT) ja SATO Asunnot Oy:lle (SATO) Jokerikorttelin toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin tulisi noin 12 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sekä 19 000 k-m<sup>2</sup> asumista. Aikataulullisesti tavoitteena on toteuttaa uusi maankäyttö samanaikaisesti Raide-Jokerin toteuttamisen kanssa tai pian sen jälkeen siten, että yhteensopivat ratkaisut on huomioitu niin Raide-Jokerin kuin uuden maankäytön suunnittelussa.

## Esittelijän perustelut

### Hakumenettely

Kaupunki toteutti keväällä 2018 avoimen kutsun, jossa haettiin kumppaneita kehittämään Jokerikorttelia. Määräaikaan mennessä saatiin kolme ideasuunnitelmaa. Suunnitelman jättivät seuraavat työryhmät:

- NCC Building Finland
- SRV Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto ALA Oy, WSP Finland Oy
- YIT Oyj, SATO Oyj, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, Sitowise Oy.

Jatkoneuvotteluihin valikoitui YIT:n ja SATO:n työryhmä ehdotuksellaan "Punos".



Haun ilmoittautumisohje on liitteenä 5. Suunnittelun lähtökohdat on esitelty liitteessä 6. Muut ehdotukset ja valinnan perustelumuuisto ovat oheismateriaalissa.

#### Hakemus ja hankkeen kuvaus

Hakijat pyytävät 20.9.2018 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta asemakeskuksesta, asunnoista ja liiketiloista muodostuvan hybridikorttelin suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten. Varausalue koostuu metro- ja liityntäliikenteen käytössä olevista asema-, raide- ja katualueista.

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa suunnitteluvarausalueelle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen sekä monipuolinen hybridikortteli. Suunniteltava hanke tulisi sisältämään asumista, toimittilaa sekä joukkoliikenneterminaalin. Tarkempi massoittelu, sisältö ja laajuus määritellään suunnitteluvarausaikana. Alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin tulisi noin 12 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sekä 19 000 k-m<sup>2</sup> asumista.

Hakijoiden tarkoituksena on suunnitella ja kehittää hanketta tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin, eri viranomaisten, Raide-Jokeri -alianssin, HKL:n, HSL:n, naapurikiinteistöjen sekä asiantuntevien suunnittelijoiden kanssa.

Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarausaikana yhteensovittamista suunnitteluvarausalueeseen toiminnallisesti liittyvän, liitteeseen 1 merkityn tarkastelualueen suunnittelun ja kehittämisen kanssa. Laajempi tarkastelualue mahdollistaa mm. alueen liikennejärjestelyiden ja Tallinnanaukion kehittämisen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen nopealla aikataululla sen jälkeen, kun asemakaavoitus, esirakentaminen ja muut yhteiset suunnittelu- ja kehittämiskäsit sen mahdollistavat.

Hakemus on liitteenä 7. Hakijoiden ehdotus ”Punos” Jokerikorttelin kehittämistä on liitteenä 8.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Hankealueen tämänhetkinen käyttötarkoitus voimassaolevassa asemakaavassa on raideliikennealueen korttelialue (LR). Alueelle on tarkoitus tehdä hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavamuutos, mikäli hankkeen suunnitelmasta tulee toteutuskelpoinen.

#### Joukkoliikennetäkitäit

---

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Joukkoliikenteen ratkaisut tullaan suunnittelemaan yhdessä HKL:n kanssa. Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemien välille rakennettava pikaraitiolinja. Raide-Jokeri luo mahdollisuuksia rakentaa huomattava määrä uusia asuntoja nopean raideyhteyden varten. Raide-Jokerin rakentaminen alkoi kesäkuun 2019 alussa. Tämänhetkisen aikataulun mukaan liikennöinti linjalla alkaa kesäkuussa 2024.

Jokerikortteli on yksi tärkeimmistä Raide-Jokerin ja raskaan raideliikenteen solmukohtista, joten sen kehittäminen on kaupungin kannalta keskeistä.

### Alueen varaaminen

Varausta on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian, kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun ja HKL:n kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Suunnitteluvaraus mahdollistaa hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen. Hankkeen toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista päätetään myöhemmin erikseen, mikäli tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset täyttyvät.

Suunniteltavat tontit on tarkoitus luovuttaa ensisijaisesti myymällä. Hinnan määrittelyssä otetaan vähentävinä tekijöinä huomioon vaikea rakennuspaikka ja muun muassa toiminnassa olevan metroaseman tuomat lisäkustannukset rakentamiselle sekä muut kohteen tavanomaisesti rakennushankkeesta poikkeavat kustannukset suunnitteluajana laadittavan erillisen selvityksen mukaisesti.

### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251  
maria.nelskyla(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot Punos 26.4.2019
- 4 Maanallerakentamisohje



19.08.2019

Asia/16

- 5 Ilmoittautumisohje Jokerikortteli
- 6 Lähtökohtia suunnittelua varten
- 7 Suunnitteluvaraushakemus
- 8 Punos\_kooste\_julkinen\_190417

## Oheismateriaali

- 1 Konseptiluonnos\_Place to be by NCC.pdf
- 2 Konseptiluonnos-SRV-ALA-WSP.pdf
- 3 Valinnan perustelumuiotio

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.05.2019 § 246

HEL 2018-010360 T 10 01 01 00

Tallinnanaukio 2

### Eesitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen varaamista liike- ja asuinhybridikorttelin ("Jokerikortteli") toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 15 900 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavotuksessa.
- Varauksensaaja on YIT Suomi Oy ("YIT") (y-tunnus 1565583-5) ja Sato-Asunnot Oy ("SATO") (y-tunnus 1471718-4) (YIT ja SATO jäljempänä yhdessä "Hakijat") ja niiden hanketta varten myöhemmin perustamat yhtiöt. Lisäksi YIT:llä on oikeus vaihtaa kumppania tai valita lisää kumppaneita tonttiyksikön suostumuksella.
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.



19.08.2019

- Varauksensaaja on tietoinen, että tämä varaus mahdollistaa vain hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen. Kaupunki päättää hankkeen toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehtoista erikseen, mikäli tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset ovat olemassa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.
- Lisäksi oikeutetaan tonttipäällikkö jatkamaan tarvittaessa varausta vuodeksi kerrallaan.

(varaustunnus A1-145919)

Jokerikorttelin jatkosuunnittelussa selvitetään HKL:n kanssa yhteistyössä HKL:n toimitilojen alueelle sijoittumisen mahdollisuuksia.

#### Käsittely

14.05.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Jokerikorttelin jatkosuunnittelussa selvitetään HKL:n kanssa yhteistyössä HKL:n toimitilojen alueelle sijoittumisen mahdollisuuksia.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

07.05.2019 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

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

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439  
miia.pasuri(a)hel.fi