



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

## ITÄKESKUS CITYMARKETIN ALUEEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 11980

### SISÄLLYS

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.2.–17.3.2006**

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmä viranomaisen kannanotosta ja vastine
- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

#### **Kaavaluonnos nähtävillä 28.9.–16.10.2009 (asemakaava- ja asemakaavan muotosehdotus sisältää vain osan kaavaluonnoksen käsittävästä alueesta)**

- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät niistä mielipidekirjeistä, jotka koskivat korttelin 45177 tonttien 6 ja 7 osuutta luonnoksesta (3 kpl), ja vastineet

Yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2009 (muistio liitteenä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi 3.12.2009.

#### **Jatkosuunnittelun aikana tehty vuorovaikutus**

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirje
- Tiivistelmä mielipidekirjeestä ja vastine

#### **Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 13.8.–13.9.2010**

- Lausunnot
- Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

### LIITE

Yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.2.–17.3.2006

### Viranomaisyhteistyö

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on Citymarketin osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ilmoittanut, että asumisen suunnittelussa tulee selvittää ja ottaa huomioon liikenteen vaikutukset ilmanlaatuun ja meluun.

### Vastine

Suunnittelun kuluessa on erityisesti selvitetty ja otettu huomioon liikenteen vaikutukset ympäristön ilmanlaatuun ja melutasoon. Myös kaava-työn jatkuessa näitä ympäristökysymyksiä tullaan erityisesti ottamaan huomioon.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

**Puotila-seura** (12.3.2006), **Vartiokylän kokoomus** (14.3.2006) ja **Asunto Oy Asiakkaankatu 7** (16.3.2006) ovat Citymarketin osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä lähettäneet lähes samansisälliset kirjeet, joissa sanotaan mm.:

Osallistumis- ja arviointisuunnittelussa mainitaan alustavasta kokonaistarkastelusta, josta ei ole suunnitelmassa kerrottu sen enempää. Kirjoittajat ovat huolestuneita maankäytön voimakkaasta kehityksestä (uusi Prisma ja uusi Citymarket sekä Vuosaaren satama) ja siihen liittyvästä lisääntyvästä liikenteestä sekä isossa liittymässä että muilla Itäkeskusten kaduilla, ja haluavat, että kaupunki ennen kaavoitustyön jatkamista selvittää liikenteen kokonaiskuvan alueellisesti ainakin 10 vuoden tähtämällä. Verkon toimivuus tulee osoittaa ilman suuria investointeja, ja lisämaankäytön vaikutukset ympäristön lähikaduille. Kirjoittajat haluavat olla mukana suunnittelussa.

### Vastine

Citymarketin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu alustava kokonaistarkastelu koski laajempaa aluetta, eikä siinä ollut tässä kaavamuutoksessa esitettyä Itäväylän kannen päälle rakentamista. Alueesta tehtiin vuonna 2007 toinen kokonaistarkastelu, josta on osallisille ilmoitettu ja myös pidetty useita tilaisuuksia ennen kaupunkisuunnittelu-lautakunnan käsittelyä 28.3.2008.

Itäväylän ja Kehä I:n liittymästä tutkitaan parhaillaan erilaisia eritasoliittymävaihtoehtoja. Siinä yhteydessä selvitetään pääkatuverkon toimi-



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

vuus. Muiden katujen osalta liikenteen toimivuus ei pitäisi olla ongelma. Tässä asemakaavassa on otettu huomioon sen projektin tämän hetki-  
set tilatarpeet, jotta ei estetä eritasoliittymän rakentamista.

Liikenteen osalta asemakaava-alueen suunnittelussa on otettu huomi-  
oon Puotila-seuran toiveet liikenteen mahdollisimman hyvästä toimi-  
vuudesta. Väylien mitoituksessa on pyritty takaamaan toisaalta riittävä  
toimivuus unohtamatta ympäristön miellyttävyyttä. Tämä johtaa väistä-  
mättä siihen, että kaupan huippuliikenteen aikana on ruuhkia, mutta  
normaali liikenteen kysyntä voidaan kohtuullisesti tyydyttää. Asema-  
kaavaluonnoksessa on huomioitu myös tutkittavat eritasoliittymävaiht-  
toehdot siten, että kaikki niistä on toteutettavissa, kun valinta toteutet-  
tavasta liittymästä tehdään. Eritasoliittymän suunnittelu on oma projek-  
tinsa. Päätös toteutettavasta vaihtoehdosta tehtäen lähiaikoina. Sen  
jälkeen toivottavaa on, että liittymän ensimmäiset vaiheet saadaan to-  
teutettua mahdollisimman pikaisesti.

Mielipiteiden esittäjät ovat olleet osallisia vuorovaikutusprosessissa ja  
heille on eri yhteyksissä esitelty Itäkeskuksen suunnittelua.

**Kesko Oyj** muistuttaa (15.3.2006) osallistumis- ja arviointisuunnitel-  
masta, että Itäkeskuksen mittakaavassa kilpailukykyinen Citymarket ja  
pysäköinti vaativat koko alueen, ja ettei Keskon alueelle saisi sijoittaa  
asuntoja. Asuntoja voidaan sen sijaan sijoittaa kaupungin omistamalle  
ja Keskon vuokraamalle tontille 45176/4 Lyypekin aukion varrelle.

### Vastine

Korttelialueita on tutkittu yhteistyössä Keskon kanssa, ja tilaa asuinton-  
teille on löytynyt muualta.

## Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 28.9.–16.10.2009

Itäkeskuksen laajennusta, hotelli ja elokuvakeskusta, Itäväylän päälle  
suunniteltua jalankulkukantta ja Citymarketin korttelia käsittelevä ase-  
makaavaluonnos ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kau-  
pungin suunnitteluvirastossa 28.9.–16.10.2009 ja viraston internetsivuilla.  
Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2009.

Seuraavassa on esitetty mielipiteitten lyhennelmät ja niiden vastineet  
niiltä osin kuin ne koskivat Citymarketin kaava-alueita.

---

<b>Postiosoite</b> PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1673	<b>Faksi</b> +358 9 310 37409	<b>Tilinumero</b> 800012-62637	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6 Alv. nro FI02012566
---	---	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

## Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 2 mielipidettä koskien tonttien 45177/6 ja 7 osuutta asemakaavan muutosluonnoksesta.

**Puotila-seura** esittää (15.10.2009) lausuntonaan seuraavaa:

Puotila-seura suhtautuu positiivisesti Itäväylän kattamiseen ja Itäväylän päälle ideoituihin asuin-, hotelli- ja toimistoroneihin edellyttäen, että ei rajoiteta risteysaleen tulevia järjestelyjä. Itäväylän - Kehä I:n risteysalueen liikennejärjestelyt tulee ratkaista samanaikaisesti muun rakentamisen kanssa. Myös Keskon alueen tavarakuljetukset ja asiakasliikenne rasittaisivat mahdollisimman vähän alueen asuntokatuja.

## Vastine

Kehä I:n/Meripellontien ja Itäväylän eritasoliittymän vaihtoehdon valintaa ei ole vielä tehty. Tässä kaavaehdotuksessa ei ole Citymarketin ja Itäkeskuksen yhdistävää kauppasiltaa (ns. Hansasilta II), koska liittymän valinta vaikuttaa tämän sillan korkeustasoon. Sen sijaan asemakaavaehdotukseen on merkitty ohjeelliset korkeustasot Visbynkadulle ja Asiakkaankadulle, siltä varalta että valittava eritasoliittymävaihtoehto sisältää Visbynkadun sillan. Tällä on vaikutusta Citymarketin ja Toyotan liikenteen järjestämiseen. Liikenteen osalta asemakaava-alueen suunnittelussa on otettu huomioon Puotila-seuran toiveet liikenteen mahdollisimman hyvästä toimivuudesta. Väylien mitoituksessa on pyritty takaamaan toisaalta riittävä toimivuus unohtamatta ympäristön miellyttävyyttä. Tämä johtaa väistämättä siihen, että kaupan huippuliikenteen aikana on ruuhkia, mutta normaali liikenteen kysyntä voidaan kohtuullisesti tyydyttää.

xxx xxx

(16.10.2009)

Kannanotto on pitkä ja sisältää paljon eri näkökohtia Itäkeskuksen kehittämistä. Tähän on otettu vain Citymarketia ja liikennettä sivuvia näkökohtia:

Itäkeskuksen suunnittelussa voisi ottaa lähtökohdaksi eri sosiaaliluokkien asuintalojen, erikokoisten kauppojen, matkailupalvelujen ja kulttuurikeskuksen, jossa on korkeatasoista arkkitehtuuria ja koulutus- ja kulttuurilaitoksia. Uuteen suunnitelman kuuluvaan rakentamiseen on kuuluttava liikenneväylien suunnittelu.



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

Sosiaaliryhmien kohtaamista edistäisi yhdessä tasossa tapahtuva liikuminen, josta ohikulkuliikenne olisi erotettu mieluiten maan alle, sekä asumismuotojen sekoittuminen. Rakentamisen pitäisi olla pienimuotoisempaa. Nyt synnytetään hyvien kulkureittien ääreen suuri asumiskeskittymä, houkutellaan asukkaiksi ihmisiä, jotka vapaa-aikanaan lähtevät pois luontoon ja omaan rauhaan.

Hypermarketit muokkaavat kulutus- ja liikkumistottumuksia kaupunkirakenteen kannalta epätoivottavaan suuntaan ja suosivat yksityisautoilua. Pitäisi saada myös pieniä ruoka- ym. kauppoja.

Itäkeskuksen uudistamissuunnitelma tulisi olla sellainen, että sillä ratkaistaan elinympäristön ongelmat ihmisläheisellä suunnittelulla - eikä moninkertaisteta niitä.

### **Vastine**

Mielipiteessä on esitetty hyviä havaintoja ja paljon mielenkiintoisia näkökohtia.

Läpikulkuliikenteen ongelmia ei voida ratkaista sijoittamalla liikenne maan alle. Toisaalta siellä on jo metrorata, ja toisaalta maaperä on niin pehmeää, että läpikulkuliikenteen sijoittaminen maan alle olisi kohtuuttoman kallista. Sen takia onkin kevyen liikenteen taso nostettu toiseen kerrokseen, Itäväylän yläpuolelle, Itäkeskuksen kauppakeskuksen päatasolle.

Ulkotilassa oleva jalankulkuraitti mahdollistaa myös pikkuliikkeiden sijainnin kadun varressa erillään hypermarketeista. Citymarketin tontilla veloitetaan määräyksin sijoittamaan liiketiloja Kauppakartanonkadun varteen katutasoon.

### **Jatkosuunnittelun aikana tehty vuorovaikutus**

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.12.2009 hyväksymästä asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jatkosuunnittelun yhteydessä pyydetty lausunnot Helsingin ympäristökeskukselta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, pelastuslaitokselta ja ELY-keskuksen ympäristövastuualueelta. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos koski laajempaa aluetta kuin nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus.

Seuraavassa on esitetty lausunnot ja vastineet niihin siltä osin kuin näissä lausunnoissa oli tätä kaava-aluetta koskevia huomautuksia.



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

## Viranomaisyhteistyö

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on (4.3.2010) ilmoittanut, että Itäkeskuksen kauppakeskus lähialueineen on merkittävä ihmisten päivittäinen liikkumisympäristö, jota koskevat samat ilmanlaatuvaatimukset kuin asuinympäristöäkin. Myös liikkumisympäristöjen meluntorjuntamahdollisuuksiin tulee jo kaavoituksessa kiinnittää huomiota. Viihtyisät ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet tukevat ja lisäävät joukko liikenteen käyttöä.

Muut ympäristökeskuksen huomautukset koskevat asemakaavan muutoslunnoksessa esiintyvien asuinrakennuksien ja niiden piha-alueiden melutorjunta- ja ilmanlaatuongelmia.

### Vastine

Asemakaava- ja muutosehdotuksen uusi liikerakennus on sijoitettu jo olemassa olevaan liikenneympäristöön. Kaavaehdotus mahdollistaa lisärakentamista, joka omalta osaltaan aiheuttaa lisää liikennettä. Liikenteen lisääntyminen on kuitenkin vähäistä suhteessa olemassa olevaan tilanteeseen. Alueella on jo nykyisellään varsin kattava jalankulku- ja pyöräilyverkosto sekä joukkoliikennelinjasto. Nykyiset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä bussilinjasto säilyvät asemakaavaehdotuksessa. Asemakaavaehdotukseen on luonnoksen jälkeen lisätty velvoite rakentaa pyöräpysäköintipaikkoja ostoskeskuksen yhteyteen. Tältä osin pyöräilyolosuhteet paranevat.

Kiinteistöviraston lausunto (15.2.2010) asemakaava- ja asemakaavan muutoslunnoksesta koskee yksinomaan muuta kuin Keskon aluetta.

**Helsingin kaupungin pelastuslaitos** on (2.3.2010) ilmoittanut, että alueen turvallisuusratkaisut tulee toteuttaa kokonaisuutena, ja toimivien ja toteutuskelpoisten ratkaisujen löytämiseksi on syytä tehdä yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa. Olevien rakennusten ja alueiden turvallisuustaso täytyy säilyä myös viereisten tilojen rakentamisen aikana. Olemassa olevien rakennusten turvallisuusratkaisuja joudutaan ehkä arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti parantamaan rakennuksen ympärillä olevien olosuhteiden muuttuessa.

### Vastine

Asemakaavan ja kaavamuutoksen valmistelussa on otettu huomioon pelastuslaitoksen kommentit ja asemakaavaehdotus sisältää tarvittavat turvallisuus- ja pelastusmääräykset.



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

## Esitetty mielipide

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 lähinaapuri).

**Toyota Motor Finland Oy** (12.5.2010) toteaa, että asemakaava sisältää sellaisia rakenteellisia ratkaisuja, jotka vaikeuttavat yhtiön omistaman ja hallitseman tontin käyttöä olennaisesti. Visbynkadun korkeusasema nousisi tontin sisääntulon kohdalla siten että pääsy tontille muodostuisi mahdottomaksi ja vaikeuttaisi olennaisesti kiinteistöllä harjoitettavaa liiketoimintaa.

## Vastine

Toyotan tontti sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella Visbynkadun ja Meripellontien välissä, ja sisäänajo tontille on nykyään Visbynkadun pohjoispäästä. Kaavaehdotuksen mukaan ajo tontille on mahdollista Visbynkadun ja Asiakkaankadun kulmasta. Visbynkadun ja Asiakkaankadun kulmassa on tällä hetkellä kääntöpaikka, joka poistuu käytöstä, mikäli Visbynkadun silta rakennetaan. Tätä aluetta voidaan käyttää Toyotan liittymäjärjestelyjen helpottamiseksi. Tosin liittymän järjestäminen tästä edellyttää liikennejärjestelyjä myös tontin puolella. Toinen vaihtoehto on järjestää ajoliittymä tontin eteläreunalla oleva Lyypekinkujan katualuetta käyttäen. Lyypekinkujan katualue on vuokrattu Toyotalle jo nykyisellään.

Viranomaisten kannanotot ja mielipidekirjeet on jaettu kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenille esityslistan liitteenä.

## Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus (MRL 65 §)

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.8.–13.9.2010.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistö- lautakunnan, ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, HSY:n Vedeltä, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muutoksia.



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

## Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Kiinteistölautakunnalla** (16.11.2010), **Helsingin Energia -liikelaistoksella** ja **Helen Sähköverkko Oy:llä** (18.10.2010) ja **Uudenmaan ELY-keskuksella** (20.10.2010) ei ole asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

**Kiinteistölautakunta** toteaa (16.11.2010) muun muassa, että esitetystä asemakaavassa osoitettu tontti 45177/7 on yksityisessä omistuksessa ja sen arvo kohoaa merkittävästi. Kiinteistövirasto käy parhailaan tontin omistajan kanssa kaupunginhallituksen 9.2.2004 periaatepäätöksen mukaisia maapoliittisia neuvotteluja. Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta ei tulisi viedä kaupunginvaltuuston päätettäväksi ennen neuvottelutuloksen saavuttamista ja maankäyttösopimuksen allekirjoittamista.

**Ympäristölautakunta** toteaa lausunnossaan (5.10.2010), 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.

Alueelle on tulossa huomattavasti lisää pysäköintipaikkoja ja kaavaselostukseen tulee lisätä tiedot alueen nykyisistä ja suunnitelluista pysäköintipaikkamääristä.

Kaavaselostukseen tulee lisätä meluselvitys ja tiedot ilmanlaatuilanteesta.

Kaavaselostuksesta tulee selvittää, mikä on tuleva liikennemäärä Kaupakartanonkadulla ja sen vaikutukset eteläpuolisen alueen asuin ympäristön terveellisyyteen ja viihtyisyyteen sekä mitkä ovat haittojen vähentämismahdollisuudet.

## Vastine

Kaavaselostusta on täydennetty lausunnossa esitetyltä osin.

Kaava-alue on ensimmäinen osa laajemmasta kaavamuutosalueesta. Citymarketin liikenne tullaan johtamaan Kauppakartanonkatua. Myöhemmin on tarkoitus, että osa Citymarketin liikenteestä siirtyy Asiakkaankadulta Marjaniementien sillalle suunnitellulle uudelle Gotlannin-





10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

kadulle. Gotlanninkadun asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan puoltama. 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-m<sup>2</sup> eli 1 866 autopaikkaa. Autopaikkojen enimmäismääräehtoa ei ole aikaisemmin sovellettu esikaupunkialueella.

Meluselvitys ja ilmanlaatuselvitys on laadittu Itäväylän–Kehä I:n eritasoliittymästä, jonka välittömässä läheisyydessä kaava-alue on. Asemakaavaselostukseen on lisätty Itäväylä–Kehä I – melutarkastelu- ja ilmanlaatu- ja kuvat.

Liikennemäärä Kauppakartanonkadulla arvioidaan kasvavan ensimmäisessä vaiheessa, jolloin Gotlanninkatua ei ole, 10 000 ajoneuvoa/vuorokausi kerrosalaan perustuvan liikennetuotoksen perusteella eli noin kaksinkertaiseksi nykyisestä. Tosin Kauppakartanonkadun ja Meripellontien jo nykyisellään ruuhkaiset olosuhteet eivät mahdollista tällaista liikenteen kasvua ilman välityskykyä parantavia toimenpiteitä. Tämän takia on tärkeää, että myös muut Itäkeskuksen kokonaistarkasteluun liittyvät katujärjestelyt toteutuvat: Gotlanninkatu, joka on Itäväylän ensimmäisen kattamisvaiheen asemakaavassa sekä Kehä I:n ja Itäväylän eritasoliittymä ja siihen mahdollisesti liittyvä Visbynkadun silta. Tällöin liikennekuormitus saadaan jaettua tasaisemmin Itäkeskuksen katuverkolle.

Nykyisellä liikennemäärällä Kauppakartanonkadun päivämelutaso on 65 dB. Liikennemäärän kaksinkertaistuminen tarkoittaa noin 3 dB:n päivämelutason kasvua Kauppakartanonkadun varren rakennusten kadun puoleisilla julkisivuilla. Itäväylän eritasoliittymän ilmanlaatuselvitysten perusteella voidaan arvioida, että NO<sub>2</sub>- ja hiukkaspitoisuudet eivät alueella ylitä raja- ja ohjearvoja.

Itäkeskuksen asemakaavat on jaettu uuden rakentamisen kannalta tarkoituksen mukaisesti 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.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa (5.10.2010) todetaan, että kaavamääräyksissä esitetään, että polkupyöräpaikoista 100 paikkaa voidaan sijoittaa katualueelle. Paikat ovat liikkeiden henkilökunnan ja



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

asiakkaiden käytössä. 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.

### 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. Vaadittava autopaikkojen minimilukumäärä on 560 paikkaa, jotka kaikki on osoitettu tontille. Selostuksen liitteenä olevassa liikennekuvassa on osoitettu Visbynkadun puolella paikka, mihin polkupyöräpaikat mahtuvat.

Alueen läpi ei ole tarvetta järjestää yleistä jalankulkua. Lähimmät yleiset jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetut reitit ovat maantasossa Meripelontie–Kehä I, Asiakkaankadun ja Tallinnanaukion välinen silta sekä Citymarketin kohdalla oleva silta Asiakkaankadun ja Itäkadun välillä.

Ostoskeskuksessa on lisäksi yleiselle jalankululle tarkoitettu yhteys Lyypekinaukio–Hansasilta–Tallinnanaukio kauppakeskuksen läpi. Kauppojen ollessa auki pääsee rakennusten läpi useasta kohdasta.

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

**Pelastuslautakunta** toteaa (12.10.2010) lausunnossaan, että Citymarketin alue on osa laajempaa kokonaisuutta, jossa ollaan suunnittelemassa myös Itäväylän kattamista Itäkeskuksen kohdalla. Aluetta kaavoitetaan osissa. Kaavoituksessa ja alueen suunnittelussa tulee huomioida koko alueen kokonaisuus ja varautua sen tuomiin vaatimuksiin esimerkiksi ajoyhteyksien, teknisten tilojen ja poistumis- ja savunpoistokuilujen osalta.

### Vastine

Citymarketin sekä Itäkeskuksen hotellin, elokuvakeskuksen ja jalankulkukannan asemakaavoissa on jo määräykset pelastusturvallisuuden aluekokonaisuuksina suoritettavasta kaavan jälkeisestä jatkosuunnitte-



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

lusta. Kaavamääräysten turvin pelastuslaitos voi jatkosuunnittelussa esittää lausunnossaan esille tuomia jatkosuunnitteluvaatimuksia.

**HSY:n Vesi** toteaa (27.12.2010) seuraavaa:

Kauppakartanonkadun pohjoisreunassa tontin 45177/7 rajan tuntumassa sijaitsee rakennettu yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri. Johtoja varten tulee ko. tontille merkitä 5 metrin levyinen johtokuja.

Visbynkujan ja Asiakkaankadun väliselle alueelle on kaavamerkinnällä "ykt" merkitty alueellisen yhdyskuntateknisen huollon johtamistarve-alue, jonka toteutustapa tulee selvittää osana rakennussuunnittelua. Sen asema tulee tarkistaa vastaamaan vesijohdon ja hulevesiviemärin todellista sijaintia myös tunneliin asennetun vesijohdon osalta. Lisäksi määräykseen tulee lisätä, että kyseinen alue on varattu maanalaista johtoa varten.

Mikäli asemakaavan muutoksesta aiheutuisi johtosiirtoja tai -järjestelyitä, tulee ne toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella ja suunnitelmat hyväksyttävä HSY:llä. Asiakkaankadun eteläreunan ja sekä Visbynkujan ja Asiakkaankadun välisen alueen vesihuoltolinjat tulee ottaa huomioon tontin jatkosuunnittelussa. mahdolliset toimenpiteet vesihuollon johdoille tulee selvittää ja suunnitella osana tontin jatkosuunnittelua.

Mahdolliset rasitteet tulee perustaa asemakaavan hakijan kustannuksella.

Kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon, että alueella oleva HSY:n hallinnoima hyötyjätteiden aluekeräyspiste 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, sillä kaavavaiheessa ei vielä tiedetä, millaiseen toteutukseen merkinnän lähellä, tonttien rajalla olevan uuden ja vanhan rakennuksen toteutussuunnittelu johtaa. Ykt-merkintä on riittävä osoittamaan, että rajalla olevan alueellista tarvetta palvelevan kunnallistekniikan muuttamisen kustannukset tulee ottaa



10.6.2010 täydennetty 22.6.2011

---

huomioon kaavoituksen jälkeisissä maapohjan omistamiseen ja vuokraamiseen liittyvissä sopimuksissa sekä maankäyttösopimuksissa.

HSY:n Jätehuollon aluekeräyspiste tulee säilyttää kaava-alueen läheisyydessä. Paikan osoittaminen ei ole asemakaavassa määriteltävä asia. Lähistöllä on muita liikenteellisen saavutettavuuden ja kaupunkikuvan kannalta aluekeräyspisteelle soveltuvia paikkoja, esimerkiksi suojaviheralueella.

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus** toteaa lausunnossaan (20.10.2010), 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.

**ITÄKESKUKSEN HOTELLI- JA ELOKUVAKESKUS, JALANKULKUKANSI SEKÄ  
ASUINTONTIT, KESKUSTELUTILAISUUS****Paikka: Kaupunkisuunnitteluvirasto, auditorio****Aika: tiistai 29.9.2009, klo 18–20****Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Barbara Tallqvist, kaavoittaja  
Jussi Jääskä, liikenneasiat  
Kari Piimies, puheenjohtaja  
Kirsi Juntunen, tilaisuuden sihteeri

**Osallistujia:** noin 12 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Puheenjohtaja Piimies avasi kokouksen. Tilaisuuden aluksi Tallqvist esitteli tämän hetkisestä kauppakeskuksen ja Citymarketin korttelialueen suunnitelmaa. Asemakaavaluonnos Keskon tontilla ja muutosaluonnos koskee katualueita ja sen ympäristöä. Esityksen jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

**Tilaisuudessa esitettyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:**

1. Citymarket hankkeella on jo toteuttaja, onko toiselle kauppakeskukselle toteuttaja?
2. Eero Paananen Marjaniemestä: onko kansi lopullisesti pois suunnitelmasta. Onko suunnitelma "torso", kun kantta ei toteuteta?
3. Hansasillan kohdalla on rakennelmia suunnitelmassa, mitä tiloja sinne suunnitellaan? Tuuleeko kaupallisia.
4. Ovatko tulevat asuintalot asunto-osakeyhtiö -muotoisia, nuorisotasuntoja vai vuokra-asuntoja.
5. Nykyinen Hansasilta puretaan, mitä tilalle? Jääkö kulkuyhteys kaikesta huolimatta?
6. Nykyinen parkkitalo, eihän ole suunniteltu purettavaksi? Alueella ei ole mitään parkkipaikkoja, joten purkamisen ei olisi hyvä asia. Vastustusta tulisi runsaasti.
7. Suunnitelma on hieno, mutta tornitalot huolestuttavat. Ovat aika hallitsevia tässä suunnitelmassa. Ei haluta Itä-Pasilan tyyppisiä tornitaloja.
8. Epäily parkkipaikkojen riittävyyden suhteen. Kokemusta on, ettei niitä ole koskaan tarpeeksi. Suunnitelmassa on kuitenkin riittävän suuri alue varattu, joten toivottavasti paikat riittävät.
9. Milloin alkaa alueella tapahtua jotain?
10. Asukaspysäköinti on ongelma ja siihen kannattaa paneutua. Jos vaikka alueelta häviää autopaikkoja. Asukaspysäköinti on ongelmallista Kauppakartanonkadun varrella ja Lyybekin aukiolla. Varsinkin rakentamisen aikana on autopaikan löytäminen lähes mahdotonta.