



18.12.2012

Kaupunginhallitus  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki

**Itäkeskuksen hotellin, elokuvakeskuksen, jalankulkukannen ja  
asuintornien asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot  
(nro 12024)**

HEL 2011-001477 T 10 03 03

Ksv 0750\_3

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45052 tonttia 1, korttelin 45175 tonttia 2, korttelin 45176 tontteja 2, 3, 4 ja 5 sekä katu-, raideliikenne- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 16.12.2010 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Itäväylän pohjois- ja eteläpuolen yhdistämisen tiiviimmin toisiinsa, hotellin ja elokuvakeskuksen sekä liiketilojen ja neljän asuintornin rakentamisen. Kaavamutoksen kokonaiskerrosala on 46 700 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 16 800 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta on kaikkiaan 31 100 k-m<sup>2</sup>. Toteuttaminen edellyttää Itäväylän kattamista ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien korttelien rakentamista yhtenä projektina. Alueelta puretaan jo kauan tyhjillään ollut toimistorakennus ja Hansasilta. Purettavaa kerrosalaa on 15 600 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, HSY Vesi, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitos sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen alueen yksityiskohtaisempi suunnittelu on edennyt, minkä johdosta kaavaehdotusta on ollut tarpeen tarkistaa. Muutoksia selostetaan tarkemmin lausuntojen vastineissa sekä kohdassa Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset.



18.12.2012

## Lausunnot

HKL-liikelaitoksella ei ollut kaavaan huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavan muutos yhdistää Itäväylän jakamaa aluetta ja parantaa alueen kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta. Kattamisesta saatavan lisärakennusoikeuden (31 100 k-m<sup>2</sup>) tuottama hyöty kattaa vain osittain kaupungille aiheutuvat kustannukset alueen rakennusoikeushinnat huomioon ottaen. Lisäksi kaupungille kattamisesta aiheutuvat kustannukset ovat hyvin etupainotteisia. Kattaminen edellyttää kaupunginhallituksen osoittamaa erillistä määrärahaa. Toteuttaminen on haastavaa ja edellyttää rakentamista kerralla. LPA-tontilta 45176/3 puuttuu merkintä tontin 45179/4 velvoitepaikoista.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, ettei kaavassa esitetä vaatimuksia rakenteiden ja tunneleiden kaupunkikuvalliselle ilmeelle. Kehä I - Itäväylän risteyksen ratkaisusta ja tunnelista kokonaisuutena olisi tullut laatia yhteinen suunnitelma ja yhteinen asemakaava. Mikäli joudutaan vaiheittain rakentamiseen, on huolehdittava, että ympäristöolosuhteet täyttävät laadukkaan asumisen vaatimukset. Kannen päällistä aluetta tulisi parantaa melusuojuuksella, samoin Gotlanninkadun viereen jäävää Itäkeskuksen leikkimäkeä. Itäväylän kannen alle tuleva osuus on pohjavahvistettava ja pohjavahvistustyön kustannukset laskettava mukaan hyötylaskelmiin. Runsaslumisten talvien aiheuttamat kunnossapitotehtävät ja tilantarpeet tulee ottaa huomioon myös kansirakenteiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Asemakaavamääräyksiin on huolehdittava siitä, että alueen sisäiselle jalankululle merkityt reitit ovat käytettävissä myös silloin, kun liikkeet ovat suljettuna.

Ennen kaavan hyväksymistä tulee tarkoin selvittää, millaisesta kokonaiskustannuksesta Helsingin kaupungille on kysymys ja laatia alueen rakentamisesta hankkeeseen ryhtyvän kanssa yhteinen rakentamis- ja kustannusjakosopimus sekä rakentamisaikataulu.

Pelastuslautakunta toteaa, että hankkeen vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida viereisten tilojen turvallisuustaso rakentamisen aikana ja myös olemassa olevien rakennusten uudelleen arviointi muuttuvissa olosuhteissa. Myös mahdollisesti laajeneva tunneli tulee huomioida jo tässä vaiheessa.

HSY Vesi toteaa, että uusien johtojen rakentaminen ja johtosiirrot tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella ja johtosiirrot hyväksyttäväksi HSY:ssä. Lisäksi hulevesi- ja tulvareitit tulee esittää kaavassa. Kaavoituksen jatkotyönä tulisi laatia hulevesien ja tulvan hallintaan painottuva kunnallistekninen yleissuunnitelma. Kaavaan tulee merkitä



18.12.2012

johtokujat vesihuollon johtoja varten. Alueen korkeimpiin rakennuksiin tulee tarvittaessa järjestää kiinteistökohtainen paineenkorotus riittävän vesipaineen varmistamiseksi.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy toteavat yhteisesti, että alueelle tulee useassa kohdassa kaapelisiirtoja ja mahdollisesti uusia muuntamoja. Jatkosuunnittelun yhteydessä selvitetään korvaavat kaapelireitit ja uusien muuntamoiden tarve.

Ympäristölautakunta toteaa, että asemakaava antaa mahdollisuuden kaupunkirakenteen tiivistämiselle metroaseman ympäristössä. Asuntojen sijoittaminen pääväylien varrelle asettaa kuitenkin merkittäviä haasteita erityisesti meluhaittojen riittävälle torjunnalle. Näin korkeilla melutasoilla asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun puoleen, mikä ei esitettyssä ratkaisussa ole mahdollista, koska tornien kaikilla julkisivuilla melutasot ylittävät 60 dB. Ympäristölautakunta katsoo, ettei se näin ollen voi puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Parvekkeita ja viherhuoneita koskevia kaavamääräyksiä tulisi täydentää ja selkiyttää esittämällä tavoitteelliset melutasovaatimukset sekä ulottaa määräys koskemaan myös eteläisempiä asuintorneja. Ulkoseinien ääneneristävyysvaatimus tulisi lisätä tontille 45173/23 ja nostaa tontilla 45176/6.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (13.4.2011) mm, että

Asemakaava kohentaa Itäkeskuksen ilmettä ja liittää Itäväylän eri puolet yhteen sekä monipuolistaa alueen maankäyttöä. Vähittäiskaupan suuryksikkö toteutuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärelle.

Korttelin 45173 asuntotornien kaikilla julkisivuilla keskiäänitasot ylittävät 60 dB:n (enimmillään 68 - 70 dB). Asunnot eivät millään puolella avaudu julkisivulle, jolla pihan melutasot alittuisivat.

Korttelissa 45173 asuntotornien välissä on matalaa liike-, toimisto- tai asuintilaa. Jos tähän osaan sijoitetaan asuntoja, tulisi kaavassa antaa määräys rakenteiden riittävästä ääneneristävydestä Itäkadun puolella.

Hotellitornin julkisivulle kohdistuu enimmillään 71 dB:n päivämelutaso. Määräystä rakenteiden ääneneristävydestä tulisi kiristää niin, että se takaa ohjearvojen edellyttämän melutason majoitushuoneissa.

Parvekemääräystä tulisi tarkentaa seuraavaan muotoon: "Asunnoilla tulee olla lasitettu parveke, mikäli lasituksella pystytään parveke suojaamaan niin, että päivämelutaso siellä on enintään 55 dB keskiäänitasona laskettuna." Viherhuoneen rakentamista koskeva



18.12.2012

määräys on syytä ulottaa koskemaan myös korttelin 45176 asuntotorneja, koska sielläkään ei tavanomaisella parvekelasituksella voida kaikissa kohdissa taata riittävän hiljaisia parvekkeita.

Kaava-alue soveltuu enintään välttävästi asumiseen. Täydennetyillä määräyksillä saadaan MRL:n vaatima terveellisyys juuri ja juuri täytettyä melun ja ilmanlaadun osalta. Viihtyisänä aluetta on vaikeata pitää.

Kaava-alueen ulkopuolella idässä on Kehä I:n / Meripellontien ja Itäväylän liittymä, joka on tärkeä kohta koko itäisen Helsingin liikenteelle. Liittymä on nykyisellään liikenteen sujuvuuden kannalta ongelmallinen. Kehä I /Meripellontien ja Itäväylän liittymäjärjestelyistä tehdään parasta aikaa yleissuunnitelmaa. Liittymän kehittämistarpeet tulee turvata ja huomioida alueen asemakaavoissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa vastineena esitettyihin lausuntoihin seuraavaa:

Korttelin 45176 LPA-tontille nro 3 on lisätty merkintä tontin 45179/4 velvoiteautopaikoista.

Asemakaavan muutosehdotuksen ulkoseinien melumääräyksiä ja viherhuonemääräystä on tarkistettu ympäristölautakunnan ja ELY-keskuksen lausuntojen mukaisiksi. Parvekelasituksella on mahdollista päästä 10 - 15 dB meluvaimennukseen. Parvekelasituksen ääneneristävyyden riittävyys varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteenä on ollut 27.10.2009 päivitetty meluselvitys.

Meluselvityksestä on vielä 15.12.2009 tehty uusi tarkennettu versio. Tarkennettu versio antaa alempia julkisivuihin kohdistuvia äänentasoja kuin 27.10.2009 päivätty versio.

Asemakaavaehdotuksessa on noudatettu aikaisempaa versiota, eli ankarampia äänenvaimennusmääräyksiä kuin mitä uusi versio olisi sallinut. Tarkempi, 15.12.2009 päivätty versio on nyt liitetty selostuksen liitemateriaaliin.

Lausunnot sisältävät monia teknisiä ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja koskevia huomautuksia, joita on tarkoituksenmukaista ottaa huomioon vasta jatkosuunnittelun edetessä.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.



18.12.2012

---

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen johdosta tehdyt muutokset

- Korttelin 45176 LPA-tontille nro 3 on lisätty merkintä tontin 45179/4 velvoiteautopaikoista.
- KM-korttelin 45176 tontin 6 pohjoisen ja lännen puoleisen hotellijulkisivun ääneneristävyys liikennemelua vastaan on muutettu luvuksi 37 dBA. AK-1-korttelin 45173 tontin 23 kolmikerroksisen rakennusosan pohjoisen ja etelän puoleisen julkisivun ääneneristävyudeksi liikennemelua vastaan on merkitty 35 dBA.
- Viherhuoneen rakentamista koskeva määräys on ulotettu koskemaan myös korttelin 45176 asuntotorneja.

Asemakaavamääräykseen on lisätty seuraava määräys:

- "Ohjeellisen tontin 45173/23 rakennusalalla asunnot eivät saa avautua yksinomaan Hansakauppiaanaukion eivätkä yksinomaan jk1-alueen puolelle."

Lisäksi selostusta on täydennetty vesipaineen paineenkorotusta koskevalla toteamuksella.

Muut muutokset

Jatkosuunnitteluna rakennusvirasto on teettänyt Itäkeskuksen laajennuksen yleissuunnitelman. Suunnitelmassa on laadittu asemakaavan muutosalueelta katujen ja vesihuollon yleissuunnitelmat ja laskettu niistä aiheutuvat rakennuskustannukset. Tarkemmin on myös selvitetty Itäväylän tunnelista aiheutuvat putki-, kaapeli- ja johtosiirrot sekä niiden kustannukset.

- Ohjeellinen korkeustaso Itäväylän kattamisalueella on muutettu +11.70:ksi ja vastaavasti kattojen enimmäiskorkeudet on korjattu 30 cm ylöspäin.
- Itäväylän ja sivukatujen korkeusasemat on merkitty asemakaavaan.
- Ensimmäisestä pelastusturvallisuutta koskevasta määräyksestä on poistettu alkulause: "Ennen rakennusluvan myöntämistä..."
- a2/k-määräyksen katualueen vapaa korkeus on muutettu luvuksi 5,2 metriä.



18.12.2012

Asemakaavamääräyksiin on lisätty seuraavat määräykset:

"Korttelin 45176 ohjeellinen tontti 6 ja korttelin 45173 ohjeellinen tontti 23 sekä Itäväylän kattaminen, Hansakauppiaanaukio ja Rostockinpolku on suunniteltava ja rakennettava kokonaisuutena. Rakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen kuin Itäväylä on katettu koko jk2- ja jk5-alueiden sekä tonttien rakennusalojen osalta.

Ennen tonttien 45173/23 ja 45176/6 rakentamista ja Itäväylän kattamista, tai mikäli näiden tonttien asemakaavaa on myöhemmin muutettu, saadaan tonttien 45176/7 ja 8 rakennukset toteuttaa, edellyttäen, että selvitetään Itäväylältä tonttien 45176/7 ja 8 rakennuksiin kohdistuva melu ja toteutetaan niiden ulkoseinissä, ikkunoissa ja rakenteissa ohjearvojen edellyttämät ääneneristävydet liikennemelua vastaan.

Tontin 45176/7 Gotlanninkadun puoleisen ulkoseinän suunnittelussa on varauduttava tontin 45176/6 Gotlanninkadun yli menevien rakenteiden kannattamiseen."

"Maanpinnan likimääräinen korkeusasema."

Lisäksi kaavaselostusta on jatkosuunnittelun johdosta tarkistettu mm. yhteiskuntataloudellisten kustannusten osalta.

## Toteuttaminen

Kaupunki on laatinut alustavan suunnitelman Itäväylän kattamisesta aina Kehä I:lle saakka. Tämän kaavan osoittama hanke on kattamisen ensimmäinen vaihe.

Itäväylän päälle suunniteltavan hotelli-, liike- ja elokuvakeskusalueen varausta jatkettiin YIT Rakennus Oy:lle ja Kesko Oyj:lle (Kik 1.11.2012). YIT Rakennus Oy, Kesko Oyj ja kaupunki laativat alueesta toteuttamissuunnitelman ja toteuttamissopimuksen. Hanke suunnitellaan ja toteutetaan kokonaisuutena asemakaavan edellyttämällä tavalla.

Hankkeen ensimmäiseen vaiheeseen kuuluu myös viereisessä asemakaavassa 11980 (tullut voimaan 5.12.2012) esitetty Citymarketin laajennus. Citymarketin kiinteistö on Keskon omistuksessa. Citymarketin tontista on tehty maankäyttösopimus (Khs 6.6.2011) ja samalla kaupunki päätti myydä Citymarketin vieressä sijaitsevan tontin 45177/6 Keskolle.

Hankkeen toteuttaminen alkaa Citymarketin laajennuksesta. Kesko on ilmoittanut käynnistävänsä laajennushankkeen nopeasti, ja on aloittanut koko hankkeen markkinoinnin vuokralaisille.



18.12.2012

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Barbara Tallqvist, arkkitehti, puhelin: 310 37283

barbara.tallqvist(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Outi Karsimus  
vs. virastopäällikkö

Olavi Veltheim  
asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kartta, päivätty 16.12.2010, muutettu 18.12.2012](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 selostus, päivätty 16.12.2010, muutettu 18.12.2012](#)
- 3 [Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 18.12.2012 ja yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio](#)
- 4 [Luettelo vuorovaikutusraportissa mainittujen kirjeiden lähettäjästä \(sisältää henkilötietoja\)](#)
- 5 [Ilmakuva](#)

8.3.2012

82/10/106/1060/2011

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 9. 03. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2011-001477
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 03 03

Halken Dnro 2011 - 50 / 523, 3.2.2011

**LAUSUNTO ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVA-  
KESKUKSEN, JALANKULKUKANNEN JA ASUIN-  
TORNIEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA  
(NRO 12024)**

45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45052 tonttia 1, korttelin 45175 tonttia 2, korttelin 45176 tontteja 2, 3, 4 ja 5 sekä katu-, raideliikenne ja puistoalueita koskeva asemakaavan muutosehdotus.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2010 lähettämässä kirjeessä pyydetään lausuntoa oheisesta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kirjeessä todetaan mm.:

"Alue sijaitsee Itäkeskuksen metroaseman vieressä Itäväylän molemmin puolin ja Itäväylän päällä välillä Asiakkaankadun silta Hansasilta.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa Itäväylän pohjois- ja eteläpuolen yhdistämisen tiiviimmin toisiinsa, hotellin ja elokuvakeskuksen sekä liiketilojen ja neljän asuintornin rakentamisen. Kaavamuutoksen kokonaiskerrosala on 46 700 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 16 800 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi liike- ja toimistokorttelialueilla on hotelli, noin 11 00 k-m<sup>2</sup> ja elokuvakeskus, noin 5000 k-m<sup>2</sup>. Loppuosa uudesta kerrosalasta on myös liike- ja toimistokerrosalaa eli 13 900 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta on kaikkiaan 31 100 k-m<sup>2</sup>. Toteuttaminen edellyttää Itäväylän kattamisen ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien korttelien rakentamista yhtenä projektina. Alueelta puretaan jo kauan tyhjillään ollut toimistorakennus ja Hansasilta. Purettavaa kerrosalaa on 15 600 k-m<sup>2</sup>. Muutosalueen pinta-ala on 4,13 ha.

Itäväylä alittaa korttelit kahdessa vierekkäisessä tunnelissa. Tasausta ei ole tarkoitus muuttaa. Tunnelleiden vieressä ja niiden välissä korttelin perustukset

8.3.2012

82/10/106/1060/2011

ja kantavat rakenteet ulottuvat maantasoon. Alueella on myös tunnelien pelastusturvallisuuden vaatimia tiloja. Marjaniemen sillalta Asiakkaankadun kulmaan tulee uusi katuyhteys, Gotlanninkatu. Itäväylä ja Gotlanninkatu ovat alueen alittavia katuja. Kaikkien uusien rakennusten pysäköintipaikat ovat tontin 45176/3 pysäköintilaitoksessa ja tontin 45176/7 uuden liikerakennuksen kahdessa ensimmäisessä kerroksessa.

Asiakkaankadun sillan ja Kehä I/Itäväylä -liittymän väliin on suunniteltu kansi. Kansi yhdistää Itäkeskuksen isojen liikenneväylien erottamaa neljää sektoria. Kannen päälle tulee liike- ja viihdetiloja, kannen läpi maantasoon tukeutuvia asuintorneja ja hotellitorni. Lyypekinaukion varrella on liikerakennus ja kaksi uutta asuintornia. Hotellitorni sijoittuu Itäväylän ja Gotlanninkadun väliselle alueelle. Liiketilat sijoittuvat tason +11.40 yläpuolelle ja tornirakennusten varsinaiset asuinkerrokset alkavat vasta tasosta +23.00 ylöspäin. Asuntojen pihat ovat liiketilojen päällä katoilla. Elokuvakeskus on noin tason +17.00 yläpuolella, osittain Itäväylän ja Gotlanninkadun välisellä alueella ja osittain Gotlanninkadun yläpuolella.

Itäväylän kattaminen ja lisääntyvät kaupunkitoiminnot edellyttävät yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisä- ja uudelleenrakentamista. Itäväylän katettavan alueen kohdalla on tarpeen siirtää sadevesilinjoja ja jätevesilinjaa siltä osin kun ne tulevat jäämään kannen rakentamisen alle. Liikennetunnelien kannen päällä ulkokävelyalueella tarvittavat yleiset kunnallistekniset palvelut (pintakuivatus, palovesi, pesuvesi, valaistus, sähkö, katulämmitys ym.) ovat helpoiten liitettävissä maanpinnantason yhdyskuntateknisiin verkostoihin kävelyalueen viereisten tonttien kautta. Kattamattomille Itäkadun ja Gotlanninkadun katuosuuksille ei saa sijoittaa sellaisia laitteita tai johtoja, jotka saattavat vaikeuttaa pelastuslaitoksen nostokoriautojen toimintaa.

Millään uudella rakentamisella ei saa aiheuttaa pysyvää pohjaveden pinnan alenemista.

Tulevat rakenteet on perustettava tukipaaluilla kovaan pohjaan. Arvioitu keskimääräinen paalujen pituus on 12 metriä.

Kaupunki omistaa kaikki alueet.

Kaavoitustyö on käynnistetty Kesko Oyj:n ja YIT Rakennus Oy:n aloitteesta. Keskolla on tarkoitus toteuttaa uusi Citymarket ja YIT:llä hotelli, elokuvakeskus ja liiketilat sekä kaksi asuinrakennusta. Alueen toteuttamine alkaa Citymarketin tontista.”

### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Itäväylälle on rakennettava uutta vesijohtoa DN 400 noin 100 metriä. Kustannusarvio on noin 200 000 euroa (alv 0%).

8.3.2012

82/10/106/1060/2011

Asemakaavan muutos aiheuttaa jätevesiviemärin DN 1000 siirtämisen noin 180 metrin pituudelta ja hulevesiviemärin DN 400 siirtämisen noin 400 metrin pituudelta. Kaavaselostuksen kustannusarvion mukaan johtosiirtojen kustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa (alv 0 %, hintataso 12/2008). Vesihuollon johtosiirrot tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella ja johtosiirtosuunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:ssä.

Alueen hulevesien hallintaa ja tulvareittejä ei ole esitetty kaavaselostuksessa ja liiteraporteissa riittävällä tavalla. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon nykyiset hulevesireitit ja tulvakanaalit sekä esittää kaavamutoksen edellyttämät uudet reititykset ja tulvarakenteet kaava-alueella ja myös sen ulkopuolella. Kaavoituksen osana tai jatkotyönä tulisi laatia hulevesien ja tulvan hallintaan painottuva kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Kyse on sekä alueellisesti että paikallisesti merkittävästä (esim. metron) tulvanhallinnasta. Tulvanhallinnan suunnittelu, toteutus ja toimivuus on Helsingin kaupungin tulvastrategian mukaan kaupungin vastuulla.

Yleiselle vesijohdolle tulee jk-1 –alueella kaavaan merkitä johtokujat vesihuollon johtoa varten (merkitty ehdotukseen ykt) samoin kuin katetun Gotlanninkadun ja Turunlinnantien osuudella.

Alueen korkeimpiin rakennuksiin tulee tarvittaessa järjestää kiinteistökohtainen paineenkorotus riittävän vesipaineen varmistamiseksi.

Vesihuollon osalta yhteyshenkilönä on alueinsinööri Jarmo Liukkonen, puh. 09 1561 3044.



Tuomo Heinonen  
osastonjohtaja  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

TIEDOKSI

HSY:n kirjaamo

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

16.3.2011

Ko: 124

HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunginhallitus  
PL 1  
00099 Helsingin kaupunki

1 (2)

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO  
HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR

Saapunut/Inkommit

07. 04. 2011

Dnro/Dnr KHJ 2011-50

Tehtäväluokka 723

Uppgiftsklass L 7, 8

Lausuntopyyntö 2011 – 50 / 523

ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALANKULKUKANNEN JA ASUNTOTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12024)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Yleistä

Asemakaavan muutosalue on keskeisintä Itäkeskuksen kehittämisaluetta. Itäkeskuksen alueesta on laadittu kokonaistarkastelu vuonna 2008. Tarkastelussa on osoitettu rakentamista muutosehdotuksen mukaisesti Itäväylän päälle. Asemakaavan muutosalueen kerrosala on noin 50 000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta rakentamisoikeutta noin 30 000 k-m<sup>2</sup>. Itäkeskuksen kokonaistarkastelussa on osoitettu uutta kerrosalaa noin 300 000 k-m<sup>2</sup>.

Itäkeskuksen sähköjakelun kokonaistarkastelu

Itäkeskuksen alue kokonaisuudessaan on Myllypuron - ja Herttoniemen olemassa olevien sähköasemien jakelualueita. Aluetta palveleva 20 kV:n jakeluverkko on suunniteltu ja toteutettu siten, että alueen sähköjakelu on mahdollinen toteuttaa käyttötoimenpiteenä tehtävällä kytkennänmuutoksella kokonaan jommalta kummalta sähköasemalta. Peruskytkentätilanteessa osa Itäkeskuksen alueesta on Herttoniemen sähköaseman ja osa Myllypuron sähköaseman jakelun piirissä.

Alueen keskijännitejakeluverkkoa Helen Sähköverkko kehittää kokonaistarkastelualueen rakentamisen aikataulussa. Tämän hetkinen tarkastelualueen samanaikainen kuormitushuippu on luokkaa 10 - 15 MW ja Helen Sähköverkon käyttövarmuusperiaatteen mukainen siirtokapasiteetti 20 - 25 MW. Helen Sähköverkon suunnitelmissa on investoida idässä Mellunkylän sähköasema muuntoasemaksi, jolloin Myllypuron sähköasemalta vapautuu muuntokapasiteettia mm. kasvavaa Itäkeskuksen sähköjakelua varten.

Asemakaavan muutosalueen sähköjakelu

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee useita keskijännitekaapeleita, jotka palvelevat laajasti alueen ulkopuolista sähköjakelua. Alueen rakentaminen vaatii alueella useassa eri kohdassa kaapelisiirtoja. Kaapelisiirtojen suunnittelu on tehtävä samanaikaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä selvittäen mahdolliset korvaavat reittivaihtoehdot. Uusien muuntamoiden tarve ja niiden sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

16.3.2011

2 (2)

Muutosaluetta palvelevat muuntamot ja niille johtavat kaapelireitit tulee suunnitella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Kulkureitin muuntamoihin on oltava mahdollisemman lyhyt, suora ja selväpiirteinen. Muuntamotiloihin tulee olla Helen Sähköverkon henkilöllä pääsy kaikkina vuorokauden aikoina.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA



Seppo Ruohonen  
toimitusjohtaja

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy



Risto Harjanne  
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



3.5.2011

Kaupunginhallitus  
PL 1

*Kai  
H*

236 §

LAUSUNTO ITÄKESKUKSEN ALUETTA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12024)

Kv 2011-284, Khs 2011-50

Kiinteistökartta K5 R1, Itäväylä, Asiakkaankatu, Asiakkaankadun silta,  
Hansasilta, Itäkatu  
Esityslistan asia To/13

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
11. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-50</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>529</i>

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle asemakaavan muutos-ehdotuksesta nro 12024 seuraavan lausunnon:

Esitetyssä asemakaavan muutoksessa Itäväylä katetaan Itäkeskuksen kauppakeskuksen kohdalla nykyisen Asiakkaankadun ja Hansasillan väliseltä alueelta. Kattamalla Itäväylä yhdistetään Itäväylän pohjois- ja eteläpuoli tiiviimmin toisiinsa ja saadaan Itäväylän päälle lisää rakennusoikeutta. Kattaminen edellyttää Hansasillan ja Asiakkaankadun kävelysillan purkamista. Alueelle toteutetaan uusi ajoyhteys, Gotlanninkatu, Itäväylän Marjaniementien rampilta.

Katetun Itäväylän päälle on osoitettu kaksi rakennusmassaa. Pohjoiseen kortteliin nro 45173 on osoitettu kaksi 14-kerroksista asuintornia (8 400 k-m<sup>2</sup>) sekä niiden väliin 3 600 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa. Asuinrakennusten pihat ovat liike- ja asuinrakennuksen katolla. Eteläiseen kortteliin nro 45176 on osoitettu yhteensä 19 000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Esitetty asemakaavan muutos mahdollistaa mm. hotellin (11 000 k-m<sup>2</sup>) ja elokuvakeskuksen (5 000 k-m<sup>2</sup>) sijoittamisen mainitulle korttelialueelle.

Lisäksi katetun Itäväylän ja Lyypekinkujan väliin on osoitettu 6 000 k-m<sup>2</sup> 3 - 4 -kerroksista liiketilaa ja kaksi 16-kerroksista asuintornia, joiden katutasoon on osoitettu liiketilaa (9 700 k-m<sup>2</sup>). Asuinrakennusten pihat ovat liike- ja asuinrakennuksen katolla.

Kaavamutoksen kokonaiskerrosala on 46 700 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta on kuitenkin kaikkiaan 31 100 k-m<sup>2</sup>, koska tontilla nro 45176/4 oleva toimistorakennus ja Hansasilta esitetään purettavaksi. Uutta asuntokerrosalaa on 16 800 k-m<sup>2</sup>.



3.5.2011

Kaikkien uusien rakennusten pysäköintipaikat on osoitettu tontin nro 45176/3 olemassa olevaan pysäköintilaitokseen ja tulevan tontin nro 45176/7 uuden liikerakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen.

Kaupunki omistaa kaikki asemakaavan muutoksen vaikutusalueella olevat tontit ja yleiset alueet. Tontit 45052/1, 45176/2, 3, 4 ja 5 on vuokrattu pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla yksityisille. Katettava alue on varattu YIT Rakennus Oy:lle ja Kesko Oyj:lle hotelli-, elokuva- ja liikekeskuksen sekä asumisen suunnittelua varten. Kaavan toteuttaminen edellyttää maanvuokrasopimusten muuttamista.

Esitetty asemakaavan muutos on toinen osa Itäkeskuksen alueen kaavamuu-  
tosten kokonaisuudesta. Kaupunkisuunnitteluvirasto on aikaisemmin laatinut asemakaavan muutoksen nro 11980, joka mahdollistaa nyt puheena olevan alueen itäpuolella sijaitsevan Citymarketin laajennuksen. Myöhemmin on tarkoitus laatia vielä kolmas asemakaavan muutos, joka mahdollistaa uuden kauppasillan rakentamisen uuden Citymarketin ja Itäkeskuksen kauppakeskuksen välille.

Esitetty asemakaavan muutos yhdistää Itäväylän jakamaa Itäkeskuksen aluetta ja parantaa alueen kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta. Lisäksi se monipuolistaa Itäkeskuksen vahvaa liike- ja palvelurakennetta ja mahdollistaa asuntorakentamista erinomaisten liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Esitetty Itäväylän kattaminen on kuitenkin hyvin kallista. Kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan kattaminen tulisi maksamaan noin 38,3 milj. euroa (alv. 0 %). Kattamisesta saatavan lisärakennusoikeuden (31 100 k-m<sup>2</sup>) tuottama hyöty kattaa vain osittain kaupungille aiheutuvat kustannukset alueen rakennusoikeushinnat huomioon ottaen. Lisäksi kaupungille kattamisesta aiheutuvat kustannukset ovat hyvin etupainotteisia. Kattaminen edellyttää kaupunginhallituksen osoittamaa erillistä määrärahaa.

Asemakaavan muutoksen mukaisten hankkeiden toteuttaminen tulee olemaan erittäin haastavaa, koska se edellyttää käytännössä Itäväylän kattamisen ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien yksityisten hankkeiden rakentamista kerralla.

Lisäksi lautakunta toteaa, ettei tontin nro 45179/4 olemassa olevia velvoiteautopaikkoja ole merkitty LPA-tontille nro 45176/3.



3.5.2011

---

Lautakunta puoltaa kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2010 kaupunginhallitukselle esittämän 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45052 tontin 1, korttelin 45175 tontin 2, korttelin 45176 tonttien 2, 3, 4 ja 5 ja katu- ja raideliikenne- ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 hyväksymistä.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Lehtiö Pasi, kiinteistölakimies, puhelin 310 36448

Ollikka Elina, kiinteistölakimies, puhelin 310 34008

Pöytäkirja pidetään Helsingin kaupungin kirjaamossa nähtävänä  
18.5.2011

*Kristina Montell*

Kristina Montell  
vs. lakimies



HELSINGIN KAUPUNKI  
LIIKENNELAITOS -liikelaitos  
Rakennusyksikkö  
Saarikoski/TJ

1/1

8.2.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
18. 02. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-50/1523</i>
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

Kaupunginhallitus  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11 - 13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

*Kaj/TSA*

HKL 2011-28/523, Hallintokeskuksen lausuntopyyntö 2011-50/523  
3.2.2011

LAUSUNTO ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALAN-  
KULKUKANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUK-  
SESTA NRO 12024

Liikennelaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

HKL-LIIKELAITOS

Matti Lahdenranta  
toimitusjohtaja

h:\lausunnot\itäkeskuksen hotellin, elokuvakeskuksen jne asemakaava\_lausunto 8.2.2011.doc

Postiosoite	Postadress	Käyntiosoite	Besöksadress	Puhelin Telefon	Telefax
PL 1400 00099 HELSINGIN KAUPUNKI HKL-Kirjaamo@hki.hel.fi	PB 1400 00099 HELSINGFORS STAD http://www.hel.fi/hki	Toinen linja 7 00530 HELSINKI	Andra linjen 7 00530 HELSINGFORS	Vaihde/Växel 310 1071	310 35051

*Kaj/TSA*

15.3.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
22. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-50</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>523</i>

Kaupunginhallitus

33 §

ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALANKULKUKANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12024)

Pel 2011-30

Esityslistan asia PEK/6

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

Hankkeen vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida, että käytössä olevien rakennusten ja alueiden turvallisuustaso säilyy myös viereisten tilojen rakentamisen aikana. On myös huomioitava, että alueella on olemassa olevia rakennuksia, joiden turvallisuusratkaisuja joudutaan arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti parantamaan rakennuksen ympärillä olevien olosuhteiden muuttuessa.

Itäväylän kattamista tutkitaan myös asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyä aluetta pidemmältä osalta. Tämän ensimmäisen vaiheen kattamisen suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon, että valitut ratkaisut mahdollistavat myös seuraavien vaiheiden turvallisen toteutuksen. Katettuna Itäväylästä muodostuu vilkasliikenteinen tietunneli, joka tulee huomioida turvallisuusratkaisuissa.

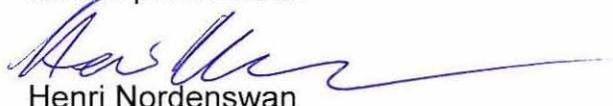
Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Lisätiedot:

Hoivanen Raila, vanhempi palotarkastaja, puhelin 310 31233

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 23.3.2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana arkipäivänä nähtävänä pitämisestä.

  
Henri Nordenswan  
sihteeri



Kaj/ISA

Elinkeino-, liikenne- ja  
ympäristökeskus

LAUSUNTO

<Dnro UUELY/101/07.01/2011

<Liite x>

13.4.2011

<Julkisuus>

Vastaanottajan organisaatio  
Vastaanottajan nimi  
Lähiosoite  
Postinumero, postitoimipaikka

Viite

## Lausunto Itäkeskuksen hotellin ja elokuvakeskuksen asemakaavaehdotuksesta (nro 12024)

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Sæppunut/Inkommit	
15. 04, 2011	
Dnro/Dnr	KAs 2011-50
Tehtäväloukka	523
Uppgiftsklass	

Asemakaavan muutos mahdollistaa Itäväylän pohjois- ja eteläpuolen yhdistämisen tiiviimmin toisiinsa, hotellin ja elokuvakeskuksen sekä liiketilojen ja neljän asuntotornin rakentamisen. Kokonaiskerrosala on 46 700 k-m<sup>2</sup>, josta asumisen osuus on 16 800 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta on 31 100 k-m<sup>2</sup>. Erikoiskauppaa varten on osoitettu noin 12 000 k-m<sup>2</sup>. Toteuttaminen edellyttää Itäväylän kattamisen ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien korttelien rakentamisen yhtenä projektina. Alueelta puretaan tyhjillään ollut toimistorakennus ja Hansasilta.

ELY -keskuksen lausunto:

Asemakaava kohentaa Itäkeskuksen ilmettä ja liittää Itäväylän eri puolet yhteen sekä monipuolistaa alueen maankäyttöä. Vähittäiskaupan suuryksikkö toteutuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärelle.

Melutasot julkisivuilla

Korttelin 45173 asuntotornien julkisivuilla keskiäänitasot päivällä nousevat laskelmien mukaan kolmella sivulla yli 65 dB:n (enimmillään 68-70 dB:iin) ja neljännelläkin sivulla yli 60 dB:n. Asunnot eivät siis miltään puolelta avaudu julkisivulle, jolla pihan meluohjearvot alittuisivat. Korttelissa 45176 tilanne on vähän parempi, mutta sielläkin asuntoalueen melutason päiväohjearvot ylittyvät tornien kaikilla julkisivuilla. Näin meluisa alue täyttää huonosti MRL:n viihtyisyysvaatimukset ja soveltuu heikosti asuinrakentamiseen.

Korttelissa 45173 on asuntotornien välissä matalaa liike-, toimisto- tai asuintilaa. Jos tähän osaan sijoitetaan asuntoja, tulisi kaavassa antaa määräys rakenteiden riittävästä ääneneristävyyydestä Itäkadun puolella.

Hotellitornin julkisivulle kohdistuu enimmillään 71 dB:n päivämelutaso. Määräystä rakenteiden ääneneristävyyydestä tulisi kiristää niin, että se takaa ohjearvojen edellyttämän melutason majoitushuoneissa.

## Pihat, terassit ja parvekkeet

Pihat ja terassit on kattavasti määrätty varustettavaksi 2 - 4 m korkeilla melusteilla (hotellin kattoterassi 1,4 m:n melukaiteella), jolloin niillä päästään laskelmien mukaan ohjearvojen edellyttämiin melutasoihin. Lisäksi todetaan: "Asunnoilla tulee olla lasitettu parveke, mikäli lasituksella pystytään parveke suojaamaan riittävästi melulta." Mikäli suojaus ei onnistu, pohjoisiin torneihin saa rakentaa asuntokohtaisia viherhuoneita.

Parvekemääräystä tulee tarkentaa seuraavaan muotoon: "Asunnoilla tulee olla lasitettu parveke, mikäli lasituksella pystytään parveke suojaamaan niin, että päivämelutaso siellä on enintään 55 dB(A) keskiäänitasona laskettuna." Viherhuoneen rakentamista koskeva määräys on syytä ulottaa koskemaan myös korttelin 45176 asuntotorneja, koska sielläkään ei tavanomaisella parvekelasituksella voida kaikissa kohdissa taata riittävän hiljaisia parvekkeita.

Hotelli- ja asuinrakennukset tulee määräyksen mukaan varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, joka ottaa ilman vähintään 2 m tontin korkeimman rakennuksen kattotason yläpuolelta. Rakennukset ovat 14 tai 16 kerroksisia, joten ilmanlaatu lienee tyydyttävä.

Kaava-alue soveltuu enintään välttävästi asumiseen. Edellä kuvatulla tavalla täydennetyillä määräyksillä saadaan MRL:n vaatima terveellisyys juuri ja juuri täytettyä melun ja ilmanlaadun osalta. Viihtyisänä aluetta on vaikea pitää.

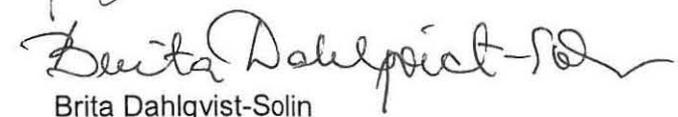
## Liikenne

Kaava-alueen ulkopuolella idässä on Kehä I:n (st 101) / Meripellontien ja Itäväylän (st 170) liittymä, joka on tärkeä kohta koko itäisen Helsingin liikenteelle. Liittymä on nykyisellään liikenteen sujuvuuden kannalta ongelmallinen. Kehä I:n / Meripellontien ja Itäväylän liittymäjärjestelyistä tehdään parasta aikaa yleissuunnitelmaa. Liittymän kehittämistarpeet tulee turvata ja huomioida alueen asemakaavoissa.

Yksikön päällikkö

  
Tarja Laine

Ylitarkastaja

  
Brita Dahlqvist-Solin

<Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI

sähköpostilla Hannu Airola, Minna Immonen



19.4.2011

Kaupunginhallitus  
PL 1 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
02. 05. 2011	
Dnro/Dnr	<u>Khs 2011-50</u>
Tehtäväluokka	<u>523</u>
Uppgiftsklass	<u>24</u>

242 §

LAUSUNTO ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALANKULKUKANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS-EHDOTUKSESTA (NRO 12024)

HKR 2011-293, Halke Khs 2011-50/523 3.2.2011, 5.4.11 palautettu uudelleen valmisteltavaksi  
Esityslistan asia Ka/1

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaava-suunnitelma sisältää Itäväylän kattamisen 150 m matkalta. Liikennetunnelissa sallitaan myös vaarallisten aineiden kuljetukset. Ennen asemakaavan hyväksymistä on laadittava pelastusviranomaisen hyväksymä kokonaissuunnitelma alueen vaatimista turvajärjestelyistä. Lähtökohtana on ollut 4,7 m korkea liikennetila kaikilla katettavilla osuuksilla. Tunneli ja kansi sellaisenaan muodostavat huomattavan ympäristötekijän. Kaavaehdotus ei esitä vaatimuksia rakenteiden ja tunneleiden kaupunkikuvalliselle ilmeelle. Kaavaan tulee lisätä määräykset tunnelien suuaukkojen, rakenteiden, kaiteiden, melusteiden, valaistuksen, pintamateriaalien ja yleisilmeen laadukkaasta suunnittelusta ja laatia niiden tueksi ammattitaitoinen rakentamistapaohje. Myös opastus, orientoitavuus ja turvallisuusasiat tulee suunnitella huolella.

Erytystä huomiota tulee kiinnittää asuinympäristön meluolosuhteisiin, turvallisuuteen, terveellisuuteen ja viihtyisyyteen sekä alueen kaupunkikuvalliseen omaleimaisuuteen ja laatuun. Rungasluomien talvien aiheuttamat kunnossapitotehtävät ja tilantarpeet tulee ottaa huomioon myös kansirakenteiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Kehä I:n ja Itäväylän risteyksen ratkaisusta ja tunnelista kokonaisuutena olisi tullut laatia yhtenäinen suunnitelma ja yhteinen asemakaava. Asemakaavassa esitetty kokonaisuus tulee rakentaa yhdellä kertaa



19.4.2011

valmiiksi. Mikäli kuitenkin joudutaan vaiheittain rakentamiseen on huolehdittava siitä, että ympäristöolosuhteet täyttävät laadukkaan asumisen vaatimukset myös keskeneräisessä tilanteessa. Asemakaavaan tulisi asettaa vaatimus hankkeen aloittamiselle ja kokonaissuoritusajalle.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että kaavamääräys ulkokävelyalueen ja yhdyskuntateknisen huollon ja pelastusturvallisuuden edellyttämien rakenteiden johtamisesta Itäväylän yläpuolisten ja viereisten tonttien kautta edellyttää käytännössä liikennetunnelien ja tonttien samanaikaista suunnittelua. Tämä on muutoinkin tarpeen rakenteiden yhteensovittamisen ja rakentamisaikaisten liikennejärjestelyjen asianmukaisen suunnittelun takia.

Kannelle suunnitellun ulkotilan rakentaminen edellyttää varsin mittavan kansirakennelman tekemisen Itäväylän päälle. Yleiselle jalankululle on esitetty kannelle tasolle +11,40 alueita, jotka osittain toimivat myös pelastusteinä. Julkisen ulkotilan pinta-ala on vain murto-osa koko kannen pinta-alasta. Ulkotilan käytettävyyttä vähentää Itäväylän aiheuttama melu, joka ylittää suositukset. Pääseminen sallittuihin melutasoihin vaatii mittavan melusuojauksen rakentamisen.

Kannen rakenteiden tekeminen eri vaiheissa tai samaan aikaan eri osapuolten toimesta ei ole järkevää. Perustukset kannattaa tehdä siten, että niissä on riittävä kapasiteetti jatkorakentamista silmällä pitäen. Perustusten ja kannen rakentamisessa on järkevintä noudattaa yhden työmaan periaatetta.

Julkisen ulkotilan ja kiinteistöjen saumakohtien vedeneristykset tulee suunnitella ja rakentaa erittäin huolellisesti.

Itäväylän kannen alle tuleva osuus on pohjavahvistettava esim. paalu- ja laatalla painumien välttämiseksi ja myös kuivatuksen varmistamiseksi. Pohjavahvistustyöt kannen alla ovat lähes mahdottomia jälkepäin tehtäviksi. Pohjavahvistustyön kustannukset on laskettava mukaan hyötylaskelmiin. Nykyisten ajoväylien pohjanvahvistus tulee toteuttaa ennen liikennetunnelien ja kansirakenteiden rakentamista.

Itäväylän alla kulkevia infrarakenteita on uusittava ja siirrettävä tulevan rakentamisen johdosta.

Itäväylän ylittävän kävelysillan käytettävyyttä vähentää melu, joka ylittää suositukset. Kävelykannen päällä päivän keskiäänitaso ylittää 55 dB huolimatta suunnitellusta 2,5 metriä korkeasta meluaidasta. Silta tu-



19.4.2011

lee rakentaa siten, että se suojaa jalankulkijoita sekä sääolosuhteilta että melulta.

Rakennettavan Gotlanninkadun ja Marjaniementien kulmaan jäävä Itäkeskuksen leikkimäki tarvitsee melusuojauksen ollakseen käytettävissä puistotoiminnassa. Suojaus tulee toteuttaa Gotlanninkadun eteläreunaan. Melusuojaus tulee suunnitella kaavan laatimisen yhteydessä.

Kauppakeskuksen sisälle jalankululle varatun alueen jk1 tulee jatkaa yhtenäisenä katettuna käytävänä Rostockinpolun yli.

Asemakaavamääräyksiin on huolehdittava siitä, että alueen sisäiselle jalankululle merkityt reitit ovat käytössä myös silloin, kun liikkeet ovat suljettuina.

Kaavan valmistelun yhteydessä laaditussa kustannusarviossa on asemakaavan muutosehdotuksen aiheuttamat kustannukset arvioitu seuraavasti:

- Liikennetunnelit teknisine tiloineen 24,4 milj.euroa
- Siltojen purkaminen ja rakentaminen 10,0 milj.euroa
- Kadut 2,6 milj.euroa
- Johtosiirrot 1,3 milj.euroa

Kokonaiskustannukset ovat noin 38,3 milj.euroa.

Laadittu kustannusarvio vaikuttaa työsuoritukseen nähden alimitoitettulta. Hankkeeseen liittyy esitetyn arvion lisäksi huomattavia suunnittelu- ja rakentamissuorituksia, joita ei ole huomioitu em. kustannusarviossa. Ennen kaavan hyväksymistä tulee tarkoin selvittää, millaisesta kokonaiskustannuksesta Helsingin kaupungille on todella kysymys ja laatia alueen rakentamisesta hankkeeseen ryhtyvien kanssa yhteinen rakentamis- ja kustannusjakosopimus sekä rakentamisaikataulu.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavaehdotusta tulee edelleen kehittää lausunnossa esitettyjen näkökohtien mukaisesti.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle ja katu- ja puisto-osastolle.

Lisätiedot:

Markkula Jaakko, kaupunginarkkitehti, puhelin 310 38802

Tikka Olavi, tulosryhmän johtaja, puhelin 310 38805

Henny Peter, projektinjohtaja, puhelin 310 38566

Juutilainen Anni, projekti-insinööri, puhelin 310 38335



19.4.2011

---

Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237  
Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin 310 39838

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä 29.4.2011

Anna-Leena Salo-Halinen  
pöytäkirjanpitäjä



SÄMÄ 11.2.11

HKR-RAK, PK

11.1.2011

LAUSUNNON ANTAMINEN ITÄKESKUKSEN ASEMAKAAVAN  
MUUTOSEHDOTUKSESTA, HOTELLI, ELOKUVAKESKUS JA ASUINTORNIT,(nro  
2011-12024)

Kaupungin hallintokeskuksen lausuntopyyntö  
HKR Dno 2011 – 293/523, 7.2.2011

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ympäristön eheyttäminen yhdistämällä Itäkeskuksen eteläinen ja pohjoinen osa, Itäkeskuksen toimintamahdollisuuksien parantaminen sijoittamalla metroaseman lähelle hotelli, elokuvakeskus ja asuntoja ja kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen alueella sekä uuden sisäisen kehäväylän aikaansaaminen Itäväylän molemmiin puolin olevaan kauppakeskukseen (nykyinen kauppakeskus ja Citymarketin puoli).

Nykyinen Itäväylä katetaan ja rakennetaan kaava-alueella 3+4-kaistaiseen tunneliin. Itäväylän kattaminen ja lisääntyvät kaupunkitoiminnot edellyttävät yhteiskuntateknisen huollon verkostojen lisä- ja uudelleenrakentamista.

Yleiselle jalankululle kaavassa on esitetty kannelle tasolle +11.40 alueita, jotka osittain toimivat myös pelastusteinä.

Asemakaavaselostuksessa todetaan, että kaavamääräys ulkokävelyalueen ja yhdyskuntateknisen huollon ja pelastusturvallisuuden edellyttämien rakenteiden johtamisesta Itäväylän yläpuolisten ja viereisten tonttien kautta edellyttää käytännössä liikennetunnelien ja tonttien samanaikaista suunnittelua. Tämä on tarpeen rakenteiden yhteensovittamisen ja rakentamisaikaisten liikennejärjestelyjen asianmukaisen suunnittelun takia.

Kaavassa todetaan myös, että jotta Itäväylän yli johtavat kevyen liikenteen kulkuyhteydet säilyvät, tulee rakennustyö vaiheistaa.

HKR- Rakennuttaja huomauttaa, että em. syistä alueen suunnittelu ja toteutus tulee olemaan erittäin haasteellista ja tulee edellyttämään eri osapuolten välistä tiivistä yhteistyötä.

HKR-Rakennuttaja

Olavi Tikka  
Tulosryhmän johtaja

JR



11.3.2011

*SA 2011, 15.3.11*

Arkkitehtuuriosasto

ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALANKULKUKANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12024)

HKR 2011-293

Tiivistelmä

Alue on Itäkeskuksen varsinaista ydinaluetta. Itäkeskuksen metroasema on aivan vieressä. Alueen lävitse kulkee Itäväylä.

Asemakaavan muutoksessa Itäväylä katetaan nykyisen Asiakkaankadun sillan kohdalta nykyisen Hansasillan kohdalle, jolloin Itäväylän yläpuolella yhdistetään Itäväylän pohjois- ja eteläpuoli. Vanhat sillat on tarkoitus purkaa. Uusi kävelykatu Itäväylän yläpuolella on ulkotilaa. Kävelykadulta on kulku uuteen kauppakeskuksen sisäiseen kehäkäytävään. Kehäkäytävä yhdistää nykyisen kauppakeskuksen Itäväylän eteläpuolisiin liiketiloihin. Kehä sulkeutuu, kun jatkossa on tarkoitus laatia asemakaavan muutos, jonka mukaan rakennetaan uusi kauppasilta yhdistämään Citymarket nykyiseen kauppakeskukseen.

Marjaniementien sillalta tulee uusi katuyhteys, Gotlanninkatu, Asiakkaankadun kulmaan, ja samalla Asiakkaankadun nimi muutetaan Gotlanninkaduksi Visbynkadulle asti. Kauppakartanonkadusta lähtevä etelä-pohjoissuuntainen katuosuus on edelleen Asiakkaankatu. Kävelykadun vieressä sen eteläpuolella on yksikerroksisia liiketiloja.

Itäväylän vieressä on kolme tornitaloa, pohjoispuolen tornit ovat asuinrakennuksia, eteläpuolen torni on hotelli. Hotellin vieressä Gotlanninkadun puolella ja osittain sen yläpuolella on elokuvakeskus. Itäväylä alittaa korttelit kahdessa vierekkäisessä tunnelissa. Itäväylän nykyistä tasausta ei muuteta. Tunneleiden vieressä ja niiden välissä on aluetta, jossa korttelin perustukset ja kantavat rakenteet ulottuvat maantasoon ja sen alle kovaan maaperään saakka. Siinä on myös tunnelien pelastusturvallisuuden vaatimia tiloja. Lyypekinaukion varrella on liikerakennus ja kaksi uutta asuintornia. Asuinrakennusten pihatilat ovat liike- ja asuinrakennuksen katolla, ja asuintorneilla tulee olla myös kattoterassi. Kaikkien uusien rakennusten pysäköintipaikat ovat tontin 45176/3 py-

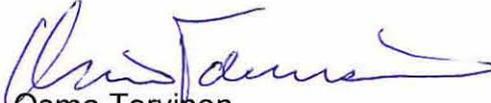


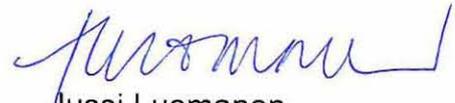
11.3.2011

---

Jylhänlehto Marko, suunnitteluinsinööri, puhelin 310 38237  
Mouhu Nina, aluesuunnittelija, puhelin 310 39838

KATU- JA PUISTO-OSASTO

  
Osmo Torvinen  
va. osastopäällikkö

  
Jussi Luomanen  
toimistopäällikkö



*Ks/kin laus. TSA*

*Kaj/TSA*

15.3.2011

Kaupunginhallitus  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFÖRS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
21. 03. 2011	
Dnro/Dnr	<i>Khs 2011-50</i>
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	<i>523</i>

83 §  
LAUSUNTO ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN,  
JALANKULKUKANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMA-KAAVAN  
MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12024)

Ymk 2011-186  
Khs 2011-50/523  
Esityslistan asia Ystp/3

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Itäväylän kattaminen yhdistää Itäkeskuksen pohjois- ja eteläosan ja antaa mahdollisuuden kaupunkirakenteen kestävä kehityksen mukaiseen tiivistämiseen metroaseman ympäristössä. Asumisen sijoittaminen pääväylien risteysalueelle asettaa kuitenkin merkittäviä haasteita erityisesti meluhaittojen riittävälle torjunnalle.

Melutasot asuintornien julkisivuilla

Itäväylän katteelle sijoittuu neljä asuintornia ja hotellitorni. Kahden pohjoisimman tornin väliin sijoittuu lisäksi matalampi asumiseen varattu rakennusosa, johon saa rakentaa luhtikäytävän Itäkadun puolelle.

Pohjoisimmissa asuintorneissa (KA-1) melutaso ylittää 65 dB kolmella suunnalla ja kaikille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä yli 60 dB. Eteläisemmissä asuintorneissa (KA-2) melutilanne on hieman parempi. Päiväohjearvoon 55 dB verrattuna ylitykset ovat varsin huomattavia. Etenkin asuintornien pohjoisen ja lännen puoleisilla julkisivuilla melutasot ovat kuitenkin 63–67 dB ja siten huomattavan korkeita. Myös yöajan ohjearvotaso 50 dB ylittyy useimilla julkisivuilla kaikissa asuintorneissa.

Ympäristölautakunnan mielestä näin korkeilla julkisivujen melutasoilla asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun puoleen, jossa valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot alittuvat. Esitetyssä ratkaisussa asuntojen avautuminen hiljaisemmalle puolelle ei kuitenkaan ole mahdollista, koska tornien kaikilla julkisivuilla



15.3.2011

melutasot ylittävät 60 dB. Ympäristölautakunta ei näin ollen voi puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

#### Pihat ja parvekkeet

Asuinrakennusten meluaidoin suojattavat pihatilat sijoittuvat kattotasoi-  
le. Kaavamääräysten mukaan asunnoilla tulee olla lasitettu parveke,  
mikäli parveke pystytään suojaamaan lasituksella riittävästi. Pohjoi-  
semmalla asuintontilla saadaan asuntoa kohti rakentaa enintään 8 m<sup>2</sup>  
puolilämmin viherhuone, mikäli asunnon sijainnista johtuen parvekkeilla  
ei saavuteta riittävän alhaista melutasoa.

Tavanomaisen parvekelasituksen arvioidaan laskevan melutasoa kes-  
kimäärin 10 dB, kun lasit ovat suljettuina, ja niitä voidaan siten käyttää  
ulko-oleskelutilojen riittävään meluntorjuntaan, mikäli melutaso julkisi-  
vulla ei ylitä 65 dB. Viherhuoneilla voidaan saavuttaa parempi melun-  
torjunta). Viherhuoneita koskeva kaavamääräys tulee ulottaa koske-  
maan myös eteläisempiä asuintorneja, koska melutasot julkisivuilla ylit-  
tävät paikoin 65 dB. Parvekkeita ja viherhuoneita koskevia kaavamää-  
räyksiä tulisi myös täydentää ja selkeyttää esittämällä tavoitteelliset  
melutasovaatimukset ohjaamaan rakennussuunnittelua.

#### Asuinrakennus pohjoisimpien asuintornien välissä

Kaavaehdotus mahdollistaa 3-kerroksisen asuintalon rakentamisen  
pohjoisimpien 14-kerroksisten asuintornien väliin. Kaavamääräysten  
mukaan rakennuksessa sallitaan puolilämpimät viherhuoneet ja Itäka-  
dun puoleiset sivukäytävät. Meluselvityksestä ei ilmene, onko raken-  
nuksessa tarvetta ääneneristävyysvaatimuksille tai muille meluntorjun-  
taratkaisuille. Kaavaselostusta ja kaavamääräyksiä tulisi tältä osin täy-  
dentää etenkin, kun kaava ei edellytä sivukäytäväratkaisua.

#### Hotellin ääneneristävyysvaatimukset

Liikerakennusten korttelialueella (KM-1) hotellitornin pohjoisemmalle  
julkisivulle kohdistuu meluselvityksen mukaan korkeimmillaan 71 dB  
päiväajan keskiäänitaso. Ääneneristävyysvaatimusta tulee nostaa,  
jotta melutason ohjearvot sisätiloissa, majoitushuoneissa saavutettaisi-  
in.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle (PL 10) sekä ympäristönsuojelu-  
ja tutkimusyksikölle (Pitkänen).



15.3.2011

---

Lisätiedot:

Pitkänen Eeva, ympäristötarkastaja, puhelin (09) 310 31517

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävillä 23.3.2011 ja asianosaista koskeva päätös on annettu postin kuljetettavaksi seuraavana päivänä pöytäkirjan nähtävänä pitämisestä.

---

Postiosoite	Käyntiosoite/Kirjaamo	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
Kirjaamo/ympäristökeskus PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI helsinki.kirjaamo@hel.fi	Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17	+358 9 310 13702 +358 9 310 1635 (vaihde)	+358 9 655 783	800012-62637 BIC DABAFIHH IBAN-tilinumero IBAN FI06 8000 1200 0626 37	0201256-6 Alv. nro FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 2100 (Kansakoulukatu 3)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

## ITÄKESKUKSEN LAAJENNUKSEN JA CITYMARKETIN KORTTELIN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Ymk 2010-168

Itäväylän kattaminen antaa mahdollisuudet Itäkeskuksen pohjois- ja eteläosien yhdistämiseen ja kaupunkirakenteen kestävä kehityksen mukaiseen tiivistämiseen metroaseman ympäristössä. Samalla sijainti pääväylien risteysalueella asettaa merkittäviä haasteita liikenteen melu- ja ilmanlaatuhaittojen riittävälle torjunnalle.

### Melutilanne ja meluntorjunta

Liikerakennusten korttelialueella hotellitornin pohjoisemmalle julkisivulle kohdistuu meluselvityksen mukaan korkeimmillaan 71 dB päiväajan keskiäänitaso. Ääneneristävyuden vaatimusta tulee nostaa, jotta melutason ohjearvot sisätiloissa saavutettaisiin.

Korttelissa KA-1 molemmissa asuintornissa julkisivujen suurimmat päiväajan keskiäänitasot ovat yli 65 dB kolmella suunnalla ja kaikille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä yli 60 dB. Korttelissa KA-2 melutilanne on hieman parempi. Melutasot etenkin asuintornien pohjoisen ja lännen puoleisilla julkisivuilla ovat kuitenkin korkeita 63–67 dB. Myös yöajan ohjearvotaso ylittyy useimmilla julkisivuilla molemmissa kortteleissa. Näin korkeilla julkisivujen melutasoilla asuntojen tulisi avautua myös hiljaisemman julkisivun puoleen. Koska asuinrakennuksilla ei ole lainkaan hiljaisempaa julkisivua, joilla melutason ohjearvot alittuisivat, ei asuntojakaan ole mahdollista avata hiljaisemmalle puolelle. Nykyisellä massoittelulla asuntojen avaaminen hiljaisemmalle puolelle ei kuitenkaan ole mahdollista.

Kaavamääräyksissä todetaan, että jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu parveke tai terassi. Melutasot osalla asuintornien julkisivuista ovat niin korkeita, etteivät melutason ohjearvot ole saavutettavissa parvekeilla ainakaan tavanomaisin parvekelasituksin.



EP

4.3.2010

lisi esittää kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Pienhiukkaset ovat terveysvaikutuksiltaan haitallisimpia ilman epäpuhtauksia.

Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että asuinrakennusten tuloilmanotto järjestetään kattotasolta, jossa ilma on puhtainta muuhun ympäristöön verrattuna.

YMPÄRISTÖKESKUS

Antti Pönkä  
vs. ympäristöjohtaja

Päivi Kippo-Edlund  
ympäristötutkimuspäällikkö



HEL 2011-001477

16.12.2010

Pelkin laus. 8.4.2011  
mcm. JSA

Ky JSA

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
11. 01. 2011	
Dnro/Dnr	ehs 2011-50 / 523
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

477 §  
ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALANKULKU-  
KANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS  
(NRO 12024)

Kslk 2010-1086, 2006-286, 2009-840  
Itäkeskus, Itäväylä, Asiakkaankatu, Asiakkaankadun silta, Hansasilta,  
Itäkatu 7, Asiakkaankatu 5, 7 ja 9, karttaruutu K5/R1, hankenumero  
0750\_3  
Esityslistan asia Akp/1

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 16.12.2010 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45052 tontin 1, korttelin 45175 tontin 2, korttelin 45176 tonttien 2, 3, 4 ja 5 ja katu-, raideliikenne- ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätös syntyi kahden äänestyksen jälkeen.

Merkittiin, että keskustelun kuluessa varajäsen Ovaskainen varajäsen-Palaste-Eerolan kannattamana ehdotti, että autopaikkoja koskevaa kaavamääräystä muutetaan siten, että asuinkerrostalojen osalta autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/160 k-m<sup>2</sup>.



16.12.2010

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 6 (Johansson, Männistö, Niemi, Palmroth-Leino, Puura, Rauhamäki) – 3 (Palaste-Eerola, Modig, Ovaskainen).

Merkittiin, että keskustelun kuluessa puheenjohtaja Rauhamäki jäsen Männistön kannattamana ehdotti, että kaavamääräyksistä poistetaan seuraavat keskipinta-alaa koskevat määräykset: "AK-1-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneliometriä. AK-2-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 75 huoneistoneliometriä."

Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 5 (Palaste-Eerola, Modig, Niemi, Puura, Ovaskainen) – 4 (Johansson, Männistö, Palmroth-Leino, Rauhamäki).

**Alueen sijainti**

Alue sijaitsee Itäkeskuksen metroaseman vieressä Itäväylän päällä ja sen molemmin puolin.

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos mahdollistaa Itäväylän pohjois- ja eteläpuolen yhdistämisen tiiviimmin toisiinsa, hotellin ja elokuvakeskuksen sekä liiketilojen ja neljän asuintornin rakentamisen. Kaavamuutoksen kokonaiskerrosala on 46 700 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 16 800 k-m<sup>2</sup>. Uutta rakennusoikeutta on kaikkiaan 31 100 k-m<sup>2</sup>. Toteuttaminen edellyttää Itäväylän kattamisen ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien korttelien rakentamista yhtenä projektina. Alueelta puretaan jo kauan tyhjiällä ollut toimistorakennus ja Hansasilta. Purettavaa kerrosalaa on 15 600 k-m<sup>2</sup>.

**Lähtökohdat**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Itäkeskuksen alueen kokonaistarkastelun jatkotyön pohjaksi 27.3.2008. Kokonaistarkastelun mukaan Itäväylän päälle Asiakkaankadun sillan ja Kehä I–Itäväylä-liittymän väliin on suunniteltu avoin kansi. Kansi yhdistää Itäkeskuksen isojen liikenneväylien toisistaan erottamaa neljä sektoria. Kannen päälle tulee liike- ja viihdetiloja, kannen läpi maantasoon tukeutuvia asuintorneja ja hotellitorni.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Itäkeskuksen alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi 3.12.2009. Luonnos on jaettu kahteen osaan, josta kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi ensimmäisen osan eli Itäkeskuksen Citymarketin alueen asemakaavaehdotuksen hyväksymistä 17.6.2010, ja josta tämä asemakaavan muutosehdotus on toinen osa.



16.12.2010

### Lisäselvitykset

Asemakaavan muutosehdotuksen pohjana ovat myös seuraavat lisäselvitykset:

- Itäväylän kattaminen, alustava yleissuunnitelma (Fundatec ym. 22.12.2008). Kaupunkisuunnitteluviraston toimesta laadittu liikenne-, kunnallis-, rakenne- ja palotekninen selvitys sekä kustannusarvio Itäväylän kattamisesta. Suunnitelmassa todettiin Itäväylän kattaminen kokonaistarkastelun mukaisesti toteutuskelpoiseksi, mutta kalliiksi. Jatkosuunnittelussa on pyritty kustannusten vähentämiseen.
- Kattamisen aloitusalueen rakennusten viitesuunnitelma (Lahdelma & Mahlamäki, työ jatkuu). Kesko Oyj:n ja YIT Oyj:n toimesta on laadittu kattamisen aloitusalueen ja Ci-tymarketin alueen viitesuunnitelma, joka sisältää tontit 45176/3, 45177/6 ja 7 ja Itäväylän päälle rakennettava alue välillä Asiakkaankadun silta–Hansasilta.
- Itäväylän kattaminen, Alustava rakenne- ja palotekninen yleissuunnitelma sekä kustannusarvio, aloitusalue (Fundatec 9.11.2009). Kattamisalueen jatkosuunnittelun ja viitesuunnitelman aloitusalueen pohjalta tehty jatkoselvitys rakenteista, pelastusturvallisuudesta ja kustannuksista.
- Kehä I:n ja Itäväylän eritasoliittymän liikenteen ilmanlaatuvaikutukset Helsingin Itäkeskuksen alueella (Ilmatieteen laitos 11.9.2009). Selvitys sisältää myös erillisenä osana Itäväylän kattamisen aloitusalueen ilmanlaatuselvityksen.
- Itäväylän kattaminen, aloitusalue. Meluselvitys (Destia 27.10.2009).
- Itäväylän kattaminen, aloitusalueen asemakaavamuutos, ulkoalueiden äänitasot. Meluselvityksen päivitys (Destia 12.11.2010).

### Kaavoitustilanne

Yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Voimassa olevien asemakaavojen mukaan alueella on Itäväylän, Itäkadun ja Asiakkaankadun katualuetta sekä raideliikennealuetta, Itäväylän



16.12.2010

eteläpuolella on K- eli liikerakennusten korttelialuetta ja LPA- ja Ap- eli pysäköintipaikkojen korttelialuetta. Kerrosalaa asemakaavoissa on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>.

Tontit 45176/3 ja 4 ovat kaupungin omistuksessa, mutta pysyvästi vuokrattuna ja muut alueet omistaa kaupunki.

### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on Itäkeskuksen ydinaluetta. Muutoksessa ovat mukana tyhjiällä olevan toimistorakennuksen tontti ja kaksi pysäköintitonttia Itäväylän eteläpuolella. Muutokseen kuuluu myös osa Itäväylää ja sen yläpuolella Asiakkaankadun silta ja Hansasilta sekä osa Itäkatua ja Asiakkaankatua, kuten myös suikale Itäväylän eteläpuoleista viheraluetta. Itäväylän eteläpuoleinen viheralue on luonteeltaan suojaviheraluetta, mutta se rajoittuu näkövammaisten palvelukeskus liirisen leikkipuistoon.

Itäväylä jakaa Itäkeskuksen alueen kahteen eri osaan, muutoin alue on lähes valmiiksi rakennettu. Itäväylän liikenne aiheuttaa melua ja päästöjä. Maaperä on vanhaa merenpohjaa, savikerros on 8–10 metriä. Yhdyskuntatekninen verkosto on alueella valmis, mutta osa siitä on Itäväylän kohdalla ja joudutaan siirtämään. Monta vuotta tyhjänä ollut toimistorakennus halutaan purkaa.

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Kaavamuutos sisältää Itäväylän tunneloinnin, jossa eri ajosuunnat on erotettu toisistaan väliseinällä. Itäväylän päälle rakennetaan uusi kävelykatu ja sen viereen uudet asuintornit, liiketila ja hotelli. Marjaniementieltä rakennetaan uusi katuyhteys Asiakkaankadulle. Asiakkaankadun nimi muutetaan Gotlanninkaduksi välillä Marjaniementie–Visbyinkatu.

Itäväylän tunnelin molemmin puolin ovat uudet korttelit, joista pohjoisemmassa on kaksi asuintornia ja liiketilaa, ja eteläisemmässä on hotelli, liiketilaa ja elokuvakeskus, joka ulottuu Gotlanninkadun ylitse viereisen korttelialueen puolelle. Lyypekinaukion varrella on kaksi asuintornia ja liiketilaa. Gotlanninkadun ja Asiakkaankadun kulmaan jää vanha pysäköintilaitos.

Itäkeskuksen pääkerros, tasolla noin +11,0 tulee jatkumaan uusien tonttien kautta liiketiloina Itäväylän eteläpuolelle ja uuteen Citymarkettiin. Näiden liiketilojen alle sijoittuu pysäköinti kahteen tasoon, maantasoon (noin +4,0) ja välitasoon (noin +7,0). Lyypekinaukion varrelle tu-



16.12.2010

lee katutasoon liiketiloja. Kehä I:n ja Itäväylän eritasoliittymän vaihtoehdon valinnan jälkeen tehtävällä asemakaavan muutoksella tullaan mahdollistamaan uuden kauppasillan rakentaminen Citymarketin ja nykyisen kauppakeskuksen välille, jolloin muodostuu koko kauppakeskusalueen sisäinen kehäkäytävä.

Asuintornit Itäväylän pohjoispuolella (AK-1) ulottuvat maantasoon Itäkadun varrella ja niiden huoltoliikenne on Itäkadulta. Itäväylän päällä tasolla noin +11,40 on liiketiloja. Asuintorneissa on 16 kerrosta. Kaksi alinta kerrosta, kattamistason alapuolella on asumisen aputiloja. Liiketilerakos on kattamistasolla, jonka päällä on kaksi kerrosta toimistotiloja. Ylimpänä on kymmenen kerrosta asuntoja ja ylin kerros on asukkaiden yhteisiä sauna- ja kerhotiloja, joihin liittyy kattoterassi. Asukkaiden piha on asuintornien välisen asuin-, liike- ja toimistorakennusosan katolla.

Asuintorneissa Lyypekin aukion varrella (AK-2) on myös 16 kerrosta. Kaksi alinta kerrosta ovat pysäköinti- ja aputilerakoksia. Kolmas kerros on liiketilerakos. Sen päällä on kaksitoista kerrosta asuntoja ja ylin kerros on asukkaiden yhteisiä sauna- ja kerhotiloja, joihin liittyy kattoterassi. Asukkaiden piha on liikekerroksen katolla sekä omalla että viereisellä tontilla.

Kaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty, miten asunnot ja pihat voidaan suojata melulta ja liikenteen päästöiltä. Kaava sisältää tarvittavat määräykset ulkoseinien ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä, parvekelasituksesta ja asuntojen koneellisesta ilmanvaihdosta, sekä pihojen ja julkisten ulkotilojen meluaidoista.

Hotellitorni Itäväylän eteläpuolella (KM-1) ulottuu niin ikään maantasoon, ja käynti sekä huoltoliikenne ovat Gotlanninkadulta. Kattamistasolla noin +11,40 on liiketilaa ja myös käynti hotelliin. Hotellin vieressä, Gotlanninkadun yläpuolella ja viereisellä tontilla Gotlanninkadun eteläpuolella on elokuvakeskus. Näiden tilojen yhteyteen saadaan sijoittaa myös kuntosalitiloja. Hotelli on maantasosta laskien enintään 16-kerroksinen, ja sen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa yleisölle avoin ravintola-kahvila, johon liittyy ulkoterassi.

Uusi Gotlanninkatu tarjoaa suoran yhteyden hotelliin, elokuvakeskuksen ja Citymarketin pysäköintilaitoksiin lännestä päin tultaessa. Tämä vähentää uudesta rakentamisesta johtuvaa liikennettä Kauppakartanonkadun länsipäästä ja Asiakkaankadulta, jotka ovat asuntokatuja. Kaavan tuoman lisärakentamisen pysäköintitilat ovat nykyisessä pysäköintilaitoksessa ja uuden liikerakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa.



16.12.2010

Itäväylän pohjoispuolella oleva tarpeeton raideliikennealue on muutettu katualueeksi.

Asemakaavassa on käytetty asumisen osalta kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymää pysäköintipaikkojen laskentaohjetta lievempää pysäköintipaikkamääräystä 1 ap/130 km<sup>2</sup>, koska alue sijaitsee aluekeskuksessa, jossa on tavallista parempi joukkoliikennetarjonta.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavaehdotuksessa on uusia huomattavia asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueita sijoitettu olemassa olevaan yhdyskuntarakentamiseen liittyen.

Keskittämällä rakentamista aluekeskuksen ytimeen ja varaamalla tilaa eri toiminnoille, kuten asumiselle ja uusille palveluille, parannetaan samalla joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia ja aikaansaadaan energiatehokasta kaupunkirakennetta. Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen on sijoitettu joukkoliikenteen, erityisesti raide liikenteen palvelualueelle. Uusia asukkaita alueelle tulee noin 420.

Itäkeskuksen ympäristöön rakennettavat hankkeet ovat mittakaavaltaan suuria. Myös liikenneinfrastrukturi (sillat, liittymät yms.) tulee jatkossakin olemaan hyvin dominoiva kaupunkikuvallinen tekijä alueella. Näin syntyvä kaupunkimaisema muodostuu suurista rakenteista ja tornitaloista ja erottuu ympäristössään selkeästi alueen ytimenä.

Kaupan liiketila kokonaisuutena vastaa Itäisen suurpiirin kysyntään. Uudet toiminnot, hotelli ja elokuvakeskus, tekevät Itäkeskuksesta entistä vahvemman ja monipuolisemman aluekeskuksen. Hanke ei kuitenkaan tilantarvearvioiden mukaan syö lähialueiden mahdollisuuksia kehittyä monipuolisemmiksi palvelujen keskittymiksi.

Tiivistyvä rakenne kasvattaa alueen sisäistä kokonaisliikennemäärää. Kehä I:n ja Meripellontien liittymän kuormitusta voidaan vähentää uudella Gotlanninkadulla, jolloin keskustaan suuntautuva liikenne pääsee Itäväylälle länteen kulkematta Kehä I:n ja Meripellontien kautta.

Kaavamuutoksessa on varattu riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten ja edistetty verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Itäväylän kattamisen myötä jalankulun ja pyöräilyn yhteydet Itäkeskuksen etelä- ja pohjoisosan välillä paranevat. Jalankulku- ja pyörä-



16.12.2010

teiden uudelleen rakentamisen myötä jalankulkuympäristön laatu paranee.

Kaava luo edellytykset melun ja ilmanlaadun ohje- ja suositusarvojen mukaiselle sekä pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatko-suunnittelulle ja toteutukselle.

Kaavassa osoitetun yleistä tarvetta palvelevan rakentamisen kustannukset ovat (alv 0 %, hintataso 12/2008):

Liikennetunnelit teknisine tiloineen	24,4 milj. e
Siltojen purkaminen ja rakentaminen	10,0 milj. e
Kadut	2,6 milj. e
Johtosiirrot	1,3 milj. e
<b>Yhteensä</b>	<b>38,3 milj. e</b>

#### Toteutus

YIT on varannut kaupungilta Itäväylän päälle tulevan tontin hotelli- ja elokuvakeskusta varten. Kesko on vuokrannut kaupungilta viereiset toimistotontit. Asemakaavan muutos on suunniteltu yhteistyössä YIT:n ja Kesko Oyj:n kanssa, ja suunnitelmaan sisältyvät myös asuintornit. YIT:n ja Keskon yhteinen konsultti on laatinut kaavamuutoksen viite-suunnitelman ja on yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston teknisen konsultin kanssa kehittänyt kattamisen teknisen ratkaisun.

YIT on osaltaan valmis toteuttamaan hotelli-elokuvakeskushankkeen ja asuinrakennukset Itäväylän vieressä. YIT ja Kesko ovat valmiita yhteistyössä kehittämään Itäväylän viereisiä liiketontteja.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kesko Oyj on hakenut 16.2.2006 asemakaavan muuttamista siten, että alueille voitaisiin sijoittaa liike-, toimisto- ja asuinrakentamista erikseen täsmennettävällä tavalla.

YIT Rakennus Oy ja Kesko Oyj ovat yhteisellä kirjeellä kiinteistölautakunnalle 14.5.2008 pyytäneet tonttivarausta ja asemakaavatyön käynnistämistä Itäväylän päälle välille Asiakkaankadun silta–Hansasilta.

Osallisille on lähetetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Citymarketin osalta päivätty 17.2.2006 ja hotelli- elokuvakeskuksen osalta päivätty 12.6.2009). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmien mukaisesti.



16.12.2010

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2006–2010 kaavoituskatsauksissa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kulttuurikeskus Stoa:ssa ja viraston internetsivuilla 28.9.–16.10.2009. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2009. Luonnosta on jatkosuunnittelussa tarkennettu, ja siinä yhteydessä on neuvoteltu niiden maanomistajien kanssa, joita asia koskee.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, pelastuslaitoksen, ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja rakennusvalvontaviraston ja Helen Sähköverkko Oy:n kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat liikenteen meluun ja päästöihin, pelastusturvallisuuteen, rakennettavuuteen ja kaavamuutoksen aiheuttamiin rakentamiskustannuksiin. Kaavoitukseen liittyvät erilliset selvitykset on tehty rakennetekniikasta, kustannuksista, melusta ja päästöistä. Kaavan pohjaksi on laadittu yhteistyössä toteuttajien kanssa viitesuunnitelma.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ottaa lausunnsaansa kantaa lähinnä melukysymyksiin. Paikka soveltuu huonosti asumiseen, eikä pystytä osoittamaan riittävästi ohjearvot täyttävää ulko-oleskelutilaa. Lisäksi kiinnitetään huomiota koneelliseen ilmanvaihtoon, viilennykseen ja parvekkeiden melutasoon.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 16 mielipidettä, joista 5 osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ja 11 koski asemakaavan alustavaa muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat näkövammaisten turvalliseen liikkumiseen Gotlanninkatua Hansakauppiaanaukiolle ja Gotlanninkadun alta poistuvien autopaikkojen osoittamiseen muualle.



16.12.2010

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Gotlanninkadulle tulee Asujanpolun risteuksen kohdalle keskikoroke ja liikennevalo. Lisäksi voidaan järjestää esteetön yhteys Hansakauppiaanaukiolle. Poistuvien autopaikkojen tilalle on osoitettu uusia paikkoja.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

## Tilastotiedot

### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Liikerakennusten korttelialue (K)	6 118	14 200
Liikerakennusten korttelialue (KL)	127	1400
Autopaikkojen korttelialue (LPA + AP)	6 730	0
Raideliikenteen alue (LR)	571	0
Puisto (PI)	2 780	0
Katu	24 987	0
<b>Yhteensä</b>	<b>41 313</b>	<b>15 600</b>

### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Liike- kerrosala k-m <sup>2</sup>	Asunto- kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1 ja AK-2)	4 121	4 900	16 800
Liikerakennusten korttelialue (KM-1)	10 767	25 000	0
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	6 573	0	0
Suojaviheralue (EV)	354	0	0
Katu	19 498	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>41 313</b>	<b>29 900</b>	<b>16 800</b>

## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.



16.12.2010

Ehdotuksesta pyydetään Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kartta, päivätty 16.12.2010
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 selostus, päivätty 16.12.2010
- vuorovaikutusraportti 16.12.2010

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti hakijalle ja niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Lisätiedot:

Tallqvist Barbara, arkkitehti, puhelin 310 37283

Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, puhelin 310 37251, teknistaloudellinen suunnittelu

Jääskä Jussi, diplomi-insinööri, puhelin 310 37129, liikennesuunnittelu, paikalliskadut

Tuovinen Samuel, diplomi-insinööri, puhelin 310 37312, isot liikenneväylät

Hälvä Heikki, diplomi-insinööri, puhelin 310 37142, liikenteen melu ja päästöt

Narvi Seija, insinööri, puhelin 310 37255, pelastusturvallisuus

Karlsson Anne, yleiskaavasuunnittelija, puhelin 310 37444, kaupalliset selvitykset

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 28.12.2010 kaupunkisuunnitteluviraston kirjaamossa ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana työpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Miia-Riina Holappa  
pöytäkirjanpitäjä

#### LIITTEET

- Liite 1 Mieli-pidekirjeet
- Liite 2 Viranomaisten kannanotot
- Liite 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kartta, päivätty 16.12.2010 (sähköinen liite)
- Liite 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 selostus, päivätty 16.12.2010 (sähköinen liite)
- Liite 5 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010 ja keskustelutilaisuuden 29.9.2009 muistio