



26.08.2020

Ärende/10

§ 187

Detaljplaneändring för Jokerkvarteret i Östra centrum (nr 12633)

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för kvarteret 45172 och spårtrafik- och gatuområden i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) enligt ritning nr 12633, daterad 4.2.2020 och ändrad 9.6.2020, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Det nya kvarteret nr 45057 bildas.

Behandling

Under diskussionen föreslog ledamoten Sami Muttilainen understödd av ledamoten Petrus Pennanen följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för Jokerkvarteret att det utreds om det är möjligt att i området uppta också fria, icke-kommersiella lokaler för stadsbor och organisationer.

Stadsfullmäktige godkände först stadsstyrelsens förslag enhälligt.

2 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter vid godkännandet av detaljplanen för Jokerkvarteret att det utreds om det är möjligt att i området uppta också fria, icke-kommersiella lokaler för stadsbor och organisationer.
NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 15

Zahra Abdulla, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Katju Aro, Mia Haglund, Veronika Honkasalo, Mai Kivelä, Dan Koivulaakso, Vesa Korkkula, Johanna Laisaari, Petra Malin, Sami Muttilainen, Petrus Pennanen, Kaarin Taipale, Anna Vuorjoki

Nej-röster: 8

Laura Finne-Elonen, Martina Harms-Aalto, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Pia Kopra, Otto Meri, Mika Raatikainen, Wille Rydman

Blanka: 62

Alviina Alametsä, Ted Apter, Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Silja Borgarsdottir Sandelin, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Juha Hakola, Jasmin Hamid, Atte Harjanne, Eveliina Heinäluoma,



26.08.2020

Ärende/10

Kaisa Hernberg, Mari Holopainen, Abdirahim Husu Hussein, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Arja Karhuvaara, Emma Kari, Otso Kivekäs, Tapio Klemetti, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Heimo Laaksonen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Jussi Niinistö, Dani Niskanen, Mia Nygård, Hannu Oskala, Sara Paavolainen, Jenni Pajunen, Pia Parkarinen, Matti Parpala, Amanda Pasanen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Risänen, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Satu Silvo, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Juhani Strandén, Leo Stranius, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Sampo Terho, Pilvi Torsti, Ulla-Marja Urho, Thomas Wallgren, Reetta Vanhanen, Jan Vapaavuori, Juhana Vartiainen, Sinikka Vepsä, Sanna Vesikansa, Paavo Väyrynen, Ozan Yanar

Stadsfullmäktige godkände inte ledamoten Sami Muttilanens förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12633 kartta, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12633 selostus, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.2.2020, täydennetty 9.6.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7024), päivätty 9.6.2020

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 6



26.08.2020

Ärende/10

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingfors-
regionens trafik
Samkommunen Helsingfors-
regionens miljöjtjän-
ster/Vattenförsörjning

Den som begärt att få känne-
dom om ett godkännande bes-
lut

Den som sökt detaljplanänd-
ring

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan, detaljplan, byggnadsord-
ning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan, detaljplan, byggnadsord-
ning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller området för metro- och busstationen i Östra centrum, som med anknytning till utvecklings- och detaljplaneprojektet har börjat kallas Jokerkvarteret i Östra centrum, efter ändhållplatsen för Jokerbanan, som ska byggas där under 2020-talet. Området för detaljplaneändringen sträcker sig också utanför Jokerkvarteret i fråga om ändringar av teknisk karaktär.

Helsingfors stad bjöd våren 2018 in partner i syfte att utveckla området Jokerkvarteret i Östra centrum. Det fanns tre som anmälde sig. En planeringsreservering föreslogs i maj 2019 för ett konsortium bildat av YIT Suomi Oy och Sato-Asunnot Oy med tanke på fortsatt utredning av försättningsarna att anlägga kvarteret. Ett beslut om planeringsreserveringen fattades av stadsstyrelsen 19.8.2019. YIT Suomi Oy/Punos ansökte om en detaljplaneändring i oktober 2019.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att förtäta stadsstrukturen och att bygga mångsidiga funktioner, såsom affärs-, kontors-, service- och in-kvarteringslokaler och bostäder i den viktigaste knutpunkten för kollektivtrafik i östra Helsingfors. Detaljplaneändringen gör det dessutom möjligt att bygga om kollektivtrafikterminalen i området och därmed höja kvalitetsnivån på tjänsterna inom kollektivtrafiken.

I området planeras en byggnad med många funktioner. Den får i första våningen en ny biljetthall för kollektivtrafiken och andra anknyttande lo-



kaler, såsom affärslokaler. I andra våningen blir det affärs-, service- och kontorslokaler. Ovanför andra våningen placeras bostäder och hotelllokaler och en stor takgård för de boende. Till en täckt utomhuslokal i byggnadens gatuplan förläggs plattformar för bussar och Jokerbanan. Under byggnaden och däckskonstruktionen i gatuplanet finns det nuvarande plattformsområdet för metrostationen liksom också parkeringslokaler. Konstruktionerna i dessa måste ändras till följd av projektet ovanför och de måste delvis byggas om till tekniska lokaler och till förråd.

Till området för detaljplaneändringen hör utom det nya hybridkvarteret också en kontorshustomt invid och rätt omfattande gatu- och spårtrafikområden, de sistnämnda främst av tekniska skäl.

Byggrätten i det nya hybridkvarteret omfattar sammanlagt 38 700 m² vy, varav högst 19 200 m² utgör bostadsvåningsyta. Av våningsytan för verksamhetslokaler har 1 500 m² i gatuplanet reserverats för väntrum i trafikterminalen, lokaler för passagerarservice och genomgångspassager i allmänt bruk. Enligt referensplanen ska ungefär 5 700 m² av våningsytan för verksamhetslokaler förläggas till ett hotell. Exploaterings-talet (e) för det nya hybridkvarteret blir 2,8 och antalet boende beräknas till 500.

Planutkastet för det nya hybridkvarteret baserar sig på ett antal bilplatser (i detaljplanen bp) som avviker från de gällande beräkningsanvisningarna. Enligt en parkeringsutredning gjord av sökanden är det fråga om ett objekt med få bilar när det gäller bostäderna (84 bp mot minimumantalet 136 enligt beräkningsanvisningarna). Samtidigt reserveras det fler bilplatser för hotellet än vad beräkningsanvisningarna anger (100 bp mot maximumantalet 32 enligt beräkningsanvisningarna). Antalet bilplatser för hotellet kan visserligen sjunka när den faktiska beläggningsgraden klarnar. Antalet bilplatser för infartsparkering sjunker med anledning av ändringen från nuvarande 430 till 200. Att platserna för infartsparkering minskar påverkas utom av bilplatsbehoven för den nya markanvändningen också av nya trapphus och vertikala konstruktioner genom den befintliga parkeringsanläggningen, av utrymmesreservering för laddningstransformatorer för elbussar och av bredare parkeringsru- tor enligt dagens standard. Om behovet av bilplatser för hotellet visar sig vara mindre än i utredningen under detaljplanefasen, är det möjligt att öka antalet bilplatser för infartsparkering. De lösningar som gäller infartsparkeringen har diskuterats med trafikaffärsverket HST.

Enligt beräkningsanvisningarna för bilplatser är det möjligt att avvika från dem med stöd av en särskild parkeringsutredning. Den parkeringsutredning som sökanden har utarbetat finns som bilaga till beskrivningen.



26.08.2020

I samband med detaljpanelösningen har en trafikplan (ritning nr 7024) utarbetats. Enligt denna läggs trafiken om på Maruddsvägen, Åbohusvägen, Raseborgsvägen och Östergatan, vilka gränsar till planläggningskvarteret. På Maruddsvägen föreslås ett körfält till från söder mot norr för att kapaciteten ska förbättras för biltrafiken. På gatans västra kant föreslås en cykelväg som en del av det målsatta cykelnätet. I västra ändan av Åbohusvägen byggs det plattformar för ankommande bussar till terminalen. De kombinerade cykel- och gångbanorna på Åbohusvägen ändras så att de blir åtskilda. Taxistationen flyttas från buss-terminalen till Åbohusvägens södra kant.

Detaljpanelösningen leder speciellt till att det vid Östra centrums metrostation kan anläggas ett centrum för kollektivtrafik som är betydligt högklassigare än det nuvarande. Det är stadsbildsmässigt representativt och funktionellt mångsidigt och inrymmer också annan service och ett stort antal nya bostäder.

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att göra det möjligt med nya bostäder och affärs- och servicelokaler i en knutpunkt för kollektivtrafik. I Generalplan 2016 för Helsingfors är området angivet som affärs- och servicecentrum med beteckningen C1 och där har upptagits en metro med stationer och en snabbspårväg. Enligt den underjordiska generalplanen för Helsingfors (nr 11830) är det fråga om ett ytbergsområde i ytterstaden. Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanerna ovan.

Utgångspunkter för området och nuläge

I området finns en byggnad (färdigställd 1982) med västra biljetthallen för Östra centrums metrostation och med personalrum. Den är omgiven av ankomst- och avgångsplattformar för bussar. Under busstationen och biljetthallsbyggnaden finns plattformsområde för metrostationen och andra delar av metrons banområde. På vardera sidan om metron finns lokaler med parkeringsanläggningar. Mellan buss- och metrostationen och Östergatan står ett kontorshus från 1985.

För området gäller flera detaljplaner från åren 1961–1992.

Helsingfors stad äger områdena. Detaljpanelösningen har utarbetats på ansökan och innehållet i lösningen har diskuterats med sökanden.

Kostnader för detaljpanelösningen

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden (04/2020, exkl. moms):



26.08.2020

Ärende/10

Gatuområden	1,0 mn euro
Kommunalteknik	0,5 mn euro
Sammanlagt	1,5 mn euro

Kostnaderna för gatuområden omfattar de beräknade byggkostnaderna för staden av åtgärderna i enlighet med trafikplanen. I dem ingår byggåtgärderna vid Maruddsvägen och Åbohusvägen.

De kommunaltekniska kostnaderna omfattar de nya byggåtgärder som behövs på Maruddsvägen och Åbohusvägen och som hänför sig till nätverket för samhällsteknisk försörjning.

Vatten och avlopp	0,3 mn euro
Fjärrvärme	0,2 mn euro
Sammanlagt	0,5 mn euro

Kostnaderna och deras fördelning preciseras vid den fortsatta planeringen mellan de olika parterna (staden, projektet, Jokerbanan, HST).

Trafikplanen innehåller dessutom en reservering för en cykelväg i västra delen av Maruddsvägen. Kostnaden för cykelvägsreserveringen hänför sig inte till denna detaljplan.

Kostnadskalkylen omfattar inte kostnaderna för spårtrafiksprojektet eller HST:s kostnader. I kostnadskalkylen ingår inte heller kostnaderna för tillfälliga lösningar.

Detaljplaneändringen höjer området värde. Värdet på den byggrätt som planläggs beräknas bli 20–25 miljoner euro enligt fördelningen av finansierings- och besittningsformer i genomförandeprogrammet för boende och markanvändning, dvs. BM-programmet. De höga grundläggningskostnaderna sänker värdet på byggrätten, vilket beror på den konstruktionstekniskt synnerligen besvärliga byggplatsen. Med beaktande av de faktorer som sänker värdet på byggrätten på tomten blir det återstående värdet på byggrätten 2–5 miljoner euro.

Kostnadsfördelningen med avseende på de faktorer som sänker värdet på byggrätten på tomten preciseras vid den fortsatta planeringen mellan de tidigare nämnda parterna.

Det är skäl att beakta att detta projekt har mycket positiva ekonomiska konsekvenser för ett större område än detaljplaneområdet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt



26.08.2020

Ärende/10

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt 21.2–23.3.2020, vilket kungjordes i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen.

Det kom in två anmärkningar om detaljplaneförslaget. Påpekandena i anmärkningarna gällde minskningen av antalet platser för infartsparkering och valet av färger och material på fasaderna.

Följande myndigheter gav utlåtande om detaljplaneförslaget: Helen El-nät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) och Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM). Utlåtandena gällde dels lösningarna för kollektivtrafikterminalen och området kring denna med tanke på en fungerande busstrafik, dels den underjordiska dagvattenkanalen.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget i sammandrag och bemötandena till de påpekanden som framförts i dessa.

Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att detaljplanen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs detaljerat i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

Ändringarna gjorda efter det offentliga framläggandet har diskuterats med den privata projektgrupp som ansökt om detaljplaneändringen och med de berörda förvaltningarna under gemensamma planeringsmöten och via e-post.

Närmare motiveringar

Konsekvenserna av detaljpanelösningen och de närmare motiveringarna till denna framgår av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12633 kartta, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi

Postadress
PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



26.08.2020

Ärende/10

- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12633 selostus, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.2.2020, täydennetty 9.6.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7024), päivätty 9.6.2020

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus 17.10.2019
- 4 Muistutukset
- 5 Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster/Vattenförsörjning
Den som begärt att få kännedom om ett godkännande beslut

Den som sökt detaljplanändring

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 6

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

För kännedom

Stadsmiljönämnden



26.08.2020

Ärende/10

Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Detaljplaneläggning
Detaljplaneläggning/Koski

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 10.08.2020 § 407

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45172 sekä raideliikenne- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 4.2.2020 päivätyn ja 9.6.2020 muutetun piirustuksen nro 12633 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Muodostuu uusi kortteli 45057.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 351

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Hankenumero 0750_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.2.2020 päivätyn ja 9.6.2020 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelia 45172 sekä raideliikenne- ja katualueita (muodostuva uusi kortteli 45057)

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville



26.08.2020

Ärende/10

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

09.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja liikennesuunnittelija Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

11.02.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

04.02.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

[mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37129

[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

[karri.kyllastinen\(a\)hel.fi](mailto:karri.kyllastinen(a)hel.fi)

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.12.2019 § 70

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12633 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Postadress

PB 1
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



26.08.2020

Ärende/10

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12633
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 48/2019
Pohjakartta valmistunut: 14.11.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi