



16.11.2011

Kaj/15

§ 227

Detaljplan för tomten nr 45177/7 och gatuområden och detaljplaneändring för tomten nr 45177/6 och gatuområden i Botby (Citymarket) (nr 11980)

HEL 2011-001583 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 i kvarteret nr 45177 och gatuområden och detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 45177 och gatuområden i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11980, daterad 10.6.2010.

Behandling

Efter att diskussion hade förts i ärendet, konstaterade ordföranden att det under diskussionen hade framställts ett understött förslag, vars godkännande hade inneburit att behandlingen av ärendet avbryts. Ordföranden uppmanade därför de följande talarna att inskränka sina yttranden till frågan om återremiss av ärendet till stadsstyrelsen. Eventuella förslag till återremiss på andra grunder skulle framställas under denna diskussion.

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Kati Peltola understödd av ledamoten Tea Vikstedt under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning.

Redogörelsen befanns vara riktig.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som vill fortsätta behandlingen av ärendet röstar ja; vinner nej, har ledamoten Kati Peltolas förslag godkänts.

Stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning.

Understödd av: Vikstedt Tea

20 omröstningen

JA-förslag: Fortsättning

NEJ-förslag: Stadsfullmäktige beslutar återremittera ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning.



Ja-röster: 73

Riitta Aejmelaesus, Annika Andersson, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljawaara, Jorma Bergholm, Maria Björnberg-Enckell, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Gunvor Brettschneider, Arto Bryggare, Heidi Ekholm-Talas, Matti Enroth, Sture Gadd, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Rakel Hiltunen, Mari Holopainen, Nina Huru, Suzan Ikävalko, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Jessica Karhu, Arja Karhuvaara, Heikki Karu, Laura Kolbe, Anu Korppi-Koskela, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Tuuli Kousa, Minerva Krohn, Essi Kuikka, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Lasse Männistö, Elina Moisis, Sole Molander, Sari Näre, Jarmo Nieminen, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Terhi Peltokorpi, Mari Puoskari, Heli Puura, Tuomas Rantanen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Laura Rissanen, Juho Romakkaniemi, Sari Sarkomaa, Anni Sinnemäki, Riitta Snäll, Johanna Sumuvuori, Nina Suomalainen, Johanna Sydänmaa, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Sanna Vesikansa, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Nej-röster: 8

Lilli Autti, Yrjö Hakanen, Reiska Laine, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Pekka Saarnio, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen

Blanka: 2

Silvia Modig, Hanna-Kaisa Siimes

Frånvarande: 2

Zahra Abdulla, Sanna Perkiö

Efter att ha förklarat diskussionen i själva ärendet avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen understödd av ledamoten Kati Peltola under diskussionen hade föreslagit följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att det vid planeringen av det nya köpcentret söks lösningar med vilka det går att förebygga en ökning av privatbilismen och de olägenheter som detta innebär för områdena i grannskapet.

Redogörelsen befanns vara riktig.

På förslag av ordföranden godkände stadsfullmäktige först stads-styrelsens förslagenhälligt.

Ordföranden framställde och fullmäktige godkände följande omröstningsproposition: Den som godkänner ledamoten Yrjö



Hakanens förslag till hemställningskläm röstar ja; den som motsätter sig klämman röstar nej.

21 omröstningen

JA-förslag: Stadsfullmäktige förutsätter att det vid planeringen av det nya köpcentret söks lösningar med vilka det går att förebygga en ökning av privatbilismen och de olägenheter som detta innebär för områdena i grannskapet.

NEJ-förslag: Motsätter sig

Ja-röster: 30

Annika Andersson, Lilli Autti, Maria Björnberg-Enckell, Yrjö Hakanen, Mari Holopainen, Nina Huru, Suzan Ikävalko, Jessica Karhu, Laura Kolbe, Anu Korppi-Koskela, Tuuli Kousa, Essi Kuikka, Reiska Laine, Silvia Modig, Elina Moisio, Sole Molander, Terhi Peltokorpi, Kati Peltola, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Hanna-Kaisa Siimes, Anni Sinnemäki, Johanna Sumuvuori, Tuomo Valokainen, Antti Valpas, Sanna Vesikansa, Tea Vikstedt, Julia Virkkunen

Nej-röster: 9

Heidi Ekholm-Talas, Arja Karhuvaara, Minerva Krohn, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Pia Pakarinen, Tatu Rauhamäki, Riitta Snäll, Nina Suomalainen

Blanka: 44

Riitta Aejmelaeus, Maija Anttila, Sirpa Asko-Seljavaara, Jorma Bergholm, Harry Bogomoloff, Tuija Brax, Gunvor Brettschneider, Arto Bryggare, Matti Enroth, Sture Gadd, Jussi Halla-aho, Eero Heinäluoma, Kimmo Helistö, Rakel Hiltunen, Jukka Järvinen, Seppo Kanerva, Tarja Kantola, Heikki Karu, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Otto Lehtipuu, Pauli Leppä-aho, Jyrki Lohi, Hannele Luukkainen, Terhi Mäki, Sari Näre, Jan D Oker-Blom, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Jaana Pelkonen, Heli Puura, Risto Rautava, Laura Rissanen, Juho Romakkaniemi, Sari Sarkomaa, Johanna Sydänmaa, Nils Torvalds, Ulla-Marja Urho, Olli Valtonen, Jan Vapaavuori, Antti Vuorela, Markku Vuorinen, Thomas Wallgren, Ville Ylikahri

Frånvarande: 2

Zahra Abdulla, Sanna Perkiö

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi



16.11.2011

Kaj/15

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 11980
- 2 Havainnekuva (Citymarket ym.)
- 3 Havainnekuva / ilmakekuva (Citymarket ym.)
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päättöshistoria
- 6 Äänestyslista
- 7 Oheismateriaali

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

HSY Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplaneändring för tomten nr 7 i kvarteret nr 45177 och gatuområden och detaljplaneändring för tomten nr 6 i kvarteret nr 45177 och gatuområden i 45 stadsdelen (Botby, Östra centrum) enligt stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelnings ritning nr 11980, daterad 10.6.2010.

Sammandrag

Området ligger i Östra centrum, söder om Österleden, vid Sjöåkervägens anslutning till Österleden.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att uppföra en ny byggnad för Citymarket. En första detaljplan har utarbetats för området i fråga. Detaljplanen gör det även möjligt att bygga en ny cirkelformad korridor inomhus som kombinerar köpcentrumbyggnaderna söder och norr om Österleden i samma höjdnivå som köpcentret Östra centrum och Revalsplanen, fastän själva bron över Österleden inte ingår i detaljplanen. Affärsbyggnaden på tomten nr 45177/6 bevaras och det görs möjligt att bygga om affärsbyggnadens innergård till affärslokaler.

Föredraganden

Postadress
PB 1
00099 HELSINGINFORS STAD
hallintokeskus@hel.fi

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

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

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Utgångspunkter

Stadsplaneringsnämnden godkände 27.3.2008 helhetsgranskningen för Östra centrum som ett underlag för det fortsatta arbetet. Enligt planen täcks Österleden på avsnittet från Maruddsvägens bro till Ring I och Sjöåkervägen. På däckets byggs affärslokaler i två våningar, bostadstorn i 10–16 våningar, ett hotelltorn och kontorsbyggnader. På däckets anläggs dessutom ett nätverk av gångförbindelser utan tak. Helhetsgranskningen innefattar också kompletteringsbyggande vid Österleden, Ring I och Sjöåkervägen.

Stadsplaneringsnämnden godkände 3.12.2009 ett utkast till detaljplan och detaljplaneändring för Citymarket, ett hotell- och biografcenter och bostadstorn i Östra centrum som underlag för den fortsatta planeringen. Enligt utkastet är avsikten att Hansabron rivs och en däckkonstruktion byggs på dess plats mellan Kundgatans bro och Hansabron. Vid däckets och delvis ovanpå detta uppförs ett hotell, ett biografcenter, affärslokaler i en våning och två bostadstorn. Mellan Citymarket och det nuvarande köpcentret byggs den nya s.k. Hansabron 2 som kombinerar norra och södra delen av Östra centrum. Meningen är att Österleden ska löpa i två tunnlar under konstruktionen.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Citymarket i Östra centrum utgör en del av utkastet till detaljplan och detaljplaneändring.

Vad handeln beträffar har stadsplaneringskontoret upprättat en utredning i två delar: Kaupan kaavoitus Helsingissä - osa I Päivittäistavarakauppa och Kaupan kaavoitus Helsingissä - osa II Erikoiskauppa. Uppgifterna om Östra centrum och bedömningen av de kommersiella konsekvenserna av projektet baserar sig på dessa.

Planläggningsläge

Enligt Generalplan 2002 för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.11.2003, trädde i kraft i detaljplaneområdet 23.12.2004) är det fråga om ett kvartersområde för centrumfunktioner. Den nu utarbetade detaljplanen och detaljplaneändringen följer generalplanen.

För området gäller detaljplaner fastställda åren 1979 och 1983 och en detaljplan godkänd år 2000. I detaljplanerna tas tomten nr 45177/6 upp som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader med bygggrätt på 11 200 m² vy. Också gatuområde ingår i detaljplanerna. Fastigheten 2:1117, alltså den nuvarande Citymarket med parkeringsområde, har ingen detaljplan.

Ägandeförhållanden



Fastigheten 2:1117 (den nuvarande Citymarket med parkeringsområde) är i Keskos ägo. Staden äger de övriga områdena. Tomten nr 45177/6 har utarrenderats till Kesko med ett långfristigt arrendeavtal.

Allmän beskrivning av området

Det är fråga om det egentliga kärnområdet i Östra centrum. Metrostationen i Östra centrum ligger på 150 meters avstånd. Österleden löper norr om området. Detaljplaneområdet är beläget mitt i en tätt bebyggd miljö.

Området har en Citymarketaffär och en parkeringsplats i marknivå för Citymarkets behov. Byggnaden ska rivas för att ge plats för den nya byggnaden när detaljplanen trätt i kraft. Citymarket har uppförts med undantagslov. Affärs- och kontorsbyggnaden på tomten nr 45177/6 ska bevaras.

Kundgatan som går väster och norr om detaljplaneområdet är en bostadsgata i gatans västra ända och en servicegata i norra ändan. Också Visbygatan öster om detaljplaneområdet är en servicegata.

Byggd miljö

Detaljplaneområdet är beläget mellan Österleden och Handelshusgatan.

Byggnaden norr om Österleden utgör en del av det nuvarande köpcentret Östra centrum. Byggnadens hushöjd mot Österleden är cirka 18 meter, vilket motsvarar sex vanliga husvåningar.

Handelshusgatan söder om detaljplaneområdet är områdets huvudgata. Vid gatan finns även bostadshus. Vid Citymarket finns bostadshus i fem våningar söder om Handelshusgatan.

Service

Östra centrum är det största av områdescentren i regionen och ett av de två områdescentren i Helsingfors vid sidan av Malm. Östra centrum är det näst största centret för specialhandel efter Helsingfors centrum. Östra centrum betjänar hela östra Helsingfors och östra Nyland. Enligt kundutredningar kommer de flesta kunderna till Östra centrum från stadsdelarna Botby, Mellungsby, Nordsjö, Degerö, Tammelund och Hertonäs. Köpkraft kommer också från Sibbo och Borgå och i viss mån från Vanda. Dessutom uträttar kunder från Helsingfors centrum och norra Helsingfors ärenden i Östra centrum.

Östra stordistriktet är det största stordistriktet i Helsingfors med tanke på köpkraften inom specialhandel. Östra stordistriktet har drygt 100



000 invånare och befolkningen prognoseras öka med cirka 10 000 invånare före 2018. I östra stordistriktet uppgår den sammanlagda våningsytan för specialhandel och tjänster i nuläget till cirka 187 000 m² och våningsytan för dagligvaruhandel till nästan 40 000 m². Största delen av handeln sker i Östra centrum. Bara i Botby distrikt, där Östra centrum ligger, är våningsytan för specialhandel och tjänster drygt 146 000 m² och våningsytan för dagligvaruhandel drygt 14 000 m². Inom distriktet ligger utöver Östra centrum också köpcentret Lanterna i Kasåker. Våningsytan för affärslokaler har år 2009 ökat från siffrorna ovan med cirka 20 000 m² i och med att Prisma blev färdig i Östra centrum.

Grundförhållanden

Grundens ytskikt har anlagts minst en gång i hela området. Markytans höjdläge är ca +4 m och området är mycket jämnt. Under den anlagda ytan finns lerjord och sand med svag hållfasthet. Höjdläget för det täta lagret varierar mellan -8 och -18 m. Grundvattnet ligger nära markytan. Grundens geotekniska byggbarhet är normal.

På basis av verksamhetshistorien är sådana markföroreningar som kräver sanering inte sannolika.

Miljöstörningar

Motorfordonstrafiken på trafiklederna kring området medför buller och ökar luftföroreningarna i detaljplaneområdet. De största bullerkällorna är Österleden och Sjöåkervägens anslutning till Ring I. Trafikmängden på Österleden prognoseras år 2030 uppgå till 53 000 fordon om dygnet vid Citymarket och på Sjöåkervägen till 41 000 fordon om dygnet.

Innehållet i detaljplanen och detaljplaneändringen

Mål

Målet är att för Keskos oplanlagda område upprätta en detaljplan som gör det möjligt att uppföra en ny och större stormarknad. Dessutom syftar detaljplanen till att längre österut koppla samman byggnaderna söder och norr om Österleden och att härigenom få till stånd en ny cirkelformad korridor inomhus som kombinerar köpcentrumbyggnaderna på Österledens båda sidor. Man vill också effektivisera markanvändningen och förbättra stadsbilden söder om Österleden.

Allmän motivering och beskrivning

Enligt den nya detaljplanen kan en ny och större Citymarket uppföras vid Handelshusgatan. Den nuvarande byggnaden för Citymarket rivs. Affärslokalernas huvudvåning byggs ungefär i samma nivå som



huvudnivån för det nuvarande köpcentret Östra centrum och Revalsplanen. I gatunivån vid Handelshusgatan byggs affärslokaler. Bilplatser anläggs i byggnadens första och andra våning och på Citymarkets tak.

Affärsbyggnaden på tomten nr 45177/6 bevaras och genom byggnaden går en cirkelformad korridor inomhus från Hansabron till Citymarket och i fortsättningen vidare över Österleden till det nuvarande köpcentret.

Dimensionering

Det nya detaljplaneområdet har en areal på 3,39 ha och detaljplaneändringen gäller ett område med en areal på 1,86 ha. Den nya våningsytan uppgår till 44 800 m² och den befintliga våningsytan som ska bevaras till 11 200 m². Våningsytan för Citymarket som ska rivas är ca 10 630 m². Detaljplaneområdet får ca 770 nya jobb.

Kvartersområde för affärsbyggnader, i vilket det får uppföras storenheter för detaljhandel, offentliga servicelokaler och kontor (KM)

I kvartersområdet för affärsbyggnader, i vilket det får uppföras storenheter för detaljhandel, finns en byggnad som ska bevaras (affärs- och kontorsbyggnad i Keskos ägo på tomten nr 45177/6) och en nybyggnad (den nya Citymarket på tomten nr 45177/7).

I Citymarkets oplanlagda område föreslås en affärstomt (ca 30 250 m²) som omfattar nästan hela området i Keskos ägo. Vid Visbygatan har en yta på ca 1 300 m² och vid Visbygränden en yta på ca 500 m² anslutits från fastigheten till gatuområdet. På tomten får det uppföras en affärsbyggnad i tre våningar, av vilka våningen i marknivå och andra våningen är mestadels parkeringslokaler. Tredje våningen, som ligger i nästan samma nivå som huvudnivån för köpcentret Östra centrum, är avsedd för affärslokaler. Affärslokaler ska byggas också i första våningen vid Handelshusgatan. På taket anläggs bilplatser, av vilka en del (400 bilplatser) reserveras för ett bostadskvarter som senare eventuellt uppförs ovanför eller vid Österleden eller på andra sidan Visbygatan. Våningsytan på Citymarkets tomt uppgår till 41 700 m². Fasadmaterialet på den nya byggnaden ska vara glas och platsmurat tegel eller röd tegelplatta.

En ny bro för gång- och cykeltrafik över Österleden kan senare byggas mellan köpcentret norr om Österleden och Citymarkets tomt. I detaljplanen görs det möjligt att bygga en bro över Kundgatan. Broförbindelsen kommer att förlängas över Österleden. Förlängningen av förbindelsen kommer att tas upp i en separat detaljplaneändring, i vilken Österledens anslutning till Ring I ingår.



För tomten nr 45177/6 har det angetts byggrätt på 14 300 m² vy. I den gamla detaljplanen var byggrätten 11 200 m² vy. Den nya byggrätten gör det möjligt att ta tomtens innergård i affärslokalsbruk.

I våningsytan för tomterna nr 45177/6 och 7 ingår korridorer för intern gångtrafik i området. Deras sammanlagda våningsyta uppgår till minst 2 000 m².

Trafik

Området gränsar i söder till Handelshusgatan med en trafikmängd på ca 8 000 fordon om dygnet. I öster gränsar området till Visbygatan och i norr och väster till Kundgatan. Åtminstone i första fasen kommer Citymarkets kundtrafik att använda de nuvarande gatuförbindelserna.

Infarten till Citymarkets parkeringsanläggning har i detaljplanen planerats ske från Visbygränden, från Visbygatan och från Kundgatans avsnitt i riktningen väster-öster. Servicetrafiken ordnas via Visbygatan. På basis av försäljningsytan och antalet bilplatser uppgår trafikmängden till och från den nya Citymarket uppskattningsvis till ca 2 800 fordon under den mest belastade timmen av dygnet. I praktiken kommer största delen av trafiken att bestå av bilister som redan i nuläget utträtt ärenden i Östra centrum, och därför är andelen tilläggstrafik betydligt mindre. Den nya affärsvåningsytan medför tilläggstrafik på ca 1 600 fordon i timmen.

Trafiken till Citymarket kommer i huvudsak från Sjöåkervägen. Eftersom anslutningen i korsningen av Sjöåkervägen och Handelshusgatan redan nu är relativt belastad kommer det nya affärsprojektet att öka trycket att i snabb tidtabell förverkliga den planskilda anslutningen mellan Ring I och Österleden.

I detaljplanen anges dessutom höjdnivåer för Visbygatan, som ska gälla om ett anslutningsalternativ med en bro från Visbygatan till Östergatan blir vald mellan Österleden och Ring I.

I den trafikplan som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen föreslås också andra trafikreserveringar i kvarteret. Gatuparkeringen bevaras nästan oförändrad. Det föreslås en reservering för en körförbindelse på avsnittet från Handelshusgatan till ett skyddsrum som ska byggas under Vänskapens park. Vid Visbygatans anslutning till Handelshusgatan anges en rondellreservering. Frågan om huruvida rondellen förverkligas och är nödvändig beror på de kommande lösningarna för den planskilda anslutningen mellan Ring I och Österleden. Visbygatans och Visbygrändens gatuområde har gjorts bredare i syfte att kunna bygga en gång- och cykelramp från Visbygatan till däckets ovanför Österleden och trafiken från båda gator styrs till den nya Citymarkets parkeringsvåningar.



Den nya cirkelformade korridoren inomhus som kombinerar köpcentrumbyggnaderna söder och norr om Österleden i samma nivå som köpcentret Östra centrum och Revalsplanen ingår i detaljplanen. Bron över Österleden tas upp senare i detaljplanen för Österleden.

Service

Den sammanlagda ytan för Keskos planerade hyperstormarknad uppgår till 16 000–17 000 m² vy, varav 2 000 m² är ny våningsyta för dagligvaruhandel. Enligt de preliminära planerna kommer dagligvaruhandelns andel inte betydligt mycket att öka från nuläget. Cirka hälften av dagligvaruförsäljningen i Östra centrum riktar sig redan nu utanför området. Utöver hyperstormarknaden får affärslokaler för specialhandel och annan kommersiell service cirka 30 000 m² ny våningsyta.

Samhällsteknisk försörjning

I detaljplanen anges en beteckning för behovet att dra en ledning för nätverk för allmänna behov genom affärsbyggnaden.

Markens byggbarhet och renhet

De nya byggnaderna i området och övriga konstruktioner med sättningsrisk grundläggs på pålar som slås ner till fast botten. De kommunaltekniska anordningarna grundläggs i marken. Det nya byggandet får inte orsaka permanent sänkning av grundvattenytan eftersom kommunaltekniken i området är känslig för sättningar.

Räddningssäkerhet

I detaljplanen anges bestämmelser om den fortsatta planeringen av räddningssäkerheten och om hur denna ska förverkligas. Bron från Visbygränden till det eventuella nya däckområdet ovanför Österleden ska dimensioneras för utryckningsfordon.

I samband med planläggningsarbetet har det utretts bullernivåer och luftföroreningshalter från motorfordonstrafiken. I detaljplanen anges detaljplanebestämmelser om bullerisoleringen i affärsbyggnadens yttre skal mot Österleden och om hur ventilationen ska ordnas.

Affärscentrets kund- och servicetrafik har ingen betydlig inverkan på bullernivåerna i Handelshusgatans östra ända.

De nya affärshusen ska förses med maskinell till- och frånluftsventilation. Tilluften ska tas på en nivå ovanför det högsta höjdläget för yttertaket på tomten. Schakten för frånluften från parkeringsanläggningarna på tomten ska vara minst 2 m högre än det översta yttertaket på tomten.



16.11.2011

Kaj/15

Konsekvenser av detaljplanen

Konsekvenser för den byggda miljön och stadsbilden

Med detaljplanen fås nya tomter för arbetsplatser. I förslaget till detaljplan anges nya betydande områden för arbetsplats- och servicefunktioner inom den befintliga samhällsstrukturen. Storenheter för detaljhandel har placerats så att de stöder samhällsstrukturen.

Genom att bygga koncentrerat i kärnan av ett områdescentrum och att reservera utrymme för nya funktioner förbättras samtidigt möjligheterna att utnyttja kollektivtrafiken och en energieffektiv stadsstruktur fås till stånd. I planeringen av områdesanvändningen har det viktiga byggandet placerats inom kollektivtrafikens och speciellt inom spårtrafikens serviceområde.

Detaljplanen gör det möjligt att förbättra stadsbilden norr om Handelshusgatan och söder om Österleden, när den gamla butiksbyggnaden rivs och en ny köpcentrumbyggnad uppförs på parkeringsfältets plats.

Konsekvenser för trafiken och trafiksäkerheten

Trafiken till och från den nya Citymarket kommer att belasta Kundgatan, östra ändan av Handelshusgatan och Visbygatan. Den eventuella förlängningen av Visbygatan påverkar i viss mån Citymarkets nordöstra hörn eftersom Visbygatans utjämningsnivå höjs med ca 1–1,5 meter från den nuvarande nivån i Kundgatans anslutning.

Trafiken kommer att öka speciellt under de livligaste köpsäsongerna. Gatunätets förmedlingsförmåga i området räcker inte i framtiden (trots den planskilda anslutningen mellan Ring I och Österleden) under de mest livliga säsongerna såsom jultiden. De nuvarande parkeringsområdena har varit tillräckliga under vanliga dagar och därför kan man anta att problemen med kapaciteten inte kommer att bli betydligt sämre jämfört med den nuvarande situationen.

Konsekvenser för samhällsekonomin

Stadens investeringsbehov för att genomföra detaljplanen är små.

Kommersiella konsekvenser

Ökningen av dagligvaruhandelns andel i projektet har sannolikt inte några betydliga konsekvenser för vart köpkraften i närområdena riktar sig eller för övriga aktuella projekt jämfört med nuläget. Östra centrum lockar redan nu kunder från ett större område än bara Botby. Köpkraften inom dagligvaruhandeln kommer till Östra centrum från bl.a.



Nordsjö, Kvarnbäcken, delvis från Mellungsby, Hertonäs och Degerö och delvis i likhet med köpkraften inom specialhandeln också från Vanda och Sibbo.

Vad specialhandeln beträffar svarar projektet på efterfrågan på kommersiell service i östra stordistriktet. Enligt utredningar om behovet av butikslokaler begränsar projektet inte heller närområdenas möjligheter att utvecklas till mångsidigare servicekoncentrationer.

Förbindelserna till Östra centrum är goda och mångsidiga. Enligt kundutredningar framhävs kollektivtrafikens andel av kundtrafiken i Östra centrum. Det faktum att servicen blir mångsidigare i och med projektet främjar utvecklingen av områdescentret som både serviceområde och arbetsplatsområde.

Genomförande

Byggandet inleds genast efter att detaljplanen trätt i kraft. Kesko har som avsikt att bygga en ny Citymarket i flera byggnadsfaser.

Planeringsfaser och växelverkan

Ägaren av fastigheten 2:1117, Kesko Abp, har 16.2.2006 ansökt om detaljplaneändring för området i syfte att kunna uppföra en hyperstormarknad där.

Intressenterna meddelades att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt genom en skrivelse från stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning (daterad 17.2.2006). Samtidigt fick de ett program för deltagande och bedömning.

Att frågan om en detaljplaneändring blivit väckt meddelades också i planläggningsöversikterna 2006–2010.

Detaljplaneområdet ingår dessutom i programmet för deltagande och bedömning för en helhetsgranskning över Östra centrum (daterat 27.2.2008).

Ett informationsmöte för allmänheten om helhetsgranskningen ordnades 11.3.2008 i stadsplaneringskontorets auditorium. I helhetsgranskningen ingick den nya Citymarket och byggandet ovanför Österleden.

Deltagande och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Utkastet till detaljplan och detaljplaneändring och utkastet till detaljplanebeskrivning för utbyggandet av Östra centrum och området för Citymarket hölls framlagda vid stadsplaneringskontoret, på



kulturcentralen Stoa och på stadsplaneringskontorets webbplats 28.9–16.10.2009. Ett informationsmöte för allmänheten ordnades 29.9.2009.

Stadsplaneringskontoret godkände 3.12.2009 utkastet till detaljplaneändring för området som underlag för den fortsatta planeringen.

Vid beredningen av förslaget till detaljplan och detaljplaneändring för Citymarkets område har utkastet till detaljplan kompletterats och ändrats främst i fråga om bestämmelserna. Ändringarna i utkastet till detaljplan är så små att det inte har varit nödvändigt att lägga fram detaljplanen på nytt. Ändringarna har presenterats för parterna (Kesko, som äger området för detaljplanen, och Toyota, som är en nära granne).

Myndighetssamarbete

Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med räddningsverket, miljöcentralen, byggnadskontoret, fastighetskontorets tomtavdelning och Nylands miljöcentral.

Utkastet till detaljplan och detaljplaneändring, godkänt av stadsplaneringsnämnden, har i samband med den fortsatta planeringen sänts för utlåtande till Helsingfors miljöcentral, fastighetskontorets tomtavdelning, räddningsverket och miljöansvarsområdet vid Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

Bemötandena till påpekandena om detaljplaneområdet i utlåtandena anges i rapporten om växelverkan.

Åsikter

Detaljplaneavdelningen fick sju åsikter om beredningen av detaljplanen. Fyra av dessa gällde programmet för deltagande och bedömning och tre utkastet till detaljplan. Dessutom framfördes muntliga åsikter vid diskussionsmötet och per telefon.

Åsikterna om programmet för deltagande och bedömning gällde trafikens funktionalitet, deltagande i detaljplanearbetet och planläggning av eventuella bostadshus i området i Keskos ägo.

Åsikterna om utkastet till detaljplan gällde trafiken och höjdskillnaderna på Visbygatan. Det framfördes också att hyperstormarknader ändrar konsumtions- och mobilitetsvanor i en oönskad riktning med tanke på stadsstrukturen och att de gynnar privatbilismen. Det borde fås också små butiker, bl.a. mataffärer, till området.



Åsikterna har beaktats i planlägningsarbetet enligt möjligheterna.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges mer detaljerade sammandrag av skrivelserna med åsikter och myndigheternas bemötanden till dessa. Promemorian från diskussionsmötet finns som bilaga till rapporten om växelverkan.

Förslaget framlagt, utlåtanden

Förslaget hölls offentligt framlagt 13.8–13.9.2010 i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen. Inga anmärkningar gjordes mot förslaget.

Fastighetsnämnden, miljönämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, HRM:s vattenförsörjning, affärsverket Helsingfors Energi och Helen Elnät Ab och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har avgett utlåtande i saken.

Utlåtanden

Fastighetsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland hade ingenting att påpeka om förslaget till detaljplan och detaljplaneändring.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplanen och detaljplaneändringen inte ska tas upp till stadsfullmäktigebehandling förrän förhandlingsresultat nås och markanvändningsavtalet undertecknas.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland konstaterar att projektet är en del av en större helhetsplan för Östra centrum.

I landskapsplanen och generalplanen utgör området kvartersområde för centrumfunktioner.

Enligt de utredningar som Helsingfors stad låtit göra kan det anses att projektet sannolikt inte har betydliga konsekvenser för vilka områden som köpkraften riktar sig till eller hur köpkraften inom dagligvaru- och specialhandeln utvecklas i närområdet.

I projektet genomförs de nationella målen för områdesanvändning eftersom utbyggandet av en storenhet för detaljhandel stöder samhällsstrukturen. Kundtrafiken har möjlighet att utnyttja kollektivtrafiken.

Miljönämnden konstaterar att byggande i enlighet med den nya detaljplanen innebär att trafiken ökar och antalet bilplatser ökar betydligt. Detaljplaneområdet gränsar till sådana kvarter som byggdes på sin tid utan att kraven på den ökade trafiken kunde tas hänsyn till.



Detaljplanebeskrivningen är bristfällig vad gäller parkerings- och trafikmängderna och den saknar helt och hållet en bedömning om konsekvenserna för bostadsområdet söder om detaljplaneområdet.

Bemötande

Detaljplaneområdet har i nuläget ca 660 bilplatser (tomterna nr 45177/6 och 7 sammanlagt). I den nya detaljplanen är minimiantalet bilplatser 560 och minimiantalet cykelplatser 622. Maximiantalet bilplatser uppgår till 1bp/30 m² vy, dvs. till sammanlagt 1 866 bilplatser. Ett maximiantal bilplatser har inte tidigare tillämpats i ett ytterstadsområde.

Med den nuvarande trafikmängden är Handelshusgatans bullernivå dagtid 65 dB. Om trafikmängden fördubblas ökar bullernivån dagtid med ca 3 dB på gatufasaderna mot Handelshusgatan. Enligt luftkvalitetsgranskningarna för den planskilda anslutningen vid Österleden kan det beräknas att NO₂- och partikelhalterna inte överskrider gräns- och riktvärdena i området.

Detaljplanerna för Östra centrum har indelats i flera delar som är ändamålsenliga med tanke på det nya byggandet för att försening i en av detaljplaneprocesserna inte ska hindra att en annan genomförs. Därför ingår inte alla de för Citymarket nödvändiga trafikarrangemangen i denna detaljplan.

Ett stort och öppet parkeringsfält vid Handelshusgatan stryks och Citymarkets nya bilplatser anläggs i byggnaden.

Detaljplanebeskrivningen har kompletterats med bilder om bullergranskningen och luftkvalitetsbeskrivningen för Österleden och Ring I. Detaljplanebeskrivningen har också kompletterats till de delar som föreslås i utlåtandet.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar i sitt utlåtande att 100 cykelplatser kan anläggas i gatuområdet.

Funktionerna på tomten ska kunna ordnas på tomten eftersom det inte finns utrymme för dessa i gatuområdena i detaljplanen.

Dessutom konstaterar nämnden att de allmänna gångförbindelserna genom området ska säkras också när butikerna är stängda.

Kostnaderna för anläggandet av Kundgatan och Visbygatan uppgår till ca 800 000 euro.

Bemötande

Antalet cykelplatser i detaljplanen uppgår till 622, av vilka 522 ska placeras på tomten. Minimiantalet cykelplatser är en ny bestämmelse i



detaljplaner och man har ännu inte erfarenhet av bestämmelsen. I den trafikbeskrivning som finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen anvisas ett område vid Visbygatan där cykelplatserna ryms.

Det finns inget behov att ordna allmänna gångförbindelser genom detaljplaneområdet. När butikerna håller öppet kommer man genom byggnaderna på flera ställen.

Texten om de samhällsekonomiska konsekvenserna i detaljplanebeskrivningen har kompletterats med anledning av utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten.

Räddningsnämnden konstaterar att områdeshelheten ska beaktas i planläggningen och planeringen av området. Man ska förbereda sig på de krav som helheten ställer när det gäller till exempel körförbindelser, tekniska utrymmen och nödutgångar och rökventilationsschakt.

Bemötande

I detaljplanerna för en byggnad för Citymarket, ett hotell, ett biografcenter och ett gångdäck i Östra centrum ingår redan bestämmelser om den fortsatta planeringen av räddningssäkerheten som områdeshelheter efter detaljplanefasen. Detaljplanebestämmelserna tryggar att räddningsverket under den fortsatta planeringen kan framföra de krav för den fortsatta planeringen som verket nu föreslår i sitt utlåtande.

HRM:s vattenförsörjning konstaterar att det vid gränsen till tomten nr 45177/7 går en allmän vattenledning och en avloppsvattenledning. Det ska betecknas en 5 meter bred ledningsgränd för ledningarna på tomten. Med detaljplanebeteckningen ykt anges ett område som är nödvändigt för ledningar för lokal samhällsteknisk försörjning. Det sätt på vilket området ska förverkligas ska utredas som en del av byggnadsplaneringen. Områdets läge ska justeras så att det motsvarar det verkliga läget för vattenledningen och dagvattenavloppet också i fråga om den vattenledning som löper i en tunnel. Om detaljplaneändringen medför ledningsflyttningar eller -arrangemang ska de förverkligas med finansiering utanför HRM och planerna ska godkännas av HRM. Eventuella servitut ska grundas på bekostnad av den som ansöker om detaljplan. Lokalinsamlingsplatsen för returavfall som förvaltas av HRM i området ska kunna bevaras antingen på dess nuvarande plats eller i dess omedelbara närhet.

Bemötande

Kartorna över kommunaltekniken fogade till detaljplanebeskrivningen har ändrats så att kommunaltekniken i norra kanten av



Handelshusgatan föreslås bli flyttad från det läge där den nya Citymarket ska uppföras.

Texten om de samhällsekonomiska konsekvenserna i detaljplanebeskrivningen har kompletterats med anledning av HRM:s utlåtande.

Beteckningen ykt i detaljplanen har inte ändrats. Beteckningen är tillräcklig för att visa att kostnaderna för ändringen av kommunaltekniken för lokala behov vid gränsen ska beaktas i avtalen om markinnehav och utarrendering och i markanvändningsavtalen efter planläggningen.

För HRM:s lokala insamlingsplats för returavfall finns andra lämpliga platser med tanke på stadsbilden och åtkomligheten inom trafiken.

För utlåtandena och bemötandena till dessa redogörs mer i detalj i rapporten om växelverkan som finns som bilaga till detta ärende.

Ändringar i detaljplanebeskrivningen

Utlåtandena ger inte upphov till ändringar i detaljplanen.

Med anledning av utlåtandena har konsekvensbedömningen och det bifogade materialet i detaljplanebeskrivningen för detaljplanen och detaljplaneändringen kompletterats i fråga om samhällsteknik, detaljplaneekonomi, trafik och miljöstörningar.

Stadsstyrelsen godkände 6.6.2011 det villkorliga markanvändningsavtalet med Kesko Abp som äger den planerade tomten nr 45177/7.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Tanja Sippola-Alho, stadssekreterare, telefon: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavakartta nro 11980
- 2 Havainnekuva (Citymarket ym.)
- 3 Havainnekuva / ilmakekuva (Citymarket ym.)
- 4 Vuorovaikutusraportti
- 5 Päättöhistoria

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnalisvalitus, yleiskaavan,



16.11.2011

Kaj/15

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
vahvistaminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

HSY Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin Energia -liikelaitos

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Ympäristölautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 31.10.2011 § 961

HEL 2011-001583 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättänee hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45177 tontin nro 7 ja katualueiden asemakaavan sekä korttelin nro 45177 tontin nro 6 ja katualueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 10.6.2010 päivätyn piirustuksen nro 11980 mukaisena.

Käsittely

31.10.2011 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Bryggare Arto, Moisio Elina, Oker-Blom Jan D, Rauhamäki Tatu

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä



16.11.2011

Kaj/15

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi