



24.04.2013

Kaj/14

§ 132

Vartiokylän tontin 45052/1, tontin 451752 ja tonttien 45176/2-5 sekä katu-, puisto- ja raideliikennealueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12024; Itäkeskuksen hotelli ja elokuvakeskus)

HEL 2011-001477 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45052 tontin nro 1, korttelin nro 45175 tontin nro 2, korttelin nro 45176 tonttien nro 2-5 sekä katu-, ja puisto-, ja raideliikennealueiden asemakaavan muutoksen 16.12.2010 päivätyn ja 18.12.2012 muutetun piirustuksen nro 12024 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Samalla kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavat toivomusponnet:

1. Uuden rakentamisen myötä kauppakeskuksessa tulisi turvata myös vapaata, ei kaupallista tilaa alueen asukkaille. (Sami Muttilainen)
2. Rakennusvaiheessa tulisi huomioida myös Turunlinnantien turvallisuus. Turunlinnantie on jo nyt vaarallinen ja kaaottinen, lähellä on mm. päiväkotia ja koulu. Uusien rakennusten byggaaminen lisää liikennettä myös Turunlinnantiellä. (Sami Muttilainen)

Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Sami Muttilainen valtuutettu Silvia Modigin kannattamana ehdottanut hyväksyttäväksi seuraavat toivomusponnet:

1. Uuden rakentamisen myötä kauppakeskuksessa tulisi turvata myös vapaata, ei kaupallista tilaa alueen asukkaille.
2. Rakennusvaiheessa tulisi huomioida myös Turunlinnantien turvallisuus. Turunlinnantie on jo nyt vaarallinen ja kaaottinen, lähellä on mm. päiväkotia ja koulu. Uusien rakennusten byggaaminen lisää liikennettä myös Turunlinnantiellä.

Selonteko myönnettiin oikeaksi.



Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto hyväksyi ensin yksimielisesti kaupunginhallituksen ehdotuksen.

Puheenjohtaja tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysjärjestys kuului seuraavasti: Toivomusponnista äänestetään jokaisesta erikseen.

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottaman toivomusponnen nro 1, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

20 äänestys

JAA-ehdotus: Ponsi; Uuden rakentamisen myötä kauppakeskuksessa tulisi turvata myös vapaata, ei kaupallista tilaa alueen asukkaille.
EI-ehdotus: Vastustaa

Jaa-äännet: 49

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Hennariikka Andersson, Maija Anttila, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Yrjö Hakanen, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Veronika Honkasalo, Suzan Ikävalko, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Emma Kari, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Elina Moisio, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Erkki Perälä, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Jukka Relander, Pekka Saarnio, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Belle Selene Xia

Ei-äännet: 13

Mika Ebeling, Fatbardhe Hetemaj, Otso Kivekäs, Heimo Laaksonen, Pekka Majuri, Sari Mäkimattila, Matti Niiranen, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Wille Rydman, Aura Salla

Tyhjä: 20

Sirpa Asko-Seljavaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Seppo Kanerva, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Timo Laaninen, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Tom Packalén, Terhi Peltokorpi, Risto Rautava, Tomi Sevander, Johanna Sydänmaa, Ulla-Marja Urho

Poissa: 3

Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Nasima Razmyar

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottaman toivomusponnen.



24.04.2013

Kaj/14

21 äänestys

Puheenjohtajan tekemä ja valtuuston hyväksymä äänestysesitys kuului seuraavasti: Ken hyväksyy valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottaman toivomusponnen nro 2, äänestää jaa, ken sitä vastustaa äänestää ei.

Jaa-äännet: 43

Zahra Abdulla, Outi Alanko-Kahiluoto, Pentti Arajärvi, Paavo Arhinmäki, Gunvor Brettschneider, Mika Ebeling, Yrjö Hakanen, Veronika Honkasalo, Sirkku Ingervo, Jukka Järvinen, Helena Kantola, Dan Koivulaakso, Tuuli Kousa, Päivi Lipponen, Eija Loukoila, Jape Lovén, Silvia Modig, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Terhi Mäki, Sari Mäkimattila, Sara Paavolainen, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Mari Puoskari, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Pekka Saarnio, Tomi Sevander, Osmo Soininvaara, Päivi Storgård, Leo Stranius, Johanna Sumuvuori, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tarja Tenkula, Astrid Thors, Thomas Wallgren, Tuomo Valokainen, Sanna Vesikansa, Pertti Villo, Anna Vuorjoki, Belle Selene Xia

Ei-äännet: 1

Otso Kivekäs

Tyhjä: 37

Hennariikka Andersson, Sirpa Asko-Seljawaara, Harry Bogomoloff, Matti Enroth, Jussi Halla-aho, Jasmin Hamid, Heidi Hautala, Fatbardhe Hetemaj, Rene Hursti, Nuutti Hyttinen, Suzan Ikävalko, Seppo Kanerva, Emma Kari, Laura Kolbe, Kauko Koskinen, Terhi Koulumies, Heimo Laaksonen, Timo Laaninen, Pekka Majuri, Elina Moisio, Seija Muurinen, Lasse Männistö, Jarmo Nieminen, Matti Niiranen, Tom Packalén, Pia Pakarinen, Anniina Palm, Terhi Peltokorpi, Erkki Perälä, Timo Raittinen, Tatu Rauhamäki, Risto Rautava, Jukka Relander, Wille Rydman, Aura Salla, Anni Sinnemäki, Ulla-Marja Urho

Poissa: 4

Maija Anttila, Juha Hakola, Eero Heinäluoma, Nasima Razmyar

Kaupunginvaltuusto oli hyväksynyt valtuutettu Sami Muttilaisen ehdottaman toivomusponnen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 kartta, päivätty



24.04.2013

Kaj/14

- 2 16.12.2010, muutettu 18.12.2012
Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 selostus, päivätty
16.12.2010, muutettu 18.12.2012
- 3 Ilmakuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 18.12.2012 ja
yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Äänestyslista

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45052 tontin nro 1, korttelin nro 45175 tontin nro 2, korttelin nro 45176 tonttien nro 2-5 sekä katu-, ja puisto-, ja raideliikennealueiden asemakaavan muutoksen 16.12.2010 päivätyn ja 18.12.2012 muutetun piirustuksen nro 12024 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Itäkeskuksessa, Itäväylän molemmin puolin Itäväylän päällä, välillä Asiakkaankadun silta ja Hansasilta. Kaava-alue on Itäkeskuksen ydinaluetta.

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-m², josta asumista on 16 800 k-m². Uutta rakennusoikeutta on kaikkiaan 31 100 k-m². Toteuttaminen edellyttää Itäväylän kattamista ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien korttelien rakentamista yhtenä projektina. Alueelta tullaan purkamaan jo kauan tyhjiällä ollut toimistorakennus sekä edelleen kaupallisessa käytössä oleva Hansasilta. Purettavaa kerrosalaa on



15 600 k-m². Hansasillan purkaminen on todettu välttämättömäksi sen riittämättömän korkeusaseman vuoksi tilanteessa, jossa Itäväylän korkeusasema on päätetty perustelluista, mm. tulvasuojeluun liittyvistä kustannussyistä säilyttää nykyisellään.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa viereiseen kaava-alueeseen kuuluvan nk. Citymarketin tontin rakentamisen, kun sille muodostetaan yhteys uudelta Gotlanninkatu- nimiseltä kadulta. Citymarketilla on jo voimassa oleva kaava ja tämä hanke voidaan toteuttaa nopeammassa aikataulussa kattamishankkeesta riippumatta. Kattamishankkeelle etsitään parhaillaan eri osapuolten kesken sellaisia uusia toteuttamisvaihtoehtoja, joilla hankkeen kustannuksia voitaisiin vähentää ja siitä saatavia taloudellisia hyötyjä lisätä.

Esittelijä

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro 7230 (vahvistettu 14.2.1975), 8000 (3.9.1979), 8210 (10.9.1980), 8450 (22.3.1982), 10629 (vahvistettu 25.2.1999) ja 10831 (tullut voimaan 28.7.2000). Kaava-alueella on Itäväylän, Itäkadun ja Asiakkaankadun katualuetta, niiden välissä ja eteläpuolella on liikerakennusten korttelialuetta (K ja KL), pysäköintipaikkojen korttelialuetta (LPA ja Ap) ja raideliikennealuetta (LR) sekä istutettavaa puistoaluetta (Pi).

Kaupunki omistaa kaikki alueet. Tontit 45052/1, 45176/2, 3, 4 ja 5 on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella yksityisille.

Asemakaavan muutokset sisältö ja tavoitteet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kesko Oyj:n ja YIT Rakennus Oy:n aloitteesta.

Keskolla on tarkoitus toteuttaa uusi Citymarket ja YIT:llä on tarkoitus toteuttaa hotelli, elokuvakeskus ja liiketilat sekä kaksi asuintornia, kun asemakaava on tullut voimaan. Jatkossa YIT:n toimesta tutkitaan vielä pohjapinta-alaltaan isompia asuintorneja.

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 kehäkäytävän aikaansaaminen Itäväylän molemmiin puolin olevaan kauppakeskukseen (nykyinen kauppakeskus ja Citymarketin puoli).



Uutta asuntokerrosalaa syntyy 16 800 k-m². Tämän lisäksi liike- ja toimistokorttelialueilla on hotelli, noin 11 000 k-m², ja elokuvakeskus, noin 5 000 k-m². Loppuosa uudesta kerrosalasta on myös liike- ja toimistokerrosalaa, eli 13 900 k-m².

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 pysäköintilaitoksessa ja tontin 45176/7 uuden liikerakennuksen kahdessa ensimmäisessä kerroksessa.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Kaavalla aikaansaadaan asumiselle ja työpaikoille uutta tonttimaata. Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueita sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Vähittäiskaupan suuryksiköt on sijoitettu tukemaan yhdyskuntarakennetta.

Samalla on muodostettu pienimittakaavaista katutilaa suunnittelualueen sisäiselle kevyelle liikenteelle. Näin saavutetaan



keskuksen rakentuessa kaupunkimaisuutta. Jatkotyöskentelyssä etenkin kannen jatko-osaa suunniteltaessa tullaan kiinnittämään tähän erityistä huomiota. Keskittämällä rakentamista aluekeskuksen ytimeen ja varaamalla eri toiminnoille, kuten asumiselle ja uusille palveluille tilaa, parannetaan samalla joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia ja aikaansaadaan energiatehokasta kaupunkirakennetta. Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen on sijoitettu joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Kansi vähentää Itäväylän aiheuttamaa estevaikutusta.

Tiivistyvä rakenne kasvattaa alueen sisäistä kokonaisliikennemäärää. Gotlanninkadun tarkoituksena on tarjota uusi yhteys lännestä Itäväylän eteläpuolella oleviin Itäkeskuksen palveluihin (Citymarket, elokuvakeskus, hotelli, uudet asuintornit). Tällä pyritään vähentämään Itäväylän ja Kehä I:n/Meripellontien liittymän sekä Kauppakartanonkadun länsipään liikennekuormitusta. Keskustaan suuntautuva liikenne pääsee Itäväylälle kulkematta Kehä I:n ja Meripellontien kautta.

Kaavoitustyön yhteydessä on selvitetty uusien asuinrakennusten asuinoloja. Kaava luo edellytykset melun ja ilmanlaadun ohje- ja suositusarvojen mukaiselle sekä pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle. Selvitykset ovat selostuksen liitteenä.

Osallistumisen vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa on esitetty 5 mielipidettä, jotka kohdistuivat näkövammaisten turvalliseen liikkumiseen Gotlanninkatua Hansakauppiaanaukiolle, ja Gotlanninkadun alta poistuvien autopaikkojen osoittamiseen muualle. Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että Gotlanninkadulle tulee Asujanpolun risteyksen kohdalle keskikoroke ja liikennevalo. Lisäksi voidaan järjestää esteetön yhteys Hansakauppiaanaukiolle. Poistuvien autopaikkojen tilalle on osoitettu uusia paikkoja.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011.

Lausunnot



Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/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.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -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-m²) 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 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 ääneneristävytydestä Itäkadun puolella.

Hotellitornin julkisivulle kohdistuu enimmillään 71 dB:n päivämelutaso. Määräystä rakenteiden ääneneristävytydestä 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 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 ääneneristävytyden 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.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 18.12.2012 tarkistanut asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen johdosta seuraavasti:

- Korttelin 45176 LPA-tontille nro 3 on lisätty merkintä tontin 45179/4 autopaikoista.
- Kaavamerkintöihin on lisätty 45173/23 AK-1-korttelialueen asuinkerrostalojen välissä olevaan kolmikerroksisen rakennusosan julkisivuille määräys ulkoseinien, ikkunoiden ja rakenteiden ääneneristävydestä liikennemelua vastaan 35 dB Itäkadun ja Rostockinpolun puolelle.
- Liikerakennusten korttelialueen (KM-1) hotellitornin julkisivulle annettu rakennemääräys 35 dB on muutettu 37 dB:ksi.
- Viherhuoneen rakentamista koskeva määräys on ulotettu koskemaan myös korttelin 45176 asuntoroneja, joissa ei tavanomaisella parvekelasituksella voida kaikissa kohdissa taata riittävän hiljaisia parvekkeita.

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.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osaston teettämän julkisia alueita ja infrastruktuuria sekä kustannuksia koskevan selvityksen perusteella asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu seuraavilta osin:

Asemakaavamääräykseen 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 ääneneristävytykset liikennemelua vastaan.

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

- "Maanpinnan likimääräinen korkeusasema."
- Itäväylän päällisen jalankulkualueen likimääräistä korkeusasemaa +11.40 on jatkoselvitysten perusteella muutettu luvuksi +11.70. Tämän perusteella on myös kaikki kattokorkeudet korjattu 30 cm ylöspäin.
- Itäväylän, Itäkadun ja Gotlanninkadun tulevat katutasot on merkitty asemakaavaan katetun alueen kumpaankin päähän.
- Ensimmäisestä pelastusturvallisuutta koskevasta määräyksestä on poistettu lauseen alku: "Ennen rakennusluvan myöntämistä...", koska vaiheittain toteutuksesta on määrätty muualla.
- a2/k- määräyksen katualueen vapaa korkeus on muutettu luvuksi 5,2 metriä.

Asemakaavaselostukseen on tehty vastaavat muutokset ja täydennykset. Rakennusviraston selvityksen johdosta on selostukseen tarkistettu hankkeen kustannuksia ja tehty teknisuontoisia tarkistuksia.

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

Hankkeen 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. Rakennusviraston talousarviossa on varauduttu Gotlanninkadun toteuttamiseen, mikä on edellytyksenä hankkeen kulkuyhteyksien järjestämiselle. Kadun suunnittelu on tarkoitus käynnistää vuoden 2013 syksyyn mennessä ja rakentaminen vuonna 2014.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä toteaa, että esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Käsittely kaupunkisuunnittelulautakunnassa

Esittelijä toteaa vielä, että päätös syntyi lautakunnassa kahden äänestyksen jälkeen.

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-m².

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

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).



24.04.2013

Kaj/14

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

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 Ilmakuva
- 4 Vuorovaikutusraportti 16.12.2010, täydennetty 18.12.2012 ja yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio
- 5 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4
Liite 5

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 15.04.2013 § 420

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



24.04.2013

Kaj/14

HEL 2011-001477 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin nro 45052 tontin nro 1, korttelin nro 45175 tontin nro 2, korttelin nro 45176 tonttien nro 2-5 sekä katu-, ja puisto-, ja raideliikennealueiden asemakaavan muutoksen 16.12.2010 päivätyn ja 18.12.2012 muutetun piirustuksen nro 12024 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

15.04.2013 Ehdotuksen mukaan äänestyksin

Vastaehdotus:

Lasse Männistö: kaavamääräyksistä poistetaan seuraavat keskipinta-alaa koskevat määräykset: "AK-1-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneliömetriä. AK-2-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä."

Kannattajat: Laura Rissanen

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: kaavamääräyksistä poistetaan seuraavat keskipinta-alaa koskevat määräykset: "AK-1-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneliömetriä. AK-2-korttelialueella asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 75 huoneistoneliömetriä."

Jaa-äännet: 8

Jorma Bergholm, Sirkku Ingervo, Emma Kari, Tuuli Kousa, Hannu Oskala, Osku Pajamäki, Sirpa Puhakka, Tarja Tenkula

Ei-äännet: 7

Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Arja Karhuvaara, Lasse Männistö, Marcus Rantala, Tatu Rauhamäki, Laura Rissanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Äänin 8 - 7 kaupunginhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.



24.04.2013

Kaj/14

08.04.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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