



## § 246

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueen varaamiseksi YIT Suomi Oy:lle ja Sato-Asunnot Oy:lle Jokerikorttelin toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Vartiokylä, Itäkeskuksen metroasema)

HEL 2018-010360 T 10 01 01 00

Tallinnanaukio 2

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle alueen varaamista liike- ja asuinhybridikorttelin ("Jokerikortteli") toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 15 900 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavotuksessa.
- Varauksensaaja on YIT Suomi Oy ("YIT") (y-tunnus 1565583-5) ja Sato-Asunnot Oy ("SATO") (y-tunnus 1471718-4) (YIT ja SATO jäljempänä yhdessä "Hakijat") ja niiden hanketta varten myöhemmin perustamat yhtiöt. Lisäksi YIT:llä on oikeus vaihtaa kumppania tai valita lisää kumppaneita tonttiyksikön suostumuksella.
- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tämä varaus mahdollistaa vain hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen. Kaupunki päättää hankkeen toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen, mikäli tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset ovat olemassa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.
- Lisäksi oikeutetaan tonttipäällikkö jatkamaan tarvittaessa varausta vuodeksi kerrallaan.

(varaustunnus A1-145919)

Jokerikorttelin jatkosuunnittelussa selvitetään HKL:n kanssa yhteistyössä HKL:n toimitilojen alueelle sijoittumisen mahdollisuuksia.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Jokerikorttelin jatkosuunnittelussa selvitetään



14.05.2019

HKL:n kanssa yhteistyössä HKL:n toimitilojen alueelle sijoittumisen mahdollisuuksia.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot Punos 26.4.2019
- 4 Maanallerakentamisohe
- 5 Ilmoittautumisohe Jokerikortteli
- 6 Lähtökohtia suunnittelua varten
- 7 Suunnitteluvaraushakemus
- 8 Punos\_kooste\_julkinen\_190417

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Hakijat

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueen varaamista liike- ja asuinhybridikorttelin ("Jokerikortteli") toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 15 900 m<sup>2</sup>. Alueen laajuus tarkentuu tulevassa asemakaavotuksessa.
- Varauksensaaja on YIT Suomi Oy ("YIT") (y-tunnus 1565583-5) ja Sato-Asunnot Oy ("SATO") (y-tunnus 1471718-4) (YIT ja SATO jäl-



14.05.2019

jempänä yhdessä ”Hakijat”) ja niiden hanketta varten myöhemmin perustamat yhtiöt. Lisäksi YIT:llä on oikeus vaihtaa kumppania tai valita lisää kumppaneita tonttiyksikön suostumuksella.

- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tämä varaus mahdollistaa vain hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen. Kaupunki päättää hankkeen toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen, mikäli tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset ovat olemassa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.
- Lisäksi oikeutetaan tonttipäällikkö jatkamaan tarvittaessa varausta vuodeksi kerrallaan.

(varaustunnus A1-145919)

## Tiivistelmä

Itäkeskuksen Jokerikortteli sijaitsee maanalaisen metroaseman päällä nykyisen joukkoliikenneterminaalin kohdalla. Alue on lähivuosina kehittymässä ja käyttäjämääriltään vilkastumassa muun muassa Raide-Jokerin ansiosta. Maankäytöllisen kehittämisen tavoitteena on tehokas, toiminnoiltaan monipuolinen rakentaminen joukkoliikenneterminaalin yläpuolelle.

Kaupunki kutsui keväällä 2018 kumppaneita kehittämään Jokerikorttelia. Ilmoittautuneita oli kolme. Varausta esitetään YIT:lle ja SATO:lle Jokerikorttelin toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin tulisi noin 12 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sekä 19 000 k-m<sup>2</sup> asumista. Aikataulullisesti tavoitteena on toteuttaa uusi maankäyttö samanaikaisesti Raide-Jokerin toteuttamisen kanssa tai pian sen jälkeen siten, että yhteensopivat ratkaisut on huomioitu niin Raide-Jokerin kuin uuden maankäytön suunnittelussa.

## Esittelijän perustelut

### Hakumenettely

Kaupunki kutsui keväällä 2018 kumppaneita kehittämään Jokerikorttelia. Hakuohje on liitteessä 5 ja lähtökohtia suunnittelua varten liitteessä 6. Ilmoittautuneita oli kolme: NCC, SRV ja YIT.

Jatkoneuvotteluihin valikoitui konsortio YIT ja SATO Punos-ehdotuksellaan ja varausta esitetään heille yhteisesti. Muut ehdotukset ja valinnan perustelumateriaali ovat oheismateriaalissa.

### Hakemus ja hankkeen kuvaus



14.05.2019

Hakijat pyytävät 20.9.2018 päivätyssä hakemuksessa suunnitteluvараusta Itäkeskuksen metroaseman yhteydestä liitteeseen 1 merkittävään alueeseen asemakeskuksesta, asunnoista ja liiketiloista muodostuvan hybridikorttelin suunnittelua sekä sen toiminta- ja toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista varten. Alue koostuu metro- ja liityntäliikenteen käytössä olevista asema-, raide- ja katualueista.

Hakijoiden tavoitteena on toteuttaa suunnitteluvараusalueelle kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen sekä monipuolinen hybridikortteli. Suunniteltava hanke tulisi sisältämään asumista, toimittilaa ja joukkoliikenneterminaalin. Tarkempi massoittelu, sisältö ja laajuus määritellään suunnitteluvараusaikana. Alustavien suunnitelmien mukaan kortteliin tulisi noin 12 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutilaa sekä 19 000 k-m<sup>2</sup> asumista.

Hakijoiden tarkoituksena on suunnitella ja kehittää hanketta tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin, viranomaisten, Raide-Jokeri -allianssin, HKL:n, HSL:n, naapurikiinteistöjen sekä asiantuntevien suunnittelijoiden kanssa.

Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvараusaikana yhteensovittamista myös suunnitteluvараusalueeseen toiminnallisesti liittyvän, liitteeseen 1 merkityn tarkastelualueen suunnittelun ja kehittämisen kanssa. Laajempi tarkastelualue mahdollistaa mm. alueen liikennejärjestelyiden ja Tallinnanaukion kehittämisen yhteistyössä kaupungin kanssa.

Hakijoiden tavoitteena on hankkeen toteuttaminen nopealla aikataululla sen jälkeen, kun kaavoitus, esirakentaminen ja muut yhteiset suunnittelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat.

Hakemus on liitteessä 7 ja liitteessä 8 hakijoiden ehdotus ”Punos” Jokerikorttelin kehittämisestä.

#### Asemakaava- ja tonttitiedot

Hankealueen tämänhetkinen käyttötarkoitus voimassaolevassa asemakaavassa on raideliikennealueen korttelialue (LR). Alueelle on tarkoitus tehdä hankkeen toteuttamisen mahdollistava asemakaavamuutos, jos hankkeen suunnitelmasta tulee toteutuskelpoinen.

#### Joukkoliikennetarkoitukset

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välillä rakennettava pikaraitiolinja. Raide-Jokeri lisää poikittaisen joukkoliikenteen luotettavuutta ja matkustusmukavuutta. Se tuo myös mahdollisuuksia rakentaa huomattava määrä uusia asuntoja nopean raideyh-



14.05.2019

teyden varteen. Alustavan arvion mukaan radan rakentaminen alkaa vuonna 2019. Joukkoliikenteen ratkaisut suunnitellaan yhdessä HKL:n kanssa.

Jokerikortteli on yksi tärkeimmistä Raide-Jokerin ja raskaan raideliikenteen solmukohtista, joten sen kehittäminen on kaupungin tavoitteiden kannalta keskeistä.

#### Alueen varaaminen

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian, asema-kaavapalvelun ja HKL:n kanssa. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja elinkeinopoliittisia tavoitteita. Varaus perustuu hakemuksen tietoihin ja käytyihin neuvotteluihin.

Tämä suunnitteluvaraus mahdollistaa hankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämisen. Kaupunki päättää hankkeen toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen, mikäli tontinvarauksen maankäytölliset ja muut edellytykset ovat olemassa.

Suunniteltavat tontit tulitaisiin ensisijaisesti luovuttamaan myymällä. Tontin hinnan määrittelyssä otetaan vähentävinä tekijöinä huomioon vaikea rakennuspaikka ja mm. toiminnassa olevan metroaseman tuomat lisäkustannukset rakentamiselle sekä muut kohteen tavanomaisesti rakennushankkeesta poikkeavat kustannukset suunnitteluajana laadittavan erillisen selvityksen mukaisesti.

#### Toimivalta

Kaupunginhallitus päättää hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, yritystontit, puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Miia Pasuri, tiimipäällikkö, asuntotontit, puhelin: 09 310 34439  
mii.pasuri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Sijaintikartta
- 3 Erityiset ja yleiset varausehdot Punos 26.4.2019
- 4 Maanallerakentamisohje
- 5 Ilmoittautumisohje Jokerikortteli



14.05.2019

Asia/3

- 6 Lähtökohtia suunnittelua varten
- 7 Suunnitteluvaraushakemus
- 8 Punos\_kooste\_julkinen\_190417

### Oheismateriaali

- 1 Konseptiluonnos\_Place to be by NCC.pdf
- 2 Konseptiluonnos-SRV-ALA-WSP.pdf
- 3 Valinnan perustelumuiatio

### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Otteet

**Ote**  
Hakijat

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

### Tiedoksi

Kanslia/ Pasonen Leena, Nelskylä Maria  
Kymp/Make/Pitkäaikainen vuokraus

### Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.05.2019 § 216