



04.02.2020

Asia/7

§ 58

Itäkeskuksen Jokerikorttelin asemakaavan muutosehdotus (nro 12633) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Hankenumero 0750_14

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Anri Linden, liikenneinsinööri Jussi Jääskä ja diplomi-insinööri Karri Kyllästinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

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

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 kartta, päivätty 4.2.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 selostus, päivätty 4.2.2020
- 5 Jokerikortteli Punos, viitesuunnitelma
- 6 Jokerikortteli Punos, pysäköintiselvitys
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7024)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 4.2.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 4.2.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelia 45172 sekä raideliikenne- ja katualueita (muodostuva uusi kortteli 45057)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - YIT Suomi Oy: 30 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Itäkeskuksen metro- ja bussiaseman aluetta, jota on kehitys- ja kaavahankkeen yhteydessä päätetty kutsua Itäkeskuksen Jokerikortteliksi alueelle 2020-luvulla rakennettavan pikaraitiotie Raide-Jokerin päätepysäkin mukaan. Kaavan muutosalue ulottuu teknisluontoisten muutosten osalta myös Jokerikorttelin ulkopuolelle.



Helsingin kaupunki kutsui keväällä 2018 kumppaneita kehittämään Itä-keskuksen Jokerikorttelin aluetta. Ilmoittautuneita oli kolme. Suunniteluvarausta esitettiin toukokuussa 2019 YIT Suomi Oy:n ja Sato-Asunnot Oy:n muodostamalle konsortiolle korttelin toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten. Suunniteluvarauksesta päätettiin kaupunginhallituksessa 19.8.2019. YIT Suomi Oy / Punos on tehnyt kaavamuu-toshakemuksen lokakuussa 2019.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakenteen tiivistämisen ja monipuolisten toimintojen, kuten liike-, toimisto-, palvelu- ja majoitustilojen sekä asuntojen rakentamisen itäisen Helsingin tärkeimmässä joukkoliikenteen solmukohdassa. Kaavamuutos mahdollistaa lisäksi alueella olevan joukkoliikenneterminaalin uusimisen ja siten joukkoliikennepalveluiden laatutason nostamisen.

Alueelle on suunnitteilla monitoimintainen rakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee joukkoliikenteen uusi lippuhalli ja siihen liittyviä muita tiloja kuten liiketiloja. Toisessa kerroksessa sijaitsee liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Toisen kerroksen yläpuolelle sijoittuu asuntoja ja hotellin tiloja sekä laaja kattopiha asukkaiden käyttöön. Rakennuksen muodostamaan katutason katettuun ulkotilaan sijoittuu bussien ja Raide-Jokerin laitureita. Rakennuksen ja katutason kansirakenteen alapuolella sijaitsee nykyinen metroaseman laiturialue ja pysäköinnin tiloja, joita on yläpuolisen hankkeen johdosta muutettava rakenteiden osalta ja osittain muutettava tekniikan ja varastoinnin tiloiksi.

Kaavan muutosalueeseen kuuluu uuden hybridikortteli lisäksi viereinen toimistotalotontti ja melko laajalti katu- ja raideliikennealueita lähinnä teknistä syistä.

Uudessa hybridikorttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 37 780 k-m², josta asuntokerrosalaa on enintään 19 000 k-m². Toimitilakerrosalasta 1580 k-m² on varattu katutasossa liikenneterminaalin odotustiloille, matkustajapalvelutiloille ja yleisessä käytössä oleville läpikulkukäytävillä. Viitesuunnitelman mukaan toimitilakerrosalasta noin 5 700 k-m² toteutuisi hotellina. Uuden hybridikorttelin tehokkuuslukema on e=2,7 ja arvio asukasmäärästä 500.

Uuden hybridikorttelin suunnitelmaluonnos perustuu voimassa olevista laskentaohjeista poikkeavaan autopaikkojen määrään. Kohde on haki-jan laatiman pysäköintiselvityksen mukaan asuntojen osalta vähäautoi-nen (84 ap laskentaohjeiden mukaisen vähimmäismäärän 136 sijasta) ja toisaalta hotellia varten varaudutaan laskentaohjeita suurempaan au-topaikkamäärään (100 ap laskentaohjeiden mukaisen enimmäismäärän 32 sijasta). Hotellia varten varattavien paikkojen määrä tosin voi muut-tua alhaisemmaksi, kun todellinen käyttöaste selviää. Liityntäpysäköin-



nin autopaikkojen määrä on muutoksen johdosta laskemassa nykyisestä 430 paikasta 200 paikkaan. Liityntäpaikkojen määrän laskuun vaikuttaa uuden maankäytön autopaikkatarpeiden lisäksi olevan pysäköintilaitoksen läpi ulotettavien uusien porrashuoneiden ja pystyrakenteiden toteuttaminen sekä parkkiruutujen leveyksien ajanmukaistaminen. Jos hotellin autopaikkatarve osoittautuu kaavavaiheen selvitystä pienemmäksi, liityntäpysäköintiin varattujen paikkojen määrää on mahdollista lisätä. Liityntäpysäköintiä koskevista ratkaisuista on neuvoteltu HKL:n kanssa.

Asemakaavassa autopaikkoja koskevista laskentaohjeista poikkeaminen on huomioitu ja mahdollistettu laskentaohjeiden yhteyteen lisätyllä määräyksellä, jonka mukaan ”autopaikkamäärästä on mahdollista poiketa erillisen pysäköintiselvityksen perusteella”. Selostuksen liitteenä on hakijan laatima pysäköintiselvitys.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7024), jonka mukaan kaavoitettavaan kortteliin rajoittuvien Marjaniementien, Turunlinnantien ja Itäkadun liikennejärjestelyt on tarkistettu. Marjaniementielle on esitetty etelästä pohjoiseen yksi lisäkaista autoliikenteen välityskyvyn parantamiseksi. Kadun länsireunalle on esitetty pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pyörätieyhteys. Turunlinnantien länsipäähän rakennetaan linja-autoterminaalin saapumislaiturit ja pohjoisreunan yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie levennetään ja muutetaan erotelluksi.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Itäkeskukseen metroaseman kohdalle voidaan toteuttaa kaupunkikuvallisesti näyttävä ja toiminnallisesti monipuolinen, nykyistä merkittävästi korkeatasoisempi joukkoliikennekeskus, johon kytkeytyy muita palveluita sekä merkittävä määrä uusia asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Itäkeskuksen metroaseman läntinen lippuhalli- ja sosiaalilarakennus (valmistunut 1982) ja sen ympärillä bussien tulo- ja lähtölaitureita. Bussiaseman ja lippuhallirakennuksen alapuolella on metroaseman laiturialuetta ja muuta metron rata-alueita. Molemmiin puolin metroa on pysäköintilaitosten tiloja. Bussi- ja metroaseman ja Itäkadun välissä on vuonna 1985 valmistunut toimistorakennus.



Alueella on voimassa asemakaava useita asemakaavoja vuosilta 1961-1992.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (11/2019, alv 0) seuraavasti:

Katualueet	1,0 milj. euroa
Kunnallistekniikka	0,5 milj. euroa
YHT	1,5 milj. euroa

Katualueet sisältävät liikennesuunnitelman mukaisten toimenpiteiden arvioidut kaupungille kohdistuvat rakennuskustannukset. Kustannukset sisältävät Marjaniementien sekä Turunlinnantien alueille kohdistuvat rakennustoimenpiteet.

Kunnallistekniikka sisältää Marjaniementiellä sekä Turunlinnantiellä yhdyskuntatekniseen verkostoon kohdistuvat uudelleen rakentamistoimenpiteiden kustannukset:

Vesihuolto	0,3 milj. euroa
Kaukolämpö	0,2 milj. euroa
YHT	0,5 milj. euroa

Kustannukset sekä niiden jako tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä eri osapuolten kesken (kaupunki, hanke, raide-jokeri, HKL).

Liikennesuunnitelma sisältää lisäksi pyörätievarauksen Marjaniementien länsiosaan. Pyörätievarauksen kustannus ei ole tälle asemakaavalle kohdistuva kustannus.

Tässä kustannusarviossa ei ole esitetty raideliikennehankkeelle kohdistuvia kustannuksia tai HKL:lle kohdistuvia kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakautuksen mukaisesti arvioiden 15 - 20 milj. euroa. Johtuen rakenneteknisesti erittäin haastavasta rakentamispaiakasta, korkeat perustamiskustannukset laskevat rakennusoikeuden arvoa. Huomioiden tontilla olevat rakennusoikeuden arvoa laskevat tekijät, jäljelle jäävä rakennusoikeuden arvo on noin 2 – 5 milj. euroa.



Tontille kohdistuvien rakennusoikeuden arvoa laskevien tekijöiden kustannusjako tarkentuu jatkosuunnittelussa eri osapuolten kesken (kaupunki, hanke, raide-jokeri, HKL).

On huomioitavaa, että tällä hankkeella on merkittävät positiiviset taloudelliset vaikutukset kaava-alueetta laajemmalle alueelle.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Kaupunginkanslia, aluerakentaminen

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat palo- ja pelastusturvallisuuteen, kunnallisteknisen verkoston huomioimiseen sekä joukkoliikenneterminaalin suunnitteluratkaisuihin ja mitoitukseen joukkoliikenteen resurssien kannalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä ja alueen jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Raide-Jokerin ja metron aiheuttamiin meluhaittoihin ja jalankulun ja pyöräilyn sujuvien yhteyksien säilyttämiseen. Yhdessä mielipiteessä kyseenalaistettiin rakennushankkeen koko liian vaatimattomana (verrattuna Herttoniemen alueelle suunnitteilla olevaan rakentamiseen) ja esitettiin luonnosta korkeampaa rakentamista. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri (liikennesuunnittelu), puhelin: 310 37129

jussi.jaaska(a)hel.fi

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

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 kartta, päivätty 4.2.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 selostus, päivätty 4.2.2020
- 5 Jokerikortteli Punos, viitesuunnitelma
- 6 Jokerikortteli Punos, pysäköintiselvitys
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7024)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 4.2.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliapidikirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti



Ne mielipiteensä esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)