



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

ITÄKESKUKSEN HOTELLIN, ELOKUVAKESKUKSEN, JALANKULKUKANNEN JA ASUINTORNIEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12024

Hankenumero 0750_3
HEL 2011-001477 (Kslk 2010-1086)

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.2.–17.3.2006 tontin 45176/4 osalta (nro 742) ja muun alueen osalta 16.6.–20.8.2009 (nro 894)

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmä viranomaisen kannanotosta (1 kpl) ja vastine

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmä mielipidekirjeistä (5 kpl) ja vastineet

Alustava kaavaluonnos nähtävillä 28.9.–16.10.2009 (asemakaavan muutosehdotus sisältää vain osan kaavaluonnoksen käsittävästä alueesta)

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät niistä mielipidekirjeistä, jotka koskivat tämän
kaavaehdotuksen osuutta luonnoksesta (11 kpl), ja vasti-
neet

Yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2009 (muistio liitteenä).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan
muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi 3.12.2009.

Jatkosuunnittelun aikana tehty vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista luonnoksesta (4
kpl) ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmä mielipidekirjeistä (2 kpl) ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 4.2.–7.3.2011

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

LIITE

Yleisötilaisuuden 29.9.2009 muistio



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 27.2.–17.3.2006 tontin
45176/4 osalta (nro 742) ja muun alueen osalta 16.6.–20.8.2009 (nro 894)**

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on osallistumis- ja arviointisuunnitelman nro 742 yhteydessä ilmoittanut, että asumisen suunnittelussa tulee selvittää ja ottaa huomioon liikenteen vaikutukset ilmanlaatuun ja meluun.

Vastine

Suunnittelun kuluessa on erityisesti selvitetty ja otettu huomioon liikenteen vaikutukset ympäristön ilmanlaatuun ja melutasoon.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Puotila-seura (12.3.2006), **Vartiokylän kokoomus** (14.3.2006) ja **Asunto Oy Asiakkaankatu 7** (16.3.2006) ovat osallistumis- ja arviointisuunnitelman 742 yhteydessä lähettäneet lähes samansisältöiset kirjeet, joissa sanotaan mm.:

Osallistumis- ja arviointisuunnittelussa mainitaan alustavasta kokonaistarkastelusta, josta ei ole suunnitelmassa kerrottu sen enempää. Kirjoittajat ovat huolestuneita maankäytön voimakkaasta kehityksestä (uusi Prisma ja uusi Citymarket sekä Vuosaaren satama) ja siihen liittyvästä lisääntyvästä liikenteestä sekä isossa liittymässä että muilla Itäkeskuksen kaduilla, ja haluavat, että kaupunki ennen kaavoitustyön jatkamista selvittää liikenteen kokonaiskuvan alueellisesti ainakin 10 vuoden tähtämellä. Verkon toimivuus tulee osoittaa ilman suuria investointeja, ja lisämaankäytön vaikutukset ympäristön lähikaduille. Kirjoittajat haluavat olla mukana suunnittelussa.

Vastine

Citymarketin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu alustava kokonaistarkastelu koski laajempaa aluetta, eikä siinä ollut tässä kaavamuutoksessa esitettyä Itäväylän kannen päälle rakentamista. Alueesta tehtiin vuonna 2007 toinen kokonaistarkastelu, josta on osallisille ilmoitettu ja siitä on myös pidetty useita tilaisuuksia ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyä 28.3.2008.

Itäväylän ja Kehä I:n liittymästä tutkitaan parhaillaan erilaisia eritasoliittymävaihtoehtoja. Siinä yhteydessä selvitetään pääkatuverkon toimivuus. Muiden katujen osalta liikenteen toimivuuden ei pitäisi olla on-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

gelma. Tässä asemakaavassa on otettu huomioon sen projektin tämän hetkiset tilatarpeet, jotta ei estetä eritasoliittymän rakentamista.

Liikenteen osalta asemakaava-alueen suunnittelussa on otettu huomioon Puotila-seuran toiveet liikenteen mahdollisimman hyvästä toimivuudesta. Väylien mitoituksessa on pyritty takaamaan toisaalta riittävä toimivuus unohtamatta ympäristön miellyttävyyttä. Tämä johtaa väistämättä siihen, että kaupan huippuliikenteen aikana on ruuhkia, mutta normaali liikenteen kysyntä voidaan kohtuullisesti tyydyttää. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu myös tutkittavat eritasoliittymävaihtoehdot siten, että kaikki niistä on toteutettavissa, kun valinta toteutettavasta liittymästä tehdään. Eritasoliittymän suunnittelu on oma projektinsa. Päätös toteutettavasta vaihtoehdosta tehtäneen lähiaikoina. Sen jälkeen toivottavaa on, että liittymän ensimmäiset vaiheet saadaan toteutettua mahdollisimman pikaisesti.

Mielipiteiden esittäjät ovat olleet osallisia vuorovaikutusprosessissa ja heille on eri yhteyksissä esitelty Itäkeskuksen suunnittelua.

Kesko Oyj muistuttaa (15.3.2006) osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että Itäkeskuksen mittakaavassa kilpailukykyinen Citymarket ja pysäköinti vaativat koko alueen, ja ettei Keskon alueelle saisi sijoittaa asuntoja. Asuntoja voidaan sen sijaan sijoittaa kaupungin omistamalle ja Keskon vuokraamalle tontille 45176/4 Lyypekin aukion varrelle.

Vastine

Korttelialueita on tutkittu yhteistyössä Keskon kanssa, ja tilaa asuintonteille on löytynyt mm. Lyypekin aukion varrelta.

Kiinteistö Oy Hansasilta (19.8.2009) toteaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että Hansasillan yrittäjät ovat pienyrittäjiä, eivätkä kuulu mihinkään ketjuun. Hansasillan liikkeet ovat toimineet hyvin. Mielipiteessä toivotaan rengasreittiä kauppakeskuksen sisällä, jotta Citymarketin puoli ei jäisi pussiin. Hansasiltayhtiö toivoo, ettei nykyistä rakennetta jouduta purkamaan, ja jos niin käy, että kustannukset kompensoidaan ja heidän asiakkaansa saavat uusia kauppapaikkoja.

Vastine

Hansasilta-yhtiö on lähettänyt mielipiteen myös kaavamuutoksen sisälöstä, ja mielipiteeseen on vastattu seuraavan otsikon alla.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 28.9.–16.10.2009

Itäkeskuksen laajennusta, hotellia ja elokuvakeskusta, Itäväylän päälle suunniteltua jalankulkukantta ja Citymarketin korttelia käsittelevä asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 28.9.–16.10.2009 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 29.9.2009.

Seuraavassa on esitetty mielipiteitten lyhennelmät ja niiden vastineet niiltä osin kuin ne koskivat tämän kaavamuutoksen aluetta.

Viranomaisten kannanotot

Rakennusviraston katu- ja puisto-osasto on kommentoinut 16.10.2009, että Itäväylän ja Marjaniementien kulmaan jäävä ns. Itäkeskuksen leikkimäki tarvitsee melusuojauksen ollakseen käytettävissä puistotoiminnassa.

Vastine

Rakennettava Gotlanninkatu suojaa osittain puistoa Itäväylän melulta. Leikkipuistoon leviää kuitenkin Itäväylän melua kaavan EV- ja LPA-alueiden kautta. Lisäksi melukuormitusta lisää uuden Gotlanninkadun ja Marjaniementien liikenne. Asemakaavan laatimisen yhteydessä ei ole tutkittu puiston suojausvaihtoehtoja. Meluselvitys tehdään katusuunnittelun yhteydessä. Puiston melutilannetta voisi parantaa esim. Gotlanninkadun eteläreunaan rakennettavalla melusteellä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 10 mielipidettä koskien tämän kaava-alueen osuutta asemakaavan muutosluonnoksesta.

(Mi1) (8.10.2009) ja **(Mi2)** (16.10.2009) ovat ilmoittaneet mielipiteenään asemakaavan muutosluonnoksesta, että tornitalot on hyvä idea, mutta ne saisivat olla erikorkuiset. Juho Rysti ehdottaa, että tornitalot voisivat olla korkeampia ja että hotellin lisäksi voisi olla myös toimistotorni.

Vastine

Jatkosuunnittelussa voidaan kaava-alueella tutkia erikorkuisia asuinrakennuksia. Kansirakentamisen jatko-osalle, Hansasillan ja Visbynkadun väliselle alueelle tai Visbynkadun ja Kehä I:n väliselle alueelle voidaan myöhemmin tutkia korkeampaakin rakentamista ja myös toimisto-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

rakentamista. Hotellin enimmäiskorkeus on 5 metriä korkeammalla kuin asuintornien. 16 kerrosta korkeammat rakennukset eivät mahdu Itäväylän viereen, koska pelastusturvallisuus vaatii suuremman pohjapinta-alan.

Puotilan kiinteistöt Oy (12.10.2009) toteaa, että katuyhteys Marjaniementien sillalta tai ramppi Itäväylältä Asiakkaankadulle tulee toteuttaa siten, etteivät yhtiön pysäköintipaikat eikä ajoyhteys niille vaarannu, eivätkä kaavajärjestelyt saa aiheuttaa yhtiölle kustannuksia.

Vastine

Mikäli ajoyhteys toteutuu, poistuvien pysäköintipaikkojen tilalle tullaan osoittamaan uusia viereisestä pysäköintilaitoksesta.

(Mi3) (12.10.2009) katsoo, että suora yhteys Itäväylältä Marjaniementien sillan alitse rampin kautta Asiakkaankadulle on välttämätön liikennepaineiden vähentämiseksi Marjaniementien sillalla.

Vastine

Suora ramppi Itäväylältä Asiakkaankadulle ja yhdyskatu Marjaniementieltä Asiakkaankadulle olivat luonnosvaiheessa vaihtoehtoisia ratkaisuja. Kumpaankin vaihtoehtoon liittyvät omat etunsa ja haittansa. Katuyhteys tarjoaa paremmat yhteydet Citymarketista ja hotelli-elokuvakeskuksen pysäköinnistä keskustan suuntaan. Keskustan suunnasta tuleva liikenne pääsee hiukan huonommin näihin palveluihin, kun se joutuu kulkemaan Marjaniementielle rakennettavan kiertoliittymän kautta. Pelkkä ramppi Itäväylältä helpottaa vain Itäväylältä pääsyä uuteen Citymarketiin ja hotelli-elokuvakeskukseen, mutta keskustan suuntaan poistuva liikenne joutuu käyttämään nykyisiä katuyhteyksiä. Visbynkadun silta, mikäli sellainen kuuluu Kehä I–Itäväylä-liittymän valittuun ratkaisuun, helpottaa keskustan suuntaan poistuvaa liikennettä Itäkadun kautta.

Näkövammaisten keskusliitto ry on jättänyt 8.10.2009 päivätyn mielipiteen, jossa todetaan, että Marjaniementielle mahdollisesti tulevan uuden katuliittymän tulee olla mahdollisimman turvallinen näkövammaisten kannalta ja se on varustettava tarvittaessa liikennevaloin ja äänimerkein. Alueen sisäiset jalankulkuyhteydet tulee myös toteuttaa huomioiden näkövammaiset ja liikuntavammaiset, myös tasovaihtojen tulee olla sujuvia ja esteettömän vaihtoehdon liittyminen pääreittiin sujuva.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Vastine

Marjaniementien kiertoliittymään ei ole mahdollista toteuttaa liikennevaloja. Uuden katuyhteyden rakentamisen yhteydessä näkövammaisten ohjaukseen tullaan kiinnittämään huomiota. Marjaniementielle liriksen pääsisäänkäynnin kohtaan ja Gotlanninkadulle Asujanpolun kohtaan on tarkoitus toteuttaa korokkeella varustettu välisuojatie, jonka valo-ohjaus on mahdollista. Tästä edelleen voidaan toteuttaa ramppi Itäväylän kate-tulle osalle.

Itäkeskuksen Pysäköintitalo Oy (9.10.2009) haluaa, että pysäköintitaloon säilyvät hyvin saavutettavat sisäänajoreitit ja että kiinteistön liikehuoneistojen tavoitettavuus on hyvä. Yhtiö toteaa myös, että voidaan lisätä uusia kerroksia pysäköintitaloon, ja että mikäli tontille osoitetaan lisärakentamisoikeutta, tulee se kohdistaa olemassa olevalle yhtiölle.

Vastine

Asiakkaankadun pysäköintitalon tontille on esitetty rasitteena naapuritontille ajomahdollisuus, jossa on myös pelastuslaitoksen nostokoriauton reitti viereisen asuintornin viereen. Tontilla säilyy kuitenkin mahdollisuus ajaa kahdesta kohdasta Asiakkaankatua. Lisäkerroksien rakentaminen voisi olla kokonaisuudelle eduksi. Pysäköintitalon nykyisiä rakenteita tulisi silloin selvittää tarkemmin, jotta tiedetään onko mahdollista rakentaa lisäkerroksia. Tontille ei ole varsinaisesti esitetty lisärakentamisoikeutta.

Asunto Oy Helsingin Asiakkaankatu (15.10.2009) esittää, että aluetta ei tulisi rakentaa liian tiiviiksi, alueelle ei tulisi rakentaa liian korkeita rakennuksia eikä kulku Asiakkaankadun pysäköintitaloon ja metroasemalle saisi vaikeutua.

Vastine

Mikäli Itäväylän molemmat puolet halutaan yhdistää tiiviimmin toisiinsa tarkoittaa se, että Itäväylä katetaan, ja sen viereen ja/tai päälle tulee rakentamista. Itäväylän kattamisen kustannukset ovat niin suuret, että uuden rakentamisen tulee olla tehokasta, jotta kustannukset saadaan peitetyksi. Tämä tarkoittaa myös korkeata rakentamista. Pysäköintitaloon tulee edelleen olemaan kulku Asiakkaankadulta (Gotlanninkadulta) ja yhteys metroasemalle säilyy entisenlaisena rampkina Itäväylän kannen kautta.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Puotila-seura esittää lausuntonaan seuraavaa (15.10.2009): Puotila-seura suhtautuu positiivisesti Itäväylän kattamiseen ja Itäväylän päälle ideoituihin asuin-, hotelli- ja toimistoroneihin edellyttäen, että ei rajoiteta risteysalueen tulevia järjestelyjä. Kansialueen viihtyvyyteen, turvallisuuteen ja valoisuuteen on kiinnitettävä huomiota, samoin pysäköinti-alueisiin. Itäväylän–Kehä I:n risteysalueen liikennejärjestelyt tulee ratkaista samanaikaisesti muun rakentamisen kanssa. Myös Keskon alueen tavarakuljetukset ja asiakasliikenne rasittaisivat mahdollisimman vähän alueen asuntokatuja.

Vastine

Ison liittymän vaihtoehdon valinta on vielä kesken. Tähän kaava-alueeseen ei vaikuta vaihtoehdon valinta, mutta kannen jatko-osan rakentaminen vaikeutuu, jos valitaan siltavaihtoehto. Liikenteen osalta asemakaava-alueen suunnittelussa on otettu huomioon Puotila-seuran toiveet liikenteen mahdollisimman hyvästä toimivuudesta. Väylien mitoituksessa on pyritty takaamaan toisaalta riittävä toimivuus unohtamatta ympäristön miellyttävyyttä. Tämä johtaa väistämättä siihen, että kaupan huippuliikenteen aikana on ruuhkia, mutta normaali liikenteen kysyntä voidaan kohtuullisesti tyydyttää. Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu myös tutkittavat eritasoliittymävaihtoehdot siten, että kaikki niistä on toteutettavissa, kun valinta toteutettavasta liittymästä tehdään. Jatkosuunnittelussa tullaan kiinnittämään enemmän huomiota julkisten alueiden viihtyisyyteen, valoisuuteen ja turvallisuuteen.

Kiinteistö Oy Hansasilta (19.8.2009) toteaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, että Hansasillan yrittäjät ovat pienyrittäjiä, eivätkä kuulu mihinkään ketjuun. Hansasillan liikkeet ovat toimineet hyvin. Mielipiteessä toivotaan rengasreittiä kauppakeskuksen sisällä, jotta Citymarketin puoli ei jäisi pussiin. Hansasiltayhtiö toivoo, ettei nykyistä rakennetta jouduta purkamaan, ja jos niin käy, että kustannukset kompensoidaan ja heidän asiakkaansa saavat uusia kauppapaikkoja.

Kaavaluonnoksesta Kiinteistö Oy Hansasilta (16.10.2009) toteaa, että Hansasillan kiinteistö on valmistunut vuonna 1984. Sen liikepaikat ovat kaikkina vuosina olleet suosittuja ja monet yrittäjät ovat aloittaneet jo 1984. On hyvä, että aluetta kehitetään. Erityisesti uusi Itäväylän ylittävä silta idempänä on omiaan parantamaan keskuksen toiminnallisuutta. Myös vuosia Hansasillan eteläpäässä tyhjiällä olleen toimistorakennuksen alueen aktivoiminen on eduksi liikekeskukselle.

Hansasillan tasearvo on 2,1 ME ja liikearvo 4,2 ME. Maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2040 loppuun asti. Muutosluonnoksen toteuttaminen merkitsee nykyisen Hansasillan purkamista, eikä sitä voida pi-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

tää kestäväen kehityksen mukaisena. Mikäli päätetään asemakaava-
luonnoksesta ja sillan purkamisesta, tulee kaavan kokonaistaloudelli-
suutta arvioitaessa ottaa huomioon taloudellisten arvojen menetyt.
Kiinteistö Oy Hansasilta esittää, että tarkastellaan olemassa olevien ra-
kenteiden säilyttämisen mahdollisuutta.

Mikäli silta kuitenkin puretaan, yhtiöllä tulisi olla taloudelliset edellytyk-
set suoriutua uuden jalankulkusillan rakennuttamisesta. Mikäli kaupunki
asiaa kokonaisuutena harkitessaan päätyisi ratkaisuun, jossa siltara-
kennus purettaisiin, mutta yhtiö jäisi olemaan, tulee yhtiölle korvata
kaikki kaavamuutoksen johdosta syntyneet tekniset ja taloudelliset me-
netykset.

Vastine

Uudelleen rakennettavaksi esitetyn Hansasiltayhteyden yhteyteen on
kaavaan merkitty velvollisuus sijoittaa nykyisen Hansasillan tapaan
pienliikkeitä. Myös uuden, lähemmäksi isoa liittymää tulevan sillan yh-
teyteen voidaan sijoittaa pienliikkeitä.

Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tutkittu mahdollisuutta
säilyttää nykyinen silta, mutta on todettu, ettei se korkeudeltaan sovi
tunneliratkaisuun. Uusi ratkaisu poikkeaa siinäkin vanhasta siltaideas-
ta, että kansirakennetta on tarkoitus jatkaa ja antaa mahdollisuus liik-
kua ulkotilassa kannen jatko-osan asuntokortteliin. Vanha Hansasilta
on esteenä kansirakenteen jatkumiselle.

Asemakaavamuutoksen kaavatalouslaskelmissa on otettu huomioon
vanhan Hansasillan purkamisen sekä uuden liikennetunnelin ja tontin
45173/5 välille rakennettavaksi ajatellun siltarakenteen rakentamiskus-
tannukset. Tässä suunnitteluvaiheessa rakenteen oletusarvona on käy-
tetty tavanomaista jalankulkusiltaa, sillä ylitysyhteyden ja viereisten lii-
ketilojen samanaikainen suunnittelu ja rakentaminen on epävarmaa.
Kulkuyhteys paikalle kuitenkin tarvitaan. Jatkosuunnittelussa on mah-
dollista päätyä myös rakenteeseen, jossa liiketilojen ja yhteyden raken-
teet integroituvat toisiinsa niin, että visuaalinen ja toiminnallinen silta-
maisuus häviää. Kiinteistö Oy Hansasillan käyttötalouteen kohdistuvia
vaikutuksia on mahdollista tarkemmin arvioida vasta myöhemmässä
vaiheessa.

(Mi4) ehdottaa (16.10.2009), että Itäkeskuksen suunnittelussa voisi ot-
taa lähtökohdaksi eri sosiaaliluokkien asuintalojen, erikokoisten kaup-
pojen, matkailupalvelujen ja kulttuurin keskuksen, jossa on korkeata-
soista arkkitehtuuria ja koulutus- ja kulttuurilaitoksia. Uuteen suunnitel-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

maan kuuluvaan rakentamiseen on kuuluttava liikenneväylien suunnittelu.

Kansirakennelma erottaa varakkaat syrjäytyvistä. Varakkaat tulevat autoilla, siirtyvät kauppojen kautta koteihinsa, vähävaraiset asuvat loitommalla kaupungin vuokrataloissa.

Sosiaaliryhmien kohtaamista edistäisi yhdessä tasossa tapahtuva liikuminen, josta ohikulkuliikenne olisi erotettu mieluiten maan alle, sekä asumismuotojen sekoittuminen. Rakentamisen pitäisi olla pienimuotoisempaa. Nyt synnytetään hyvien kulkureittien ääreen suuri asumiskeskittymä, houkutellaan asukkaiksi ihmisiä, jotka vapaa-aikanaan lähtevät pois luontoon ja omaan rauhaan.

Kaupungin tulisi tarjota paremmat kulttuuri- tai muut palvelut, jotka pitäisivät asukkaat Itäkeskuksessa. Hotellissa pitäisi edellyttää isot kongressitilat, josta seuraisi toimintaa myös viikonloppuina. Itäkeskuksessa voisi olla myös ammattikorkeakoulu tai jokin yliopiston toiminto esimerkiksi täydennyskoulutuskeskus.

Hypermarketit muokkaavat kulutus- ja liikkumistottumuksia kaupunkirakenteen kannalta epätoivottavaan suuntaan ja suosivat yksityisautoilua. Pitäisi saada myös pieniä ruoka- ym. kauppvoja.

Itäkeskuksen uudistamissuunnitelman tulisi olla sellainen, että sillä ratkaistaan elinympäristön ongelmat ihmisläheisellä suunnittelulla – eikä moninkertaisteta niitä.

Vastine

Mielipiteessä on esitetty hyviä havaintoja ja paljon mielenkiintoisia näkökohtia, joista osa on sellaisia, jotka eivät ole kaavoituksella ratkaistavissa. Kaavamuutoksessa on kuitenkin otettu huomioon monia mielipiteessä esiin tuotuja asioita.

Läpikulkuliikenteen ongelmia ei voida ratkaista sijoittamalla liikenne maan alle. Toisaalta siellä on jo metrorata, ja toisaalta maaperä on niin pehmeää, että läpikulkuliikenteen sijoittaminen maan alle olisi kohtuuttoman kallista. Sen takia onkin kevyen liikenteen taso nostettu toiseen kerrokseen, Itäväylän yläpuolelle, nykyisen kauppakeskuksen pääkerroksen ja Tallinnanaukion tasolle. Jalankulkukansi tarjoaa kaikille mahdollisuuden liikkua ulkosalla kannen päällä, kun liikenteen melu ja päästöt pysyvät tunnelissa.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Tässä kaavaratkaisussa on esitetty vasta ensimmäinen osa kansirakennetta, missä on keskimäärin pienempiä asuntoja (55 huoneisto-m²) ja hotellin lisäksi elokuvakeskus. Kannen jatko-osasta on ajatuksena, että sinne tulisi tornitalojen lisäksi matalampia rakennuksia, esimerkiksi rivitalojen ja kerrostalojen välimuotoja. Tarkoitus on, että jalankulkuraitti jatkaa julkisena Visbynkadulle asti, ja mikäli kantta jatketaan itään päin, myös siihen osaan.

Ulkotilassa oleva jalankulkuraitti mahdollistaa myös pikkuliikkeiden sijainnin kadun varressa erillään hypermarketeista.

Kaava mahdollistaa erilaisten julkisten ja yksityisten palvelujen sijainnin kannen päällä yksikerroksisessa liikerakennuksessa. Toinen paikka Itäkeskuksessa, mihin kaupungin tai jonkun muun tahon palveluja voisi tulla, on Puotinharjun vanha ostoskeskus Puhos, jota tulisi elävöittää alueen palvelutarjonnan rikastamiseksi.

Kaavamuutos luo mahdollisuudet korkealaatuiseen suunnitteluun ja ympäristön kehittämiseen. Kaavaluonnosvaiheessa on pitkälti keskitytty tarkastelemaan, onko Itäväylän päälle teknisesti, liikenteellisesti ja taloudellisesti mahdollista rakentaa kansi kevyelle liikenteelle, ja sen yhteyteen asumista ja muita toimintoja. Tarkastelu on osoittanut, että hanke on realistinen. Jatkossa keskitytään korkeatasoisen ympäristön kehittämiseen.

Hansasillan kauppiat ry ovat 3.12.2009 lähettäneet vetoamuksen, jossa toivotaan kaupunkisuunnittelulautakunnan huomioivan ja turvaavan Hansasillalla toimivien yritysten toimintaedellytykset. Yrittäjät toteavat, että monet ovat olleet Hansasillan rakentamisesta asti, ovat pannonaneet taloudellisesti merkittävillä summilla ja että monella on perheenjäsenet mukana yritystoiminnassa. Yrittäjät toivovat, että Helsingin kaupunki Hansasillan omistajana huomioi rakennusvaiheen vaikutukset esim. alentamalla vuokria, että osoitetaan korvaavat tilat rakentamisen ajaksi ja että laajennuksen jälkeen yrittäjillä tulee olla mahdollisuus vuokrata uudet tilat vastaavavalta paikalta.

Vastine

Hansasillan kauppiaiden huoli koskee monia sellaisia asioita, joihin ei voida suoraan vaikuttaa kaavoituksessa. Kaavoittaja on saattanut rakennuttajien tietoon kauppiaiden mielipiteet. Asemakaavassa on lisäksi määräys, jonka mukaan vanhaa Hansasillaa korvaavan uuden jalankulkuyhteyden viereen on varattava yhteensä 1000 m² pienmyymälätilaa, joiden myymälöiden enimmäiskoko on 100 m². Tämä luo mahdolli-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

suuden nykyisten kauppiaiden sijoittumiselle myös nykyiseen paikkaan tuleviin uusiin tiloihin.

Jatkosuunnittelun aikana tehty vuorovaikutus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 3.12.2009 hyväksymästä asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jatkosuunnittelun yhteydessä pyydetty lausunnot Helsingin ympäristökeskukselta, kiinteistöviraston tonttiosastolta, pelastuslaitokselta ja ELY-keskuksen ympäristövastuualueelta. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos koski laajempaa aluetta kuin nyt käsiteltävänä oleva kaavaehdotus.

Seuraavassa on esitetty lausunnot ja vastineet niihin siltä osin kuin lausunnoissa oli tätä kaava-aluetta koskevia huomautuksia.

Viranomaisyhteistyö

Kiinteistöviraston tonttiosasto (16.2.2010) toteaa, että kaava toteutuessaan yhdistää Itäkeskuksen aluetta ja parantaa alueen kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta, palvelurakennetta ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia. Itäväylän kattaminen on kuitenkin hyvin kallista. Tonttiosaston mielestä kannattaisi jatkosuunnittelussa vielä tutkia, voisiko kantta pienentää kustannusten pienentämiseksi ja säilyttää toimiva Hansasilta-yhteys ainakin kattamisen ensimmäisen vaiheen aikana.

Vastine

Itäväylän kattamisen alue on kaavamuutoksessa minimoitu. Hansasilta-yhteyttä pyritään säilyttämään mahdollisimman pitkään. Uudessa asemakaavassa on yleinen jalankulkuyhteys vanhalla paikalla. Asemakaavan muutos sisältää määräyksen, jonka mukaan sen yhteyden viereen on sijoitettava pienmyymälöitä, joiden enimmäiskoko on 100 m².

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on (4.3.2010) ilmoittanut, että Itäkeskuksen kauppakeskus lähialueineen on merkittävä ihmisten päivittäinen liikkumisympäristö, jota koskevat samat ilmanlaatuvaatimukset kuin asuinympäristöäkin. Myös liikkumisympäristöjen meluntorjuntamahdollisuuksiin tulee jo kaavoituksessa kiinnittää huomiota. Viihtyisät ja toimivat kevyen liikenteen yhteydet tukevat ja lisäävät joukko-liikenteen käyttöä.

Muut ympäristökeskuksen huomautukset koskevat asemakaavan muutosluonnoksessa esiintyvien asuinrakennuksien ja niiden piha-alueiden melutorjunta- ja ilmanlaatuongelmia.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Vastine

Asemakaavan muutoksen jatkotyön aikana on tutkittu, millä melusuojaustoimenpiteillä ulko-oleskelutilojen melusuojaus on riittävä. Valmistelussa on otettu huomioon meluselvityksen tulokset ja asemakaavan muutosehdotus sisältää tarvittavat melusuojaus-, ilmastointi- ja parvekemääräykset.

Helsingin kaupungin pelastuslaitos on (2.3.2010) ilmoittanut, että alueen turvallisuusratkaisut tulee toteuttaa kokonaisuutena, ja toimivien ja toteutuskelpoisten ratkaisujen löytämiseksi on syytä tehdä yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa. Olevien rakennusten ja alueiden turvallisuustason täytyy säilyä myös viereisten tilojen rakentamisen aikana. Olemassa olevien rakennusten turvallisuusratkaisuja joudutaan ehkä arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti parantamaan rakennusten ympärillä olevien olosuhteiden muuttuessa.

Vastine

Asemakaavan muutoksen valmistelussa on tehty yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa ja otettu huomioon pelastuslaitoksen kommentit. Asemakaavaehdotus sisältää tarvittavat turvallisuus- ja pelastusmääräykset.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (23.8.2010) ottaa lausunnossaan kantaa lähinnä melukysymyksiin. ELY-keskus toteaa, että paikka soveltuu huonosti asumiseen, koska meluselvitys osoittaa, ettei pystytä osoittamaan riittävästi ohjearvot täyttävää ulko-oleskelutilaa. Sisämelua ajatellen rakenteiden ääneneristysvaatimukset tulee olla sellaiset, että kaikkina vuorokauden aikoina alitetaan sisämelun ohjearvot. Ikkunoiden avaaminen johtaa ohjearvojen ylityksiin, jonka vuoksi tulee antaa määräykset koneellisesta viilennyksestä. Parvekkeita ei saa rakentaa talojen meluisimmille puolille. Muualla on annettava lasitusmääräys ja vaihtoehtona parvekkeille voisi tutkia viherhuoneita. Uudenmaan ELY pitää hyvänä kaupungin pyrkimystä etsiä edelleen kaavatyössä parannuksia liikenteen aiheuttamien haittojen torjuntaan ja minimoimiseen.

Vastine

Asemakaavan muutoksen jatkotyön aikana on tutkittu millä melusuojaustoimenpiteillä ulko-oleskelutilojen melusuojaus on riittävä. Valmistelussa on otettu huomioon meluselvityksen tulokset ja asemakaavan muutosehdotus sisältää tarvittavat melusuojaus-, ilmastointi- ja parvekemääräykset.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Esitetyt mielipiteet

Hotellin, elokuvakeskuksen, jalankulkualan ja asuintornien alueen asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa asemakaavaluonnosta on täydennetty ja muutettu lähinnä määräysten osalta. Nykyisen kaupakeskuksen korttelin 45173 tontille 5 ei tullut voimassa olevaan asemakaavaan nähden muutoksia, joten se on tarpeettomana rajattu asemakaavan muutoksen ulkopuolelle. Muut muutokset asemakaavan muutosluonnokseen ovat niin vähäisiä, ettei ole ollut tarvetta asettaa suunnitelmaa uudelleen nähtäville. Tehdyt muutokset on esitelty asianosaisille (Kesko, YIT, Itäkeskuksen kauppakeskus). Alueen naapureille, joita luonnokseen tehdyt muutokset koskevat, on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä.

Jatkotyövaiheessa on saapunut kaksi mielipidettä.

Näkövammaisten keskusliitto ry on jättänyt 24.11.2010 päivätyn mielipiteen, jossa todetaan, että Marjaniementielle tulevan uuden katuliittymän tulee olla mahdollisimman turvallinen näkövammaisten kannalta ja se on varustettava tarvittaessa liikennevaloin ja äänimerkein. Gotlanninkadun jalankuuympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ohjata jalankuuliikenne mielellään kevyenliikenteen väyliä pitkin.

Alueen sisäiset jalankuuyhteydet tulee myös toteuttaa huomioiden näkövammaiset ja liikuntavammaiset, myös tasovaihtojen tulee olla sujuvia ja esteettömän vaihtoehdon liittyminen pääreittiin sujuva.

Vastine

Marjaniementien kiertoliittymään ei ole mahdollista toteuttaa liikennevaloja. Uuden katuyhteyden rakentamisen yhteydessä näkövammaisten ohjaukseen tullaan kiinnittämään huomiota. Marjaniementielle liriksen pääsisäänkäynnin kohtaan ja Gotlanninkadulle Asujanpolun kohtaan on tarkoitus toteuttaa korokkeella varustettu välisuojatie, jonka valo-ohjaus on mahdollista. Tästä edelleen voidaan toteuttaa ramppi Itäväylän kateulle osalle. Alueen sisäisiin jalankuuyhteyksiin tulee kiinnittää huomiota rakennuslupavaiheessa.

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS toivoo mielipiteessään (24.11.2010), että sille varataan oikeus Itäväylän puoleisen luhtikäytävän lasittamiseen yli rakennusoikeuden Itäväylän melun takia, ja että Gotlanninkadun alta poistuvat autopaidat korvataan uusilla muualta.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Vastine

Tontilla 45052/2 oleva opiskelija-asuntola ei kuulu tähän kaava-alueeseen. Sivukäytävien lasittaminen tai uuden ulkoseinän rakentaminen voidaan toteuttaa myöhemmin joko asemakaavan muutoksella tai mahdollisesti poikkeamispäätöksellä. Korvaavat autopaikat on osoitettu tontin 45176/3 pysäköintilaitoksesta.

Kaavaehdotus nähtävillä 4.2.–7.3.2011

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.–7.3.2011.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, HSY Veden, Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

HKL-liikelaitoksella (8.2.2011) ei ole asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta (3.5.2011) toteaa muun muassa:

Esitetty asemakaavan muutos yhdistää Itäväylän jakamaa Itäkeskuksen aluetta ja parantaa alueen kaupunkikuvaa ja toiminnallisuutta. Lisäksi se monipuolistaa Itäkeskuksen vahvaa liike- ja palvelurakennetta ja mahdollistaa asuntorakentamista erinomaisten liikenneyhteyksien ja palvelujen äärelle.

Esitetty Itäväylän kattaminen on kuitenkin hyvin kallista. Kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan kattaminen tulisi maksamaan noin 38,3 milj. euroa (alv 0 %). 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.

Asemakaavan muutoksen mukaisten hankkeiden toteuttaminen tulee olemaan erittäin haastavaa, koska se edellyttää käytännössä Itäväylän



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

kattamista ja Itäväylän päälle ja viereen tulevien yksityisten hankkeiden rakentamista kerralla.

Lisäksi lautakunta toteaa, ettei tontin nro 45179/4 olemassa olevia velvoiteautopaikkoja ole merkitty LPA-tontille nro 45176/3.

Lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12024 hyväksymistä.

Vastine

Asemakaavan muutosehdotusta on lausunnon johdosta tarkistettu siten, että K-tontin 45179/4 velvoitepaikat on merkitty LPA-tontille 45176/3.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa (19.4.2011) todetaan: Kaa-vaehdotus ei esitä vaatimuksia rakenteiden ja tunneleiden kaupunkikuvalliselle ilmeelle. Kaavaan tulee lisätä määräykset tunnelien suuaukkojen, rakenteiden, kaiteiden, melusteiden, valaistuksen, pintamateriaalien ja yleisilmeen laadukkaasta suunnittelusta ja laatia niiden tueksi ammattitaitoinen rakentamistapaohje. Myös opastettavuus, orientoitavuus ja turvallisuusasiat tulee suunnitella huolellisesti.

Eriyistä huomiota tulee kiinnittää asuinympäristön meluolosuhteisiin, turvallisuuteen terveellisyyteen ja viihtyisyyteen sekä alueen kaupunkikuvalliseen olemaisuuteen ja laatuun. Runtaslumisten talvien aiheuttamat kunnossapitotehtävät ja tilantarpeet tulee ottaa huomioon myös kansirakenteiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Kehä I:n ja Itäväylän risteyksen ratkaisusta ja tunnelista kokonaisuutena olisi tullut laatia yhtenäinen suunnitelma ja yhteinen asemakaava. Asemakaavassa esitetty kokonaisuus tulee rakentaa yhdellä kertaa valmiiksi. Mikäli joudutaan vaiheittain rakentamiseen, on huolehdittava siitä, että ympäristöolosuhteet täyttävät laadukkaan asumisen vaatimukset. Asemakaavaan tulee asettaa vaatimus hankkeen aloittamiselle ja kokonaissuoritusajalle.

Asemakaavamääräysten mukaan edellytetään käytännössä liikennetunnelien ja tonttien samanaikaista suunnittelua. Tämä on muutoinkin tarpeen rakenteiden yhteensovittamisen ja rakentamisaikaisten liikennejärjestelyjen asianmukaisen suunnittelun takia.

Kannen päällisen julkisen ulkotilan käytettävyyttä tulisi parantaa melusuojuuksella. Silta tulee rakentaa siten, että se suojaa jalankulkijoita sekä sääolosuhteilta että melulta.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Perustusten ja kannen rakentamisessa on järkevintä noudattaa yhden työmaan periaatetta. Julkisen ulkotilan ja kiinteistöjen saumakohtien vedeneristykset tulee suunnitella ja rakentaa erittäin huolellisesti.

Itäväylän alla kulkevia infrarakenteita on uusittava ja siirrettävä tulevan rakentamisen johdosta.

Itäväylän kannen alle tuleva osuus on pohjavahvistettava esim. paalu-laamalla painumien välttämiseksi ja myös kuivatuksen varmistamiseksi. Pohjavahvistustyöt kannen alla ovat lähes mahdottomia jälkeenkäin tehtäviksi. Pohjavahvistustyön kustannukset on laskettava mukaan hyötylaskelmiin. Nykyisten ajoväylien pohjavahvistus tulee toteuttaa ennen liikennetunnelien ja kansirakenteiden rakentamista.

Rakennettavan Gotlanninkadun ja Marjaniementien kulmaan jäävä Itäkeskuksen leikkimäki tarvitsee melusuojauksen ollakseen käytettävissä puistotoiminnassa. Suojaus tulee toteuttaa Gotlanninkadun eteläreunaan ja suunnitella kaavan laatimisen yhteydessä.

Jalankululle varatun alueen jk1 tulee jatkua yhtenäisenä katettuna käytävänä Rostockinpolun yli.

Asemakaavamääräyksin on huolehdittava siitä, että alueen sisäiselle jalankululle merkityt reitit ovat käytettävissä myös silloin, kun liikkeet ovat suljettuna.

Laadittu kustannusarvio vaikuttaa työsuoritukseen nähden alimitoitettulta. Hankkeeseen liittyy esitetyn arvion lisäksi huomattavia suunnittelu- ja rakentamissuorituksia, joita ei ole huomioitu em. kustannusarviossa. Ennen kaavan hyväksymistä tulee tarkoin selvittää, millaisesta kokonaiskustannuksesta Helsingin kaupungille on todella kysymys ja laatia alueen rakentamisesta hankkeeseen ryhtyvän kanssa yhteinen rakentamis- ja kustannusjakosopimus sekä rakentamisaikataulu.

Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavaehdotusta tulee edelleen kehittää lausunnossa esitettyjen näkökohtien mukaisesti.

Vastine

Teknisesti monimutkaisena ratkaisuna tämä kaava tulee edellyttämään monia jatkoselvityksiä ja suunnitelmia. Rakentamistapaohje on tarkoituksenmukaista laatia vasta siinä vaiheessa, kun hankkeen jatkoselvitykset osoittavat, miten hankkeessa voidaan edetä. Rakentamistapaoh-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

jeessa on syytä ohjata kaupunkikuvaan, valaistukseen, turvallisuuteen ym. liittyviä asioita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.3.2008 Itäkeskuksen alueen kokonaissuunnitelman jatkotyön pohjaksi. Itäkeskuksen asemakaavat on jaettu uuden rakentamisen kannalta tarkoituksenmukaisiin osiin, jotta jonkin osan kaavaprosessin viivästyminen ei estäisi toisen osan rakentamista. Osa-alueita on kaikkiaan viisi. Ensimmäisenä laadittu Citymarketin asemakaava nro 11980 on tullut jo voimaan. Toinen on nyt käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus nro 12024 eli Itäväylän kattamisen ensimmäinen osa. Kolmas on Kehä I - Itäväylän eritasoliittymän asemakaavan muutos (vaihtoehdon valinta tulee kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn keväällä 2013). Neljäs, eli Hansasilta 2 asemakaavan muutos kauppakeskus Itiksen ja Citymarketin väliin, voidaan suunnitella, kun eritasoliittymän vaihtoehdosta on päätetty. Viides osa-alue, eli Itäväylän kattamisen jatko-osa nykyisen ja uuden Hansasillan välille, tulee ajankohtaiseksi vasta näiden vaiheiden jälkeen.

Kuten yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, asemakaavamääräykset käytännössä edellyttävät liikennetunnelien ja tonttien samanaikaista suunnittelua ja rakentamista. Tämänhetkisen käsityksen mukaan asemakaavan tultua hyväksytyksi eri osapuolet laatisivat sopimukset yhteisestä suunnittelusta ja toteutuksesta.

Tämän yhteissuunnittelun tuloksena saadaan tietoa moniin yleisten töiden lautakunnan lausunnossa esitettyihin näkökohtiin, mm. opastettavuus, orientoitavuus, turvallisuusasiat, rakenteiden yhteensovittaminen, rakentamisaikaiset liikennejärjestelyt, infrastruktuurin järjestelyt ja pohjarakentamistavat. Yhteissuunnittelun jälkeen on mahdollista laatia eri osapuolten väliset rakentamis- ja kustannustenjakosopimukset ja rakentamisaikataulu.

Kaavan hyväksymispäätöstä ei ole välttämätöntä sitoa yhteissuunnittelun valmistumisaikatauluun, sillä asemakaavaselostuksen kustannusarvio sisältää runsasta varautumista yhteissuunnittelun aikana tapahtuvalle suunnitelmien tarkentumiselle. Kaavoituksen ehdotusvaiheen jälkeen rakennusvirastolla on ollut käynnissä infrarakentamista ja pohjanvahvistamista koskenut konsulttityö, jonka tulokset on sisällytetty kaava-aineistoon.

Rakentamisaikataulu selviää vasta yhteissuunnittelun osana, eikä asemakaavaan ole kirjattu vaatimusta hankkeen aloitukselle ja kokonaissuoritusajalle.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Kaava-alueen vaiheittain toteuttamisesta on kaavaan lausunnon johdosta 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 ääneneristävyydet liikennemelua vastaan.

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

Kaavamääräyksissä on edellytetty 2,5 metrin melukaiteen rakentamista kävelykannen reunaan suojaamaan kävelyaluetta Itäväylän melulta. Esteen suojausvaikutus on hyvä, vaikka päivän melutasot ylittävätkin 55 dB. Melutason ohjearvot eivät koske kulkuväyliä.

Gotlanninkadun pengerosuus suojaa osittain puistoa Itäväylän melulta. Leikkipuistoon leviää kuitenkin Itäväylän melua kaavan suojaviheralueiden (EV) ja autopaikkojen korttelialueen (LPA) suunnasta. Lisäksi aluetta kuormittaa Gotlanninkadun ja Marjaniementien liikennemelu. Melusteiden suunnittelu on järkevintä tehdä Gotlanninkadun katusuunnitelman laatimisen yhteydessä, jolloin on tiedossa uuden kadun taseus ja muut melun leviämiseen vaikuttavat seikat. Leikkipuiston melutilannetta voidaan parantaa esim. Gotlanninkadun eteläreunaan tai kadun pohjoispuolelle tulevan jalankulku- ja pyöräily-yhteyden viereen rakennettavalla melusteellä. Itäväylän ylittävälle kävelykannelle nouseva jalankulku- ja pyöräilyramppi voisi myös toimia melusteena.

Jk5-alue Rostockinpolulla, missä sisäyhteys kortteleiden 45173 ja 45176 välillä leikkaa Rostockinpolun, on asemakaavassa määrätty kalettavaksi. Kaavassa edellytetyt korttelialueen sisäiset jalankulkureitit vastaavat nykyisiä järjestelyjä kauppakeskus Itiksessä.

Pelastuslautakunta toteaa (14.10.2010) lausunnossaan seuraavaa:

Hankkeen vaiheittaisessa toteutuksessa tulee huomioida, että käytössä olevien rakennusten ja alueiden turvallisuustaso säilyy myös viereisten



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

tilojen rakentamisen aikana. On myös huomioitava, että alueella on olemassa olevia rakennuksia, joiden turvallisuusratkaisuja joudutaan arvioimaan uudelleen ja mahdollisesti parantamaan rakennuksen ympärillä olevien olosuhteiden muuttuessa.

Itäväylän kattamista tutkitaan myös asemakaavan muutosehdotuksessa esitettyä aluetta pidemmältä osalta. Tämän ensimmäisen vaiheen kattamisen suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon, että valitut ratkaisut mahdollistavat myös seuraavien vaiheiden turvallisen toteutuksen. Katettuna Itäväylästä muodostuu vilkasliikenteinen tietunneli, joka tulee huomioida turvallisuusratkaisuissa.

Vastine

Citymarketin asemakaavassa (11980) sekä tässä asemakaavaehdotuksessa (12024) on jo määräykset pelastusturvallisuuden aluekokonaisuuksina suoritettavasta kaavan jälkeisestä jatkosuunnittelusta. Jatkosuunnittelu edellyttää kiinteää yhteistyötä pelastuslaitoksen kanssa. Lausunnoissa esitetyt jatkosuunnitteluvaatimukset tulevat siten otetuksi huomioon.

HSY Vesi toteaa (8.3.2012), seuraavaa:

Itäväylälle on rakennettava uutta vesijohtoa DN 400 noin 100 metriä. Kustannusarvio on noin 200 000 euroa (alv 0 %).

Asemakaavan muutos aiheuttaa jätevesiviemäriin DN 1000 siirtämisen noin 180 metrin pituudelta ja hulevesiviemäriin DN 400 siirtämisen noin 400 metrin pituudelta. Kaavaselostuksen mukaan johtosiirtojen kustannukset ovat noin 1,3 milj. euroa. Vesihuollon johtosiirrot tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella ja johtosiirtosuunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:ssä.

Alueen hulevesien hallintaa ja tulvareittejä ei ole esitetty kaavaselostuksessa ja liiteraporteissa riittävällä tavalla. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon nykyiset hulevesireitit ja tulvakanaalit sekä esittää kaavamuutoksen edellyttämät uudet reititykset ja tulvarakenteet kaava-alueella ja myös sen ulkopuolella. Kaavoituksen osana tai jatkotyönä tulisi laatia hulevesien ja tulvan hallintaan painottuva kunnallistekninen yleissuunnitelma. Kyse on sekä alueellisesti että paikallisesti merkittävästä (esim. metron) tulvahallinnasta. Tulvahallinnan suunnittelu, toteutus ja toimivuus on Helsingin kaupungin tulvastrategian mukaan kaupungin vastuulla.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Yleiselle vesijohdolle tulee jk-1-alueella kaavaan merkitä johtokujat vesihuollon johtoja varten (merkitty ehdotukseen ykt) samoin kuin katetun Gotlanninkadun ja Itäkadun osuudella.

Alueen korkeimpiin rakennuksiin tulee tarvittaessa järjestää kiinteistökohtainen paineenkorotus riittävän vesipaineen varmistamiseksi.

Vastine

Kaava-alueelle on syksyn 2012 aikana rakennusviraston toimesta laadittu kuntatekninen yleissuunnitelma, jossa on tarkennettu alueen hule- ja tulvavesien johtamistapaa. Yleissuunnitelman tulokset on sisällytetty kaava-aineistoon.

HSY:n vesihuollon esittämiä johtokujia ei ole merkitty kaavaan, sillä johtojen yksityiskohtainen sijainti selviää vasta kaavoituksen jälkeen käynnistyvässä yhteissuunnittelussa.

Maininta kiinteistökohtaisen paineenkorotuksen tarpeesta on lisätty kaavaselostukseen.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy toteavat yhteisessä lausunnossaan (16.3.2011)

Itäkeskuksen alue kokonaisuudessaan on Myllypuron ja Herttoniemen olemassa olevien sähköasemien jakelualueita. Aluetta palveleva 20 kV:n jakeluverkko on suunniteltu ja toteutettu siten, että alueen sähkönjakelu on mahdollinen toteuttaa käyttötöimenpiteenä tehtävällä kytkennänmuutoksella kokonaan jommaltakummalta sähköasemalta. Peruskäytöntilanteessa osa Itäkeskuksen alueesta on Herttoniemen sähköaseman ja osa Myllypuron sähköaseman jakelun piirissä.

Alueen keskijännitejakeluverkkoa Helen Sähköverkko Oy kehittää kokonaistarkastelualueen rakentamisen aikataulussa. Tämän hetkinen tarkastelualueen samanaikainen kuormitushuippu on luokkaa 10 - 15 MW ja Helen Sähköverkon käyttövarmuusperiaatteen mukainen siirtokapasiteetti 20 - 25 MW. Helen Sähköverkon suunnitelmissa on investoida idässä Mellunkylän sähköasema muuntoasemaksi, jolloin Myllypuron sähköasemalta vapautuu muuntokapasiteettia mm. kasvavaa Itäkeskuksen sähköjakelua varten.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee useita keskijännitekaapeleita, jotka palvelevat laajasti alueen ulkopuolista sähkönjakelua. Alueen rakentaminen vaatii alueella useassa eri kohdassa kaapelisiirtoja. Kaapelisiirtojen suunnittelu on tehtävä samanaikaisesti rakennussuunnittelun



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

yhteydessä selvittäen mahdolliset korvaavat reittivaihtoehdot. Uusien muuntamoiden tarve ja niiden sijainti ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Muutosaluetta palvelevat muuntamot ja niille johtavat kaapelireitit tulee suunnitella ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Kulkureitin muuntamoihin on oltava mahdollisimman lyhyt, suora ja selväpiirteinen. Muuntamoihin tulee olla Helen Sähköverkon henkilöllä pääsy kaikkina vuorokauden aikoina.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n esille tuomat näkökohdat otetaan huomioon kaavoituksen jälkeen käynnistyvässä yhteissuunnittelussa.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan (15.3.2011), että asemakaavan muutos antaa mahdollisuuden kaupunkirakenteen kestävä kehityksen mukaiseen tiivistämiseen metroaseman ympäristössä. Asumisen sijoittaminen pääväylien risteysalueelle asettaa kuitenkin merkittäviä haasteita erityisesti meluhaittojen riittävälle torjunnalle.

Pohjoisimmissa asuintorneissa (AK-1) melutaso ylittää 65 dB kolmella suunnalla ja kaikille asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä yli 60 dB. Eteläisemmissä asuintorneissa (AK-2) melutilanne on hieman parempi. Päiväohjearvoon 55 dB ylitykset ovat varsin huomattavia. Etenkin asuintornien pohjoisen ja lännen puoleisilla julkisivuilla melutasot ovat kuitenkin 63-67 dB ja siten huomattavan korkeita. Myös yöajan ohjearvotaso 50 dB ylittyy useimmilla julkisivuilla kaikissa asuintorneissa.

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 ei näin ollen voi puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Tavanomaisen parvekelasituksen arvioidaan laskevan melutason keskimäärin 10 dB, kun lasit ovat suljettuna, ja niitä voidaan käyttää melutorjuntaan, kun melutaso ei ylitä 65 dB. Viherhuoneilla voidaan saavuttaa parempi melutorjunta. Viherhuoneita koskeva kaavamääräys tulee ulottaa koskemaan myös eteläisempiä asuintorneja, koska melutasot julkisivuilla ylittävät paikoin 65 dB. Parvekkeita ja viherhuoneita koske-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

via kaavamääräyksiä tulisi myös täydentää ja selkeyttää esittämällä tavoitteelliset melutasovaatimukset ohjaamaan rakennussuunnittelua.

Kaavaehdotus mahdollistaa 3-kerroksisen asuintalon rakentamisen pohjoisimpien 14-kerroksisten asuintornien väliin. Kaavamääräysten mukaan rakennuksessa sallitaan puolilämpimät viherhuoneet ja Itäkadun puoleiset sivukäytävät. Meluselvityksestä ei ilmene, onko rakennuksessa tarvetta ääneneristävyysvaatimuksille tai muille meluntorjuntaratkaisuille. Kaavaselostusta ja kaavamääräyksiä tulisi tältä osin täydentää etenkin, kun kaava ei edellytä sivukäytäväratkaisua.

Hotellitornin (KM-1) pohjoisemmalle sivulle kohdistuu korkeimmillaan 71 dB päiväajan keskiäänitaso. Ääneneristävyysvaatimusta tulee nostaa, jotta melutason ohjearvot saavutettaisiin.

Vastine

Ympäristölautakunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnoissa nostetaan esille samoja näkökohtia. Lausuntoihin annetaan tämän johdosta jäljempänä esitetty yhteinen vastine.

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 45176 tilanne on parempi, mutta sielläkin melutason ohjearvot ylittyvät tornien kaikilla julkisivuilla. Näin meluisa alue täyttää huonosti MRL:n viihtyvyytsvaatimukset ja soveltuu heikosti asuinrakentamiseen.

Korttelissa 45173 asuntotornien välissä on matalaa liike-, toimisto- tai asuintilaa. Jos tähän osaan sijoitetaan asuntoja, tulisi kaavassa antaa määräys rakenteiden riittävästä ääneneristävydestä Itäkadun puolella.

Hotellitornin julkisivulle kohdistuu enimmillään 71 dB:n päivämelutaso. Määräystä rakenteiden ääneneristävydestä 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 keski-



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

äänitasona 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.

Hotelli- ja asuinrakennukset tulee määräyksen mukaan varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, joka ottaa ilman vähintään 2 m korkeimman asuinrakennuksen kattotason yläpuolelta, joten ilmanlaatu lienee tyydyttävä.

Kaava-alue soveltuu enintään välttävästi asumiseen. Edellä kuvatulla tavalla 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.

Vastine

Kaavamääräyksiä on täydennetty Ympäristölautakunnan ja ELY-keskuksen esittämällä tavalla.

Kaavassa on annettu asuinrakennusten ulkoseinille ja muille julkisivurakenteille ääneneristävyysemääräyksiä, joilla rakennusten sisämelutasot saadaan alle ohjearvon. Asuinkerrostaloissa asuntojen avautuminen myös hiljaisemman julkisivun puolelle ei ole rakennusten muodon ja sijainnin johdosta kaikkien asuntojen osalta mahdollista. Sille rakennuslalle, johon liikenteen melu voimakkaimmin kohdistuu, on asemakaavaan lausuntojen johdosta lisätty seuraava määräys: "Ohjeellisen tontin 45173/23 rakennuslalla asunnot eivät saa avautua yksinomaan Hansakauppiaanaukion eivätkä yksinomaan jk1-alueen puolelle."

Kaavamerkintöihin on lisätty AK -1-korttelialueen asuinkerrostalojen välissä olevaan kolmikerroksisen rakennusosan julkisivuille määräys ulkoseinien, ikkunoiden ja rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan 35 dB Itäkadun ja Rostockinpolun puolelle.

Myös liikerakennusten korttelialueen (KM-1) hotellitornin julkisivulle annettu rakennemääräys 35 dB on lausunnon johdosta muutettu 37 dB:ksi.



16.12.2010, täydennetty 18.12.2012

Rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, mikä vähentää asuntojen tuuletustarvetta.

Parvekelasituksella on mahdollista päästä 10–15 dB meluvaimennukseen. Parvekelasituksen ääneneristävyyden riittävyys varmistetaan rakennuslupavaiheessa.

Viherhuoneen rakentamista koskeva määräys on ulotettu koskemaan myös korttelin 45176 asuntotorneja, joissa ei tavanomaisella parvekelasituksella voida kaikissa kohdissa taata riittävän hiljaisia parvekkeita.

Nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen 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 edelleen noudatettu aikaisempaa versiota, eli ankarampia äänenvaimennusmääräyksiä kuin mitä uusi versio olisi sallinut. Tarkempi, 15.12.2009 päivätty versio on nyt liitetty selostuksen liitemateriaaliin.

**ITÄKESKUKSEN HOTELLI- JA ELOKUVAKESKUS, JALANKULKUKANSI SEKÄ
ASUINTONTIT, KESKUSTELUTILAISUUS****Paikka: Kaupunkisuunnitteluvirasto, auditorio****Aika: tiistai 29.9.2009, klo 18–20****Läsnä kaupunkisuunnitteluvirastosta:**

Barbara Tallqvist, kaavoittaja
Jussi Jääskä, liikenneasiat
Kari Piimies, puheenjohtaja
Kirsi Juntunen, tilaisuuden sihteeri

Osallistujia: noin 12 henkilöä**Tilaisuuden kulku**

Puheenjohtaja Piimies avasi kokouksen. Tilaisuuden aluksi Tallqvist esitteli tämän hetkisestä kauppakeskuksen ja Citymarketin korttelialueen suunnitelmaa. Asemakaavaluonnos Keskon tontilla ja muutosluonnos koskee katualueita ja sen ympäristöä. Esityksen jälkeen käytiin yleistä keskustelua. Tilaisuudessa vastattiin esitettyihin kysymyksiin, mutta näitä vastauksia ei ole kirjattu muistioon.

Tilaisuudessa esitetyjä mielipiteitä ja kysymyksiä:

1. Citymarket hankkeella on jo toteuttaja, onko toiselle kauppakeskukselle toteuttaja?
2. Kysyjä Marjaniemestä: onko kansi lopullisesti pois suunnitelmasta. Onko suunnitelma ”torso”, kun kantta ei toteuteta?
3. Hansasillan kohdalla on rakennelmia suunnitelmassa, mitä tiloja sinne suunnitellaan? Tuleeko kaupallisia.
4. Ovatko tulevat asuintalot asunto-osakeyhtiö -muotoisia, nuorisoasuntoja vai vuokra-asuntoja.
5. Nykyinen Hansasilta puretaan, mitä tilalle? Jääkö kulkuyhteys kaikesta huolimatta?
6. Nykyinen parkkitalo, eihän ole suunniteltu purettavaksi? Alueella ei ole mitään parkkipaikkoja, joten purkaminen ei olisi hyvä asia. Vastustusta tulisi runsaasti.
7. Suunnitelma on hieno, mutta tornitalot huolestuttavat. Ovat aika hallitsevia tässä suunnitelmassa. Ei haluta Itä-Pasilan tyyppisiä tornitaloja.
8. Epäily parkkipaikkojen riittävyyden suhteen. Kokemusta on, ettei niitä ole koskaan tarpeeksi. Suunnitelmassa on kuitenkin riittävän suuri alue varattu, joten toivottavasti paikat riittävät.
9. Milloin alkaa alueella tapahtua jotain?
10. Asukaspysäköinti on ongelma ja siihen kannattaa paneutua. Jos vaikka alueelta häviää autopaikkoja. Asukaspysäköinti on ongelmallista Kauppakartanonkadun varrella ja Lyybekin aukiolla. Varsinkin rakentamisen aikana on autopaikan löytäminen lähes mahdotonta.

T aos itäinen yksikkö Barbara asukastilaisuus 290909

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566