



§ 618

Suunnitteluvarauksen jatkaminen Kesko Oyj:lle Itäkeskuksesta koskien tontteja 45173/23 ja 45176/6-8 sekä Itäväylän yläpuolisia alueita (Vartiokylä, Itäkeskus)

HEL 2012-011311 T 1001 01 00

Kiinteistökartta 121/681 508 ja 93/677 504, Itäväylä, Itäkatu, Asiakkaankatu

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti jatkaa Kesko Oyj:lle 45. kaupunginosasta (Vartiokylä, Itäkeskus) varatun liitteen 1 mukaisen alueen (tontit 45173/23 ja 45176/6-8 ja Itäväylän yläpuolisten alueiden) varausta hotelli-, elokuva- ja liikekeskuksen, jalankulkuyhteyksien sekä asuinkerrostalojen suunnittelua varten 30.11.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Hankkeen on suunniteltava myös entisen asemakaavan nro 11980 mukainen katualue (Hansakuja), joka on uudessa lainvoimaisessa asemakaavassa osa tonttia 45176/7. Hankkeen liittymisestä Hansasillan alueeseen sovitaan erikseen.

2

Varaus ei käsitä alueen kallioperää.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja alueeseen rajautuvien rakennusten omistajien kanssa.

4

Hanke ei saa heikentää alueen alapuolisten katujen ja Itäväylän toimivuutta.

5

Varauksensaajien tulee varausaikana laatia alueesta toteuttamissuunnitelma ja neuvotella yhdessä kaupungin ao. hallintokuntien kanssa toteuttamissopimus hankkeen toteuttamisesta ja vastuualuerajoista.



6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta tai tarkemmista luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

(Varaustunnus L1-1-45-50)

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kartta varausalueesta](#)
- 2 [Hakemus Kesko kansi 2014](#)
- 3 [Hakemus Kesko Omek 2014](#)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kesko Oyj:lle esitetään jatkovarausta Itäkeskuksen länsiosasta osittain Itäväylän päälle suunniteltuun hotelli-, liike- ja elokuvakeskusalueeseen sekä niihin liittyviin asuntotontteihin 30.11.2015 saakka. Varausalueelle on osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta yhteensä 46 700 k-m². Hanke on kaupungin Itäkeskuksen kehittämistavoitteiden mukainen. Toteutuessaan hanke lisää ja monipuolistaa Itäkeskuksen palvelutarjontaa ja liittyy osaltaan Itäväylän halkaiseman pohjoisen ja eteläisen Itäkeskuksen toisiinsa.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankekuvaus

Kesko Oyj pyytää 17.2.2014 päivätyssä hakemuksessa (liite 2), että sen varausta jatkettaisiin Itäkeskuksen länsiosasta Itäväylän, Itäkadun



ja Asiakkaankadun yläpuolelle suunnitellun alueen hotelli-, elokuva- ja liikekeskusalueen sekä asuntontin 45173/23 suunnittelua varten 31.12.2014 saakka.

Varausaikana Kesko Oyj tutkisi kävelyliikenteen ohjaamista metrolta Itäväylän ylitse ja nykyisen Hansasillan kautta johdetun jalankulkuyhteyden toimivuutta ennen ja jälkeen kansirakentamisen, liiketilojen ja viihdekeskuksen sijoittumismahdollisuuksia varausalueelle sekä kauppakeskus- ja kansirakenteiden yhteenliittymiä. Varauksen aikana Kesko Oyj pyrkii selvittämään yhdessä kaupungin kanssa mahdollisten asuntojen ja hotellin tai vastaavan toiminnan toteuttamisedellytyksiä kansialueelle.

Lisäksi Kesko Oyj toisessa 17.2.2014 päivätyssä hakemuksessa (liite 3), että sen varausta tonteille 45176/7-8 jatkettaisiin suunnittelua varten 31.12.2014 saakka. Tontit on pääosin vuokrattu Keskolle pitkäaikaisesti 31.12.2040 päättyvällä maanvuokrasopimuksella.

Kesko Oyj:lle vuokratulla, entisen asemakaavan mukaisella tontilla 45176/4 (ns. Omekin tontti) sijaitsevan pitkään tyhjillään olleen toimistorakennuksen purku on käynnissä ja alueelle tullaan rakentamaan uuden asemakaavan mukaista liiketilaa (KM-1) ja asuinkerrostaloja (AK-2).

Aikaisemmat varauspäätökset

Alue on ollut 16.12.2008 alkaen varattuna 31.12.2013 saakka yhteisesti Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle. YIT on ilmoittanut luopuvansa varauksesta. Viimeksi kiinteistölautakunta päätti 1.11.2012 (559 §) jatkaa varausta 31.12.2013 saakka entisin ehdoin ja seuraavin lisäehdoin:

1

Alueen rajat ja rakennusoikeus tarkentuvat lopullisessa asemakaavassa.

2

Varaus ei käsitä alueen kallioperää.

3

Hankkeen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja alueeseen rajautuvien rakennusten omistajien kanssa.



4

Hankkeen liittymisestä nykyisen Hansasillan alueeseen sovitaan erikseen.

5

Hanke ei saa heikentää alueen alapuolisten katujen ja Itäväylän toimivuutta.

6

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta tai tarkemmista luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

Lisäehdot:

1

Varausalue käsittää myös ns. Hansasillan alueen, mutta Hansasillan luovuttamisesta varauksensaajille sovitaan erikseen.

2

Varauksensaajien tulee varausaikana laatia alueesta toteuttamissuunnitelma ja laatia yhdessä kaupungin ao. hallintokuntien kanssa toteuttamissopimus hankkeen toteuttamisesta ja vastuualuerajoista.

Asemakaavatilanne

Alueen asemakaava nro 12024 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 24.4.2013 ja se on tullut voimaan 7.6.2013. Kaavassa on osoitettu rakentamista 15 700 k-m² nykyisille tonteille ja 31 000 k-m² Itäväylän yläpuolisille kansialueille.

Hankkeen tilanne

Kesko Oyj:llä on tarkoitus tehdä investointipäätös Itäkeskuksen Citymarketin uudistamisesta. Nykyinen Citymarket on tarkoitus purkaa vaiheittain ja rakentaa tilalle uusi Citymarket ja kauppakeskus. Ns. Omekin tontille on tarkoitus järjestää rakentamisen ajaksi tilapäistä pysäköintiä. Kansialueen jalankulkuyhteydet ovat osa alueen kokonaissuunnittelua ja vaikuttavat osaltaan investointipäätöksiin.

Kaupunki on varannut määrärahat Gotlanninkadun rakentamiseen.



Varauksen jatkaminen

Esittelijän mielestä hakemuksessa varattavaksi esitettävät alueet voitaisiin varata tässä vaiheessa hakijalle 30.11.2015 saakka entisiin ehdoin. Varausaluetta laajennetaan koskemaan entistä enemmän kannelle suunniteltuja jalankulkualueita, joiden toteutuminen parantaisi Keskon kauppakeskushankkeen jalankulkuyhteyksiä.

Hanke on kaupungin Itäkeskuksen kehittämistavoitteiden mukainen. Toteutuessaan se lisää ja monipuolistaa Itäkeskuksen palvelutarjontaa ja liittää osaltaan Itäväylän halkaiseman pohjoisen ja eteläisen Itäkeskuksen toisiinsa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kartta varausalueesta](#)
- 2 [Hakemus Kesko kansi 2014](#)
- 3 [Hakemus Kesko Omek 2014](#)

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1

Päätöshistoria

[Kiinteistölautakunta 01.11.2012 § 559](#)