



10.08.2020

Asia/2

§ 407

**V 26.8.2020 Itäkeskuksen Jokerikorttelin asemakaavan muuttaminen
(nro 12633)**

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa.

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelin 45172 sekä raideliikenne- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 4.2.2020 päivätyn ja 9.6.2020 muutetun piirustuksen nro 12633 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Muodostuu uusi kortteli 45057.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12633 kartta, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12633 selostus, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.2.2020, täydennetty 9.6.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7024), päivätty 9.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 6

Helen Sähköverkko Oy

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



10.08.2020

Asia/2

Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto
Hyväksymispäätöksestä
tiedon pyytänyt

Kaavamuutoksen hakija

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

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 pääte pysäkin mukaan. Kaavan muutosalue ulottuu teknisluontoisten muutosten osalta myös Jokerikorttelin ulkopuolelle.

Helsingin kaupunki kutsui keväällä 2018 kumppaneita kehittämään Itäkeskuksen 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 teki kaavamuutoshakemuksen lokakuussa 2019.

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

Alueelle on suunnitteilla monitoimintoinen rakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee joukkoliikenteen uusi lippuhalli ja siihen liit-tyviä muita tiloja, kuten liiketiloja. Toisessa kerroksessa sijaitsee liike-, palvelu- ja toimistotiloja. Toisen kerroksen yläpuolelle sijoittuu asuntoja ja hotellin tiloja sekä laaja kattopiha asukkaiden käyttöön. Rakennuk-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



sen 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 hybridikorttelin lisäksi viereinen toimistotalotontti ja melko laajalti katu- ja raideliikennealueita, viimeiset lähinnä teknistä syistä.

Uudessa hybridikorttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 38 700 k-m², josta asuntokerrosalaa on enintään 19 200 k-m². Toimitilakerrosalasta 1 500 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 tehokkuusluku on e=2,8 ja arvio asukasmäärästä 500.

Uuden hybridikorttelin suunnitelmaluonnos perustuu voimassa olevista laskentaohjeista poikkeavaan autopaikkojen (kaavassa ap) määrään. Kohde on hakijan laatiman pysäköintiselvityksen mukaan asuntojen osalta vähäautoinen (84 ap laskentaohjeiden mukaisen vähimmäismäärän 136 sijasta). Samalla hotellia varten varaudutaan laskentaohjeita suurempaan autopaikkamäärään (100 laskentaohjeiden mukaisen enimmäismäärän 32 sijasta). Hotellia varten varattavien paikkojen määrä voi tosin laskea, kun todellinen käyttöaste selviää. Liityntäpysäköinnin autopaikkojen määrä on muutoksen johdosta laskemassa nykyisestä 430 paikasta 200 paikkaan. Liityntäpaikkojen vähenemiseen vaikuttaa uuden maankäytön autopaikkatarpeiden lisäksi olevan pysäköintilaitoksen läpi ulotettavien uusien porrashuoneiden ja pystyrakenteiden toteuttaminen, sähköbussien latausmuuntajien tilavaraukset sekä pysäköintiruutujen leveyksien ajanmukaistaminen. Jos hotellin autopaikkatarve osoittautuu kaavavaiheen selvitystä pienemmäksi, liityntäpysäköintiin varattujen paikkojen määrää on mahdollista lisätä. Liityntäpysäköintiä koskevista ratkaisuista on neuvoteltu liikennelaitos - liikelaitos HKL:n kanssa.

Autopaikkojen laskentaohjeet mahdollistavat niistä poikkeamisen erillisen pysäköintiselvityksen perusteella. Selostuksen liitteenä on hakijan laatima pysäköintiselvitys.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piirustus nro 7024), jonka mukaan kaavoitettavaan kortteliin rajoittuvien Marjaniementien, Turunlinnantien, Raaseporintien ja Itäkadun liikennejärjestelyt on tarkistettu. Marjaniementielle on esitetty etelästä pohjoiseen yksi lisäkaista autoliikenteen välityskyvyn parantamiseksi. Kadun länsi-



reunalle on esitetty pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pyörätieyhteys. Turunlinnantien länsipäähän rakennetaan linja-autoterminaalien saapumislaiturit. Turunlinnantien yhdistetyt jalkakäytävät ja pyörätiet muutetaan erotelluiksi. Taksiasema siirretään linja-autoterminaalista Turunlinnantien eteläreunalle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Itäkeskukseen metroaseman alueelle 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 mahdollistamalla uutta asunto-, liike- ja palvelutilaa joukkoliikenteen solmukohtaan. Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on liike- ja palvelukeskustaa merkinnällä C1 ja alueelle on merkitty metro asemineen sekä pikaraitiotie. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 11830 alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Alueella on voimassa 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 (04/2020, alv 0) seuraavasti:

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

Katualueiden kustannukset sisältävät liikennesuunnitelman mukaisista toimenpiteistä kaupungille aiheutuvien rakennuskustannusten arvion.



Ne sisältävät Marjaniementien ja Turunlinnantien alueen rakennustoi-
menpiteet.

Kunnallistekniikan kustannukset sisältävät Marjaniementiellä ja Turun-
linnantiellä tarvittavat yhdyskuntatekniseen verkostoon kohdistuvat uu-
delleen rakentamistoimenpiteet.

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

Kustannukset ja niiden jako tarkentuvat jatkosuunnittelun yhteydessä
eri osapuolten kesken (kaupunki, hanke, Raide-Jokeri, HKL).

Liikennesuunnitelma sisältää lisäksi pyörätievarauksen Marjaniemen-
tien länsiosaan. Pyörätievarauksen kustannus ei ole tähän asemakaa-
vaan kohdistuva kustannus.

Kustannusarviossa ei ole esitetty raideliikennehankkeeseen kohdistu-
via kustannuksia tai HKL:lle koituvia kustannuksia. Kustannusarvio ei
myöskään sisällä väliaikaisratkaisujen kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoi-
keuden arvo on asumisen ja maankäytön toteuttamishjelman eli AM-
ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaisesti ar-
vioiden 20–25 milj. euroa. Korkeat perustamiskustannukset laskevat
rakennusoikeuden arvoa, mikä johtuu rakenneteknisesti erittäin haas-
tavasta rakentamispaikasta. Kun otetaan huomioon tontilla olevat ra-
kennusoikeuden arvoa laskevat tekijät, jäljelle jäävä rakennusoikeuden
arvo on 2–5 milj. euroa.

Tontille kohdistuvien rakennusoikeuden arvoa laskevien tekijöiden kus-
tannusjako tarkentuu jatkosuunnittelussa aiemmin mainittujen osapuol-
ten kesken.

On syytä ottaa huomioon, että tällä hankkeella on merkittävät positiivi-
set taloudelliset vaikutukset kaava-aluetta laajemmalle alueelle.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.2.–23.3.2020 ja siitä ilmoitet-
tiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huo-
maukset kohdistuivat liityntäpysäköinnin määrän vähentämiseen ja
julkisivujen väri- ja materiaalivalintoihin.



10.08.2020

Asia/2

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) Lausunnot kohdistuivat joukkoliikenneterminaalin ja sitä ympäröivän alueen ratkaisuihin busseiliikenteen toimivuuden näkökulmasta ja maanalaiseen hulevesikanalaan.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu kaavamuutosta hakeneen yksityisen hankeryhmän ja asianomaisten hallintokuntien kanssa yhteisissä suunnittelukokouksissa sekä sähköpostein.

Tarkemmat perustelut

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12633 kartta, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12633 selostus, päivätty 4.2.2020, muutettu 9.6.2020, päivitetty Kylk:n 9.6.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.2.2020, täydennetty 9.6.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7024), päivätty 9.6.2020

Oheismateriaali

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



10.08.2020

Asia/2

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Kaavamuutoshakemus 17.10.2019
- 4 Muistutukset
- 5 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristökes-
kus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäris-
töpalvelut -
kuntayhtymä/Vesihuolto
Hyväksymispäätöksestä
tiedon pyytänyt

Kaavamuutoksen hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 6

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaa-
van, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 09.06.2020 § 351

HEL 2018-010884 T 10 03 03



10.08.2020

Asia/2

Hankennumero 0750_14

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 4.2.2020 päivätyn ja 9.6.2020 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12633 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Itäkeskus) korttelia 45172 sekä rai-deliikenne- ja katualueita (muodostuva uusi kortteli 45057)

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sör-näistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätök-senteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Käsittely

09.06.2020 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikko Näveri ja liikennesuunnittelija Jussi Jääskä. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen ko-kouksesta.

11.02.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

04.02.2020 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

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 09.12.2019 § 70

HEL 2018-010884 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12633 pohjakartan kaupunginosassa 45 Vartiokylä. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12633
Kaupunginosa: 45 Vartiokylä
Kartoituksen työnumero: 48/2019
Pohjakartta valmistunut: 14.11.2019
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi