



## § 448

### **Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle alueiden varaamiseksi Itäkeskuksen Stoaan ja Puhoksen alueen Helminauha-korttelin ja Korsholmantien korttelin sekä Puotilan metroaseman ympäristössä Itis Siti -konsortiolle**

HEL 2022-006958 T 10 01 01 00

#### **Esitys**

Kaupunkiympäristölautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle alueiden varaamista Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr, Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys Oy ja jonka suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto K2S Oy, Playa Arkkitehdit Oy, Ramboll Finland Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, asuin- ja liikerakennushankkeiden kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 6,5 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-962

Lautakunta painotti Puhoksen alueen kehittämistyön tärkeyttä ja siksi jatkotyössä on tärkeää varmistaa, että jatkosuunnittelussa tähdätään kaikilta osin, yksityiskohdista kokonaisuuteen asti, laadukkaaseen toteutukseen.

#### **Käsittely**

Asian aikana kuultavina olivat erityisasiantuntija Katharina Mead, tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja johtava arkkitehti Mikko Näveri. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä muutti esityksen perusteluja siten, että kappale 46 Varausehdot ja tontinluovutus: "Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan todennäköisesti myymällä käypään arvoon." muotoiltiin seuraavasti: "Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan tonttien markkina-arvoon perustuen joko myymällä tai vuokraamalla."



Vastaehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Lautakunta painottaa Puhoksen alueen kehittämistyön tärkeyttä ja siksi jatkotyössä on tärkeää varmistaa, että jatkosuunnittelussa tähdätään kaikilta osin, yksityiskohdista kokonaisuuteen asti, laadukkaaseen toteutukseen.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Eveliina Heinäluoman vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle alueiden varaamista Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr, Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys Oy ja jonka suunnittelijoina ovat Arkkitehtitoimisto K2S Oy, Playa Ark-



kitehdit Oy, Ramboll Finland Oy ja Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, asuin- ja liikerakennushankkeiden kehittämistä ja toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Suunnittelualue on liitekartan 1 mukainen alue. Alueen pinta-ala on noin 6,5 ha.
- Kehittämisvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 erityisiä ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja.

Varaustunnus A1145-962

## Tiivistelmä

Stoan ja Puhoksen alue oli osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoan ja Puhoksen alueen jatkosuunnittelussa.

Puhoksen aluetta kehitetään Itis Sitin kilpailuehdotuksen ja sen pohjalta laaditun Stoan ja Puhoksen alueen suunnitteluperiaatteiden mukaan. Suunnitelmassa lisätään erityisesti omistusasumista Puotinharjun Puhoksen ympärille alueille, jotka ovat jalankulkuyhteydellä hyvin saavutettavia Itäkeskuksen metroasemalta. Suunnitelman tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa alueen monipuolista omaa identiteettiä ja kulttuuria.

Aluetta kehitetään yhteistyössä Puotinharjun Puhoksen kanssa siten, että säilytettävän ostoskeskusosan ympärille muodostetaan tiiviitä ja toiminnoiltaan rikkaita kortteleita aktiivisine kivijalkatiloineen muodostaen mm. uuden kauppakujan Puotinharjun Puhoksen ja Helminauha-kortteleiden väliin.

Korttelit nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi ja aktiiviseksi kokonaisuudeksi. Puhokseen syntyy näin Helsingin kaupungin strategian mukaisesti uutta asuinympäristöä erinomaisten palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Samalla elävöitetään ja uudistetaan Puhoksen aluetta.

Puotilan metroaseman ympäristöön, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on tarkoitus muodostaa tiiviitä ja toiminnallisesti monipuolisia kortteleita, joissa on tilat myös liityntäpysäköinnille.

Alueen kehittämiseksi esitetään varattavaksi aluetta Itäkeskuksen Puhoksen sekä Puotilan metroaseman ympäristöstä Itis Siti -konsortiolle, jonka osapuolet ovat Bonava Suomi Oy, EKE-Rakennus Oy, Y-Säätiö sr, Sato Oyj sekä Suomen Asuntokehitys Oy. Varausaikana on tarkoitus tutkia asunto- ja liiketilahankkeiden edellytyksiä, potentiaalia ja ko-



konaisuutta sekä laatia maankäyttösuunnitelmia tulevia asemakaava-  
muutoshankkeita varten.

Varattavat alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueeseen  
kuuluu valtion omistamia tiealueita Kehä 1:n ja Itäväylän varressa.

”Helminauhakorttelin” varausalueeseen kuuluu nykyisin pysäköintialuei-  
ta sekä ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan vuokratontti.  
Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on  
tarkoitus purkaa.

”Korsholmantien korttelin” alueella sijaitsee nykyisellään liikenne- ja py-  
säköintialueita sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen sähkönsyöt-  
töasema (kiinteistö 91-45-9906-17).

Puotilan metroaseman ympäristössä Itäväylän pohjois- ja eteläpuolella  
sijaitsee pysäköinti- ja huoltoalueita. Alue on kaavoitettu toimitilaraken-  
tamisen alueeksi vuonna 2000 mutta tontit eivät ole toteutuneet.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijasta

Suomen Asuntokehitys Oy pyytää Itis Siti -konsortion puolesta  
4.2.2022 päivätyllä hakemuksellaan Puhoksen Helminauha- ja Metro-  
korttelin sekä Puotilan metroaseman alueelle kehittämisvarausta alu-  
een kehittämiseksi yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa, Itä-  
Helsingin keskustan kansainvälisessä ideakilpailussa esitetyn Itis Siti -  
ehdotuksen pohjalta. Kehittämisvarausta esitetään 31.12.2025 saakka.

Suomen Asuntokehitys toimii hankkeen kehitysvaiheessa asemakaa-  
voituksen suunnittelun yhteystahona konsortion puolesta, koordinoi  
konsortion toimintaa ja hankkeen sisäisiä sopimuksia sekä toimii kon-  
sortion edustajana neuvotteluissa kaupungin suuntaan.

Alueen yhteiset liikenne- ja paikoitusratkaisut, asuntojen energiatehok-  
kuus ja kestävä kehityksen vaatimusten huomioiminen rakentamises-  
sa, kiinteistöjen hallinnointiin ja omistamiseen liittyvät yhteisjärjestelyt,  
juridiikka sekä innovatiiviset rahoitusjärjestelyt ovat seikkoja, jotka vaa-  
tivat kokonaisnäkemystä ja yksityiskohtaista, poikkiteollista paneu-  
tumista hankkeen alusta lähtien.

Suomen Asuntokehitys on asuntorakentamisen kehittämispalveluja  
tuottava yritys, jossa työskentelee viisi osakasta. Osakkailla on pitkä  
ura rakennus- ja kiinteistöalalla.

Bonava Suomi Oy on Pohjois-Euroopan johtavia asuntorakennuttajia.  
Toiminta kattaa kokonaisvaltaisen asuntorakennuttamisen ja -



kehittämisen tontinhankinnasta hankekehitykseen, uusien kotien suunnitteluun, tuotantoon, markkinointiin, myyntiin ja asiakaspalveluun. Suomessa toimintaa on Helsingissä, pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Bonavan liikevaihto vuonna 2019 oli 1,46 miljardia euroa.

EKE-Rakennus Oy on Suomessa pääkaupunkiseudulla ja sen välittömässä läheisyydessä. Liiketoimintaan kuuluu asuntoja, toimitiloja, infrastruktuuria ja kokonaisiasuinalueita. Yhtiö toteuttaa sekä omaperusteista asunto- ja toimitilat tuotantoa että urakointia. Yhtiön palveluksessa on lähes 50 rakennusalan ammattilaista. EKE-Rakennus Oy on osa EKE-Yhtiötä, joka on toiminut rakennusalaan 60 vuoden ajan.

Y-Säätiö sr on Suomen neljänneksi suurin vuokranantaja ja asunnotomuustyön asiantuntija. Y-Säätiö edistää yhteiskunnallista oikeudenmukaisuutta tarjoamalla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ihmisille, joiden on vaikea löytää asuntoa. Y-Säätiö on yleishyödyllinen, poliittisesti sitoutumaton ja voittoa tavoittelematon. Y-Säätiö-konsernilla on yli 17 000 asuntoa yli 50 paikkakunnalla. M2-Kodit on osa konsernia.

SATO Oyj on yksi Suomen johtavista vuokranantajista. SATOlla on vahva osaaminen ja ammattitaito kiinteistökehittämisessä ja asuntorakennuttamisessa. SATO:n omistuksessa on n. 27 000 asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

## Hankkeen kuvaus

Stoa-Puhoksen ja Puotilan alueen suunnittelu etenee yhdessä Helsingin kaupungin kanssa kehittämisvarauksen perusteella, Itä-Helsingin keskustan kansainvälisen ideakilpailun ehdotuksen ja laadittavien suunnitteluohjeiden pohjalta. Varausaikana alueelle on tarkoitus laatia luonnossuunnitelmat, selvittää hankkeiden toteuttamiskelpoisuutta sekä tehdä maankäytön suunnittelua tulevia asemakaavamuutoksia varten.

Kehittämisvarausaikana suunnitelmia edistetään tiiviissä vuorovaikutuksessa Helsingin kaupungin sekä alueen asukkaiden, naapureiden ja toimijoiden kanssa. Suunnitelmissa on tarkoitus tutkia alueen kehityspotentiaalia sekä tuottaa ehdotus täydennysrakentamisen määrästä ja sijainnista. Tavoitteena on mahdollistaa Puhoksen alueen sekä Puotilan metroaseman ympäristön kaupunkirakenteen tiivistäminen sekä muodostaa viihtyisää jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä joukkoliikenteen solmukohtassa.

Puotilan metroaseman ympäristöön, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle on tarkoitus muodostaa tiiviitä ja monipuolisia kortteleita, joissa



on tilat myös liityntäpysäköinnille. Kokonaisuus nivotaan tilallisesti ja toiminnallisesti laadukkaaksi kaupunkiympäristöksi. Hybridikorttelit muodostuvat asuntojen lisäksi liike-, liikunta- ja työtiloista. Puotilan kehittämisessä sovelletaan Itis SITI-kilpailuehdotuksen periaatteita esimerkiksi kestävän kehityksen sekä Hiilineutraali Helsinki 2030 - päästövähennysohjelman tavoitteiden osalta.

Itis Siti -ehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä Stoan ja Puhoksen alueella:

Helminauhakortteli:

- Asumista 15 700 k-m<sup>2</sup>,
- Liiketilaa 1 200 k-m<sup>2</sup>

Korsholmantien kortteli:

- Asumista 12 600 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilaa 1 000 k-m<sup>2</sup>
- Toimisto 8 600 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä 39 100 k-m<sup>2</sup>

Itis Siti -ehdotuksen mukainen rakennusoikeuden määrä Puotilan met-roaseman alueella:

- Toimitilaa 9 000 k-m<sup>2</sup>
- Liiketilaa 2 600 k-m<sup>2</sup>
- Asuntoja 53 400 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä 65 000 k-m<sup>2</sup>

## Nykytilanne ja taustaa

Helminauhakortteli (suunnittelualueen työnimi) sijoittuu pääosin osoitteessa Olavinlinnantie 3 olevalle tontille, joka kaavoitettiin vuonna 2005 ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan kirkkoa ja muita tiloja varten. Rakennustyöt kirkkotontilla aloitettiin vuonna 2012, mutta työt ovat sittemmin jääneet kesken. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Ortodoksiselle Pyhän Nikolauksen seurakunnalle 30.4.2042 saakka. Kehittämisvarauksen aikana on tarkoitus neuvotella maanvuokraoikeuden päättämisestä tai siirtämisestä konsortiolle. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

Helminauhakortteli ja siihen liittyvä jalankulun alue sijoittuu osittain myös ostoskeskus Puhoksen tontille (sen takaosassa), Puhoksen länsipuolella olevalle puistoalueelle sekä Olavinlinnantiehen liittyvälle pysäköinti- ja ajoyhteyskäytössä olevalle katualueelle.



Korsholmantien kortteli (suunnittelualueen työnimi) sijoittuu Korsholmantien ja Kehä I:n välissä olevalle alueelle, jota halkoo kuilussa kulkeva metro. Metroradan lisäksi alueella on metron toimintaan liittyvä sähkönsyöttöasema ja suojaviheraluetta. Suunnittelualue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan Kehä I:n alueeseen, jota tarkastellaan yhteensovittavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualueena.

Puotilan metroaseman alue koostuu metroasemaa lukuun ottamatta rakentamattomista tonteista molemmin puolin itäväylää sekä niihin liittyvistä katu- ja muista liikennealueista. Suunnittelualue ulottuu vähäisessä määrin myös Puotilan liikuntapuiston puolelle. Suunnittelualue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan itäväylän tiealueeseen, jota tarkastellaan yhteensovittavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualueena.

#### Kaava- ja kiinteistötilanne

Helminauhakortteli (suunnittelualueen työnimi) sijoittuu pääosin osoitteessa Olavinlinnantie 3 olevalle tontille, joka kaavoitettiin vuonna 2005 ortodoksisen Pyhän Nikolauksen seurakunnan kirkkoa ja muita tiloja varten. Rakennustyöt kirkkotontilla aloitettiin vuonna 2012, mutta työt ovat sittemmin jääneet kesken. Tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Ortodoksiselle Pyhän Nikolauksen seurakunnalle 30.4.2042 saakka. Kehittämisvarauksen aikana on tarkoitus neuvotella maanvuokraoikeuden päättämisestä tai siirtämisestä konsortiolle. Vuokratontilla sijaitsevat kaksi keskeneräiseksi jäänyttä rakennusta on tarkoitus purkaa.

Helminauhakortteli ja siihen liittyvä jalankulun alue sijoittuu osittain myös ostoskeskus Puhoksen tontille (sen takaosassa), Puhoksen länsipuolella olevalle puistoalueelle sekä Olavinlinnantiehen liittyvälle pysäköinti- ja ajoyhteyskäytössä olevalle katualueelle.

Korsholmantien kortteli (suunnittelualueen työnimi) sijoittuu Korsholmantien ja Kehä I:n välissä olevalle alueelle, jota halkoo kuilussa kulkeva metro. Metroradan lisäksi alueella on metron toimintaan liittyvä sähkönsyöttöasema ja suojaviheraluetta. Suunnittelualue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan Kehä I:n alueeseen, jota tarkastellaan yhteensovittavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualueena.

Puotilan metroaseman alue koostuu metroasemaa lukuun ottamatta rakentamattomista tonteista molemmin puolin itäväylää sekä niihin liittyvistä katu- ja muista liikennealueista. Suunnittelualue ulottuu vähäisessä määrin myös Puotilan liikuntapuiston puolelle. Suunnittelualue rajoittuu valtion omistuksessa olevaan itäväylän tiealueeseen, jota tarkastellaan yhteensovittavana alueena ja mahdollisesti myös suunnittelualueena.



## Kaava- ja kiinteistötilanne

Puotilan metroaseman ympäristö on kaavoitettu vuosituhaten vaihteessa toimistorakentamista varten, mutta asemakaavoista on käytännössä toteutunut vain metro lippuhalleineen. Toimitilahankkeita odottavat tontit ovat olleet jo vakiintuneesti väliaikaiskäytössä liityntäpysäköintipaikkoina. Väliaikaiskäyttöön on pitkään kuulunut myös muu pysäköinti, huoltoasematoiminta ja asuntovaunujen ja -autojen myynti.

Helminauhakorttelin, Korsholmantien korttelin ja Puotilan metroaseman alueet olivat osa marraskuussa 2020 ratkaistua ”Itä-Helsingin keskusta”-ideakilpailua. Kilpailussa toiseksi sijoittui ehdotus ITIS SITI, jota palkintolautakunta suositteli käytettäväksi lähtökohtana Stoa ja Puhoksen alueen (johon Helminauhakortteli ja Korsholmantien kortteli kuuluvat) ja Puotilan metroaseman alueiden jatkosuunnittelussa. Kilpailun jälkeen Stoa ja Puhoksen alueelle on laadittu suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 18.5.2021). Laajempaa aluetta käsittelevät Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteet (Kylk hyväksynyt 12.4.2022) ulottuvat myös Puotilan metroaseman alueelle.

Helminauhakorttelin alueella on voimassa rakennuskielto (Kylk 18.5.2021), joka päättyy 11.5.2023.

Yleiskaava 2016:ssa alueet ovat liike- ja palvelukeskusta-alueita C1. Helminauhakorttelin alue on voimassa olevissa asemakaavoissa kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta, liikerrakennusten korttelialuetta, puistoa ja katualuetta. Korsholmantien korttelin alue on voimassa olevassa asemakaavassa rautatiealuetta ja suojaviheraluetta. Puotilan metroaseman suunnittelualue on voimassa olevissa asemakaavoissa pääosin liike- ja toimistorakennusten ja pysäköintilaitosten korttelialuetta ja katualuetta ja vähäisemmässä määrin urheilu- ja virkistyspalvelualueita ja suojaviheraluetta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu liike- ja palvelukeskustan alueeksi C1:

Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.





Kaikissa keskustoissa: Keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena. Keskustoja suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen toimivuuteen. Pysäköinti tulee ensisijaisesti sijoittaa laitoksiin ja kadunvarsiin. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet tarkoituksenmukaisille joukkoliikenteen vaihtopaikoille ja liityntäpysäköinneille. Vähittäiskaupan suuryksiköt on integroitava asumiseen, palveluihin tai sen luonteisiin muihin toimintoihin ja rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan. Suuryksikköjen tulee tukeutua joukkoliikenteen runkoyhteyteen. Päivittäistavarakaupan suuryksikköjen mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä. Pysäköintipaikkojen määrää rajoitetaan.

Kaupunki omistaa varausalueet.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan että kustannusvaikutusten suhteen. Uudisrakentamisessa noudatetaan Hiilineutraali Helsinki 2030 -päästövähennysohjelman periaatteita.

Vapaaarahoitteisena ja sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona toteutettavat tontit luovutetaan todennäköisesti myymällä käypään arvoon.

Säänneltynä asuntotuotantona (valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, asumisoikeusasuntotuotanto ja nuorisoasuntotuotanto) toteutettavat tontit luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla noudattaen kaupungin kulloinkin voimassa olevia päätöksiä ja vakiintuneita käytäntöjä.

Suunnittelualueella lähtökohtana on monipuolinen hallintamuotojakama sekä monipuoliset huoneistotyypit. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen tonttivarauksessa asemakaavoituksen edetessä.

Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 105 000 k-m<sup>2</sup> (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueelle muodostettaviin kiinteistöihin, pysäköinti- ja huoltoratkaisuineen. Mikäli alueelle on mahdollista osoittaa enemmän rakennusoikeutta, päättää kaupunki sen varaamisesta erikseen. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualan tonttien varaamisesta.

Noudatetaan lisäksi liitteen 2 erityisiä varausehtoja ja soveltuvin osin liitteen 3 yleisiä varausehtoja.



## Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana varauksensaaja panostaa asukasosallisuuteen ja viestintään yhteistyössä kaupungin kanssa. Mahdollisista vaihtoehtoisista suunnitteluratkaisuista järjestetään vastaava vuorovaikutus.

Hankkeen tulee varata riittävä määrä resursseja vuorovaikutukseen ja tiedotukseen, jota tehdään yhteistyössä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Hankkeen suunnittelijaryhmään tulee kiinnittää vuorovaikutuksen ja viestinnän asiantuntija.

Itäkeskuksen ja sen ympäristön suunnitteluperiaatteiden mukaisesti hankkeen tulee varata resursseja kaupungin kanssa tehtävään place-making-menetelmän ideointiin ja suunnitteluun, jotka kohdistuvat alueen muutosvaiheisiin. Toteutukseen osallistumisesta voidaan antaa ehtoja myöhemmin tapahtuvissa jatkovarauksissa tai tontin luovutuksissa. Myöhemmin annettavat ehdot voivat myös liittyä alueelliseen prosenttiperiaatteeseen, josta ei ole vielä tässä vaiheessa linjauksia ja päätöksiä.

## Varauksen perustelut

Suoravarauksen perusteena on konsortion vuonna 2020 nimettömänä käytyyn ”Itä-Helsingin keskusta” -ideakilpailuun osallistunut ja palkittu kilpailuehdotus. Palkintolautakunta päätyi suosittelemaan, että Stoa ja Puhoksen alueen sekä Puotilan metroaseman alueen kehitystä jatketaan pääperiaatteissaan ehdotuksen ITIS SITI pohjalta. Nimimerkki Itis Sitin taustalla olivat monipuoliseen asuntotuotantoon keskittyneet toimijat, jolloin ideasuunnitelmasta oli saatu toteuttamiskelpoinen.

Suunnittelualuetta uudelleen kilpailuttamalla ei olisi saatu parempaa lopputulosta kuin mitä konsortio on kilpailutyössään esittänyt. Konsortio pystyy jatkosuunnittelemaan alueen asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi ja monipuolinen asuntotuotanto on tarkoitus saada toteutumaan kaupungin edellyttämässä aikataulussa.

Kaupungin Kasvun paikka 2021-25 -strategian mukaisesti täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkiympäristön laatua parannetaan. Ydinkeskustan lisäksi panostetaan myös muihin aluekeskuksiin, kuten Itäkeskukseen.

Varausesitys on valmisteltu yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialalla ja kaupunginkanslian kanssa. Kehittämisvaraushakemuksessa esitetty asuntojen ja palveluiden täydennysrakentaminen vahvistaisi kau-



06.09.2022

Asia/5

pungin strategisten tavoitteiden mukaista kehitystä joukkoliikenteen solmukohdassa.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Katharina Mead, erityisasiantuntija, puhelin: 310 25452  
katharina.mead(a)hel.fi  
Mikko Näveri, johtava arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijainti ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet

**Ote**  
Varauksensaaja

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Esitysteksti

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

#### Tiedoksi

Kymp/Aska/Näveri, Linden  
Kanslia/Tanner, Maartola  
Kanslia/Villeneuve, Nelskylä, Linden, Sippola-Alho



06.09.2022

Asia/5

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 30.08.2022 § 440

Kaupunkiympäristölautakunta 23.08.2022 § 425