



17.05.2021

Asia/3

§ 9

Suunniteltujen tonttien varauksen jatkaminen Ikea Real Estate Oy:lle liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten (Lauttasaari, Koivusaari)

HEL 2018-002398 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti jatkaa Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) suunniteltujen tonttien 31165/1–4 varauksia Ikea Real Estate Oy:lle (y-tunnus 2149174-2) liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalueena ovat liitteiden 1 ja 2 mukaiset suunnitellut tontit 31165/1 ja (K-2), 31165/3 (K-1) sekä 31165/4 (LPA), yhteensä noin 17 982 m², rakennusoikeus 40 800 k-m², osoite Telkkäkuja 11.
- Varausalueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-414-0001-0357, 91-414-0001-0344 (omistaja Suomen Valtio / Liikennevirasto), 91-414-0001-0684 ja 091-414-0001-0680.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka.
- Varauksessa noudatetaan liitteiden 3 ja 4 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

Esteellisyydet: Fatim Diarra

Esteellisyyden syy: yleislausekejääviys (hallintolaki 28.1 § 7 kohta)

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kooste viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 10
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
F10680001200062637
Alv.nro
F102012566



17.05.2021

Asia/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ikea Real Estate Oy:lle esitetään Helsingin kaupungin 31. kaupunginosassa, Lauttasaaren Koivusaassa sijaitsevien, suunniteltujen tonttien 31165/1–4 varaamista liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten.

Esittelijän perustelut

Aiempi suunnitteluvaraus

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto on 16.4.2018 § 22 päättänyt varata asemakaavaluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin 31164 Ikea-hankkeen suunnittelua varten Ikea Real Estate Oy:lle (varauksensaaja). Varauksen tavoitteena oli suunnitella alueelle IKEA-tavaratalo sekä muita liike-, palvelu-, hotelli- ja toimitiloja yhtenäisenä Koivusaaren keskustakorttelin muodostavana rakennusryhmänä.

Suunnitteluvarauksen (nykyisin kehittämisvaraus) ehdot ilmenevät tämän esityksen lopussa olevasta päätöshistoriasta.

Varauksensaaja on varausaikana tutkinut ja suunnitellut hanketta alueelle varausehtojen mukaisesti. Varauksensaaja on toimittanut kaupunkiympäristön toimialalle vaaditut suunnitelmat ja selvitykset muun muassa hankkeen taloudellisista ja toiminnallisista edellytyksistä sekä toteutusaikataulusta.

Nyt esitettävä tonttivaraus on tarpeen hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Hakemus ja suunniteltava hanke

Postiosoite

PL 10
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



IKEA Real Estate Oy on 4.11.2020 hakenut jatkoaikaa kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 16.4.2018 myöntämälle suunnitteluvaraukselle.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on jatkaa hankkeen selvittämistä, kehittämistä ja suunnittelua tavoitteena toteuttaa Koivusaareen uusi keskustakortteli sisältäen arkkitehtuuriltaan ja palvelukonseptiltaan Suomessakin uudenvuotuisen IKEA-tavaratalon. Keskustakorttelin kokonaisuus sisältää IKEA-tavaratalon lisäksi muuta kaupallista toimintaa kuten päivittäistavarakaupan, katutasoon sijoittuvaa kivijalkaliiketilaa, hotellin sekä toimistotilaa. Lisäksi alueelle sijoitettaisiin kaksi yhteiskäyttöistä pysäköintilaitosta, jotka palvelevat kaupallisen keskuksen lisäksi sekä ympäröiviä asuntokortteleita että muita toimitilakäyttäjiä.

Hanketta on suunniteltu ja kehitetty tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kanssa Koivusaaren kokonaisuunnitelmaa ja tavoitteita tukien.

Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä, kun alueen kaavoitus, rakentamiskelpoisuus ja muut yhteiset suunnittelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat. Hanke on tarkoitus toteuttaa energiatehokkaaksi ja sille on tarkoitus hakea ympäristösertifikaattia.

Kooste varauksensaajan laatiman viitesuunnitelman havainnekuvista on esityksen liitteenä 5.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue on voimassa olevan Koivusaaren osayleiskaavan mukaan pääosin työpaikka-alue (TP). Koivusaaren alueella on vireillä asemakaavan muutos (Lauttasaari, Koivusaari, asemakaavan muutosehdotus nro 12587). Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 2.6.2020 § 327, ja tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta on käsitelty lautakunnan kokouksessa 20.4.2021. Kaupunginvaltuusto käsittelee asiaa arvion mukaan syksyllä 2021.

Asemakaavan muutos sisältää 194 560 k-m² uutta asuntokerrosalaa. Liike- ja toimitilakerrosala on 79 000 k-m² ja julkista rakentamista 8 200 k-m². Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa uutta asuntokerrosalaa on 194 560 k-m². Liike- ja toimitilakerrosalaa on 78 750 k-m² ja julkista rakentamista 12 200 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,26. Asukasmäärän lisäys on n. 5 000 asukasta ja työpaikkamäärän lisäys n. 3 300–4 000 työpaikkaa.

Varausalue sijoittuu edellä mainitulle asemakaavan muutosalueelle. Suunnitellut tontit 31165/1–3 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelia-



luetta (K-1 ja K-2) ja niille osoitettua rakennusoikeutta on yhteensä 40 800 k-m². Tonttikohtaiset tiedot ovat seuraavat:

- Tontti 31165/1 (K-2, rakennusoikeus 7 900 k-m²)
- Tontti 31165/2 (K-2, rakennusoikeus 6 100 k-m²)
- Tontti 31165/3 (K-1, rakennusoikeus 26 800 k-m²)
- Tontille 3 saa rakentaa tavaratalon

Suunniteltu tontti 31165/4 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Suunnitellut tontit on tarkoitus myöhemmässä vaiheessa vuokrata osto-oikeuksin toimivaltaisen tahon päätöksellä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti.

Varausehdot

Erityisten varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat asiat:

- Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaehdotusta nro 12587 ja sen määräyksiä, varauksensaajan laatimaa viitesuunnitelmaa (päiväty 31.12.2019) sekä 28.6.2019 kaupungille toimitettua selvitystä Koivusaaren hankkeen edistymisestä ja siihen liittyvistä suunnitelmista.

Suunnitteluvarauksen 16.4.2018 ehdot 5–8 on korvattu kaupunginhallituksen 8.2.2021 § 114 yleisen tontin varauskierroksen yhteydessä hyväksymillä tonttien yleisillä varausehdoilla.

Varausehdot ovat esityksen liitteinä 3 ja 4.

Varaus

Tonttien varaaminen hakijalle perustuu aiempaan suunnitteluvaraukseen ja hakijan kanssa käytyihin neuvotteluihin, joissa on saavutettu yhteisymmärrys hankkeen toteuttamisesta.

Varausaika 31.12.2024 saakka on tarpeen, sillä Koivusaaren asema-kaavaprosessi on vielä keskeneräinen.

Tonttivarausta IKEA Real Estate Oy:lle 31.12.2024 saakka liike-, hotelli- ja toimistohankkeen jatkosuunnittelua varten on pidettävä perusteltuna. Hanke on edistynyt tavoitteiden mukaisesti ja tulee toimimaan erinomaisena ankkurina Koivusaaren toimitilarakentamiselle ja luo merkittävän määrän uusia työpaikkoja erinomaisesti saavutettavalle alueelle.



17.05.2021

Asia/3

Esitys on kaupunkiympäristölautakunnan esityksen mukainen.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n kohdan 7 mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kooste viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.04.2021 § 216



17.05.2021

Asia/3

13.03.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

06.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, kehittämistiimin tiimipäällikö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 16.04.2018 § 22

HEL 2018-002398 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto varasi alueen Ikea-hankkeen suunnittelua varten Koivusaaresta seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on IKEA Real Estate Oy (y-tunnus 21491742).

2

Varausalue on liitekartan 1 mukainen ja se koostuu 31. kaupunginosan (Lauttasaari) asemakaavaluonnoksen mukaisesta suunnitellusta korttelista 31164.

Suunnitteluvarausalueen pinta-ala on 15 145 m². Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 91-414-0001-0357, 91-414-0001-0344 (omistaja Suomen Valtio / Liikennevirasto), 91-414-0001-0684 ja 091-414-0001-0680.

Liitekartaan on merkitty suunnittelualueetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen muun muassa liikennejärjestelyjen osalta.

3

Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka. Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikölle hankkeen suunnitelmien edistymisen, vaiheittain toteuttamisen edellytykset ja taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset. Samalla pyritään yhteisesti sopimaan toteutusaikataulusta.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

Postiosoite

PL 10
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



a) Alueelle on suunniteltava ainakin IKEA-tavaratalo ja siihen liittyviä toimistotiloja sekä muita liike-, hotelli- ja toimistotiloja. Varausalueelle ei saa suunnitella asumista.

b) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

Lisäksi Länsiväylän ylittävien suunnitelmien osalta on tehtävä yhteistyötä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa ja neuvoteltava tarvittavista rasitejärjestelyistä. Länsiväylän rampit on suunniteltava siten, että niiden geometriat ja liikenneympyröiden korot säilyvät hyväksyttävänä suunniteltujen mukaisina.

c) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan Länsiväylän ylittävät kansirakenteen, jonka yläpuolelle on mahdollista perustaa liike- ja muita toimitilahankkeita. Kustannusjaosta ja toteutuksesta sovitaan erikseen.

d) Tunnelin rakenteeksi on asemakaavan muutosluonnoksessa valittu kaksiaukkoinen vaihtoehto. Kansirakenteen pituus ei saa olla niin pitkä, että se muodostaisi yli 100 metriä pitkän liikennetunnelin Länsiväylälle.

e) Koivusaaren Puistokadun ja sen itäpuoleisten korttelialueiden mitoitus tulee olla riittävä, niin että myös itäpuolella sijaitsevat korttelit on mahdollista toteuttaa ja katutila voidaan suunnitella asemakaavan tavoitteiden mukaisena puistokatuna puuryhmineen. Puistokadun itäpuolisen korttelin leveys tulee olla vähintään 25 metriä. Puistokadun ja sen itäpuolisten korttelialueiden rajoja ei voi muuttaa varausaluekartan mukaisesta rajauksesta.

f) Pysäköinnin suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen lähtökohta, jossa Koivusaaren puistokadun itäpuolisen metroaseman sisältävän korttelialueen pysäköintipaikat oli suunniteltu keskitetysti pysäköintilaitokseen puistokadun länsipuoliselle korttelialueelle (suunniteluvarausalueelle). Pysäköintilaitoksesta tulee voida tarjota kohtuullisin ehdoin paikkoja tarkastelualueelle (erityisesti suunnitellulle tontille 31163/2) toteutettaville muillekin hankkeille. Pysäköintialueiden yhdistämistä suunniteluvaraus- ja tarkastelualueen välillä voidaan tarvittaessa tutkia ottaen huomioon tekniset reunaehdot sekä kaupungin ohjeet yleisten alueiden alle tehtävistä rakenteista. Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää suunnitelmat pysäköintiratkaisusta.

g) Toimistohankkeiden toteuttamisedellytysten parantamiseksi, hankkeiden käynnistämiseksi ja elinkeinopolitiikan toteuttamiseksi, kaupungilla on oikeus erikseen sovittavalla menettelyllä osoittaa käyttäjiä



suunnittelualueen toimistohankkeisiin, mikäli tiloille ei ole muutoin löytynyt kysyntää.

h) Kaupungilla on oikeus varata tarkastelualueilta tontteja muille hankkeille. Tonttien mahdollisessa varaamisessa tulee ottaa huomioon kansirakenteen kokonaissuunnittelu.

i) Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja tekniset selvitykset hankkeen rakennettavuuden ja hankkeen teknisen toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi kaupungin ohjauksessa.

j) Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan suunnitteluvarausalueen asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä. Sama koskee tarkastelualueen liikennejärjestelyjen suunnitelmien muutoksia mikäli ne aiheutuvat varauksensaajasta.

k) Hankkeen tulee asettua luontevaksi osaksi Koivusaaren kokonaissuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

l) Suunnitelmassa tulee välittyä myymäläkonseptin uudenlainen ajattelu, kaupunkimaisuus, arkkitehtoninen laatu ja yhteensopivuus merelliseen ympäristöön, toimintojen monipuolisuus ja sekoittuminen, tilojen avautuminen katutilaan ja ekologisuus. Hanke tulee suunnitella energiatehokkaaksi ja suunnittelun lähtökohtana tulee olla, ettei myymälässä asiointi edellytä pelkästään henkilöautolla liikkumista.

m) Hankkeen yhteydessä tulee suunnitella ja tarkastella toteuttamisedellytyksiä yhteydelle Koivusaaren puistokadun länsipuolelta Koivusaaren metroaseman lippuhalliin.

5

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

6

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli



on ilmeistä, ettei tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

7

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan, tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Käsittely

16.04.2018 Ehdotuksen mukaan

Asian käsittelyn aikana kuultavina olivat johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen ja projektinjohtaja Leena Pasonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

elinkeinojohtaja
Marja-Leena Rinkineva

Lisätiedot

Maria Nelskylä, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi
Minna Maartola, kehityspäällikkö, puhelin: 310 36307
minna.maartola(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441



17.05.2021

Asia/3

ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Postiosoite

PL 10
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