

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala

pvm 29.3.2021

Suunniteltujen tonttien 31165/1-4 erityiset varausehdot Ikea Real Estate Oy:lle:

- a) Hankkeen suunnittelussa on noudatettava asemakaavaehdotuksen nro 12587 merkintöjä ja määräyksiä.
- b) Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

Lisäksi länsiväylän ylittävien suunnitelmien ja toteutuksen osalta on tehtävä yhteistyössä tarvittavien valtion viranomaisten kanssa ja neuvoteltava tarvittavista rasitejärjestelyistä.

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

Varauksensaaja on tietoinen, että osa varausalueesta on tiealuetta ja Suomen valtion omistuksessa.

- c) Varausalueelle on suunniteltava IKEA-tavaratalo ja siihen liittyviä toimistotiloja sekä muita liike-, hotelli- ja toimistotiloja perustuen varauksensaajan 31.12.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan sekä 28.6.2019 kaupungille toimitettuun selvitykseen Koivusaaren hankkeen edistymisestä ja siihen liittyvistä suunnitelmista. Varausalueelle ei saa suunnitella asumista.
- d) Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa asemakaavaluonnoksen mukaiselle LPA-tontille (31165/4) autopaikkoja myös muiden ko. asemakaavassa osoitettujen kortteleiden tarpeisiin.
- e) Edellä mainitun LPA-tontin toteutusvelvollisuus on mahdollista sopia siirrettäväksi toiselle alueen hankkeelle, mikäli siirtäminen ei viivästyä Ikea-hankkeen toteuttamista.
- f) Pysäköinnin suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen lähtökohta, jossa Koivusaaren puistokadun itäpuolisen metroaseman sisältävän korttelialueen pysäköintipaikat oli suunniteltu keskitetysti pysäköintilaitokseen puistokadun länsipuoliselle korttelialueelle. Pysäköintilaitoksesta tulee voida tarjota kohtuullisin ehdoin paikkoja alueelle (erityisesti suunnitellulle tontille 31164/1) toteutettaville muillekin hankkeille. Pysäköintiratkaisun tulee perustua varauksensaajan 28.6.2019 esittämään suunnitelmaan pysäköintiratkaisusta.

- g) Toimistohankkeiden toteuttamisedellytysten parantamiseksi, hankkeiden käynnistämiseksi ja elinkeinopolitiikan toteuttamiseksi, kaupungilla on oikeus erikseen sovittavalla menettelyllä osoittaa käyttäjiä varausalueen toimistohankkeisiin, mikäli tiloille ei ole muutoin löytynyt kysyntää.
- h) Hankkeen tulee asettua luontevaksi osaksi Koivusaaren kokonaissuunnitelmaa ja asemakaavaehdotusta nro 12587.
- i) Suunnitelmassa tulee välittyä myymäläkonseptin uudenlainen ajattelu, kaupunkimaisuus, arkkitehtoninen laatu ja yhteensopivuus merelliseen ympäristöön, toimintojen monipuolisuus ja sekoittuminen, tilojenavautuminen katutilaan ja ekologisuus. Hanke tulee suunnitella energiatehokkaaksi ja suunnittelun lähtökohtana tulee olla, ettei myymälässä asiointi edellytä pelkästään henkilöautolla liikkumista.