



16.4.2018

Asia/2

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.03.2018 § 135

HEL 2018-002398 T 10 01 01 00

Telkkäkuja 11, Vaskisalmenkuja 1

### Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamista 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 m<sup>2</sup>. 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 suunnittelualuetta 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 hankkeen suunnitelmien edistyminen, vaiheittain toteuttamisen edellytykset ja taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset ja toiminnalliset edellytykset. Samalla pyritään yhteisesti sopimaan toteutusaikataulusta.

Kaupunkiympäristötoimialan tontit –yksikön päälliköllä on oikeus jatkaa varausaikaa, jos hankkeen suunnittelu on edistynyt varausehtojen mukaisesti.

4

Hanke on suunniteltava seuraavin ehdoin:

---



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) Varauksensaajan tulee varausaikana esittää hankkeen taloudelliset kannattavuuslaskelmat, joilla osoitetaan valmiin hankkeen taloudelliset toimintaedellytykset.

l) Hankkeen tulee asettua luontevaksi osaksi Koivusaaren kokonaisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

m) 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.

n) 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 vara-

---



16.4.2018

Asia/2

tun 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.

(L1-1-3110R)

Käsittely

13.03.2018 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Muokataan kohtaa m seuraavasti (muokatut kohdat ISOIN KIRJAIMIN): 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 SUUNNITTE-



---

LUN LÄHTÖKOHTANA TULEE OLLA, ETTEI MYYMÄLÄSSÄ ASIOINTI EDELLYTÄ PELKÄSTÄÄN HENKILÖAUTOLLA LIIKKUMISTA.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Kaisa Hernbergin vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Kaisa Hernberg: Muokataan kohtaa f seuraavasti (muokattu kohta ISOIN KIRJAIMIN): Pysäköinnin suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen lähtökohta, jossa Koivusaaren puistokadun itäpuolisen metroaseman sisältävän korttelialueen pysäköintipaikat oli suunniteltu keskitetysti pysäköintilaitokseen puistokadun länsipuoliselle korttelialueelle (suunnitteluvarausalueelle). IKEAN KOKONAISUUDEN EI TULE KASVATTA PYSÄKÖINNIN KOKONAISMÄÄRÄÄ SUUNNITELLUSTA. Pysäköintilaitoksesta tulee voida tarjota kohtuullisin ehdoin paikkoja tarkastelualueelle (erityisesti suunnitellulle tontille 31163/2) toteutettaville muillekin hankkeille. Pysäköintialueiden yhdistämistä suunnitteluvaraus- 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.

Kannattaja: Mai Kivelä

Vastaehdotus:

Mai Kivelä: Lisäys: Hankkeen valmistuessa tontit luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Kannattaja: Mia Haglund

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Muokataan kohtaa f seuraavasti (muokattu kohta ISOIN KIRJAIMIN): Pysäköinnin suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen lähtökohta, jossa Koivusaaren puistokadun itäpuolisen metroaseman sisältävän korttelialueen pysäköintipaikat oli suunniteltu keskitetysti pysäköintilaitokseen puistokadun länsipuoliselle korttelialueelle (suunnitteluvarausalueelle). IKEAN KOKONAISUUDEN EI TULE KASVATTA PYSÄKÖINNIN KOKONAISMÄÄRÄÄ SUUNNITELLUSTA. Pysäköintilaitoksesta tulee voida tarjota kohtuullisin ehdoin paikkoja tarkastelualueelle (erityisesti suunnitellulle tontille 31163/2) toteutettaville muillekin hankkeille. Pysäköintialueiden yhdistämistä suunnitteluvaraus- ja tarkastelualueen välillä voidaan tarvittaessa tutkia ottaen huomioon tekniset reunaehdot sekä kaupungin ohjeet yleisten alueiden

---



16.4.2018

Asia/2

---

alle tehtävistä rakenteista. Varauksensaajan tulee 30.6.2019 mennessä esittää suunnitelmat pysäköintiratkaisusta.

Jaa-äännet: 7

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Risto Rautava, Laura Rissanen

Ei-äännet: 6

Mia Haglund, Kaisa Hernberg, Mai Kivelä, Amanda Pasanen, Ada Rosa Johanna Saarinen, Osmo Soininvaara

Esittelijän ehdotus jäi tältä osin voimaan äänin 7-6.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Lisäys: Hankkeen valmistuessa tontit luovutetaan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella myynnin sijaan.

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Kaisa Hernberg, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Jape Lovén, Amanda Pasanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Ada Rosa Johanna Saarinen, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Mai Kivelä

Esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 11-2.

06.03.2018 Pöydälle

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

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

---