



14.6.2011

7

ESITYKSEN TEKEMINEN KAUPUNGINHALLITUKSELLE POHJOIS-HAAGAN LIIKE- JA TOIMISTOTONTIN JA HUOLTOASEMATONTIN VARAAMISESTA RUOKAKESKO OY:LLE PÄIVITTÄISRUOKAKAUPAN SUUNNITTELUA JA RAKENTAMISTA VARTEN (TONTIT NRO 29146/12 JA 16)

Kv 2011-1297

Kiinteistökartta G6 P1, Eliel Saarisentie, Maiju Lassilantie, Walentin Chorellintie

Tiivistelmä

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan liike- ja toimistotontin nro 12 (K, 2 793 m², 3 700 k-m²) ja huoltoasematontin nro 16 (LH, 1 750 m², 875 k-m²) päivittäisruokakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka.

Varauksen hakijan esittämän hankkeen toteutuminen parantaa Pohjois-Haagan päivittäistavarakauppapalveluja ja edistää alueen täydennysrakentamista. Hanke sijoittuu suosituksen bussijokerilinjan ja Hämeenlinnanväylän joukkoliikenteen risteyskohtaan.

Hakemus ja jatkoneuvottelut

Ruokakesko Oy pyytää 18.10.2010 päivätyssä hakemuksessaan, että kaupunki varaisi sille kahdeksi vuodeksi Pohjois-Haagasta Eliel Saarisentien pohjoislaidasta rakentamattoman liike- ja toimistotontin nro 29146/12 ja sen vieressä olevan huoltoasematontin nro 29146/16 päivittäisruokakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten.

Hakemus ja alustava suunnitelma on esityksen liitteenä 1.

Hakijan, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunkisuunnitteluviraston välisissä jatkoneuvotteluissa on sittemmin täsmennetty päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen sijoittumista varattavaksi esitettävillä tonteilla. Uusin päivitetty suunnitelma päivittäistavarakaupasta on esityksen liitteenä 4.



14.6.2011

Varattavaksi esitettävien tonttien ja niiden ympäristössä olevien alueiden asemakaava-, tontti- ja toteutustilanne

Varattavaksi esitettävällä liike- ja toimistotontilla nro 29146/12 on voimassa asemakaavamuutos nro 11590. Asemakaavamuutos tuli voimaan 4.4.2008. Asemakaavamuutos mahdollistaa toteuttaa Eliel Saarisen ja Maiju Lassilantien väliin jäävälle tontille liike- ja toimistorakennuksen (K, 2 793 m², 3 700 k-m²), niin että tontin länsiosaan sijoittuu kaksikerroksinen rakennusosa (1 500 k-m²) ja itäpäähän viisikerroksinen rakennusosa (2 200 k-m²). Tontille saa asemakaavamuutoksen mukaan toteuttaa enintään 1 900 k-m² myymälätilaa. Tontin toteuttaminen edellyttää uuden katuyhteyden toteuttamista Eliel Saarisentieltä Maiju Lassilantielle sekä katu- ja kunnallisteknisiä muutoksia tontille ja Eliel Saarisentielle.

Asemakaavamuutos ja sitä koskeva havainnekuva ovat esityksen liitteenä 2.

Edellä mainitun liike- ja toimistorakennustontin vieressä sijaitsevalla ja myös varattavaksi esitettävällä huoltoasematontilla nro 29146/16 on puolestaan voimassa asemakaavamuutos nro 11580. Asemakaavamuutos tuli voimaan 4.4.2008. Asemakaavamuutos mahdollistaa toteuttaa tontille enintään kaksikerroksisen huoltoaseman jakeluasematokoksineen ja pysäköintialueineen (LH, 1 750 m², e = 0,5 eli 875 k-m²).

Asemakaavamuutos ja sitä koskeva havainnekuva ovat esityksen liitteenä 3.

Varattavaksi esitettävä huoltoasematontti on osittain vanhaa Shellille vuokrattua suurempaa huoltoasematonttia nro 29146/7 (3 980 m²), jolla on sijainnut 1950-luvulta lähtien Shellin huoltoasema. Shell on jo pitkän ajan vuokrannut huonokuntoista huoltoasemarakennustaan pienyrittäjille pitäen vuokratontilla vain miehittämätöntä jakeluasemaa. Shell on ilmoittanut viime syksynä kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa käydyissä neuvotteluissa, ettei uuden asemakaavamuutoksen mukaisen miehitetyn huoltoaseman rakentaminen ole taloudellisesti mahdollista. Neuvottelujen lopputuloksena on sovittu, että Shellin vanhaa huoltoasematonttia koskeva maanvuokrasopimus päättyy 1.10.2011 ja Shell purkaa huoltoasemarakennuksensa sekä puhdistaa alueen pilaantuneen maaperän vuokrasopimuksen päättymiseen mennessä.



14.6.2011

Lisäksi voimassa olevassa asemakaavamuutoksessa nro 11580 uuden huoltoasematontin itäpuolelle on osoitettu rakennettavaksi uusi Walthin Chorellintie -niminen katu sekä sen ja Hämeenlinnanväylän väliin suuri kuusikerroksinen toimistokortteli nro 29154 (KT, 6 921 m², e = 1,95 eli 13 496 k-m²). Kaupunginhallitus on 10.8.2009, 849 § varannut toimistokorttelin Peab Oy:lle 31.12.2011 saakka toimistotalon suunnittelua varten. Toimistotalojen rakentaminen on tarkoitus alkaa keväällä 2012, kun uusi katu ja kunnallistekniikka on saatu toteutettua ja korttelin läpi kulkeva kaasuputki on saatu siirrettyä pois. Kaupunkisuunnitteluvirasto tutkii parhaillaan varauksensaajan pyynnöstä, voiko korttelin rakennusoikeutta kasvattaa noin 20 000 k-m²:iin nykyisen korttelin rajojen sisällä toimistorakennusten runkosyvyyttä kasvattamalla.

Edelleen asemakaavamuutoksessa nro 11580 on osoitettu uuden huoltoasematontin pohjoispuolelle uusi autopaikkatontti nro 29146/15, johon saa sijoittaa pysäköintikannen korttelissa nro 29146 sijaitsevia asuintaloja ja edellä mainitun toimistokorttelin nro 29154 autopaikkoja varten. Pääosa uudesta autopaikkatontista on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella kaupungin tytäryhtiölle Pohjois-Haagan kiinteistöt Oy:lle. Kiinteistöviraston tonttiosasto neuvottelee parhaillaan yhtiön ja korttelin nro 29154 toimistokorttelin varauksensaajan Peab Oy:n kanssa pysäköintikannen mahdollisesta toteuttamisesta toimistokorttelin rakentamisen yhteydessä sekä sitä koskevista ehdoista.

Kaikki edellä mainitut tontit ja alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Tonttien varaaminen

Esittelijän mielestä edellä kerrotun ja varattavaksi esitettävän liike- ja toimistotontin nro 29146/12 toteutuminen asemakaavamuutoksen mukaisena yhdistettynä liike- ja toimistorakentamisena on erittäin epätodennäköistä huomioon ottaen tontin sijainti, toimistotornin suhteellisen pieni koko ja erikoistuneet kiinteistösisäiset markkinat. Lisäksi kiinteistöviraston tonttiosasto pitää edellä kerrotun asemakaavamuutoksen mukaisen kaksikerroksisen huoltoasemarakennuksen tai edes miehitetyn huoltoasemarakennuksen toteutumista uudelle varattavaksi esitettävälle huoltoasematontille nro 29146/16 erittäin epätodennäköisenä huomioon ottaen, ettei Eliel Saarisentien ja erittäin vilkasliikenteisen Hämeenlinnanväylän välillä ole ajoyhteyttä.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi edellä mainittu huomioon ottaen esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa varaushakemuksen mukaisesti Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevan liike- ja toimistotontin nro 12 ja huoltoasematontin nro 16 enintään 1 900 k-m²:n päivittäisruokakaupan



14.6.2011

ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka päätösehdotuksessa sanotuun ehdoin.

Varauksen hakijan esittämän hankkeen toteutuminen parantaa Pohjois-Haagan päivittäistavarakauppapalveluja ja edistää alueen täydennysrakentamista. Hanke sijoittuu suosituksen bussijokerilinjan ja Hämeenlinnanväylän joukkoliikenteen risteyskohtaan.

Lopuksi esittelijä toteaa, että varaushakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa näkyy myös varattavaksi esitettävien tonttien pohjoispuolelle suunniteltu autopaikkatontin pysäköintikansi. Kiinteistöviraston tonttiosasto, Pohjois-Haagan kiinteistöt Oy ja Peab Oy ovat varaushakemuksen jälkeen jatkaneet neuvotteluja pysäköintikannen toteuttamisesta ja neuvottelujen perusteella se on tarkoitus toteuttaa vähän kauemmaksi asuintaloista ja eteläpäästä noin kolmea autopaikkariviä lyhyempänä. Pysäköintikannelle ajo on tarkoitus järjestää uudelta Walentin Chorellintieltä. Lautakunnalle tullaan tekemään tästä erillinen esitys, kun lopullinen neuvottelutulos on saavutettu.