



**§ 1061**

**Pohjois-Haagan liike- ja toimistotontin ja huoltoasematontin varaaminen Ruokakesko Oy:lle**

HEL 2011-001109 T 10 01 01 00

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti varata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevat liike- ja toimistotontin nro 12 (K, 2 793 m<sup>2</sup>) ja huoltoasematontin nro 16 (LH, 1750 m<sup>2</sup>) enintään 1 900 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Päivittäistavarakauppa ja sen pysäköintialue on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontit voidaan luovuttaa vasta, kun varattuja tontteja koskevat katu- ja kunnallistekniset työt on suoritettu.

3

Varauksensaaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen niin, että tontin nro 29146/12 pohjoislaitaan jää asemakaavan nro 11590 mukainen riittävä ja turvallinen ajo- ja kulkuyhteysrasite korttelin muille tonteille.

Lisäksi varauksensaaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen niin, että tontin nro 29146/12 pohjoislaitaan ja siitä edelleen tontin nro 29146/16 läpi Walentin Chorellintielle saakka voidaan toteuttaa korttelin ja yleisen kunnallistekniikan vaatimat putket ja johdot rasitteena.

4

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.



5

Kaupunki ei vastaa vahingosta eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua siinä tapauksessa, ettei tontteja koskevia lopullisia luovutus sopimuksia saada tehtyä.

## Käsittely

Esteelliset: Bryggare Arto, Moisio Elina, Oker-Blom Jan D

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Hakemus suunnitelmiseen 18.10.2010
- 2 Kiinteistölautakunnan päätös 14.6.2011
- 3 Kiinteistölautakunnan muistio 14.6.2011
- 4 Asemakaavamuutos nro 11590 ja sen havainnekuva
- 5 Asemakaavamuutos nro 11580 ja sen havainnekuva

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

## Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen varata Ruokakesko Oy:lle 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevat liike- ja toimistotontin nro 12 (K, 2 793 m<sup>2</sup>) ja huoltoasematontin nro 16 (LH, 1750 m<sup>2</sup>) enintään 1 900 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka seuraavin ehdoin:

1

Päivittäistavarakauppa ja sen pysäköintialue on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontit voidaan luovuttaa vasta, kun varattuja tontteja koskevat katu- ja kunnallistekniset työt on suoritettu.

3



Varauksensaaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen niin, että tontin nro 29146/12 pohjoislaitaan jää asemakaavan nro 11590 mukainen riittävä ja turvallinen ajo- ja kulkuyhteysrasite korttelin muille tonteille.

Lisäksi varauksensaaja suunnittelee ja toteuttaa hankkeen niin, että tontin nro 29146/12 pohjoislaitaan ja siitä edelleen tontin nro 29146/16 läpi Walentin Chorellintielle saakka voidaan toteuttaa korttelin ja yleisen kunnallistekniikan vaatimat putket ja johdot rasitteena.

4

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

5

Kaupunki ei vastaa vahingosta eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua siinä tapauksessa, ettei tontteja koskevia lopullisia luovutussopimuksia saada tehtyä.

## Tiivistelmä

Ruokakesko Oy:lle esitetään varattavaksi Pohjois-Haagasta liike- ja toimistotontti 29142/12 ja huoltoasematontti 29142/16 noin 1 900 k-m<sup>2</sup>:n päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Hankkeen toteutuminen parantaa Pohjois-Haagan päivittäistavarakauppapalveluja ja edistää alueen täydennysrakentamista. Hanke sijoittuu suositun bussijokerilinjan ja Hämeenlinnanväylän joukkoliikenteen risteyskohtaan.

## Esittelijä

Ruokakesko Oy:lle ehdotetaan varattavaksi kaupungin omistuksessa olevat 29. kaupunginosan (Pohjois-Haaga) korttelissa nro 29146 sijaitsevat liike- ja toimistotontti nro 12 (K, 2 793 m<sup>2</sup>, 3 700 k-m<sup>2</sup>) ja huoltoasematontti nro 16 (LH, 1 750 m<sup>2</sup>, 875 k-m<sup>2</sup>) päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka.



Yhtiön esittämän hankkeen toteutuminen parantaa Pohjois-Haagan päivittäistavarakauppapalveluja ja edistää alueen täydennysrakentamista. Hanke sijoittuu suositun 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 Saaristentien 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 päivittäistavarakaupan ja sen pysäköintialueen suunniteltu sijainti tonteilla on välivaiheinen täsmäntynyt liitteen 4 mukaiseksi.

#### Varattavaksi ehdotettujen tonttien toteutustilanne

Varattavaksi ehdotetaan vierekkäisiä tontteja 29146/12 ja 16.

Ensin mainittu on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistotarkoituksiin siten, että tontin länsiosaan sijoittuu kaksikerroksinen rakennusosa (1 500 k-m<sup>2</sup>) ja itäpäähän viisikerroksinen rakennusosa (2 200 k-m<sup>2</sup>). Tontille saa asemakaavamuutoksen mukaan toteuttaa enintään 1 900 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa.

Jälkimmäinen tonteista on osoitettu huoltoasemaa varten ja sille saa asemakaavan mukaan rakentaa enintään kaksikerroksisen huoltoaseman jakeluasemakatoksineen ja pysäköintialueineen (LH, 1 750 m<sup>2</sup>, e = 0,5 eli 875 k-m<sup>2</sup>).

Liike- ja toimistotontin nro 29146/12 toteutuminen asemakaavassa osoitetuin tavoin yhdistettynä liike- ja toimistorakentamisena on erittäin epätodennäköistä huomioon ottaen tontin sijainti, toimistotornin suhteellisen pieni koko ja erikoistuneet kiinteistösijoitusmarkkinat.

Huoltoasematontti 29146/16 on osa vanhaa Shellille vuokrattua suurempaa huoltoasematonttia nro 29146/7 (3980 m<sup>2</sup>), jolla sijaitti 1950-luvulta lähtien Shellin huoltoasema. Shell oli pitkään vuokrannut huonokuntoista huoltoasemarakennustaan pienyrittäjille ja piti vuokratontilla vain miehittämätöntä jakeluasemaa. Shellin kanssa tontin käytöstä käydyissä neuvotteluissa yhtiö myös ilmoitti, ettei asemakaavassa osoitetun miehitetyn huoltoaseman rakentaminen ole



taloudellisesti mahdollista. Nytemmin Shellin vuokrasopimus on päättynyt ja yhtiö on purkanut rakennuksensa ja kunnostanut tontin maaperän.

Sanotuista syistä asemakaavassa osoitetun kaksikerroksisen huoltoasemarakennuksen tai edes miehitetyn huoltoasemarakennuksen toteutumista huoltoasematontille on pidettävä erittäin epätodennäköisenä, kun vielä otetaan huomioon se, ettei Eliel Saaristentien ja erittäin vilkasliikenteisen Hämeenlinnanväylän välillä ole ajoyhteyttä.

#### Muut hankkeet

Huoltoasematontin 29146/16 itäpuolelle on osoitettu rakennettavaksi uusi Walenthin Chorellintie -niminen katu sekä sen ja Hämeenlinnanväylän väliin suuri kuusikerroksinen toimistokortteli nro 29154 (KT, 13 496 k-m<sup>2</sup>), jonka Khs päätti 10.8.2009 (849 §) varata 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.

Huoltoasematontin pohjoispuolelle on osoitettu 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 toimistokorttelin 29154 varauksensaajan Peab Oy:n kanssa pysäköintikannen mahdollisesta toteuttamisesta toimistokorttelin rakentamisen yhteydessä sekä sitä koskevista ehdoista. Samassa yhteydessä on tarkasteltu myös suunnitellun kaupan mahdollisuutta osallistua pysäköintikansihankkeeseen.

#### Tonttien varaaminen

Koska varaushakemuksen kohteena olevien tonttien toteutuminen voimassa olevien asemakaavojen mukaisina on erittäin epätodennäköisenä, ei ole estettä Ruokakesko Oy:n hakemuksen mukaisen varauksen tekemiselle.

Yhtiön esittämän hankkeen toteutuminen parantaa Pohjois-Haagan päivittäistavarakauppapalveluja ja edistää alueen täydennysrakentamista. Hanke sijoittuu otollisesti suosittuun bussijokerilinjan ja Hämeenlinnanväylän joukkoliikenteen risteyskohtaan.



Esittelijä ehdottaa siksi, että Khs 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-m<sup>2</sup>:n päivittäisruokakaupan ja sen pysäköintialueen suunnittelua ja rakentamista varten 31.12.2012 saakka päätösehdotuksessa sanotuun ehdoin.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen kuitenkin niin, että varausehdoista on poistettu epäajankohtaiseksi jääneitä kohtia ja niihin on lisätty kiinteistölautakunnan 3.5.2011 hyväksymät rakennuksen energiatehokkuutta koskevat ehdot.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus suunnitelmiseen 18.10.2010
- 2 Kiinteistölautakunnan päätös 14.6.2011
- 3 Kiinteistölautakunnan muistio 14.6.2011
- 4 Asemakaavamuutos nro 11590 ja sen havainnekuva
- 5 Asemakaavamuutos nro 11580 ja sen havainnekuva

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta