



11.08.2014

Kaj/1

## § 788

### **Kauppakeskushanketta varten Laajasalon keskustasta varatun alueen varauksen uusiminen ja muuttaminen, varauksensaajina Helsingin Osuuskauppa Elanto, Kesko Oyj ja NCC Property Development Oyj (tontit 49034/3 ja 4)**

HEL 2014-008153 T 10 01 01 00

## Esitys

Kaupunginhallitus päätti varata Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin nro 49034 suunnitellut tontit nro 3 ja 4 Kesko Oyj:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannelle ja NCC Property Development Oy:lle uuden kauppakeskuksen tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä.

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Alueelle tuleva kauppakeskus on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä myös asuinrakennusten toteuttamismahdollisuudet hankkeen yhteyteen kaupunkisuunnitteluviraston Laajasalon kaupunkibulevardisuunnitelman mukaisesti.

3

Varaus ei koske huoltoasematonttia 49018/1, mutta varauksensaajan on selvitettävä mainitun tontin sisällyttäminen kauppakeskustonttiin ja korvaavan toiminnan sijoittaminen joko kauppakeskuksen yhteyteen taikka muualle Helsingin kaupungin osoittamalle alueelle yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja öljy-yhtiön kanssa.

4

Varaus on voimassa ehdolla, että varauksensaaja neuvottelee sopimukset varausalueeseen kohdistuvien maanvuokrasopimusten päättämisestä ja mahdollisten korvaavien tilojen/pysäköintipaikkojen osoittamisesta mainituille vuokralaisille.



5

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, ettei alueelle saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta, vuokrasopimusten ennaikaisesta päättämisestä ei päästä sopimukseen tai ettei varattavista alueista saada aikaan lopullisia luovutus sopimuksia.

6

Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä tulee monipuolinen kauppakeskus, jossa on vähintään kahden suuren päivittäistavarakaupan lisäksi tiloja erikoiskaupalle, pienmyymälöille, ravintoloille, kahviloille ja palveluyrityksille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

**Liitteet**

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaava](#)

**Otteet**

**Ote**  
Varauksensaajat

**Otteen liitteet**  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

**Esitysehdotus**

Esitys on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Citycon Oyj:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja Kesko Oyj:lle on Laajasalon keskustan alueelta ollut varattuna tontit kauppakeskushanketta varten viimeksi 30.6.2013 päättynein varausajoin. Nyt ehdotetaan varauksen uusimista vuoden 2015 loppuun, kuitenkin niin, että hankkeen kehittäjäksi tulee Citycon Oyj:n sijasta NCC Property Development Oyj yhdessä aiempien varauksensaajien Helsingin Osuuskauppa Elannon ja Kesko Oyj:n kanssa. Samalla varausehtoja muutetaan niin, että varauksensaajien



tulee hankkeensa yhteydessä selvittää mahdollisuus sijoittaa keskuksen yhteyteen asuntoja kaupunkisuunnitteluvirastossa laaditun Laajasalon kaupunkibulevardisuunnitelman mukaisesti.

Alueella vireillä olevasta asemakaavamuutoksesta on valitettu korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Esittelijän perustelut

### Hakemus

Kesko Oyj, Helsingin Osuuskauppa Elanto ja NCC Property Development Oy pyytävät hakemuksessaan, että yhtiöille varattaisiin aiemmin Laajasalosta kahdelle ensin mainitulle ja Citycon Oyj:lle kauppakeskuksen suunnittelua varten varattu Muurahaisenpolun, Laajasalontien, Yliskyläntien ja Reposalmentien rajaama alue.

NCC Property Development Oy toimisi hankkeen uutena kehittäjänä ja toteuttajana sekä Kesko ja HOK Elanto päivittäistavarakaupan ankkurikäyttäjinä.

### Edelliset päätökset

Kaupunginhallitus päätti 14.1.2008 (54 §) varata Citycon Oyj:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannelle ja Kesko Oyj:lle Laajasalosta saman alueen uuden kauppakeskuksen tutkimista ja suunnittelua varten 30.9.2009 saakka. Varausta on jatkettu kiinteistölautakunnassa viimeksi 6.9.2012 (463 §) 30.6.2013 saakka.

Koska varaus on rauennut ja yksi varauksenhakijoista vaihtunut, kaupunginhallitukselle ehdotetaan uuden varauksen tekemistä. Samalla varausehtoja on perusteltua muuttaa aiemmista alueen suunnitelmien sittemmin osittain muututtua.

### Muutetut varausehdot

Edellisessä varauksessa todettiin, että suunnittelun yhteydessä on selvitettävä myös asuintilojen toteuttaminen hankkeen yhteyteen. Varausehtoa on muutettu siten, että nyt tutkitaan asuinrakennusten sijoittamista. Tämä liittyy Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitelmaan ja kaupunginosakeskusten maankäytön tiivistämiseen.

Uutena varauksensaajana on Citycon Oyj:n tilalle tullut NCC Property Development Oy, joka vastaa vuokralaishankinnasta ja tuo siten kauppakeskukseen mahdollisimman monipuoliset palvelut. NCC vastaa myös liike- ja asuinrakentamisen yhdistämisen tutkimisesta suunnittelualueella.



## Asemakaavatilanne

Varauksen kohteena oleva alue kuuluu kaupunginvaltuuston 12.12.2012 hyväksymän asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 alaiseen alueeseen, jolla mm. mahdollistetaan kauppakeskuksen rakentaminen. Kauppakeskuksen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 10 400 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutoksessa varauksen kohteena olevat tontit 49034/3 ja 4 osoitetaan liike- ja toimistokorttelin alueeksi (KM), jolle saa sijoittaa vähittäistavaran suuryksikön ja joka on tarkoitettu kauppakeskusta varten. Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkisia palveluja ja polttoaineen jakeluaseman siihen liittyvine palveluineen. Korttelin eteläosa on merkitty kuuluvaksi julkisten lähipalvelujen korttelialueeseen (YL). YL-tontille (suunniteltu tontti 49034/2) saa sijoittaa myös liike- ja toimistorakennuksen tonttia palvelevia autopaikkoja.

Asemakaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on hylännyt valitukset. Asiasta on valitettu kuitenkin edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen, missä asia on vireillä.

Uuden yleiskaavan yhteydessä tutkitaan Laajasalontien muuttamista kaupunkibulevardiksi, joka mahdollistaisi tehokkaamman asuinrakentamisen myös kauppakeskustontin alueella. Asuinrakentamisen osoittaminen alueelle edellyttää asemakaavamuutosta.

## Suunniteltu toteutusaikataulu

Varauksensaajien tarkoituksena on jatkaa kauppakeskuksen suunnittelua asemakaavan hyväksymisaikataulun tarkentuessa.

Kauppakeskus toteutetaan siten, että liiketoiminta kaikissa vuokratuissa tiloissa alkaa samanaikaisesti. Nykyisin toiminnassa olevat Laajasalon Liikekeskuksen kaupalliset palvelut lakkaavat ja niiden kiinteistöt puretaan vasta, kun uusi kauppakeskus on toiminnassa.

Sijaintikartta ja asemakaavakartta ovat liitteinä 1 ja 2.

## Varausaika

Koska varauksen kohteena olevan alueen asemakaavanmuutos ei ole saanut vielä lainvoimaa ja alueelle voidaan tutkia myös uutta asemakaavamuutosta edellyttävää asuinrakentamista, varaus ehdotetaan tässä vaiheessa tehtäväksi 31.12.2015 saakka.



11.08.2014

Kaj/1

## Lopuksi

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaava](#)

## Otteet

### Ote

Varauksensaajat

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 1  
Liite 2

## Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

## Päätöshistoria

[Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 391](#)

HEL 2014-008153 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 77/674 502 ja 65/673 503; Laajasalontie, Yliskyläntie, Reposalmentie

### Esitys

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49034 suunnitellut tontit 3 - 4 Kesko Oyj:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannelle ja NCC Property Development Oy:lle uuden kauppakeskuksen tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2015 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa ja soveltuvin osin hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä.



Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Alueelle tulevan kauppakeskuksen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Suunnittelun yhteydessä on selvitettävä myös asuinrakennusten toteuttaminen hankkeen yhteyteen kaupunkisuunnitteluviraston Laajasalon kaupunkibulevardisuunnitelman mukaisesti.

3

Varaus ei koske huoltoasematonttia 49018/1, mutta varauksensaajan on selvitettävä mainitun tontin sisällyttäminen kauppakeskustonttiin ja korvaavan toiminnan sijoittaminen joko kauppakeskuksen yhteyteen taikka muualle Helsingin kaupungin osoittamalle alueelle yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja öljy-yhtiön kanssa.

4

Varaus on voimassa ehdolla, että varauksensaaja neuvottelee sopimukset varausalueeseen kohdistuvien maanvuokrasopimusten päättämisestä ja mahdollisten korvaavien tilojen/pysäköintipaikkojen osoittamisesta mainituille vuokralaisille.

5

Kaupunki ei vastaa vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua siitä, ettei alueelle saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta, vuokrasopimusten ennenaikaisesta päättämisestä ei päästä sopimukseen tai ettei varattavista alueista saada aikaan lopullisia luovutus sopimuksia.

6

Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä tulee monipuolinen kauppakeskus, jossa on vähintään kahden suuren päivittäistavarakaupan lisäksi tiloja erikoiskaupalle, pienmyymälöille, ravintoloille, kahviloille ja palveluyrityksille.

(L1149-11)

Esittelijä

osastopäällikkö  
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Hanneli Alho, kiinteistölakimies, puhelin: 310 64159  
hanneli.alho(a)hel.fi