



09.09.2013

Kaj/12

§ 966

Maankäyttösopimus Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n kanssa

HEL 2013-009062 T 10 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31038 tontin nro 12 omistajan Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus liitteineen
- 2 Kaavamuutosehdotus nro 12079

Otteet

Ote

Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31038 tontin nro 12 omistajan Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen 1 mukaisen sopimuksen sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

Nykyinen asemakaava, kiinteistö ja omistajayhtiö

Tontti on nykyisessä asemakaavassa osoitettu liiketontiksi (AL), jonka rakennusoikeus on 5 400 k-m². Siitä enintään 4 500 k-m² saa olla myymälätilaa.

Tontilla sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1970 valmistunut toiminnassa oleva liikerakennus, jonka bruttoala on noin 10 800 brm². Rakennuksessa on 18 liikehuoneistoa yhteisalaltaan 4 850 htm² sekä 10 (kellari)varastohuoneistoa yhteisalaltaan 1 390 nettom².



Omistajayhtiö on keskinäinen kiinteistöyhtiö, jonka huoneistopohjainen omistus on aikakauden muiden liikekeskusten tapaan hajautunut. Omistajia on noin 15 ja heidän suhteellinen omistusosuutensa vaihtelee suuresti.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12079

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 23.10.2012 esittänyt kaupunginhallitukselle tonttia 31038/12 koskevan asemakaavamuutoksenn nro 12079 hyväksymistä. Ehdotuksen mukainen asemakaavakartta on liitteenä 2.

Kaavamuutoksessa ehdotetaan tontin muuttamista asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontiksi (AL). Sen rakennusoikeudeksi esitetään 18 350 k-m², josta asuntokerrosalaa saisi olla enintään 10 400 k-m² ja liike-, toimisto- ja julkisten palveluiden tilojen kerrosalaa yhteensä enintään 8 800 k-m². Autopaikat on sijoitettava maan alle rakennettaviin pysäköintitiloihin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen ostoskeskuksen uusimisen, metron sisäänkäynnin rakentamisen ja merkittävän asuntojen täydennysrakentamisen kaupunkirakenteellisesti keskeiselle paikalle. Kaupunki on aiemmin tehnyt omistajayhtiön kanssa rasitesopimukset, jotka mahdollistavat metron ja sen sisäänkäynnin tilojen rakentamisen ja hallinnan omistajayhtiön tontilla.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää toiminnassa olevan ostoskeskuksen purkamista, uuden maanalaisen ajoyhteyden rakentamista Länsimetron työtunneliin ja uusien maanalaisten pysäköintitilojen louhintatyön suorittamista ennen metrolienteen alkamista. Vuonna 1970 valmistuneen ostoskeskuksen bruttoala on noin 10 800 brm². Hajaomisteisessa keskinäisessä kiinteistöyhtiössä on 18 liikehuoneistoa yhteisaltaan 4 850 htm² sekä 10 (kellari)varastohuoneistoa yhteisaltaan 1 390 nettom².

Maankäytösopimus

Kaavamuutoksen tontin omistajayhtiölle tuoman merkittävän hyödyn vuoksi sen kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen mukaisesti.

Omistajayhtiön kanssa esitetään tehtäväksi sopimus, jossa yhtiö osutenaan yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin sitoutuu suorittamaan kaupungille 700 000 euron suuruisen korvauksen. Korvaus maksettaisiin rakentamalla kaupungille pysyvällä vuorottaiskäyttöoikeudella 35 liityntäpysäköintipaikkaa kaavaillun uudisrakennuksen pysäköintikellariin. Lisäksi sovittaisiin 15 liityntäpysäköintipaikan rakentamisesta liityntäpysäköintiä hoitavalle tai



hallinnoivalle taholle maankäyttökorvausta vastaavalla yksikköhintatasolla. Edelleen sovittaisiin omistajayhtiön oikeudesta rakentaa, kunnostaa ja ylläpitää yhtiön kiinteistön ja metron liityntäpysäköinnin vaatima maanalainen ajoyhteys Lauttasaarentien pohjoispuolelle.

Asemakaavan mukaisten auto- ja liityntäpysäköintipaikkojen sijoitus edellyttää nykyisen ostoskeskuksen purkamista ja kaksikerroksisen kellarin louhimista tontille. Kun metrotunneli sijoittuu tontin alle, louhinta on teknistaloudellisista syistä suoritettava ennen metrol liikenteen aloittamista. Sopimuksessa on siksi sovittu menettelystä tilanteessa, jossa kaavamuuotos tai sen mukaiselle rakentamiselle myönnettyt luvat eivät tulisi lainvoimaisiksi ajoissa.

Asemakaavan muutos ja maankäyttösopimus mahdollistavat Lauttasaaren kaupallisen keskuksen nykyaikaistamisen metrol liikenteen alkaessa ja liityntäpysäköinnin toteuttamisen samassa yhteydessä. Samalla kiinteistölle on toteutettavissa merkittävää asuntojen täydennysrakentamista keskeiselle paikalle. Hanke on kaupungin strategiaohjelman mukainen.

Esittelijä katsoo, että sopimukset ovat kaupunginhallituksen päätöksen ja noudatetun käytännön mukaiset, ja puoltaa niiden hyväksymistä.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sopimus liitteineen
- 2 Kaavamuuotosehdotus nro 12079

Otteet

Ote
Lauttasaaren Liikekeskus Oy

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria



09.09.2013

Kaj/12

Kiinteistölautakunta 22.08.2013 § 419

HEL 2013-009062 T 10 01 00

Kiinteistökartta F2 T3 ja T4; Lauttasaarentie 24, Otavantie 9, Kauppaneuvoksentie 5

Päätös

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että lautakunta oikeutettaisiin tekemään 31. kaupunginosan (Lauttasaari) korttelin nro 31038 tontin nro 12 omistajan Lauttasaaren Liikekeskus Oy:n kanssa liitteen nro 3 mukainen sopimus sekä siihen mahdollisia vähäisiä tarkistuksia ja lisäyksiä.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi