



06.03.2018

Asia/6

§ 113

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Koivusaaresta Ikea-hankkeen suunnittelua varten (Lauttasaari, Koivusaari)

HEL 2018-002398 T 10 01 01 00

Telkkäkuja 11, Vaskisalmenkuja 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mai Kivelä: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 m². Varausalueen kiinteistötunnukset ovat 91-414-0001-0357, 91-414-0001-0344 (omistaja Suomen Valtio / Liikennevirasto), 91-414-0001-0684 ja 091-414-0001-0680.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualueetta 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 edistymisen, 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 mitoit-
tus tulee olla riittävä, niin että myös itäpuolella sijaitsevat korttelit on
mahdollista toteuttaa ja katutila voidaan suunnitella asemakaavan ta-
voitteiden mukaisena puistokatuna puuryhmineen. Puistokadun itäpuo-
lisen korttelin leveys tulee olla vähintään 25 metriä. Puistokadun ja sen
itäpuolisten korttelialueiden rajoja ei voi muuttaa varausaluekartan mu-
kaisesta rajauksesta.

f) Pysäköinnin suunnittelussa tulee huomioida asemakaavaluonnoksen
lähtökohta, jossa Koivusaaren puistokadun itäpuolisen metroaseman
sisältävän korttelialueen pysäköintipaikat oli suunniteltu keskitetysti py-
säköintilaitokseen puistokadun länsipuoliselle korttelialueelle (suunnit-
teluvarausalueelle). Pysäköintilaitoksesta tulee voida tarjota kohtuullisin
ehdoin paikkoja tarkastelualueelle (erityisesti suunnitellulle tontille
31163/2) toteutettaville muillekin hankkeille. Pysäköintialueiden yhdis-
tämistä suunnitteluvaraus- ja tarkastelualueen välillä voidaan tarvittaes-
sa 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, hank-
keiden käynnistämiseksi ja elinkeinopolitiikan toteuttamiseksi, kaupun-
gilla on oikeus erikseen sovittavalla menettelyllä osoittaa käyttäjiä
suunnittelualueen toimistohankkeisiin, mikäli tiloille ei ole muutoin löyty-
nyt kysyntää.

h) Kaupungilla on oikeus varata tarkastelualueilta tontteja muille hank-
keille. Tonttien mahdollisessa varaamisessa tulee ottaa huomioon kan-
sirakenteen kokonaissuunnittelu.

i) Varauksensaajan tulee laatia tarvittavat tekniset yleissuunnitelmat ja
tekniset selvitykset hankkeen rakennettavuuden ja hankkeen teknisen
toteutettavuuden selvittämiseksi ja todentamiseksi kaupungin ohjauk-
sessa.

j) Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan suunnitteluvarausalueen
asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen raken-
nettavuutta ja muita teknisiä ja toiminnallisia ominaisuuksia koskevien
suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä. Sama koskee tarkastelualue-
en 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 kokonais-suunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

m) Suunnitelmassa tulee välittyä myymäläkonseptin uudenlainen ajattelu, kaupunkimaisuus, toimintojen monipuolisuus ja sekoittuminen, tilojen avautuminen katutilaan ja ekologisuus. Hanke tulee suunnitella energiatehokkaaksi.

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 varatun 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 päätymään 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)

Tiivistelmä

Ikealle esitetään suunnitteluvarausta Koivusaaren keskusta-alueelta. Hanke muodostuisi liike-, toimisto- ja hotellikokonaisuudesta, joka loisi merkittävän määrän uusia työpaikkoja. Keskuksen yhteyteen on tavoitteena suunnitella kolmas sisäänkäynti Koivusaaren metroasemalle. Hankkeelle esitetään suunnitteluvarausta vuoden 2020 loppuun asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja tietoja hakijoista

IKEA Real Estate Oy pyytää 21.2.2018 hakemuksessaan, että Helsingin kaupunginhallituksen elinkeinojaosto myöntäisi suunnitteluvarauksen Koivusaaresta Ikea-hankkeen suunnittelua ja kehittämistä varten.

Kuvaus hankkeesta

Tavoitteena on toteuttaa suunnitteluvarausalueelle kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, arkkitehtuuriltaan ja palvelukonseptiltaan uudenlainen IKEA-tavaratalo alueen erityispiirteet huomioiden.

Suunniteltavaan hankkeeseen tulisi tavaratalon lisäksi myös muita liike- ja palvelutiloja sekä Ikean omia ja muita toimitiloja sekä hotelli, joiden massoittelu, sisältö ja laajuus määriteltäisiin suunnitteluvarausaikana. Hanke suunniteltaisiin ja kehitettäisiin tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa Koivusaaren kokonaissuunnitelmaa ja tavoitteita tukien.

Suunnitteluvarausalue yhdistää Koivusaaren etelä- ja pohjoispuolen toisiinsa huomioiden myös metron tarvitsemat yhteydet. Alueen keskeinen sijainti edellyttää suunnitteluvarausaikana yhteensovittamista myös suunnitteluvarausalueeseen toiminnallisesti liittyvän, liitteeseen 1 merkityn ns. tarkastelualueen suunnittelun ja kehittämisen kanssa.

Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen mahdollisimman pian sen jälkeen, kun alueen kaavoitus, rakentamiskelpoisuus ja muut yhteiset



suunnittelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat. Hanke on tarkoitus toteuttaa energiatehokkaaksi ja sille on tarkoitus hakea ympäristösertifikaattia.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue on voimassa olevan Koivusaaren osayleiskaavan mukaan pääosin työpaikka-alueella TP. Tarkastelualue sijoittuu myös keskustatoimintojen alueelle C.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.4.2017 hyväksyä asemakaava-aluevaluonnoksen (päiväty 31.1.2017), jonka mukaan varattava alue on pääosin keskustatoimintojen korttelialuetta C.

Valitus uuden koko kaupungin yleiskaavan Länsiväylän kaupunkibulevardista hyväksyttiin Helsingin hallinto-oikeudessa. Kaupunki aikoo valittaa päätöksestä, jolla voi olla vaikutusta Länsiväylän kaupunkibulevardin toteutumiseen tulevaisuudessa.

Suunniteltavat tontit tulotaisiin luovuttamaan myymällä, kun hankkeet on toteutettu.

Suunnittelualueen rajaus

Suunnittelualueen rajauksen lähtökohtana on kaupungin laatima rajausehdotus, jossa Ikean tavaratalo, hotelli, muita liiketiloja ja toimitilaa on suunniteltu Koivusaaren puistokadun länsipuoleiselle korttelialueelle Koivusaaren keskustaan.

Liitekarttaan on merkitty suunnittelualueetta laajempi tarkastelualue, jolla varauksensaajalla on oikeus tutkia varausalueen liittymistä kokonaisuuteen muun muassa liikennejärjestelyjen osalta.

Vaihtoehtoinen ehdotus Koivusaaren rakentamisen nopeuttamiseksi

Insinööritoimisto Bertel Ekengren Oy on tehnyt 28.3.2014 kaupungille ehdotuksen Koivusaaren nopeutetusta rakentamisesta. Ehdotuksen mukaan Länsiväylän päälle toteutettaisiin asuin- ja liiketilaa. Ehdotus ei ole Koivusaaren osayleiskaavan eikä asemakaava-aluevaluonnoksen mukainen, joiden mukaan keskusta-alue on toimitilarakentamista. Ehdotus ei siten ole kaupungin tavoitteiden mukainen eikä johda jatkotoimenpiteisiin.

Suunnitelma on esittelijällä nähtävänä kokouksessa.

Lopuksi



06.03.2018

Asia/6

Esittelijä puoltaa alueen varaamista Ikealle 31.12.2020 saakka liike-, hotelli- ja toimistohankkeen suunnittelua varten. Hanke toimisi erinomaisena ankkurina Koivusaaren toimitilarakentamiselle ja loisi merkittävän määrän uusia työpaikkoja erinomaisesti saavutettavalle alueelle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

1 Varausaluekartta
2 Sijaintikartta

Oheismateriaali

1 Hakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2

Tiedoksi

Hakija
KYMP/Immonen, Vainikka