



12.01.2017

Vp/5

## 5

### Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Jätkäsaarella sijaitsevan LPA-tontin varaamiseksi Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle ja Lidl Suomi Ky:lle (Länsisatama/Jätkäsaari, tontti 20831/1)

HEL 2016-014271 T 10 01 01 00

Länsisatamankatu/Hyväntoivonkuja

#### Esitysehdotus

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että Helsingin kaupungin 20. kaupunginosassa (Länsisatama) sijaitseva LPA-tontti 20831/1 varataan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle (y-tunnus 2509726-7) ja Lidl Suomi Ky:lle (y-tunnus 1615779-0) perustettavan yhtiön lukuun pysäköintilaitoksen ja päivittäistavarakaupan suunnittelua varten 31.12.2018 saakka ja muutoin seuraavin ehdoin:

1

Lidl Suomi Ky vastaa päivittäistavarakaupan hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta. Jätkäsaaren pysäköinti Oy vastaa tontille osoitettujen asuntohankkeita palvelevien velvoitepysäköintipakkojen suunnittelusta ja toteutuksesta.

Lidl Suomi Ky on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei päivittäistavarakauppahankkeen suunnittelu ja rakentaminen hidasta eikä vaaranna tontille Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavien velvoiteautopaikkojen toteutusta eikä aiheuta näiden toteuttamiselle tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:lle ylimääräisiä kustannuksia.

Osapuolet ovat velvollisia kustannuksellaan keskenään sopimaan kaikista hankkeiden suunnittelun ja rakentamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kustannuksista sekä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään, mikäli osapuolet eivät pääse näistä sopimukseen tai päivittäistavarakauppahankkeen toteuttaminen aiheuttaa muutoin haittaa tai viivästystä tontille sijoitettavien velvoiteautopaikkojen toteuttamiselle.

2

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.



Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

3

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennusta-paohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyös-sä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistä-mään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varau-sajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaika-na ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamat-ta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia se-kä 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, kau-pungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus pääty-mään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaa-jalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

5

Varauksensaaja on tietoinen, että suuren päivittäistavarakaupan toteut-taminen saattaa vaatia asemakaavamuutoksen tai poikkeusluvan.



12.01.2017

Vp/5

6

Varauksensaajan on noudatettava soveltuvin osin Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettavia lisäehtoja (liite 4).

(L1-120101)

## Esittelijän perustelut

### Hakemus ja kuvaus hankkeesta

Hakijat, Jätkäsaaren pysäköinti Oy ja Lidl Suomi ky, pyytävät 7.11.2016 päivätyssä hakemuksessa, että heille varattaisiin tontti Jätkäsaaresta pysäköintitalon ja siihen sijoittuvan päivittäistavarakaupan suunnittelua varten. Hakemus on liitteenä 1.

Jätkäsaaren pysäköinti Oy on kaupungin perustama ja hallinnoima alueellinen pysäköintiyhtiö, jonka tehtävänä on toteuttaa Jätkäsaaren alueen useita kortteleita palvelevat yhteispysäköintilaitokset.

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 12331, joka on tullut voimaan 22.1.2016. Ote asemakaavakartasta on esityksen liitteenä 2.

Hakemuksen kohteena oleva tontti 20831/1 on autopaikkojen korttelialuetta, jolle saa sijoittaa pysäköintitalon. Asemakaavan mukaan ensimmäiseen kerrokseen on toteutettava vähintään 430 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Tontin pinta-ala on 2212 m<sup>2</sup>.

Sijaintikartta on esityksen liitteenä 3 ja suunnitelma liitteessä 5.

### Perustelut

Asemakaavassa on veloitettu rakentamaan liiketilaa pysäköintitalon ensimmäiseen kerrokseen, johon Jätkäsaaren pysäköinti Oy tarvitsee kumppaneita, jotta liiketilojen toteuttaminen ei rasittaisi pysäköintilaitoksen ja näin autopaikkojen toteutuskustannuksia. Kumppanin ja toteuttajan ottaminen liiketilojen suunnitteluun jo tässä vaiheessa alentaa myös pysäköintiyhtiön liiketilojen markkinointiin liittyviä riskejä ja mahdollistaa liiketilojen käyttäjälähtöisen suunnittelun. Jätkäsaareissa toimii jo ennestään K-ketjun päivittäistavarakauppa ja S-ketjun kauppa on suunnitella. Joten kilpailutilanteen kannalta on perusteltua mahdollistaa Lidl:n ryhtyminen pysäköintiyhtiön kumppaniksi hankkeeseen.

Tontti tullaan liiketilojen osalta luovuttamaan vuokraamalla käypään hintaan ja velvoitepysäköinnin osalta vuokraamalla noudattaen normaalia velvoitepysäköintitonttien hinnoittelua.



Varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi ehdot, jotka turvaavat tontille toteutettavien velvoitepysäköintipaikkojen toteuttamisen ajallaan siten, ettei näiden toteuttaminen viivästy liiketilojen toteuttamisen viivästymisen johdosta tai siitä syystä, etteivät osapuolet pääse keskenään sopimukseen suunnittelun ja toteutuksen vaatimista toimenpiteistä ja kustannusten jakamisesta. Liiketilat tulee varausehtojen mukaan suunnitella ja toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu ylimääräisiä kustannuksia velvoiteautopaikoille. Lisäksi voitaneen noudattaa ehdotuksesta ilmeneviä tavanomaisia varausehtoja sekä Jätkäsaaren alueen lisäehtoja.

Esittelijä

virastopäällikkö  
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Asemakaava 12331
- 3 Sijaintikartta
- 4 Jätkäsaaren alueella noudatettavat lisäehdot 20.10.2016
- 5 Suunnitelma

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Hakijat

Kv

Kaupunginkanslia

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Esitysteksti