



2

Pysäköintitontin ja maanalaisen tilan varauksen jatkaminen YIT Rakennus Oy:lle toimitilahankkeen ja pysäköintilaitoksen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten (Katajanokka, tontti 8189/4 ja maanalaisen pysäköintilaitoksen alue)

HEL 2016-014266 T 10 01 01 00

Kanavakatu 14

Päätösehdotus

A

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa varausta YIT Rakennus Oy:lle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) autopaikkojen korttelialueen nro 8189 tontin nro 4 (kiinteistötunnus 91-8-189-4) toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

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.

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.

2

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

3

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.



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 vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

4

Muutoin noudatetaan entisiä kaupunginhallituksen 17.11.2014 §1215 päättämiä varausehtoja.

(L1108-8)

B

Kiinteistölautakunta päättää jatkaa YIT Rakennus Oy:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten varatun maanalaisen määräalan varausta 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varausalue muutetaan koskemaan myös kiinteistön 91-8-189-2 maanalaista tilaa. Tontti on vuokrattu Suomen Elokuvasäätiölle, jonka maanvuokrasopimukseen lisätään tarvittavat ehdot pysäköintilaitoksen toteuttamisesta. Varausalue on siten liitekartan 7 mukainen noin 67 154 m²:n suuruinen alue.

2

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.

3



12.01.2017

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksista olla jatkamatta varausta.

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 vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksista määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksista määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

4

Muutoin noudatetaan entisiä kaupunginhallituksen 17.11.2014 §1215 päättämiä varausehtoja.

(S0108-74)

Tiivistelmä

YIT Rakennus Oy:lle esitetään jatkoa Katajanokan maanalaiselle pysäköintilaitoksen ja hotellihankkeen varaukselle.

Esittelijän perustelut

Hakemus

YIT Rakennus Oy pyytää kiinteistölautakunnalle osoitetussa 29.11.2016 päivätyssä hakemuksessa suunnitteluvarauksen jatkamista 31.12.2017 asti hankkeiden suunnittelua varten.

Hakemus on liitteenä 1.

Taustaa

YIT Rakennus Oy (jäljempänä YIT) on kehittänyt Katajanokalle maanalaisista pysäköintilaitosta jo yli kymmenen vuoden ajan. Maanalaiset alueet ovat olleet varattuna YIT:lle kaupungin päätösin ja kiinteistönomistajien suostumuksin vuodesta 2002 lähtien.



Kaavamuutostilanne

Pysäköintitontin (Kanavakatu 14) asemakaavoitus on aloitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 8.9.2016. Liitteenä 2 on viitesuunnitelma, jota on vuorovaikutettu Katajanokalla asukastilaisuudessa. Suunnitelmaa on muokattu saadun palautteen perusteella ja asemakaavoitus olisi etenemässä vuonna 2017.

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva kaavamuutostyö on käynnistynyt uudelleen syksyllä 2014 uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla ja asemakaavaehdotus nro 12333 on päätetty 20.9.2016 lähettää kaupunkisuunnittelulautakunnasta kaupunginhallitukselle.

Varatun pysäköintitontin tietoja

Voimassa olevan asemakaavan mukaan Katajanokan tontti 8189/4 kuuluu autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Tontin pinta-ala on 2 928 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 28.11.1987.

Kopio asemakaavakartasta on esityslistan liitteenä 3.

LPA-tontista on vuokrattu 1.9.1998 lukien toistaiseksi 6 kuukauden irtisanomisajoin noin 1 426 m²:n suuruinen alue (kaavamerkintä lj) Neste Markkinointi Oy:lle huolto- ja polttoaineiden jakeluasemaa varten. Kaavan mukainen huoltoasemarakennuksen kerrosala on 130 k-m². Tontilla on polttoaineen jakeluasema, autopesula ja pysäköintipaikkoja.

Loppuosa LPA-tontista on Helsingin sataman hallinnassa ja sillä sijaitsevat satamatoimintaa palveleva valvomorakennus (ev) sekä tarpeettomaksi jääneet maanalainen öljysäiliö (mas) ja siihen liittyvät maanalaiset tilat (ma).

Pysäköintilaitosta koskevan varauksen jatkaminen (B-kohta)

Katajanokalta on pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten ollut vuodesta 2002 alkaen varattuna noin 5 hehtaarin suuruinen maanalainen tila, nyttemmin kaupunginhallituksen 17.11.2014 (1215 §) päättämien ehdoin YIT Rakennus Oy:lle. Nykyinen varaus on voimassa 31.12.2016 asti.

Maanalainen pysäköintilaitos, johon rakennettaisiin 500 autopaikkaa yhteen kerrokseen ensisijaisesti lähialueen yritysten ja asukkaiden käyttöön, sijoittuisi kaupungin omistamien alueiden lisäksi eräille muille kiinteistöille. YIT on hankkinut mainittujen kiinteistöjen omistajien suositukset selvittää ja suunnitella sekä hakea asemakaavan muutosta.



Pysäköintilaitoksen sisäänajorampin monia sijaintivaihtoehtoja on tutkittu kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Monet vaihtoehdot ovat osoittautuneet mahdottomiksi toteuttaa tiiviissä kaupunkirakenteessa, joten ainoaksi toteuttamiskelpoiseksi vaihtoehdoksi on jäänyt rampin sijoittaminen varattavalle tontille.

Tonttia koskeva varauksen jatkaminen (A-kohta)

Tontin suunnittelu on edennyt varausaikana. Viimeisemmän suunnitelman mukaan, tontille olisi mahdollista suunnitella ja toteuttaa noin 250 huoneen hotellirakennus. Kerrosala olisi noin 10 000 k-m².

Tontti on rakennettavuudeltaan erittäin haastava ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon tontilla olemassa olevat säiliöt, tunnelit, laitteet, rakenteet ja muut vastaavat sekä tontille sijoitettavaksi suunnitellut Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen.

Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioimaan edellä mainitut säiliöt, ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksinen sekä yhteensovittamaan suunnitelmat ja tontin rakentamisen niiden kanssa.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

Tontti tultaisiin luovuttamaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

Lopuksi

Esittelijän mielestä molempien varausten jatkamisella mahdollistetaan hankkeiden suunnittelu ja niitä varten tarvittavien asemakaavamuutosten valmistelu yhdessä varauksensaajan kanssa koordinoitusti rinnakkain.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Hakemus
- 2 Viitesuunnitelma



- 3 Voimassa oleva asemakaava
- 4 Khs varauspäättös 17.11.2014
- 5 Varauspäättös Khs 8.2.2010, 165 §
- 6 Asemakaavaehdotus pysäköintilaitos 20.9.2016
- 7 Suunnitteluvarausalue
- 8 Pysäköintilaitossuunnitelmat

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Esitysteksti
Liite 7