



§ 1215

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

HEL 2014-009904 T 10 01 01 00

Päätös

A

Kaupunginhallitus päätti varata YIT Rakennus Oy:lle Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) autopaikkojen korttelialueen nro 8189 tontin nro 4 toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä sekä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa että myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä.

2

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon tontilla olemassa olevat säiliöt, tunnelit, laitteet, rakenteet, polttoaineen jakeluasema vuokrasopimuksineen 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 yhteen sovittamaan toimitilasuunnitelmat ja tontin rakentamisen niiden kanssa.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan hankkeensa niin, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa ympäröiville kiinteistöille.



4

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

5

Hankkeen suunnittelu ja rakennettavuuden selvittäminen on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, Helsingin sataman, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kiinteistövirastolla on oikeus toimitilahankkeen edistämiseksi osoittaa käyttäjä tontille tulevaan toimitilarakennukseen.

Suunnittelussa tulee noudattaa liitteen 1 mukaisia rakennusviraston laatimia yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeita.

6

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

7

Hankkeelle varatun tontin luovuttaminen edellyttää, että sitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, ajo yhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimukseen kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasite- ja rasitteenluonteiset ehdot.

9

Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen. Varausaikana neuvotellaan tontin myyntiä koskeva



esisopimus, joka on allekirjoitettava ennen pysäköintilaitoksen rakentamista.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ja muut luvat.

11

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tontilta alueita voimassa olevan kaavan mukaisiin ja muihin väliaikaistarkoituksiin.

12

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi ja tonttia ei voida luovuttaa varauksensaajalle.

B

Kaupunginhallitus päätti jatkaa YIT Rakennus Oy:lle maanalaisen pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten varatun maanalaisen määrälän varausta 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varattava alue on liitteenä 2 olevan maanalaista pysäköintilaitosta varten laaditun osallistumis- ja arviointisuunnitelman karttaliitteen mukainen alue.

Siltä osin kuin alue sijoittuu kaupungin omistamien alueiden lisäksi muiden kiinteistönomistajien omistamille tai hallitsemille alueille, varauksensaajan tulee hankkia tarvittavat suostumukset laitoksen toteuttamista varten.

Pysäköintilaitoksesta on varattava kaupungin niin vaatiessa 50 autopaikkaa (ns. velvoitepaikkaa) asemakaavoituksen tarpeisiin. Mainitut autopaikat voidaan kaupungin toimesta osoittaa alueen tulevien rakennushankkeiden tai muiden kiinteistöjen tarpeisiin.

2

Muutoin noudatetaan liitteestä 3 ilmeneviä kaupunginhallituksen 8.2.2010 (125 §) tekemän päätöksen mukaisia varausehtoja soveltuvien osin.



17.11.2014

Kaj/1

C

Kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään varausten ehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 [HKR:n ohje maan alle rakentamisesta](#)
- 2 [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma karttoineen](#)
- 3 [Kaupunginhallituksen päätös 8.2.2010 \(125 §\)](#)
- 4 [Sijaintikartta](#)
- 5 [YIT Rakennus Oy:n hakemus liitteineen](#)
- 6 [Tontin 8189/4 voimassa oleva asemakaava](#)

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Taustaa

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

Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva kaavamuutostyö on käynnistynyt uudelleen syksyllä 2014 uuden osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla. Kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti vaativimmaksi asiaksi on noussut ajoyhteyksien sijoittaminen. Sijaintia on haettu yhteistyössä alueen kiinteistönomistajien, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa.



Tarkastelluista vaihtoehdoista on pitkän kaavallisen neuvotteluprosessin lopputuloksena valikoitunut nykyiselle LPA-tontille 8189/4 sijoittuva sisään- ja ulosajo. Tämä on todettu kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parhaiten hyväksyttäväksi ratkaisuksi.

Hakemus

YIT toteaa varaushakemuksessaan (24.6.2014), että yhtiö on kaupungin kiinteistötoimen pyynnöstä selvittänyt kaupungin omistaman LPA-tontin 8189/4 maankäyttöä ja pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien integrointia tulevaan talonrakentamiseen.

YIT on kiinnostunut kehittämään autopaikkatontin maanpäällistä rakentamista ja hakemaan kaavamuutosta samalla, kun pysäköintilaitoksen kehittäminen jatkuu. Tulevista toiminnoista on tarkasteltu hybridimallia, jossa olisi liiketiloja, pääkonttori/toimitiloja mahdollisesti yksityiseen ja julkiseen käyttöön. Myös erilaiset hotellikonseptit ovat potentiaalisia kehityssuuntia. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on aloitettu elokuussa 2014 neuvottelut asemakaavan muuttamisesta.

Edellä olevan perusteella YIT hakee suunnitteluvarausta 31.12.2016 saakka.

Sijaintikartta on esityslistan liitteenä 4 ja hakemus liitteineen kokonaisuudessaan liitteenä 5.

Varattavaksi esitettävä tontti

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

Kopio asemakaavakartasta on esityslistan liitteenä 6.

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).



Katajanokan maanalaista pysäköintilaitosta koskeva varaus ja kaavamuutos

Katajanokalta on pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusedellytysten selvittämistä varten ollut vuodesta 2002 alkaen varattuna noin 5 hehtaarin suuruinen maanalainen tila, nyttemmin kaupunginhallituksen 8.2.2010 (165 §) päättämien ehdoin YIT Rakennus Oy:lle. Nykyinen varaus on voimassa kuluvan vuoden loppuun.

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 suostumukset selvittää ja suunnitella sekä hakea asemakaavan muutosta.

YIT on hakenut (21.12.2011) maanalaista pysäköintilaitosta koskevaa asemakaavan muutosta ja kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistänyt kaavamuutostyön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5.9.2014) on ollut esillä ja kaavaehdotus on tarkoitus esitellä kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esityslistan liitteenä 2 ja kartta pysäköintilaitossuunnitelmasta liitteenä 5 hakemuksen liitteenä.

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.

Asemakaavatyön ja laitoksen suunnittelun jatkamiseksi on perusteltua jatkaa varausta pysäköintilaitoksen suunnittelemiseksi samaksi ajaksi kuin toimitilatonttivarausta. Varausta jatkettaessa edellytetään noudatettavan entisiä ehtoja soveltuvin osin. Varausta voi jatkaa vuoden 2016 loppuun, kuten ehdotetaan uuden toimitilatontinkin osalta.

Toimitilatontin 8189/4 varausesitys ja sen ehdot

Esittelijä toteaa, että toimitilatontin varausesityksestä on neuvoteltu YIT:n ja kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa.

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 8189/4 varattaisiin YIT:lle toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten.

YIT:llä on Katajanokan maanalaisen pysäköintilaitoksen kaavamuutoksen hakijana ja sen suunnittelijana ja toteuttajana parhaat edellytykset suunnitella myös kaupungin omistaman tontin 8189/4



maankäyttöä ja pysäköintilaitoksen ajoyhteyksien integrointia tulevaan talonrakentamiseen.

Varausehtoihin esitetään sisällytettäväksi päätösehdotuksesta ilmenevät tontin suunnittelua ja toteutusta koskevat keskeiset ehdot.

Näiden mukaan YIT:n tulee erityisesti huomioida, että 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 yhteen sovittamaan suunnitelmat ja tontin rakentamisen niiden kanssa.

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

Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti tulotisiin luovuttamaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.

Suunnitteluvaraus olisi voimassa 31.12.2016 saakka muutoin päätösehdotuksesta ilmenevin ehdoin.

Kiinteistölautakunnalle esitetään oikeutta tehdä varausten ehtoihin tarvittavia muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia

Lopuksi

Ehdotus on toimitilatontin osalta kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Kun samalla ehdotetaan lisäksi myös maanalaista pysäköintilaitosta varten varatun alueen varausajan jatkoa, mahdollistetaan hankkeiden suunnittelu ja niitä varten tarvittavien asemakaavamuutosten valmistelu yhdessä varauksensaajan kanssa koordinoidusti rinnakkain.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028



17.11.2014

Kaj/1

timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [HKR:n ohje maan alle rakentamisesta](#)
- 2 [Osallistumis- ja arviointisuunnitelma karttoineen](#)
- 3 [Kaupunginhallituksen päätös 8.2.2010 \(125 §\)](#)
- 4 [Sijaintikartta](#)
- 5 [YIT Rakennus Oy:n hakemus liitteineen](#)
- 6 [Tontin 8189/4 voimassa oleva asemakaava](#)

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Helsingin Satama -liikelaitos
Rakennusvirasto

Päätöshistoria

[Kaupunginhallitus 10.11.2014 § 1174](#)

HEL 2014-009904 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

[Kiinteistölautakunta 16.10.2014 § 500](#)

HEL 2014-009904 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 63/672498, Katajanokanlaituri 13, Kanavakatu 4

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) Helsingin kaupungin 8. kaupunginosan (Katajanokka) autopaikkojen korttelialueen nro 8189 tontin nro 4 toimitilahankkeen suunnittelua ja sen toteutusedellytysten selvittämistä varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä sekä varauspäätöksen mukaista varauksensaajaa että myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä.

2

Varausta ei voi siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

3

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin vaikea ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon tontilla olemassa olevat säiliöt, tunnelit, laitteet, rakenteet, polttoaineen jakeluasema vuokrasopimuksineen 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 yhteen sovittamaan toimitilasuunnitelmat ja tontin rakentamisen niiden kanssa.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan hankkeensa niin, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa ympäröiville kiinteistöille.

4

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista.

5



Hankkeen suunnittelu ja rakennettavuuden selvittäminen on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, Helsingin sataman, rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja muiden tarvittavien kaupungin hallintokuntien kanssa.

Kiinteistövirastolla on oikeus toimitilahankkeen edistämiseksi osoittaa käyttäjä tontille tulevaan toimitilarakennukseen.

Suunnittelussa tulee noudattaa rakennusviraston laatimia yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeita (1.10.2013, liite 7).

6

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan asemakaavan muutoksen laatimisen edellyttämistä hankkeen rakennettavuutta ja muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia koskevien suunnitelmien ja selvitysten tekemisestä.

7

Hankkeelle varatun tontin luovuttaminen edellyttää, että sitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Luovutettavan tontin lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

8

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista, ellei tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimukseen kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasite- ja rasitteenluonteiset ehdot.

9

Ellei kaupungin kanssa toisin sovita, tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen. Varausaikana neuvotellaan tontin myyntiä koskeva esisopimus, joka on allekirjoitettava ennen pysäköintilaitoksen rakentamista.



17.11.2014

Kaj/1

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamisen edellyttämät viranomaisluvut ja muut luvat.

11

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tontilta alueita voimassa olevan kaavan mukaisiin ja muihin väliaikaistarkoituksiin.

12

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli alueelle ei saada voimaan hankkeen mahdollistavaa asemakaavan muutosta tai aluetta ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi ja tonttia ei voida luovuttaa varauksensaajalle.

B

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan tekemään varausehtoihin muutoksia, lisäyksiä ja tarkennuksia.

(S0108-97)

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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