



§ 225

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Koivusaaresta Ikea-hankkeen suunnittelua varten (Lauttasaari, Koivusaari, suunnitellut tontit 31165/1-4)

HEL 2018-002398 T 10 01 01 00

Telkkäkuja 11, Vaskisalmenkuja 1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle Helsingin kaupungin 31. kaupunginosan (Lauttasaari) suunniteltujen tonttien 31165/1-4 varaamista Ikea Real Estate Oy:lle (y-tunnus 2149174-2) liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalueena ovat liitteiden 1 ja 2 mukaiset suunnitellut tontit 31165/1-2 (K-2), 31165/3 (K-1) ja 31165/4 (LPA); noin 17 982 m², rakennusoikeus 40 800 k-m², Telkkäkuja 11.
- Varausalueen voimassa olevat kiinteistötunnukset ovat 91-414-0001-0357, 91-414-0001-0344 (omistaja Suomen Valtio / Liikennevirasto), 91-414-0001-0684 ja 091-414-0001-0680.
- Varaus on voimassa 31.12.2024 saakka
- Varauksessa noudatetaan liitteiden 3 ja 4 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

L1131-10

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kooste viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ikea Real Estate Oy:lle esitetään Helsingin kaupungin 31. kaupunginosassa (Lauttasaari) sijaitsevien, suunniteltujen tonttien 31165/1-4 varaamista liike-, toimisto- ja hotellihankkeen jatkosuunnittelua varten.

Esittelijän perustelut

Edeltävä suunnitteluvaraus

Kaupunkiympäristölautakunnan esityksestä kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päätti 16.4.2018 § 22 varata asemakaavaluonnoksen mukaisen suunnitellun korttelin 31164 Ikea-hankkeen suunnittelua varten Ikea Real Estate Oy:lle (varauksensaaja). Varauksen tavoitteena oli suunnitella alueelle IKEA-tavaratalo sekä muita liike-, palvelu-, hotelli- ja toimitiloja yhtenäisenä Koivusaaren keskustakorttelin muodostavana rakennusryhmänä.

Suunnitteluvarauksen (nykyisin kehittämisvaraus) ehdot ilmenevät tämän esityksen lopussa olevasta päätöshistoriasta.

Varauksensaaja on varausaikana tutkinut ja suunnitellut hanketta tonteille varausehtojen mukaisesti. Varauksensaaja on toimittanut kaupunkiympäristön toimialalle vaaditut suunnitelmat ja selvitykset muun muassa hankkeen taloudellisista ja toiminnallisista edellytyksistä sekä toteutusaikataulusta.



Nyt esitettävä tonttivaraus on tarpeen hankkeen jatkosuunnittelua varten.

Hakemus ja suunniteltava hanke

IKEA Real Estate Oy on 4.11.2020 hakenut jatkoaikaa kaupunginhallituksen elinkeinojaoston 16.4.2018 myöntämälle suunnitteluvaraukselle.

Hakemuksen mukaan tarkoituksena on jatkaa hankkeen selvittämistä, kehittämistä ja suunnittelua tavoitteena toteuttaa Koivusaaren uusi keskustakortteli sisältäen arkkitehtuuriltaan ja palvelukonseptiltaan Suomessakin uudenvuodenlaisen IKEA-tavaratalon. Keskustakorttelin kokonaisuus sisältää IKEA-tavaratalon lisäksi muuta kaupallista toimintaa kuten päivittäistavarakaupan, katutasoon sijoittuvaa kivijalkaliiketilaa, hotellin sekä toimistotilaa. Lisäksi alueelle sijoitettaisiin kaksi yhteiskäyttöistä pysäköintilaitosta, jotka palvelevat kaupallisen keskuksen lisäksi sekä ympäröiviä asuntokortteleita että muita toimitilakäyttäjiä.

Hanketta on suunniteltu ja kehitetty tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kanssa Koivusaaren kokonaissuunnitelmaa ja tavoitteita tukien.

Tavoitteena on hankkeen toteuttaminen ilman aiheetonta viivytystä, kun alueen kaavoitus, rakentamiskelpoisuus ja muut yhteiset suunnittelu- ja kehittämiskäytännöt sen mahdollistavat. Hanke on tarkoitettu toteuttamaan energiatehokkaaksi ja sille on tarkoitus hakea ympäristösertifikaattia.

Kooste hakijan laatiman viitesuunnitelman havainnekuvista on esityksen liitteenä 5.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalue on voimassa olevan Koivusaaren osayleiskaavan mukaan pääosin työpaikka-alue (TP). Koivusaaren alueella on vireillä asemakaavan muutos (Lauttasaari, Koivusaari, asemakaavan muutosehdotus nro 12587). Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa 2.6.2020 § 327, ja tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta on käsitelty lautakunnan kokouksessa 20.4.2021. Kaupunginvaltuusto käsittelee asiaa arvion mukaan syksyllä 2021.

Asemakaavan muutos sisältää 194 560 k-m² uutta asuntokerrosalaa. Liike- ja toimitilakerrosala on 79 000 k-m² ja julkista rakentamista 8 200 k-m². Tarkistetussa asemakaavaehdotuksessa uutta asuntokerrosalaa on 194 560 k-m². Liike- ja toimitilakerrosalaa on 78 750 k-m² ja julkista rakentamista 12 200 k-m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on



e=2,26. Asukasmäärän lisäys on n. 5 000 asukasta ja työpaikkamäärän lisäys n. 3 300–4 000 työpaikkaa.

Varausalue sijoittuu edellä mainitulle asemakaavan muutosalueelle. Suunnitellut tontit 31165/1-3 ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1 ja K-2) ja niille osoitettua rakennusoikeutta on yhteensä 40 800 k-m². Tonttikohtaiset tiedot ovat seuraavat:

- Tontti 31165/1 (K-2, rakennusoikeus 7 900 k-m²)
- Tontti 31165/2 (K-2, rakennusoikeus 6 100 k-m²)
- Tontti 31165/3 (K-1, rakennusoikeus 26 800 k-m²)
- Tontille 3 saa rakentaa tavaratalon

Suunniteltu tontti 31165/4 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Suunnitellut tontit tullaan vuokraamaan osto-oikeuksin toimivaltaisen tahon päätöksellä kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien tontinluovutuslinjausten mukaisesti.

Varausehdot

Erityisten varausehtojen mukaan hankkeen jatkosuunnittelussa on otettava erityisesti huomioon seuraavat asiat:

- Jatkosuunnittelussa tulee noudattaa asemakaavaehdotusta nro 12587 ja sen määräyksiä, varauksensaajan laatimaa viitesuunnitelmaa (päivätty 31.12.2019) sekä 28.6.2019 kaupungille toimitettua selvitystä Koivusaaren hankkeen edistymisestä ja siihen liittyvistä suunnitelmista.

Suunnitteluvarauksen 16.4.2018 ehdot 5-8 on korvattu kaupunginhallituksen 8.2.2021 § 114 yleisen varauskierroksen yhteydessä hyväksymillä tonttien yleisillä varausehdoilla.

Varausehdot ovat esityksen liitteinä 3 ja 4.

Varaus

Esittelijä esittää tontin varaamista hakijalle päätösesityksen mukaisesti.

Tonttien varaaminen hakijalle perustuu aiempaan suunnitteluvaraukseen ja hakijan kanssa käytyihin neuvotteluihin, joissa on saavutettu yhteisymmärrys hankkeen toteuttamisesta.

Varausaika 31.12.2024 saakka on tarpeen, sillä Koivusaaren asemakaavaprosessi on vielä keskeneräinen.



Tonttivarausta IKEA Real Estate Oy:lle 31.12.2024 saakka liike-, hoteli- ja toimistohankkeen jatkosuunnittelua varten on pidettävä perusteltuna. Hanke on edistynyt tavoitteiden mukaisesti ja tulee toimimaan erinomaisena ankkurina Koivusaaren toimitilarakentamiselle ja luo merkittävän määrän uusia työpaikkoja erinomaisesti saavutettavalle alueelle.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 2 §:n kohdan 7 mukaan kaupunginhallituksen elinkeinojaosto päättää kaupungin omistamien yritys- ja teollisuustonttien varaamisesta elinkeinotoiminnan tarpeisiin.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Varausaluekartta
- 3 Erityiset varausehdot
- 4 Yleiset varausehdot
- 5 Kooste viitesuunnitelmasta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Tiedoksi



04.05.2021

Asia/4

Kanslia/Lindén Timo, Villeneuve Anna, Sippola-Alho Tanja, Pasonen
Leena, Nelskylä Maria
Make/Aaltonen Ilkka, Niemeläinen Taina

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 27.04.2021 § 216

Kaupunkiympäristölautakunta 13.03.2018 § 135

Kaupunkiympäristölautakunta 06.03.2018 § 113

Kaupunginhallituksen elinkeinojaosto 16.04.2018 § 22