6
Kiinteistölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Lauttasaaren huoltoasematontin (AM) 31039/1 varaamiseksi YIT Rakennus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Lauttasaari, tontti 31039/1)

HEL 2014-011022 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 61/672 493, Lauttasaarentie 25

Esitysehdotus

A

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaa YIT Rakennus Oy:lle (Y-tunnus 1565583-5) huoltoasematontin (AM) 31039/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka seuraavin ehdoin:

1

Tontille asemakaavan muutoksella mahdollisesti osoitettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä vuokra- ja/tai omistusasuntotuotantona.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontin toteuttamiseksi mahdollisesti valittavat yhteistyötahot kiinteistöviraston tonttiosastolla.

2

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin haastava ja että tontin suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa muun ohella huomioon olemassa olevat tunnelit, laitteet, rakenteet ja muut vastaavat sekä tontille sijoitettavaksi suunnitellut muita kiinteistöjä palvelevat ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen.

Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa huomiomaan edellä mainitut ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen sekä yhteensovittamaan suunnitelmat ja tontin rakentamisen näiden kanssa. Varauksensaaja on edelleen velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan hankkeensa niin, ettei siitä aiheudu haittaa eikä vaaraa ympäröiville kiinteistöille eikä Länsimetron tai Lauttasaaren liikekeskuksen rakentamiselle taikka käytölle. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista metron

toimintaan mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

3

Varauksensaaja on kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaatiessa velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontille linja-autoliikennettä palvelevan liikenneterminaalin mahdollisesti tarvittavine tauko- ym. tiloineen. Mainittu terminaali ym. tulee suunnitella ja rakentaa Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) antamien ohjeiden mukaisesti ja hanketta koskevat rakennussuunnitelmat tulee tältä osin hyväksyttää HSL:llä ennen rakennusluvan hakemista.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan HSL:n kanssa edellä mainitun terminaalin ja tilojen ym. toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Varauksensaaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan terminaalin ja siihen liittyvien tilojen ym. käytöstä ja ylläpidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Mikäli asianosaiset eivät pääse mainituista asioista sopimukseen, näistä määrää vapaan harkintansa mukaan kiinteistölautakunta. Kaupungilla on vaihtoehtoisesti oikeus tällöin myös määrätä varaus seuraamuksitta päättymään ja menetellä tontin osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

Edelleen 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 toisin sovita. Tonttiosasto sisällyttää tällöin sopimuksiin kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasite- ja rasiteluonteiset ehdot.

4

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa sekä näiden antamien ohjeiden mukaisesti laatimaan tulevan asemakaavan muutoksen valmistelun pohjaksi tontin kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa kuvaavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

Tontin jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee noudattaa hyväksytystä viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja

perusratkaisuja, vastaisuudessa voimaan tulevan asemakaavan muutoksen määräyksiä sekä muita viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

5

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

6

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen ostamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeiden toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamista. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi tai sen rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy.

8

Kaupungilla on vapaa oikeus varausaikana vuokrata po. tonttia väliaikaistarkoituksiin sekä hyväksyä sitä koskevia rasitteita ja muita vastaavia yhteisjärjestelyjä. Kaupunki tiedottaa varauksensaajalle edellä mainituista asioista.

9

Tontti suunnitellaan ja rakennetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella.

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.

10

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä sekä 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 varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, 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 päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

11

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä nro 4 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

B

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

C

Kiinteistölautakunta oikeuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston tekemään varauspäätökseen vähäisiä muutoksia ja lisäyksiä, mikäli kaupunginhallitus hyväksyy päätöskohdan B.

Tiivistelmä

Lauttasaarentien pohjoispuolelle Lauttasaaren liikekeskuksen läheisyyteen sijoittuu vanha, nykyisin huoltoasematoimintaa varten asemakaavassa osoitettu tontti 31039/1 (os. Lauttasaarentie 25). Tontti on ollut vuokrattuna HOK Elannolle huoltoasemaa varten. Maanvuokrasopimus on purettu toukokuussa 2010 Länsimetron rakentamistöiden vuoksi, ja tontti on siten palautunut kaupungin hallintaan. Tontti on nykyisellään työmaakäytössä. Tontille on rakennettu Länsimetron työtunneli, joka tulee vastaisuudessa palvelemaan metron huolto- ja pelastusreittinä sekä ajo- ja kulkuyhteytenä Lauttasaarentien eteläpuolelle sijoittuvan uuden liikekeskuksen maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tontille tulee todennäköisesti sijoittumaan myös mainitun ajoyhteyden ilmanvaihto- ym. laitteita ja tilavarauksia.

Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan tontille tulisi todennäköisesti sijoittaa myös linja-autoliikenteen kääntöpaikka (liikenneterminaali). Mainituista syistä johtuen tontin velvoiteautopaikkoja ei todennäköisesti voida toteuttaa tontille, vaan ne tulee järjestää toisaalta.

Tontti 31039/1 sijoittuu hyvällä paikalle valmiiseen kaupunkirakenteeseen ja tontin maankäytön tehostaminen on perusteltua. YIT Rakennus Oy (jäljempänä ”YIT") on hakenut tontin varaamista kumppanuuskaavoitusta ja vapaarahoitteisen asuntohankkeen suunnittelua varten. YIT on ostanut Lauttasaaren uuden liikekeskuksen tontit ja toimii siten liikekeskushankkeen kehittäjänä ja toteuttajana.

Tontti 31039/1 on sillä olevien maanalaisten tunneleiden ja tontille suunniteltujen muiden toimintojen vuoksi toteutettavuudeltaan erityisen vaativa. Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenne alkaa arviolta vuoden 2017 tammikuussa, jolloin pysäköintilaitoksen ajoyhteyden ja muiden siihen liittyvien järjestelyiden on oltava valmiita ja

toimintakunnossa. Lisäksi tontin rakentaminen (louhinta) saattaa vaikuttaa myös Länsimetron toimintaan. Tontin kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyy siten myös merkittäviä aikataulupaineita.

Hakemukseen ja neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 31039/1 varattaisiin YIT:lle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten. Tontille mahdollisesti kaavoitettavat asunnot toteutettaisiin sääntelemättömänä tuotantona, koska tontti soveltuu rakentamiseen liittyvien teknisten haasteiden ja kustannuspaineiden vuoksi todennäköisesti hyvin huonosti säänneltyyn tuotantoon. Tontille voitaisiin alustavan arvion mukaan rakentaa noin 30 - 38 asuntoa (2 500 - 3 000 k-m²). Lauttasaaren liikekeskushankkeen toteuttajana YIT:llä on mahdollisuus autopaikkojen järjestelyyn hankkeiden välillä ja YIT pystyy sovittamaan tontilla olevan ajotunnelin sekä sitä palvelevien ilmanvaihto- ym. laitteiden ja kuilujen suunnittelun ja toteutuksen yhteen tontin talonrakentamisen kanssa. Lisäksi YIT:llä on mahdollisuus aloittaa viipymättä viitesuunnitelman laadinta tontin rakentamiseksi vaadittavan asemakaavan muutoksen pohjaksi. Tontin varaaminen YIT:lle on mainituista syistä perusteltua.

Esittelijän perustelut

Taustaa

Lauttasaarentien pohjoispuolelle Lauttasaaren liikekeskuksen läheisyyteen sijoittuu vanha, nykyisin huoltoasematoimintaa varten asemakaavassa osoitettu tontti (AM) 31039/1 (os. Lauttasaarentie 25). Tontti on vuorattu vuonna 1966 HOK Elannolle huoltoasemaa varten. Maanvuokrasopimus on purettu toukokuussa 2010 Länsimetron rakentamistöiden vuoksi. Tontti on siten palautunut kaupungin hallintaan. Tontti on nykyisellään Länsimetron työmaakäytössä.

Tontille on rakennettu Länsimetron työtunnelina toimiva maanalainen ajo- ja kulkuyhteys, joka tulee vastaisuudessa palvelemaan metron pelastus- ja huoltoreittinä sekä myös Lauttasaarentien eteläpuolelle sijoittuvan uuden liikekeskuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteytenä. Tontille tulee sijoittumaan myös mainitun ajoyhteyden ilmanvaihto- ym. laitteita ja kuiluja.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on neuvotellut tontin maankäytön tehostamismahdollisuuksista kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa. Asemakaavaosasto pitää muun ohella kaupunkikuvallisesti tärkeänä, että tontille saataisiin rakentamista. Tontille voitaisiin asemakaavaosaston selvitysten mukaan osoittaa asuinrakentamista karkeasti noin 2 500 - 3 000 k-m² sekä toimisto- ja liiketilaa noin 700 k-m². Asemakaavaosaston näkemyksen mukaan tontille on todennäköisesti tulevaisuudessa tarpeen sijoittaa myös linja-

autoliikenteen liikenneterminaali ja siihen liittyvät tilat, joiden laajuus olisi noin 1 200 k-m². Asemakaavaosaston selvitysten mukaan tontin velvoiteautopaikkoja ei todennäköisesti voida mainituista syistä johtuen toteuttaa tontille, vaan ne tulee järjestää toisaalta.

Lauttasaaren liikekeskuksen pysäköintiliikenne alkaa arviolta vuoden 2017 tammikuussa, jolloin pysäköintilaitoksen ajoyhteyden ja muiden siihen liittyvien järjestelyiden on oltava valmiita ja toimintakunnossa. Lisäksi tontin rakentamisen edellyttämillä louhintatöillä saattaa olla vaikutuksia Länsimetron toimintaan metron liikennöinnin alettua syksyllä 2016. Tontin rakentamisen edellyttämän asemakaavan muutoksen laadintaan ja rakentamisen aloittamiseen kohdistuu siten merkittäviä aikatauluhaasteita.

Sijaintikartta on liitteenä nro 1.

Hakemus

YIT pyytää 22.5.2014 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille tontin 31039/1 tontin rakentamismahdollisuuksien tarkempaa selvittämistä varten. Hakemuksen mukaan po. tontti liittyy jo nykyisellään kiinteästi YIT:n Lauttasaarentien eteläpuolelle sijoittuvaan liikekeskushankkeeseen ja tontille mahdollisesti osoitettavan rakennusoikeuden toteutus on mahdollista yhteensovittaa liikekeskushankkeen rakentamiseen, kun molemmat hankkeet ovat saman tahon hallinnassa.

Hakemus perusteluineen on liitteenä nro 2.

Varattavaksi esitettävä tontti

Vuonna 1966 voimaan tuleen asemakaavan nro 5803 mukaan tontti 31039/1 (os. Lauttasaarentie 25) kuuluu moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialueeseen AM. Tontin pinta-ala on 1 765 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 706 k-m². Edelleen tonttia koskee 31.12.2009 voimaan tullut Länsimetron rakentamista koskeva maanalainen asemakaava nro 11800. Edellä mainitut kaavat on osin korvannut 22.11.2013 voimaan tullut Lauttasaaren liikekeskusta koskeva asemakaava nro 12079.

Tontin rakentaminen edellyttää edellä mainittujen asemakaavojen muuttamisen.

Kopio asemakaavan nro 5803 kaavakartasta on liitteenä nro 3.

Varausesitys

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

Hakemukseen ja käytyihin neuvotteluihin perustuen esitetään, että tontti 31039/1 varattaisiin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten YIT:lle. Lauttasaaren liikekeskushankkeen toteuttajana YIT:llä on parhaat edellytykset suunnittelun nopealle käynnistämiselle, varattavan tontin sekä liikekeskushankkeen suunnittelun ja rakentamisen yhteensovittamiselle sekä varattavan tontin velvoiteautopaikkajärjestelyjen ratkaisemiselle. Lisäksi YIT omaa laajan kokemuksen vaativien rakennus- ja kiinteistökehityshankkeiden läpiviennistä.

Tontin rakentamiseen liittyvien haasteiden ja kustannuspaineiden vuoksi tontti on tarkoituksenmukaista toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona.

Varausehdot

Varausehtoihin esitetään sisällytettäviksi tontin suunnittelua ja rakentamista koskevat keskeiset ehdot. Näiden mukaan hanke toteutetaan YIT:n kokonaisvastuuperiaatteella ja tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee muun ohella huomioida Länsimetroa ja Lauttasaaren liikekeskusta palvelevat tunnelit ym. sekä metron toiminnan turvaaminen. YIT olisi varausehtojen mukaan velvollinen kustannuksellaan laatimaan asemakaavan muutoksen pohjaksi viitesuunnitelman yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston kanssa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamisen edellyttämä asemakaava ei tule voimaan tai tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi.

Koska tontti toteutettaisiin sääntelemättömänä asuntotuotantona, tontti luovutettaisiin käypään arvoon myymällä.

Lopuksi

Varausesitys mahdollistaisi nykyisellään vajaakäytössä olevan, hyvälle paikalle sijoittuvan tontin maankäytön tehostamisen nopealla aikataululla sekä Lauttasaaren kaupunkirakenteen tiivistämisen ja kaupunkikuvan kehittämisen. Tontille voitaisiin kaavamuutoksen jälkeen rakentaa arviolta noin 30 - 38 asuntoa sekä liike- ja toimistotiloja. Tontin suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät rakennustekniset haasteet sekä aikataulutekijät huomioiden esittelijä pitää varausta tarkoituksenmukaisena ja perusteltuna.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Hakemus
3	Kopio asemakaavamuutoksen nro 5803 kaavakartasta
4	Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013

Otteet

Ote
Kaupunginhallitus