



3.5.2011

3

ESITYS KAUPUNGINHALLITUKSELLE MELLUNMÄEN KESKUKSEN
ALUEIDEN VARAAMISTA KOSKEVAN PÄÄTÖKSEN MUUTTAMISEKSI
(MELLUNKYLÄ KORTTELIT 47225, 47230, 47329)

Kv 2011-156

Kiinteistökartta K6 T3, Mellunmäen keskus

ESITTELIJÄ

Hakemus

YIT Rakennus Oy ja Kesko Oyj ovat hakemuksellaan 20.1.2011 pyytäneet, että kaupunginhallituksen varauspääöstä 25.1.2010 (96 §) muutettaisiin siten, että asemakaavan muutosehdotukseen nro 12026 sisältyvän eteläisen ALY-korttelialueen asuinkerrosala (5 800 k-m²) varattaisiin YIT Rakennus Oy:lle ATT:n luovuttua varauksestaan.

YIT Rakennus Oy pyytää, että asuinkerrosala varattaisiin sille osittain Hitas-omistusasuntotuotantoon tai vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon ja osin vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina taikka ns. välimallin mukaisena lyhyenä korkotukituotantona.

Lisäksi hakemuksessa esitetään, että yhtiöiden Mellunmäen keskuksen eteläpuolen liiketiloja koskeva YIT Rakennus Oy:n ja Kesko Oyj:n yhteisvaraus muutettaisiin kahdeksi erillisvaraukseksi, jotka noudattaisivat asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12026 esitettyjen tonttien kerrosaloja ja tonttirajauksia. Vielä hakijat esittävät, että varausaikaa jatkettaisiin 31.12.2012 saakka.

Sijaintikartta ja kaavaehdotus nro 12026 ovat liitteinä nro 2 ja 3 sekä hakemus on liitteenä nro 4.

Kaupunginhallituksen varauspääös 25.1.2010 (96 §)

Kaupunginhallitus päätti 25.1.2010 (96 §) varata Mellunmäen keskuksen alueita 31.12.2011 saakka päätöksestä tarkemmin ilmenevin ehdoin seuraaville varauksensaajille:

- Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle varattiin liike-, toimisto- ja palvelutilojen laajennuksen ja uusien tilojen suunnittelua varten noin 3 000 k-m² suuruinen alue keskuksen eteläosasta.



3.5.2011

- HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle varattiin uusien liike- ja tomistilojen suunnittelua varten noin 2 000 k-m² suuruisen alue keskuksen pohjoisosasta.
- Asuntotuotantotoimistolle varattiin po. kaupunginhallituksen päätöksellä alueen eteläosasta noin 3 000 k-m² suuruisen alue ja pohjoisosasta noin 5 500 k-m². Asuntotuotantotoimistolle on varattu lisäksi kirjastoa varten y-tilaa noin 1 300 k-m².

Varauspäättös on liitteenä nro 5.

Asemakaavan muutoksen taustat

- täydennysrakentamista, kumppanuuskaavoitusta ja WDC-hanke

Mellunmäen keskuksen alueen kaavamuutos perustuu esikaupunkien renessanssi -hankkeeseen, jonka tavoitteena on luoda mahdollisuudet Helsingin esikaupunkialueiden täydennysrakentamiselle. Täydennysrakentamisella pyritään tuottamaan uutta asunto- ja liiketilaa kestävän, energiaa säästävän ja päästöjä vähentävän kaupunkirakentamisen periaatteiden mukaisesti ja olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa, joukkoliikennettä sekä palveluita hyödyntäen. Tavoitteena on saada erityisesti asemien ja ostoskeskusten ympäristöjä vetovoimaisiksi esikaupunkikeskuksiksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on metroaseman ympäristön täydennysrakentaminen ja kaupunginosan keskuksen kehittäminen kaupallisia, julkisia ja liikenteellisiä palveluja lisäämällä ja monipuolistamalla sekä sijoittamalla uusia asuntoja alueelle. Mellunmäen keskuksen asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamisen metroradan molemmin puolin siten, että keskuksen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 9 700 k-m²:sta yhteensä 26 100 kerrosneliömetriin.

Mellunmäen keskuksen kaavoitustyö on alun perin käynnistetty Kesko Oyj:n ja YIT Rakennus Oy:n metroradan eteläpuolen palvelukeskuksen laajentamista koskevasta tontinvaraushakemuksesta 16.10.2007. Asemakaavan muutos on suunniteltu yhteistyössä YIT:n, Keskon, asuntotuotantotoimiston ja HOK-Elannon sekä kaupungin toimijoiden kanssa. Kyseessä on siten kumppanuuskaavoitushanke.

Teollisen muotoilun kansainvälinen järjestö (ICSID) on valinnut Helsingin maailman vuoden 2010 designpääkaupungiksi. Mellunmäen keskuksen alueesta suunnitellaan toteutettavaksi World Design Capital -kohdetta, joka olisi esimerkki hyvästä täydennysrakentamisesta, ym-



3.5.2011

päristön parantamisesta ja uudenlaisesta yhteistyömallista. Kaupungin hanke-ehdotus on alustavasti hyväksytty.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12026

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.12.2010 lähettää 47. kaupunginosan (Mellunkylä) korttelin 47225, korttelin 47329 ja katu-, liikenne- ja suojaviheralueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12026 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Hallintokeskus on pyytänyt kiinteistölautakunnalta lausuntoa esityksestä 8.4.2011 mennessä. Lausuntoasia on käsitelty omana asianaan toisaalla tällä kiinteistölautakunnan esityslistalla.

Mellunmäen keskuksen asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamisen metroradan molemmin puolin siten, että keskuksen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 9 700 k-m²:sta yhteensä 26 100 kerrosneliömetriin. Kerrosalasta asumista on n. 14 000 k-m² ja liiketilaa 12 000 k-m².

Muutosehdotuksessa pohjoiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu asuinrakennusoikeutta 8 250 k-m² ja liikerakennusoikeutta 3 100 k-m². Eteläiselle asuin-, liike- ja yleisten rakennusten korttelialueelle (ALY) on osoitettu asumista 5 800 k-m², liiketiloja 1 300 k-m² ja julkisten palvelujen tiloja ja/tai liiketiloja 1 000 k-m².

Kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna alueen asuinkerrosala on kasvatettu (+ 5 550 k-m²) ja liiketilan osuutta on pienennetty (- 2 200 k-m²). Toisaalta kaavamuutos mahdollistaa julkisten palveluiden tilan rakennusoikeuden vaihtoehtoisen käytön liiketilana (Y/L1 000 k-m²).

Asemakaavan muutosehdotus nro 12026 on liitteenä nro 3.

Varauspäättöksen muuttaminen asuinrakennusoikeuden osalta

Mellunmäen keskuksen alueen asuinrakennusoikeus varattiin kaupunginhallituksen päätöksellä 25.1.2010 (96 §) asuntotuotantotoimikunnalle. ATT on kaavoitusprosessin aikana ilmoittanut luopuvansa alueen eteläpuolen asuinkerrosalan ja julkisten palveluiden tilojen varauksesta.

YIT Rakennus Oy esittää hakemuksessaan 20.1.2011, että suunnittelun tontin 47230/2 asuinkerrosala varattaisiin yhtiölle vapaarahoitteeseen vuokra-asuntotuotantoon tai ns. välimallin mukaiseen lyhyeen korkotukituotantoon ja suunnitellun tontin 47230/3 asuinkerrosala



3.5.2011

Hitas-omistustuotantoon tai vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Varauspäättöstä esitetään muutettavaksi siten, että suunniteltu tontti 47230/2 (3 000 k-m²) varattaisiin sääntelemättömään vapaarahoitteeseen vuokra-asuntotuotantoon ja 47230/3 (2 800 k-m²) vapaarahoitteeseen ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaan omistusasuntotuotantoon YIT Rakennus Oy:lle. Alueen varaaminen YIT Rakennus Oy:lle on perusteltua, koska kyse on kumppanuuskaavoituksen osapuolesta, jonka aloitteesta kaavamuutos on tullut vireille.

Alueen asuntorakenteen vuoksi on perusteltua, että suunnitellut tontit varataan sääntelemättömään vapaarahoitteeseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon. Mellunmäen keskuksen lähialueella on toistaiseksi lähinnä valtion korkotukemaa asuntokantaa, etenkin kaupungin vuokra-asuntoja. ATT:lle varatusta uudisasuinrakennusoikeudesta valtaosa, vähintään 80 % tulee toteuttaa ns. välimuodon asuntuotantona (Hitas-, osaomistus- ja/tai asumisoikeusasuntoina).

Mellunmäessä on runsaasti omakotiasutusta ja ikääntyviä asukkaita, jolloin voidaan olettaa, että alueella on kysyntää hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien lähelle rakennettavista vapaarahoitteisista vuokra- ja/tai omistusasunnoista.

Varauspäättöksen 25.1.2010 mukaan Mellunmäen keskuksen asuntuosuunnittelussa ei ole tarpeen noudattaa asuntojen 75 m²:n keskipinta-alavaatimusta. Tällöin asunnot voidaan suunnata esimerkiksi ikääntyville ihmisille sekä nuorille ensiasunnon hankkijoille. Vastaava ehto esitetään sisällytettäväksi YIT Rakennus Oy:n asuinkerrosalan varaukseen.

Varauspäättöksen muuttaminen Y/L-tilan osalta

Mellunmäen keskuksen asemakaavaluonnos on sisältänyt noin 1 300 k-m² suuruisen Y-tilan Mellunmäen keskuksen kirjastoa varten. Kirjaston kerrosala on ollut sisällytettynä ATT:n Mellunmäen keskuksen eteläosan varaukseen, josta ATT on ilmoittanut luopuvansa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa julkisten palveluiden kerrosala on pienennetty 1 000 k-m²:iin ja kaavamerkintä on muutettu Y/L-tilaksi, mikä mahdollistaa rakennusoikeuden käyttämisen liiketilana. Muutos on tehty, koska kirjastohankkeen toteutumisesta ei ole vielä tehty päätöstä.



3.5.2011

Y/L-tila esitetään varattavaksi YIT Rakennus Oy:lle osana suunniteltujen tonttien 47230/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien liikerakennusoikeutta (2 300 k-m²). Varauspäättös esitetään tehtäväksi ehdollisesti siten, että varauksensaajan on suunnitteluvaiheessa selvitettävä kaupungilta kirjaston tai muun julkisen palvelutilan sijoittuminen alueelle. Kaupungin niin vaatiessa on varauksensaajan toteutettava hanke yhteistyössä kaupunginkirjaston kanssa.

Kyse on rakennusoikeudesta, joka sijoittuu YIT Rakennus Oy:lle varattavaksi esitetylle ALY-korttelialueelle. Mellunmäen keskuksen hankkeen liikkeelle lähtemisen ja hankkeen toteutumisen kannalta tarkoituksenmukaista on, että kirjastohankeen toteutumisen ollessa epävarmaa myös kyseinen rakennusoikeus varattaisiin YIT Rakennus Oy:lle.

Muut varauspäättöksen muutokset ja varausajan jatkaminen

Varauspäättökseen esitetään tehtäväksi eräitä muita kaavoitusprosessin kerrosalojen ja rajausten muutosten myötä tarvittavia korjauksia. Lisäksi esitetään, että päätökseen sisällytetään suunnittelukilpailun järjestämistä koskeva ehto ja varausaikaa jatketaan.

Mellunmäen keskuksen eteläpuoleisen alueen liikerakennusoikeus varattiin 25.1.2010 Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle yhteisesti. Yhteisvaraus esitetään muuttuneiden tonttirajausten myötä muutettavaksi erillisvarauksiksi siten, että ALY-korttelin 47230 suunniteltujen tonttien nro 2 ja 3 liikerakennusoikeus (yht. 2 300 k-m²) varataan YIT Rakennus Oy:lle ja KM-korttelin nro 47230 suunnitellun tontin nro 1 liikerakennusoikeuden lisäksi (+ 500 k-m²) varataan Kesko Oyj:lle.

Suunniteltu liikerakennusten korttelialueen (KM) nro 47230 tontti nro 1 (nykyinen tontti KLP 47225/2, kerrosala 2 500 k-m²) on vuokrattu Kesko Oyj:lle 31.12.2045 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Kaavamuutos mahdollistaa tontin lisärakentamisen (500 k-m²), mikä edellyttää olemassa olevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttamista ja vuokran tarkistamista.

Yhteisvarauksen muuttaminen kahdeksi erillisvaraukseksi on omiaan selkeyttämään ja yksinkertaistamaan hankkeiden suunnittelua ja toteuttamista.

Muilta osin varauspäättöstä esitetään muutettavaksi siten, että varaukset päivitetään kerrosaloiltaan vastaamaan asemakaavan muutosehdotusta nro 12026.



3.5.2011

Mellunmäen keskuksen alueesta on tavoitteena saada World Design Capital -kohde. Tämän vuoksi varauspäätökseen esitetään sisällytettäväksi ehto, joka velvoittaa alueiden varauksensaajat yhdessä järjestämään alueella suunnittelukilpailun myöhemmin sovittavalla tavalla.

Mellunmäen keskuksen alueen hanke on laaja ja monivaiheinen ja hankkeen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttävät kattavaa yhteistyötä asemakaavoituksen, kaupungin muiden viranomaisten ja alueen muiden varauksensaajien kanssa. Tämän vuoksi hankkeen varausaikaa esitetään jatkettavaksi 31.12.2012 saakka.

Varauspäätöksen muuttaminen ja jatkaminen on perusteltua

Kumppanuuskaavoituksena toteutettu Mellunkylän keskuksen alueen asemakaavoitusprosessi on saatu kaavaehdotusvaiheeseen. Kumppanuuskaavoituksen tuloksena on ollut tiedossa, että alueen kerrosalat ja rajaukset voivat muuttua suhteessa kaavaluonnosvaiheessa tehtyyn varauspäätökseen.

Att:n luopuminen eteläpuolen asuinkerrosalan toteuttamisesta ja kirjastohankkeesta sekä asemakaavan muutosehdotukseen sisällytetyt muuttuneet tonttirajaukset ja kerrosalat edellyttävät kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.1.2010 (96 §) muuttamista muuttunutta va-raustilannetta ja kaavaehdotusta vastaavaksi.

Varauspäätöksen muuttaminen edellä esitetyllä tavalla on perusteltua hankkeen liikkeelle saamiseksi ja alueen toteuttamiseksi. Lisäksi va-rausaikaa on tarpeen jatkaa kaavoitusprosessin ollessa yhä kesken ja erityisesti alueen suunnittelemiseksi tiiviissä yhteistyössä varauksen-saajien ja kaupungin eri toimijoiden kesken.