



3.5.2011

226 §

19.4.2011 pöydälle pantu asia

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

Kv 2011-156

Kiinteistökartta K6 T3, Mellunmäen keskus
Esityslistan asia To/3

Lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle Mellunmäen keskuksen varauspäätöksen 25.1.2010 (96 §) muuttamista ja liitteestä 1 ilmevien asemakaavan muutosehdotuksen nro 12026 mukaisten suunniteltujen tonttien tai niistä muodostettavien tonttien tai alueiden varaamista 31.12.2012 saakka seuraavasti:

A Asuin-, liike- ja yleisten alueiden korttelialueen (ALY) korttelin nro 47230 suunnitellut tontit nrot 2 ja 3 tai niistä muodostettavat tontit varataan YIT Rakennus Oy:lle uusien asuin- ja liiketilojen suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1 Korttelin nro 47230 suunniteltujen tonttien nrot 2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien liikerakennusoikeus (2 300 k-m²) varataan YIT Rakennus Oy:lle. Rakennusoikeuteen sisältyy 1 000 k-m² julkista palvelutilaa/liiketilaa (Y/L).

Varauksensaajan on suunnitteluvaiheessa selvítettävä kaupungilta kirjaston sijoittuminen alueelle. Kaupungin niin vaatiessa on varauksensaajan toteutettava hanke yhteistyössä kaupungin kanssa.

(L1147-33 R, L1147-34R)

2 Korttelin nro 47230 suunnitellun tontin nro 2 tai siitä muodostettavan tontin asuinrakennusoikeus (3 000 k-m²) varataan YIT Rakennus Oy:lle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon.

Korttelin nro 47230 suunnitellun tontin nro 3 tai siitä muodostettavan tontin asuinrakennusoikeus (2 800 k-m²) varataan YIT Rakennus Oy:lle ilman Hitas-ehtoja tapahtuvaa vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.



3.5.2011

Asuntosuunnittelussa ei ole tarpeen noudattaa asuntojen 75 m²:n keskipinta-alavaatimusta.

(A1147-697R, A1147-698R)

3 Varauksensaajan hankkeen yhteyteen on toteutettava kaupungin niin vaatiessa liityntäpysäköintipaikkoja myöhemmin erikseen sovittava määrä. Pysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä suoritettavista korvauksista sovietaan erikseen.

4 Tavoitteena on saada alueesta World Design Capital -kohde, joka olisi esimerkki hyvästä täydennysrakentamisesta ja ympäristön parantamisesta sekä uudenlaisesta yhteistyömallista.

Alueiden varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä järjestämään alueella suunnittelukilpailun myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla. Alueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja HKL-liikelaitoksen sekä alueiden muiden varauksensaajien kanssa.

5 Rakentamisessa ja suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

6 Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta eikä liiketiloille ja asumiselle suunniteltua aluetta voida luovuttaa.

7 Mikäli alueiden asuin- ja liikerakennusoikeus jaetaan luovutettavaksi useammalle yhtiölle, on rakennusoikeuden kohdentumisesta yhtiöiden kesken sovittava hallinnanjakosopimuksin. Alueet voidaan toteuttaa myös asunto-osake-



3.5.2011

yhtiömuotoisena ns. sekatalomallina, mikäli varauksensaajat näin yhdessä sopivat ja tälle saadaan tarvittavat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen suostumukset.

(L1147-36R)

- B Liikerakennusten korttelialueen (KM) korttelin nro 47230 suunnitellun tontin nro 1 tai siitä muodostettavan tontin liikerakennusoikeuden lisäys (+ 500 k-m²) varataan Kesko Oyj:lle liiketilojen laajennuksen suunnittelua ja toteuttamista varten kohdassa A esitetyin ehdoin 3-7.

(L1147-35R)

- C Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) korttelin nro 47329 suunnitellun tontin nro 2 tai siitä muodostettavan tontin liikerakennusoikeus (3 100 k-m²) varataan HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle liiketilojen suunnittelua ja toteuttamista varten kohdassa A esitetyin ehdoin 3-6 sekä:
- D Asuin- ja liikerakennusten korttelialueen (AL) korttelin nro 47329 suunnitellun tontin nro 2 tai siitä muodostettavan tontin asuinrakennusoikeus (8 250 k-m²) varataan asuntotuotantotoimikunnalle ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten kohdassa A esitetyin ehdoin 3-7 sekä lisäksi seuraavin ehdoin:

- 8 Asuinrakennusoikeudesta vähintään 80 % (6 600 k-m²) on toteutettava ns. välimuodon asuntotuotantona.

Asuinrakennusoikeudesta enintään 20 % (1 650 k-m²) saadaan toteuttaa ensisijaisesti nuorille ja/tai vanhuksille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Välimuodon asuntotuotantoon luetaan kuuluvaksi valtion tukema vuokra-asuntotuotanto, jossa vuokralaisella on mahdollisuus asunnon omaksilunastamiseen. Tämän tuotannon osuus ei kuitenkaan saa olla enempää kuin 30 % (1 980 k-m²) välimuodon asuntotuotantoon varattavasta osuudesta, ellei kaupunki varauksensaajan perustellusta esityksestä toisin päättä.

Kaavan sallima erityisasuminen (830 k-m²) luetaan välimuodon asuntotuotannon osuuteen. Varauksensaajan on selvitettävä sosiaalivirastolla kehitysvammaisten ryhmäkodin tarve. Kaupungin niin vaatiessa on varauksensaajan toteutettava hanke yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.



3.5.2011

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi esityslistan liitteestä 6 ilmeneviä erityisehtoja.

Asuntosuunnittelussa ei ole tarpeen noudattaa asuntojen 75 m²:n keskipinta-alavaatimusta.

(A1147-699R)

Samalla kaupunginhallitus päätti oikeuttaa kiinteistölautakunnan tekemään kohdissa A - D esitettyihin varausehtoihin vähäisiä muutoksia, täydennyksiä ja tarkistuksia.

Lopuksi lautakunta toteaa, että Mellunmäen keskuksen kaavoitus on edennyt asemakaavan muutosehdotusvaiheeseen (nro 12026). Kaavamutoksella Mellunmäen metroaseman ympäristön asunto- ja palvelutarjontaa kehitetään täydennysrakentamisen keinoin siten, että keskuksen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 9 700 k-m²:sta yhteensä 26 100 kerrosneliömetriin.

Alueen kaavoitus on toteutettu kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä alueen varauksensaajien YIT Rakennus Oy:n, Kesko Oyj:n, asuntotuotantotoimiston ja HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:n sekä kaupungin eri toimijoiden kanssa. Kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Kaavaehdotusvaiheeseen tultaessa Mellunmäen keskuksen kaava-alueen kerrosalat ja rajaukset ovat muuttuneet. Lisäksi asuntotuotantotoimisto on ilmoittanut luopuvansa Mellunmäen keskuksen eteläpuolen asuinrakennusoikeudesta ja kirjastoa varten tarkoitettua julkisesta palvelutilasta. Muutokset edellyttävät varauspäätöksen muuttamista.

Varauspäätöstä esitetään muutettavaksi siten, että aiemmin ATT:lle varattu eteläpuolen asuinkerrosala ja Y/L-tila varataan YIT Rakennus Oy:lle, joka on ollut kaavamutoksen hakijana ja kumppanuuskaavoituksen osapuolena. Asuinkerrosala varattaisiin vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon, mikä monipuolistaisi Mellunmäen keskuksen alueen asuntotarjontaa.

Varauspäätöstä esitetään samalla muutettavaksi siten, että se vastaa kerrosaloiltaan ja rajauksiltaan sekä muilta tiedoiltaan asemakaavan muutosehdotusta nro 12026. Esitetyt muutokset ovat omiaan edistämään Mellunmäen keskuksen toteutumista ja hankkeiden suunnittelua.



3.5.2011

Koska hanke on laaja ja edellyttää kattavaa yhteistyötä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa, esitetään varausaikaa jatkettavaksi 31.12.2012 saakka.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle.

Merkittiin, että esittelijä muutti ehdotustaan poistamalla A kohdan ehdon 1 toisesta kappaleesta sanat "muiden julkisten palvelutilojen".

Lisätiedot:

Välimäki Minna, kiinteistölakimies, puhelin 310 73889

Ollikka Elina, kiinteistölakimies, puhelin 310 34008

LIITTEET

- Liite 1 [Kartta varattavista alueista](#)
- Liite 2 [Sijaintikartta](#)
- Liite 3 [Ote asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12026](#)
- Liite 4 [Hakemus](#)
- Liite 5 [Varauspäätös](#)
- Liite 6 [Hitas I -ehdot](#)
- Liite 7 [Muistio](#)