



14.11.2011

Kaj/1

§ 1036

Mellunmäen keskuksen alueiden varaamista koskevan Khn 25.1.2010 § 96 päätöksen muuttaminen

HEL 2011-001106 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti jatkaa Mellunmäen keskuksen alueiden varaamista 31.12.2013 saakka ja samalla muuttaa 25.1.2010 (96 §) tekemänsä varauspäätöksen kuulumaan seuraavasti:

A

Asuin-, liike- ja yleisten alueiden korttelialueen (ALY) korttelin nro 47230 suunnitellut tontit nro 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 nro 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 selvitettävä kaupungilta kirjaston sijoittuminen alueelle. Kaupungin niin vaatiessa on varauksensaajan toteutettava hanke yhteistyössä kaupungin kanssa.

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



3. Varauksensaajan hankkeen yhteyteen on toteutettava kaupungin niin vaatiessa liityntäpysäköintipaikkoja myöhemmin erikseen sovittava määrä. Pysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä suoritettavista korvauksista sovitaan erikseen.
4. Tavoitteena on saada alueesta World Design Capital -kohde, joka olisi esimerkki hyvästä täydennysrakentamisesta ja ympäristön parantamisesta sekä uudenaikaisesta yhteistyömallista.

Alueiden varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä järjestämään alueella suunnittelukilpailun myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla, ellei kilpailun järjestäminen hankkeiden eriaikaisuudesta johtuen ilmene epätarkoituksenmukaiseksi. Alue on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja HKL-liikelaitoksen sekä alueiden muiden varauksensaajien kanssa.

5. Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen 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.



6. Mikäli alueiden asuin- ja liikerakennusoikeus jaetaan luovutettavaksi useammalle yhtiölle, on rakennusoikeuden kohdentumisesta yhtiöiden kesken sovittava hallinnanjakosopimuksin. Alueet voidaan toteuttaa myös asunto-osake-yhtiömuotoisena ns. sekatalomallina, mikäli varauksensaajat näin yhdessä sopivat ja tälle saadaan tarvittavat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen suostumukset.

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.

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:

7.

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.

8.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi esityslistan liitteestä 7 ilmeneviä erityisehtoja.

9.

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

E

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

Käsittely

Esteelliset: Bryggare Arto, Oker-Blom Jan D, Rauhamäki Tatu

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12026
- 3 YIT Rakennus Oyn hakemus 25.1.2011
- 4 Khn päätös 25.1.2010 § 96
- 5 Kiinteistölautakunnan päätös 3.5.2011
- 6 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011
- 7 Hitas I ehdot

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen jatkaa Mellunmäen keskuksen alueiden varaamista 31.12.2013 saakka ja samalla muuttaa 25.1.2010 (96 §) tekemänsä varauspäätöksen kuulumaan seuraavasti:

A

Asuin-, liike- ja yleisten alueiden korttelialueen (ALY) korttelin nro 47230 suunnitellut tontit nro 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 nro 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 selvitettävä kaupungilta kirjaston sijoittuminen alueelle. Kaupungin niin vaatiessa on varauksensaajan toteutettava hanke yhteistyössä kaupungin kanssa.

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

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

4. Tavoitteena on saada alueesta World Design Capital -kohde, joka olisi esimerkki hyvästä täydennysrakentamista ja ympäristön



parantamisesta sekä uudenaikaisesta yhteistyömallista.

Alueiden varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä järjestämään alueella suunnittelukilpailun myöhemmin erikseen sovittavalla tavalla, ellei kilpailun järjestäminen hankkeiden eriaikaisuudesta johtuen ilmene epätarkoituksenmukaiseksi. Alue on suunniteltava yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja HKL-liikelaitoksen sekä alueiden muiden varauksensaajien kanssa.

5. Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen 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.

6. Mikäli alueiden asuin- ja liikerakennusoikeus jaetaan luovutettavaksi useammalle yhtiölle, on rakennusoikeuden kohdentumisesta yhtiöiden kesken sovittava hallinnanjakosopimuksin. Alueet voidaan toteuttaa myös asunto-osake-yhtiömuotoisena ns. sekatalomallina, mikäli varauksensaajat näin yhdessä sopivat ja tälle saadaan tarvittavat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen



suostumukset.

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.

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:

7.

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 selvítettävä sosiaalivirastolla kehitysvammaisten ryhmäkodin tarve. Kaupungin niin vaatiessa on varauksensaajan toteutettava hanke yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.



8.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi esityslistan liitteestä 7 ilmeneviä erityisehtoja.

9.

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

E

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

Tiivistelmä

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

Alueen kaavaehdotus on valmisteltu 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 tarkoitetusta 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 kaavamuutoksen 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.

Hanke on laaja ja edellyttää kattavaa yhteistyötä kaupungin ja alueen muiden varauksensaajien kanssa sekä mittavia järjestelyjä erityisesti alueen halki kulkevan sähkölinjan sekä suurten viemäri- ja vesijohtoputkistojen siirtämiseksi. Siksi on epätodennäköistä, että varattuja tontteja päästään rakentamaan ennen vuotta 2013. Tämän vuoksi varausaikaa ehdotetaan jatkettavaksi 31.12.2013 saakka.

Esittelijä

Hakemus

YIT Rakennus Oy ja Kesko Oyj ovat hakemuksellaan 20.1.2011 pyytäneet, että kaupunginhallituksen varauspäätöstä 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-asunnoiksi taikka ns. välimallin mukaiseen lyhyeen korkotukituotantoon.

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.

Sijaintikartta ja kaavaehdotus nro 12026 ovat liitteinä nro 1 ja 2 sekä hakemus on liitteenä nro 3.

Kaupunginhallituksen varauspäätös 25.1.2010 (96 §)

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

- Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle varattiin liike-, toimis-to- ja palvelutilojen laajennuksen ja uusien tilojen suunnittelua varten noin 3 000 k-m² suuruinen alue keskuksen eteläosasta.
- HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle varattiin uusien liike- ja tomistotilojen suunnittelua varten noin 2 000 k-m² suuruinen alue keskuksen pohjoisosasta.



- Asuntotuotantotoimistolle varattiin kaupunginhallituksen päätöksellä alueen eteläosasta noin 3 000 k-m² suu-ruinen alue ja pohjoisosasta noin 5 500 k-m². Asuntotuotantotoimistolle on varattu lisäksi kirjastoa varten y-tilaa noin 1 300 k-m².

Varauspäätös on liitteenä nro 4.

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 kerrosneliometriin.

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 valmisteltu kumppanuuskaavoitushankkeena yhteistyössä YIT:n, Keskon, asuntotuotantotoimiston ja HOK-Elannon sekä kaupungin toimijoiden kanssa.

Projekti on esitetty World Design Capital -kohteeksi esimerkkinä hyvästä täydennysrakentamisesta, ympäristön parantamisesta ja uudenaikaisesta yhteistyömallista. Kaupungin hanke-ehdotus on alustavasti hyväksytty.

Asemakaavan muutosehdotus

Mellunmäen keskuksen asemakaavan muutos mahdollistaa rakentamisen metroradan molemmin puolin siten, että keskuksen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 9 700 k-m²:sta yhteensä 26 100 kerrosneliometriin. 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 liiketilän osuutta on pienennetty (- 2 200 k-m²). Toisaalta kaavamuuos mahdollistaa julkisten palveluiden tilan rakennusoikeuden vaihtoehtoisen käytön liiketilana (Y/L1 000 k-m²).

Asemakaavan muutosehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle ensi vuoden alussa muistutuksiin ja lausuntoihin vastaamista varten, minkä jälkeen se esitellään Kvston hyväksyttäväksi.

Asemakaavan muutosehdotus nro 12026 on liitteenä nro 2.

Varauspäätöksen 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, että suunnitellun tontin 47230/2 asuinkerrosala varattaisiin yhtiölle vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon tai ns. välimallin mukaiseen lyhyeen korkotukituotantoon ja suunnitellun tontin 47230/3 asuinkerrosala Hitas-omistustuotantoon tai vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

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

Alueen asuntorakenteen vuoksi on perusteltua, että suunnitellut tontit varataan sääntelemättömään vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon. Mellunmäen keskuksen lähialueella on toistai-seksi 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.

Varauspäätöksen 25.1.2010 mukaan Mellunmäen keskuksen asuonsuunnittelussa 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.

Varauspäätöksen muuttaminen ALY-tilan osalta

Mellunmäen keskuksen asemakaavaluonnoksessa osoitettiin noin 1300 k-m² suuruinen rakennusoikeus Mellunmäen keskuksen kirjastoa varten. Kerrosala sisältyi ATT:n Mellunmäen keskuksen eteläosan varaukseen, josta ATT kuitenkin on ilmoittanut luopuvansa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa julkisten palveluiden kerrosala on pienennetty 1 000 k-m²:iin ja tontti osoitettu asuin-,liike- ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (ALY), jonka maantasokerrokseen tulee sijoittaa julkisten palveluiden tilaa ja/tai liiketilaa. Merkintä mahdollistaa rakennusoikeuden käyttämisen liiketilana siinä tapauksessa, ettei kirjastohanketta päätetä toteuttaa.

Liike- ja/tai julkisten rakennusten rakennusoikeus esitetään varattavaksi YIT Rakennus Oy:lle osana suunniteltujen tonttien 47230/2 ja 3 tai niistä muodostettavien tonttien liikerakennusoikeutta (2300 k-m²). Varauspäätös 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 esitettävälle 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 varauspäätöksen muutokset ja varausajan jatkaminen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Mellunmäen keskuksen eteläpuoleisen alueen liikerakennusoikeus varattiin aiemmin 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 lisäys (+ 500 k-m²) varataan Kesko Oyj:lle. Yhteisvarauksen muuttaminen kahdeksi erillisvaraukseksi on omiaan selkeyttämään ja yksinkertaistamaan hankkeiden suunnittelua ja toteuttamista.

Suunniteltu liikerakennusten korttelialueen (KM) nro 47230 tontti nro 1 (nykyinen tontti KLP 47225/2, kerrosala 2 500 k-m²) on vuokrattu Kesko Oyj:lle 31.12.2015 päättyvin maanvuokrasopimuksin. Kaavamuutos mahdollistaa tontin lisärakentamisen (500 k-m²), mikä edellyttää olemassa olevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttamista ja vuokran tarkistamista.

Lisäksi ehdotetaan, että päätökseen sisällytetään ATT:n ja YIT Rakennus Oy:n yhteisen suunnittelukilpailun järjestämisestä koskeva ehto edellyttäen, ettei sen järjestäminen hankkeiden toteuttamisen eriaikaisuudesta johtuen estä sitä.

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

Varausaikaa ehdotetaan jatkettavaksi vuoden 2013 loppuun, kun on käynyt ilmeiseksi, ettei ainakaan osaa tonteista päästä rakentamaan ennen kuin mm. alueen kautta kulkeva sähkölinja on siirretty, ja siirto on ilmeisesti mahdollinen vasta vuoden 2013 aikana.

Varauksen energiatehokkuutta koskevaa ehtoa on tarkennettu kiinteistölautakunnan päättämään muotoon.

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 sisällytyt muuttuneet tonttirajaukset ja kerrosalat edellyttävät kaupunginhallituksen varauspäätöksen 25.1.2010 (96 §) muuttamista muuttunutta varaustilannetta ja kaavaehdotusta vastaavaksi.



Varauspäättöksen muuttaminen ehdotetulla tavalla on perusteltua hankkeiden liikkeelle saamiseksi ja alueen toteuttamiseksi. Koska alueen hankkeiden toteuttaminen edellyttää vielä aikaa vieviä kunnallisteknisiä järjestelyjä, varausaikaa on tarpeen jatkaa ehdotetuin tavoin.

Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen lukuun ottamatta varausajan jatkon pituutta. Lautakunta esitti varausta jatkettavaksi 2012 loppuun, mutta aikaa on sittemmin ilmenneistä edellä esitetyistä syistä perusteltua jatkaa 2013 loppuun. Energiatehokkuutta koskeva ehto on muutettu lautakunnan sittemmin hyväksymään muotoon. Ehtoa ATT:n ja YIT Rakennus Oy:n yhteisesti järjestettävästä suunnittelukilpailusta on väljennetty siltä varalta, että sen järjestäminen käy hankkeiden eriaikaisuudesta johtuen epätarkoituksenmukaiseksi.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ote asemakaavamuutosehdotuksesta nro 12026
- 3 YIT Rakennus Oyn hakemus 25.1.2011
- 4 Khn päätös 25.1.2010 § 96
- 5 Kiinteistölautakunnan päätös 3.5.2011
- 6 Kiinteistölautakunnan muistio 3.5.2011
- 7 Hitas I ehdot

Otteet

Ote
Varauksensaajat

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta