



22

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Kontulan ostoskeskuksen asemaakaavan muutosehdotuksesta nro
12245**

HEL 2013-011059 T 10 03 03

Päätösehdotus

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kontulan ostoskeskuksen asemaakaavan muutosehdotuksesta nro 12245 seuraavan lausunnon:

Maanomistus- ja hallinta

Helsingin kaupunki toimii maanomistajana kaava-alueella. Kaava-alueella toimii Kontulan Ostoskeskus Oy ja Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskus, joiden tonttien vuokrasopimukset päättyvät 31.12.2020. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9 hehtaaria.

Kaavan toteuttamisedellytysten arviointi

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kontulan ostoskeskuksen alueella asuntojen sekä liike- ja palvelutilojen lisärakentamisen (21 400 k-m²). Kaavan mahdollistama uusi rakennusoikeus kohdistuu pääosin Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen hallinnoimalle alueelle olemassa olevan ostoskeskuksen ja metroaseman päälle sekä lisäksi Kallioreunan alueelle metrovyöhykkeelle. Kaava edellyttää metrovyöhykkeen kattamista kaava-alueella koko pituudeltaan. Kaikki metrovyöhykkeen uusi maanpäällinen asuntorakentaminen olisi kaavan mukaan tarkoitus toteuttaa olemassa olevien tai uusien rakenteiden varaan. Vanhojen rakennusten päälle tuleva uusi kerrosala edellyttää vanhojen rakenteiden vahvistamista sekä mittavia palo- ja pelastusturvallisuuteen liittyviä investointeja olemassa olevien rakenteiden välillä. Tämä tarkoittaa sitä, että mahdollinen lisärakentaminen ja rakentamisaikaiset häiriöt kohdistuvat pitkälti käytössä olevan Kiinteistö Oy Kontulan Asemakeskuksen hallinnoiman kiinteistön liiketiloille ja alueelle. Mahdollinen täydennysrakentaminen aiheuttaa todennäköisesti toiminnan vähintäänkin osittaisen keskeytymisen rakentamisen ajaksi kiinteistöyhtiön liikehuoneistojen osalta.

Kaavan kaupungille kohdistuvien investointien on arvioitu olevan vähintään 12 Me. Laskennallisesti jaettuna kaavasta kaupungille aiheutuvat kokonaiskustannukset ovat koko kaavan mahdollistamalle asuntorakentamisen rakennusoikeudelle 560 e/k-m², jos koko kaavan



mahdollistama rakennusoikeus on luovutettu. Tonttien rakentamiskelpoisuuteen ja kaavan toteuttamiseen liittyy kuitenkin erittäin suuria teknisiä, juridishallinnollisia ja taloudellisia epävarmuuksia, minkä vuoksi suhteellinen kokonaiskustannus rakennusoikeudelle tulee todennäköisesti nousemaan huomattavasti korkeammaksi. Kaupungille arviolta kohdistuvat kustannukset (560 e/k-m²) jaettuna kaavan osoittamalle asuinrakennusoikeudelle (21 400 k-m²) ylittävät käytännössä alueen rakennusoikeuden yksikköhinnan jo lähtökohtaisesti.

Kaavan osoittaman asuntorakennusoikeuden toteuttaminen sisältää metrovyöhykkeellä huomattavia teknisiä vaikeuksia, jotka aiheuttavat erityisen suuret rakentamiskustannukset tontin mahdolliselle toteuttajalle. Kaavaselostuksessa on esitetty metrovyöhykkeelle sijoittuvan täydennysrakentamisen aiheuttavan arviolta noin 1 400 euroa/k-m² suuruiset lisäkustannukset. Tämä tarkoittaa keskimäärin asuntotuotannossa vajaan 2 000 euroa/asm² lisäyksen ns. normaalien rakennuskustannusten lisäksi. Näin ollen kokonaiskustannukset nousevat arviolta noin 4 500 - 5 000 euroa/asm². Asuntojen keskimyyntihinta huoneistokoosta riippuen Kontulan seudulla toteutuneiden kauppojen mukaan on noin 2 000 - 2 500 euroa/asm². Pelkät rakennuskustannukset ilman tonttikustannuksia ylittävät siten tuplaten alueen vallitsevan hintatason, minkä vuoksi asuntotonttien rakentamista metrovyöhykkeelle voidaan pitää käytännössä mahdottomana asuntojen vallitsevaan markkinatilanteeseen nähden. Tonttien tulisi olla lähtökohtaisesti taloudellisesti toteuttamiskelpoisia. Asuntotonttien toteutuskelpoisuuden kannalta olennaista on esimerkiksi Kontulan alueella asuntojen markkinahinnan (myyntihinta/vuokra) suhde rakentamiskustannuksiin.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä kaikkia niitä edistäviä toimenpiteitä, joilla kehitetään esikaupunkialueita ja asemanseutuja sekä luodaan uusia mahdollisuuksia asuntorakentamiseen ja työpaikkatarjontaan. Täydennysrakentamisen edistäminen ja alueellisen elinkeinotoiminnan edellytysten mahdollistaminen on lähtökohtaisesti erittäin kannatettavaa.

Nyt puheena olevan kaavan perusratkaisu on kuitenkin toteuttamisedellytyksiltään (tekninen, juridishallinnollinen, taloudellinen) liian monimutkainen ja vaativa, minkä vuoksi jo lähtökohtaiset edellytykset asuntorakentamisen toteutukselle sekä sääntelemättömässä asuntotuotannossa (omistus/vuokra) että säännellyssä vuokratuotannossa ovat hyvin alhaiset, elleivät peräti mahdottomat metrovyöhykealueen asuntorakentamisen osalta. Myös



elinkeinotoiminnan jatkumisen turvaaminen edellyttäisi ostoskeskuksen alueella rakentamiselta rakennusaikaista häiriöttömyyttä. Asuntotuotannon toteuttaminen kaavan edellyttämällä tavalla on käytännössä liian kallista toteutuakseen. Kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvat kustannukset voisivat nousta erittäin korkeiksi, jos/kun asuntotuotanto ei lähde liikkeelle. Kaupungille kohdistuvat laskennallisesti osoitetut suhteelliset rakennuskustannukset ovat myös liian suuria rakennusoikeuden yksikköhinnan arvoon nähden (noin 450 - 600 euroa/k-m²).

Täydennysrakentaminen on kaupungin keskeisiä tavoitteita. Tämän vuoksi alueilla, joissa asuntojen vallitseva markkinahinta on maltillinen, tulisi kiinnittää erityistä huomiota teknisiin ja taloudellisiin lähtökohtiin, jotta täydennysrakentaminen olisi edes lähtökohtaisesti toteuttamiskelpoista. Tämä edellyttää muun muassa esikaupunkialueilla, että tonteille ei saisi kohdistua juurikaan ylimääräisiä kustannuksia esimerkiksi metron kattamisesta tai valitusta kaavaratkaisusta johtuvia huomattavan suuria ylimääräisiä palo- ja pelastusturvallisuuden järjestämisen kustannuksia. Käytännössä metrovyöhykkeille rakentaminen radan päälle on yleisesti ottaen teknisesti hyvin vaikeaa, juridishallinnollisesti monimutkaista ja kokonaisuudessaan siten hyvin kallista sekä kaupungille että hankkeisiin ryhtyville.

Täydennysrakentamisessa tulisikin löytää avoimesti vaihtoehtoisia alueita ja paikkoja, joissa tonttien toteuttamiskelpoisuus teknistaloudellisesti olisi edes riittävässä määrin mahdollista. Tällöin kaavan perusratkaisu ei useimmiten voi olla esimerkiksi hyvin ahtaat rakennuspaikat toiminnallisissa ympäristöissä, joissa edellytetään hyvin raskaita teknisiä ratkaisuja tai monimutkaisia juridishallinnollisia toimenpiteitä. Nyt puheena olevan kaavan osalta tulisi tutkia esimerkiksi kaava-alueen laajentamista Kontulantien eteläpuolelle, johon voisi olla mahdollista sijoittaa osa metrovyöhykkeen rakennusoikeudesta. Myös kaava-alueella toimivien yhtiöiden osalta tulisi kaavoitusta viedä eteenpäin kumppanuuskaavoituksena.

Kiinteistölautakunta ei puolla asemakaavan muutosehdotusta ja esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle kaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi.

Esittelijän perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää Kontulan ostoskeskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta lausuntoa 28.2.2014 mennessä. Lausunnon antamiselle on annettu lisää aikaa 31.3.2014 asti.

Esittelijä

Postiosoite
PL 2214
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
tontti@hel.fi

Käyntiosoite
Fabianinkatu 31 D
Helsinki 10
<http://www.hel.fi/kv/tontti>

Puhelin
+358 9 310 1671
Faksi
+358 9 310 36380

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI4780001370069628
Alv.nro
FI02012566



6.3.2014

To/22

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaava 122045

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta