



11.11.2020

Tonttipäällikkö

64 §**Kannelmäen vanhaan ostoskeskusalueeseen kohdistuvan varauksen jatkaminen (Kaarela, Kannelmäki, tontit 33130/1 ja 33131/1)**

HEL 2020-011538 T 10 01 01 00

Vanhaistentie

Päätös

Tonttipäällikkö päätti jatkaa kaupunginhallituksen 17.8.2015 (749 §) ja kiinteistölautakunnan 9.3.2017 (107 §) päätöksillä Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:lle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle varattujen Kaarelan 33. kaupunginosan (Kaarela) Kannelmäen liikerakennusten tonttien 33130/1 sekä 33131/1 ja näistä muodostettavien tonttien varausaikaa seuraavin ehdoin:

1

Varaus on voimassa 1.1.2021 – 31.12.2024.

2

Varausalueen asuntohankkeet toteutetaan noudattaen tonttipäällikön 11.6.2020 (36 §) tekemää päätöstä ja sen liitteiden mukaista tonttikoh- taista rahoitus- ja hallintomuotojakaamaa.

3

Muutoin noudetaan kaupungin päättämiä entisiä varausehtoja.

(L1133-2 ja L1133-3)

Päätöksen perustelut

Pohjola Rakennus Oy Uusimaan, Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n ja Kannelmäen ostoskeskus Oy:n varaus asuntohankkeiden toteuttamista varten on päättymässä 31.12.2020. Kaupunginhallituksen vuonna 2015 tekemä varauspäätös, jota ei ole aikaisemmin uusittu, tehtiin kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten vii- deksi vuodeksi varauksensaajaa velvoittavalla kokonaisvastuuperiaat- teella.

Varausalueelle on vahvistunut asemakaavan muutos vuonna 2016. Varausalueen rakennusoikeuden määrä on 29 600 kem², josta 26 850 kem² on osoitettu asumiseen ja 2 750 kem² liiketilaa varten.

Varausalue jakautuu pohjoiseen ja eteläiseen osaan. Eteläistä osaa hallinnoi Kannelmäen Ostoskeskus Oy 22.8.2017 asti, sitten Kannel-



11.11.2020

Tonttipäällikkö

mäen Liikekeskus Oy 25.10.2017 asti ja tämän jälkeen Kannelmäen Vanha Ostoskeskus Oy 15.8.2018 asti. Tontin 33130/1 vuokraoikeus siirtyi viimeksi mainitun yhtiön jakautumisessa 15.8.2018 Pohjola Rakennuksen perustamille asunto-osakeyhtiöille (As Oy Hgin Melodia, As Oy Hgin Rytmi, As Oy Hgin Tempo ja As Oy Hgin Tahti). Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 hallinnoi tontin 33131/1 vuokrasopimuksen perusteella vuokra-alueen pohjoista osaa.

Kaupunki möi vuonna 2017 varauksensaajalle tontin 33130/6 varausalueen eteläosasta. Tontti on rakennettu ja sillä sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa ja näiden väliin sijoittuva matala liikerakennus.

Varausalueen rakentaminen on ohjelmoitu etenevän etelästä kohti pohjoista. Varauksensaaja on jättänyt varausalueen eteläistä osaa koskevat rakennuslupahakemukset lupaviranomaisen käsittelyyn.

Rakennuslupavaiheessa olevat tontit ja hankkeet ovat seuraavat:

33130/16	Rytmi	OOV	rakennuslupa saatu 17.10.2020
33130/14	Tempo	OOV	rakennuslupa jätetty 10.6.2020
33130/17	Melodia	ASO	rakennuslupa jätetty 22.5.2020
33130/12	Tahti	OO	rakennuslupa jätetty 6/2020

Rakennuslupavaiheessa olevien edellä mainittujen hankkeiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 400 kem².

Varausalueen pohjoisosaa käsittää seitsemän rakennushanketta, joiden yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus on 10 900 kem² ja kokonaisrakennusoikeus on 11 800 kem². Maanvuokrasopimus, jolla Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 hallitsee varausalueen pohjoisosaa, on päättymässä ja sille on haettu jatkoaikaa vuoden 2024 loppuun asti.

Varausehtona olleen kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti varauksensaaja on joutunut ja joutuu edelleen vastaamaan kaikista toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen alueen saattamiseksi rakentamiskelpoiseksi. Se tarkoittaa muun muassa vanhan rakennuskannan purkamista, johtosiirtoja ja mahdollisesti myös maaperän kunnostamista, sillä vuokra-alueella on sijainnut polttoaineen jakeluasema.

Kumppanuuskaavoituksesta huolimatta varausalueen toteuttaminen on osoittautunut erityisen haasteelliseksi korkealuokkaisten toteutusratkaisujen mukanaan tuomien kustannuspaineiden vuoksi. Pysäköinti- ja huoltoliikenteen järjestelyt, suuri rakennusoikeuden määrä ja kaavan vaatimukset ovat osaltaan tuonut haasteellisuutta kuten myös ne kustannukset, jotka liittyvät rakentamiskelpoisuuden aikaan saamiseen.



11.11.2020

Tonttipäällikkö

Varauksensaajan ilmoituksen mukaan nyt koko alue on saatu kokonaisuutena kuntoon, joten se arvioi edellytysten asuntohankkeiden eteenpäin viemiselle olevan hyvät. Varauksensaaja ilmoittaa käynnistävänsä myös varausalueen pohjoisosan rakentamisen purkamalla siellä olevan vanhan rakennuskannan ensi vuonna.

Edellä kerrotun perusteella hakijan esittämää varausajan jatkamista voidaan pitää hyväksyttävänä ja varausaikaa voidaan jatkaa 31.12.2024 asti. Varauksensaaja on ilmoittanut tyytyvänsä varauksen jatkamiseen neljällä vuodella.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta on päätöksellään 15.5.2018, § 250 siirtänyt toimivaltaansa päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 2 momentin 8 kohdan mukaisista kiinteistöjen varauksista tonttipäällikölle. Tonttipäällikkö päättää asuntotonttien varausten jatkamisesta, mikäli jatko tehdään pidemmäksi ajaksi kuin yhdeksi vuodeksi. Näin ollen tonttipäällikkö on toimivaltainen päättämään nyt kyseessä olevan varauksen jatkamisesta.

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Liitteet

1 Kartta

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet**Ote**

Vuokralainen

Maka/make

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Liite 1

Liite 1