



09.09.2019

Asia/42

§ 591

Kontulan keskusta-alueen varaaminen kehityshankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten (Mellunkylä, Kontulan keskusta-alue, tontit 47021/8–12)

HEL 2019-006077 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevan Kontulan keskusta-alueen Kiint. Oy Kontulan Asemakeskukselle (Y-tunnus 0645092-6), Kontulan Ostoskeskus Oy:lle (Y-tunnus 0200267-5), Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (Y-tunnus 1958762-2) ja Kontulan Palvelutalo Oy:lle (Y-tunnus 0200268-3) kehityshankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten seuraavasti:

- varausalue ilmenee liitteestä 1
- varaus on voimassa 31.5.2024 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli johtava tonttiasiamies Ilkka Aaltonen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot_Kontulan ostoskeskus 20190527
- 3 Sijaintikartta_ja_ote_kaavoista

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



09.09.2019

Asia/42

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kiint. Oy Kontulan Asemakeskukselle, Kontulan Ostoskeskus Oy:lle, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille ja Kontulan Palvelutalo Oy:lle esitetään Kontulan keskusta-alueen varaamista alueen kaavoituspotentiaalin ja muiden kehityshankkeen toteuttamisedellytysten selvittelyä varten 31.5.2024 saakka. Edellä mainitut yhtiöt ovat tällä hetkellä Kontulan ostoskeskuksen alueen maanvuokralaisia.

Alueen varaamisesta ja luovuttamisesta on tarkoitus tehdä erilliset esitykset myöhemmin, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana toteuttamiskelpoiseksi.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

Kiint. Oy Kontulan Asemakeskus, Kontulan Ostoskeskus Oy, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilat ja Kontulan Palvelutalo Oy pyytävät 15.5.2019 päivätyllä hakemuksella, että niille varataan Mellunkylän kaupunginosassa sijaitseva Kontulan kortteliin 47021 alue, joka koostuu liike- ja toimistorakennusalueista sekä korttelia ympäröivistä yleisistä rakennus-, puisto-, liikenne- ja katualueista Kontulan keskusta -hankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten.

Hakijoiden tarkoituksena on selvittää alueen kaavoituspotentiaalia ja muita toteuttamisedellytyksiä. Hakijat ovat tällä hetkellä maanvuokralaisina varausalueella sijaitsevilla tonteilla.

Kontulan keskustan kehittämisellä on tarkoitus mahdollistaa alueen kasvava asukasmäärä ja asukkaiden tarvitsemat palvelut tulevaisuudessa.

Helsingin kaupunki on osakkaana varauksensaajana olevissa Kontulan Palvelutalo Oy:ssä ja Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloissa.

Hakemus on oheismateriaalissa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Alueella voimassa asemakaava nro 9077 vuodelta 1986. Varausalueella sijaitsevat tontit 47021/8–12 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, yhteensä 20 125 k-m²), yleisten rakennusten ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



si (Y ja YS, yhteensä 6 980 k-m²) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Yleiskaavassa varausalue ja sen ympäristö on osoitettu liike- ja palvelukeskustatoimintaan (C1-merkintä).

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Alueelle on tehty aiempi asemakaavan muutosehdotus nro 12245. Muutosehdotus ei kuitenkaan edennyt vuonna 2014 kaavaehdotuksesta eteenpäin, sillä silloisen kiinteistölautakunnan antaman lausunnon mukaan kaavaehdotuksen perusratkaisu oli (teknisesti, juridishallinnollisesti ja taloudellisesti) liian monimutkainen ja vaativa.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat liitteenä 4.

Kaksivaiheinen varaus

Alueen kaksivaiheista varaamista hakijoille on pidettävä tarkoituksenmukaisena alueen kaavoituspotentiaalin ja hankkeen muiden toteutusedellytysten selvittelyä varten, aiemman asemakaavaehdotuksen osoittauduttua toteutumisedellytyksiltään liian vaativaksi.

Käsiteltävänä olevassa varauksen ensimmäisessä vaiheessa (kehittämisvaraus) varauksensaaja tutkii muun muassa alueen kaavoituspotentiaalia yhdessä viranomaisten ja alueen eri toimijoiden kanssa sekä metroradan ja -liikenteen vaikutusta hankkeeseen.

Varsinaisesta tontin varaamisesta (tontinvaraus) tullaan tekemään erillinen esitys myöhemmässä vaiheessa, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana toteuttamiskelpoiseksi.

Varausaikaa vuoden 2024 toukokuun loppuun saakka on pidettävä perusteltuna, sillä alueen kehittämis- ja suunnittelutehtävä on erittäin haastava johtuen olemassa olevista rakenteista ja metrosta.

Toteutuessaan hanke edistää alueen kehittämistä ja vahvistaa alueen kaupallista asemaa metroaseman yhteydessä. Varaus toteuttaa kaupunkistrategiaa ja kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita.

Varausta on valmisteltu yhteistyössä kaupunginkanslian sekä kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kanssa.

Maanvuokrasopimusten muuttaminen

Varausalueen tonteilla sijaitsee muun muassa Kontulan ostoskeskus, terveysasema, kirjasto ja uimahalli. Tontit ovat tällä hetkellä vuokrattu hakijoille 31.12.2020 saakka.



Kaupunkiympäristölautakunta on 11.6.2019, 322 § päättänyt maanvuokrasopimusten jatkamisesta 31.12.2025 saakka.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varausaluekartta
- 2 Erityiset ja yleiset varausehdot_Kontulan ostoskeskus 20190527
- 3 Sijaintikartta_ja_ote_kaavoista

Oheismateriaali

- 1 Tontinvuokra- ja kehitysvaraushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 11.06.2019 § 322

HEL 2019-006077 T 10 01 01 00

Ostoskuja 3, Ostoskuja 4, Ostostie 4, Kontulankaari 1b, Keinulaudankuja 4

Esitys

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



A

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Kiint. Oy Kontulan Asemakeskukselle (Y-tunnus 0645092-6), Kontulan Ostoskeskus Oy:lle (Y-tunnus 0200267-5), Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille (Y-tunnus 1958762-2) ja Kontulan Palvelutalo Oy:lle (Y-tunnus 0200268-3) Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevan Kontulan keskusta-alueen varaamista kehityshankkeen toteuttamisedellytysten jatkoselvittelyä varten seuraavasti:

- varausalue ilmenee liitteestä 1
- varaus on voimassa 31.5.2024 saakka
- varauksessa noudatetaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(L1-1-47-43)

B

Kaupunkiympäristölautakunta päätti:

- muuttaa 1.6.2019 alkaen Kiint. Oy Kontulan Asemakeskuksen, Kontulan Ostoskeskus Oy:n, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitilojen ja Kontulan Palvelutalo Oy:n varausalueella olevien tonttien maanvuokrasopimuksia liitteen 3 mukaisesti.
- oikeuttaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikön päällikön tai hänen valtuuttamansa henkilön allekirjoittamaan maanvuokrasopimukseen edellä sanotun muutokset, ja tekemään niihin vähäisiä muutoksia. Maanvuokrasopimuksen muutokset voi allekirjoittaa sen jälkeen, kun kaupunginhallitus on päättänyt kohdassa A olevasta kehittämisvarauksesta.

04.06.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Jenna Pirttilä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 23799
jenna.pirttila(a)hel.fi