



§ 309

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Kontulan keskusta-alueen varaamiseksi kehityshankkeen toteutusedellytysten jatkoselvittelyä varten ja maanvuokrasopimusten muuttaminen (Mellunkylä, Kontula, tontit 47021/8-12)

HEL 2019-006077 T 10 01 01 00

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

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

A

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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 päättää:

- 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.

Tiivistelmä

Kiint. Oy Kontulan Asemakeskukselle, Kontulan Ostoskeskus Oy:lle, Kiinteistö Oy Helsingin Toimitiloille ja Kontulan Palvelutalo Oy:lle esitetään Mellunkylän kaupunginosassa sijaitsevan Kontulan keskusta-alueen varaamista alueen kaavoituspotentiaalin ja muiden kehityshankkeen toteuttamisedellytysten selvittelyä varten 31.5.2024 saakka. Yhtiöt toimivat nykyisin Kontulan ostoskeskuksen alueen maanvuokralaisina.

Lautakunnalle esitetään samalla samojen yhtiöiden maanvuokrasopimusten jatkamista kehittämissuunnitelman ajaksi viideksi vuodeksi 31.12.2025 saakka.

Tontin varaamisesta ja luovuttamisesta tullaan tekemään eri esitykset, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunniteltava hanke

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



Varauksensaajana olevissa yhtiössä on osakkaana Helsingin kaupunki ja muita ammattimaisia kiinteistönomistajia sekä lisäksi pienosakkaita.

Hakijoiden tarkoituksena on selvittää po. alueen kaavoituspotentiaalia ja muita toteuttamisedellytyksiä.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Hakijat ovat tällä hetkellä maanvuokralaisina varausalueella sijaitsevilla tonteilla.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Varausalueella voimassa vuodelta 1986 asemakaava nro 9077. Varausalueella sijaitsevat tontit on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K, yhteensä 20 125 k-m²), yleisten rakennusten ja sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Y ja YS, yhteensä 6 980 k-m²) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Yleiskaavassa (vuosi 2016) varausalue ja sen ympäristö on osoitettu liike- ja palvelukeskustatoimintaan (C1-merkintä).

Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Aiempi asemakaavan muutosehdotus nro 12245 (2013-011059) ei mennyt kaavaehdotuksesta eteenpäin kiinteistölautekunnan annettua lausunnon, jonka mukaan kaavan perusratkaisu on toteuttamisedellytyksiltään (teknisesti, juridishallinnollisesti ja taloudellisesti) liian monimutkainen ja vaativa.

Sijaintikartta ja ote asemakaavakartasta ovat esityksen liitteenä 4.

Tontin kaksivaiheinen varaaminen

Esittelijä esittää tontin kaksivaiheista varaamista hakijoille päätösesityksen mukaisesti alueen kaavoituspotentiaalin ja hankkeen muiden toteutusedellytysten selvittelyä varten aiemman asemakaavaehdotuksen osoittauduttua toteutumisedellytyksiltään liian vaativaksi.

Nyt esitettävässä varauksen ensimmäisessä vaiheessa hakija tutkii muun muassa kaavoituspotentiaalia yhdessä viranomaisten ja alueen toimijoiden kanssa sekä metroradan ja -liikenteen vaikutusta hankkeeseen (ns. kehittämisvaraus).

Varsinaisesta tontin varaamisesta (ns. tonttivaraus) tullaan tekemään eri esitys, jos hanke osoittautuu jatkoselvittelyn aikana riittävän toteutamiskelpoiseksi.

Esittelijän mielestä kaksivaiheinen varaaminen on perusteltua.



Varausaika 31.5.2024 saakka on tarpeen, koska alueen suunnittelutehtävä on erittäin haastava johtuen olemassa olevista rakenteista ja metrorosta.

Tontin varaaminen perustuu alueen nykyisinä vuokralaisina toimivien hakijoiden kanssa käytyihin neuvotteluihin.

Hanke toteutuessaan edistää alueen kehittämistä ja vahvistaa alueen kaupallista roolia metroaseman yhteydessä. Hanke on kaupungin yritys- ja elinkeinopolitiikan mukainen. Lisäksi asemakaavapalvelu puoltaa tontin kaksivaiheista varaamista.

Varausehdot

Päätösesityksen liitteeseen otetut erityiset varausehdot on laadittu yhteistyössä asemakaavapalvelun ja kaupunginkanslian kanssa.

Lisäksi päätösesityksen liitteeseen otetut yleiset varausehdot sisältävät kaupungin varauksissa tavanomaisesti käytettävät ehdot.

Tonttien myöhempi luovuttaminen

Varattavaksi esitettävällä alueella sijaitsevat liiketontit on tarkoitus myöhemmin luovuttaa hakijoille kaupunginhallituksen 1.4.2019, 5 § päättämien yritystonttien luovutusta koskevien linjausten mukaisesti myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin (linjausten kohta 3.2 c), ellei tontinluovutusta koskevien neuvottelujen perusteella erityisen perustelusta syystä toisin esitetä. Myös mahdolliset asuinrakentamiseen käytettävät tontit on tarkoitus luovuttaa myymällä tai vuokraamalla osto-oikeuksin siltä osin kuin asuinrakennusoikeus on osa laajempaa hankekokonaisuutta, jossa muu rakennusoikeus luovutetaan myymällä (linjausta soveltamisohje kohta 3.3 a).

Maanvuokrasopimusten muuttaminen

Tonteilla sijaitsevat muun muassa Kontulan ostoskeskus, terveysasema, kirjasto ja uimahalli. Tontit ovat tällä hetkellä vuokrattu hakijoille 31.12.2020 saakka.

Kehittämisvarauksen yhteydessä hakijoiden maanvuokrasopimuksia esitetään jatkettavaksi 31.12.2025 saakka.

Lisäksi maanvuokrasopimukseen esitetään lisättäväksi päivitetty maaperäehdot sekä Kostinkallion kevyenliikenteen reittiä koskeva lisäehto.

Uudet maanvuokrat on määritetty puolueettoman arvioijan avulla. Kahden yhtiön vuokrat laskevat hieman nykyisistä ja kahden yhtiön nousevat. Uudet maavuokrat tulisivat voimaan 1.1.2021.



Yhtiöt ovat jo tehneet merkittäviä taloudellisia panostuksia suunnittelun käynnistämiseen liittyviin esiselvityksiin ja viestintään. Suunnittelukustannukset tulevat olemaan kehittämishankkeen ajan merkittäviä.

Muilta osin maanvuokrasopimuksia ei ole tarpeen tässä yhteydessä muuttaa.

Toimivalta

Kaupunginvaltuuston 16.1.2019, 5 § hyväksymän hallintosäännön mukaan kaupunkiympäristölautakunta antaa vuokralle toimialan hallinnassa olevia kiinteistöjä enintään 30 vuoden määräaikaisin maanvuokrasopimuksin tai toistaiseksi voimassa olevin maanvuokrasopimuksin, joissa enintään yhden vuoden irtisanomisaika.

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

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Tontinvuokra- ja kehitysvaraushakemus

Muutoksenhaku

Päätöskohdasta A

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöskohdasta B

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu



04.06.2019

Asia/19

tai täytäntöönpano
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä

Tiedoksi

Kanslia/Nelskylä Maria, Tanner Ritva