



25.1.2010

96 §

MELLUNMÄEN KESKUKSEN ALUEIDEN VARAAMINEN SUUNNITTELU VARTEN KESKO OYJ:LLE JA YIT RAKENNUS OY:LLE SEKÄ HOK-ELANTO LIIKETOIMINTA OY:LLE JA ASUNTOTUOTANTOTOIMIKUNNALLE (MELLUNKYLÄ)

Khs 2009-2163

Esityslistan asia Kaj/4

Kaupunginhallitus päätti varata Mellunmäen keskuksen alueelta liitteen 2 osoittamat alueet seuraavasti:

- A Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle liike-, toimisto- ja palvelutilojen laajennuksen ja uusien tilojen suunnittelua varten 31.12.2011 saakka seuraavin ehdoin:
- 1 Alueelta Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle varattava suunniteltu liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakennusoikeus on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.  
  
Alueen suunniteltu asuinrakennusoikeus (n. 3 000 k-m<sup>2</sup>) ja mahdollisesti kirjastoa varten osoitettava rakennusoikeus (n. 1 300 k-m<sup>2</sup>) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle.  
  
Alueen rajat ja rakennusoikeus tarkentuvat lopullisessa asemakaavassa.
  - 2 Varauksensaajien hankkeen yhteyteen on toteutettava HKL -liikelaitoksen niin vaatiessa liityntäpysäköintipaikkoja HKL -liikelaitoksen kanssa myöhemmin erikseen sovittava määrä. Pysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä suoritettavista korvauksista sovitaan erikseen noudattaen HKL -liikelaitoksen tavanomaisia liityntäpysäköintipaikkojen hankintaehtoja ja hinnoittelua.
  - 3 Suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja HKL -liikelaitoksen sekä alueen toisen varauksensaajan kanssa.
  - 4 Rakentamisessa ja suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.



25.1.2010

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

- 5 Kaupunki ei vastaa varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta eikä liiketiloille ja asumiselle suunniteltua aluetta voida luovuttaa.

**B HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle uusien liiketilojen suunnittelua varten 31.12.2011 saakka seuraavin ehdoin:**

- 1 Alueelta HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle varattava suunniteltu liike- ja toimistorakennusoikeus on noin 2 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueen suunniteltu asuinrakennusoikeus (n. 5 500 k-m<sup>2</sup>) varataan Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle.

Alueen rajat ja rakennusoikeus tarkentuvat lopullisessa asemakaavassa.

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

- 2 Varauksensaajan hankkeen yhteyteen on HKL -liikelaitoksen niin vaatiessa toteutettava liityntäpysäköintipaikkoja HKL -liikelaitoksen kanssa erikseen sovittava määrä. Pysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä suoritettavista korvauksista sovitaan erikseen noudattaen HKL -liikelaitoksen tavanomaisia liityntäpysäköinti-paikkojen hankinta-ehdoja ja hinnoittelua.
- 3 Suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja HKL -liikelaitoksen sekä alueen toisen varauksensaajan kanssa.



25.1.2010

- 4 Rakentamisessa ja suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

- 5 Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, mikäli alueelle ei saada voimaan asemakaavan muutosta eikä liiketiloille ja asumiselle suunniteltua aluetta voida luovuttaa.

C Asuntotuotantotoimikunnalle ns. välimuodon ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2011 saakka seuraavin ehdoin:

- 1 Asuntotuotantotoimikunnalle alueen eteläosasta varattava suunniteltu asuinrakennusoikeus on noin 3 000 k-m<sup>2</sup> ja pohjoisosasta varattava suunniteltu asuinrakennusoikeus noin 5 500 k-m<sup>2</sup>.

Alueen eteläosan suunniteltu liike-, toimisto- ja palvelutilojen rakennusoikeus (n. 3 000 k-m<sup>2</sup>) varataan alueelta Kesko Oyj:lle ja YIT Rakennus Oy:lle. Alueen pohjoisosan suunniteltu liike- ja toimistorakennusoikeus (n. 2 000 k-m<sup>2</sup>) varataan HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle.

Alueiden rajat ja rakennusoikeus tarkentuvat lopullisessa asemakaavassa.

- 2 Varauksensaajan hankkeiden yhteyteen on HKL -liikelaituksen niin vaatiessa toteutettava liityntäpysäköintipaikkoja HKL -liikelaituksen kanssa erikseen sovittava määrä. Pysäköintipaikkojen toteuttamisesta suoritettavista korvauksista sovitaan erikseen noudattaen HKL -liikelaituksen tavanomaisia liityntäpysäköinti-paikkojen hankintaehtoja ja hinnoittelua.



25.1.2010

3 Suunnittelu on tehtävä yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston, rakennusviraston ja HKL -liiketalouden sekä alueiden muiden varauksensaajien kanssa.

4 Rakentamisessa ja suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatehokkuuteen ja rakennusten tulee täyttää energiatehokkuusluokan A vaatimukset.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään vuokranantajalle energiatodistuksista annetun lain (487/2007) mukaisen vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen taikka muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

5 Alueiden yhteenlasketusta suunnitellusta asuinrakennusosikeudesta vähintään 80 % (n. 6 800 k-m<sup>2</sup>) on toteutettava ns. välimuodon asuntotuotantona.

Alueiden yhteenlasketusta suunnitellusta asuinrakennusosikeudesta enintään 20 % (n. 1 700 k-m<sup>2</sup>) 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 % (n. 2 040 k-m<sup>2</sup>) välimuodon asuntotuotantoon varattavasta osuudesta, ellei kaupunki varauksensaajan perustellusta esityksestä toisin päättä. Jäljempänä mainittu mahdollinen kehitysvammaisten ryhmäkoti luetaan välimuodon asuntotuotannon osuuteen.

Mahdollisessa Hitas-omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja. Hitas-tuotannon osalta noudatetaan lisäksi esityslistan liitteestä 10 ilmeneviä erityisehtoja.

Asuntosuunnittelussa ei ole tarpeen noudattaa asuntojen 75 m<sup>2</sup>:n keskipinta-alavaatimusta.

Mikäli alueiden asuin- ja liikerakennusoikeus jaetaan luovutettavaksi useammalle yhtiölle, on rakennusoikeuden



25.1.2010

kohdentumisesta yhtiöiden kesken sovittava hallinnanjakosopimuksin. Alueet voidaan toteuttaa myös asunto-osakeyhtiömuotoisena ns. sekatalomallina, mikäli varauksensaajat näin yhdessä sopivat ja tälle saadaan tarvittavat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen suostumukset.

- 6 Eteläisen alueen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä myös kirjaston mahdollinen toteuttaminen hankkeen yhteyteen.
- 7 Pohjoisen alueen suunnittelun yhteydessä on selvitettävä myös noin 1 000 - 1 200 k-m<sup>2</sup>:n laajuisen kehitysvammaisten ryhmäkodin toteuttaminen hankkeen yhteyteen. Mahdollinen ryhmäkoti on suunniteltava yhteistyössä sosiaaliviraston kanssa.
- 8 Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli alueille ei saada voimaan asemakaavan muutosta eikä liiketiloille ja asumiselle suunniteltua aluetta voida luovuttaa.

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

Vielä kaupunginhallitus päätti, ettei Nuorisosäätiön 5.5.2009 päivätty tontinvaraushakemus anna aiheutta toimenpiteisiin.

Pöytäkirjanote Kesko Oyj:lle, YIT Rakennus Oy:lle, HOK-Elanto Liiketoiminta Oy, Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle, kaupunkisuunnitteluvirastolle, kiinteistölautakunnalle, rakennusvirastolle, HKL -liikelaitokselle ja Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymälle.

Kaupunginhallitus päätti todeta, etteivät jäsen Bryggare, jäsen Moisio, jäsen Oker-Blom ja sosiaali- ja terveystoiminta johtava apulaiskaupunginjohtaja Kokkonen esteellisinä osallistuneet asian käsittelyyn eivätkä olleet läsnä sitä käsiteltäessä.

Lisätiedot:

Härmälä Timo, kaupunginsihteeri, puhelin 310 36028

## LIITTEET

- Liite 1 [Päätöksen perustelut](#)  
Liite 2 [Liite 2](#)