



21.03.2022

Asia/11

## § 219

### Alueen varaaminen Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten (Mellunmäki, liike- ja toimistorakennustontti 47200/10)

HEL 2021-007070 T 10 01 01 00

## Päätös

Kaupunginhallitus varasi Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille (y-tunnus 2944145-9) tontin 47200/10 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten seuraasti:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti 47200/10.
- Alueen pinta-ala on noin 3600 m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteen 2 mukaisia erityisiä ja liitteen 3 mukaisia yleisiä varausehtoja.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

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

## Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Varauksensaaja

Kaupunkiympäristön toimiala

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## 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

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI0680001200062637

## Alv.nro

FI02012566



21.03.2022

Asia/11

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt, jota edustaa UB Rahastoyhtiö Oy pyytää 8.6.2021 päivätyllä hakemuksella, että sille varataan tontti 47200/10 tontin kehittämistä varten 31.12.2023 asti.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöjen (hakija) tarkoituksena on ajanmukaistaa tontilla sijaitseva metroasemaan liittyvä liikerakennus sekä kehittää ja toteuttaa tontille kaksi uudisrakennusta. Uudisrakennusten on suunniteltu sijoittuvan metroaseman nykyisen pohjoisen/itäisen sisäänkäynnin kohdalle (rakennus A) sekä aseman viereen nykyisen huoltorakennuksen ja pysäköintialueen paikalle (rakennus B). Korkeintaan 16-kerroksinen rakennus A muodostaisi metroasemaa osoittavan maamerkin. Rakennuksen A osalta tutkitaan nykyisen liikerakennuksen rakenteiden hyödyntämistä.

Rakennuksen A maantasokerrokseen on tarkoitus osoittaa metron nykyiset sisäänkäynnit sekä liiketilaa ja muihin kerroksiin asuntoja. Asuntojiha on suunniteltu sijoitettavan metroaseman kattotasolle ja osa katoista voisi olla viherkattoa. Asuntoihin liittyvät aputilat on suunniteltu sijoittuvan pääosin rakennuksen B alakerroksiin. Rakennuksen B muissa kerroksissa on asuntoja ja rakennuksesta on tarkoitus toteuttaa kulku-yhteys metroaseman kattotason asuntopihalle. Rakennuksen B on suunniteltu olevan rakennusta A matalampi.

Lisäksi rakennuksen B kautta on tarkoitus suunnitella uutta julkista reittiä Ounasvaarantieltä metroaseman sisäänkäyntitasolle. Metroaseman liiketiloja järjestellään uudelleen ja niiden määrä pysyy jotakuinkin ennallaan.

Asuntojen autopaikat pyritään osoittamaan keskitettyyn pysäköintilaitokseen alueella. Liiketilojen autopaikat osoitetaan pihalle pintapaikkoina. Asukkaiden polkupyöräpysäköinti toteutetaan rakennukseen B.

Alustavassa viitesuunnitelmassa on esitetty hankkeen kokonaislaajuudeksi noin 15 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 1 000 k-m<sup>2</sup> on liiketilaa.

Hakemus ja alustava viitesuunnitelma ovat oheismateriaalissa.



Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on osa United Bankers -konsernia. United Bankers on suomalainen, vuonna 1986 perustettu varainhoidon ja sijoitusalan konserni. Yhtiön liiketoiminta-alueisiin kuuluvat varainhoito, rahastojen hallinnointi, arvopaperinvälitys ja investointipankkitoiminta.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on aloittanut sijoitustoimintansa 31.1.2019. Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, kuten asuntoihin, palvelukiinteistöihin, toimistoihin ja liiketiloihin.

### Asemakaava- ja nykytilanne

Tontti 47200/10 sijaitsee Mellunmäen metroaseman itäpäädyssä. Tontilla sijaitsee, metroradan päälle vuonna 1989 rakennettu matala liikekiinteistö, josta on kulku metroasemalle. Tontin eteläosassa on erillinen liiketilojen ja metron huoltoon liittyvä rakennus. Lisäksi tontilla sijaitsee liiketiloja palveleva pysäköintialue.

Alueella on voimassa asemakaavan muutos nro 9135, joka on tullut voimaan 11.7.1986. Tontti 47200/10 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen.

Yleiskaavassa 2016 alue on lähikeskusta C3 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Tontilla 47200/10 sijaitsee liikerakennus (rakennustunnus 91-47-200-10-1), jonka omistaa Kiinteistö Oy Mellunmäen Metrokeskus. Kaupunki on vuokrannut tontin 47200/10 (kiinteistötunnus 91-47-200-10) Kiinteistö Oy Mellunmäen Metrokeskukselle. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 saakka. Hakijana oleva Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on 29.4.2021 ostanut Kiinteistö Oy Mellunmäen Metrokeskuksen osakekannan kokonaisuudessaan ja tullut tätä kautta kyseisen liikerakennuksen omistajaksi sekä maanvuokraoikeuden haltijaksi.

### Tontin varaaminen ja myöhempi luovutus

Varaus on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä kaupunginkanslian aluerakentamisyksilön kanssa. Erityisissä varauksehdossa on huomioitu muun muassa suunnittelun periaatteita sekä asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma. Sen mukaan vähintään toinen rakennuksista on toteutettava omistusasuntotuotantona, joista vähintään 40 % on pyrittävä toteuttamaan perheasuntoina. Vuokra-asuntotuotannon huoneistoalasta vähintään 40 % on pyrittävä toteut-



21.03.2022

Asia/11

tamaan perheasuntoina. 75 % kaikista kohteen yksiöistä on toteutettava asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>. Yksiöiden pinta-alat voivat olla pienempiä, mikäli on varmistettu, että ne ovat asuttavuudeltaan hyviä.

Hanketta kehitetään tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Hakemuksessa esitetty täydennysrakentaminen vahvistaa kaupunkiuudistuksen ja kaupungin muiden strategisten tavoitteiden mukaista alueen kehittämistä.

Tontin luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään myöhemmin erikseen.

Kaupunginhallituksen 1.4.2019 § 220 hyväksymien Helsingin tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata asunto- ja yri-tystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arviot- tavin erityisin perustein. Linjausten mukaisesti kaupunki voi varata tont- teja ja alueita suoravarauksin kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle että tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennys- rakentamisen edistämiseksi.

#### Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 § 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupungin- hallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta raken- tamiseen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

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

#### Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot
- 3 Yleiset varausehdot

#### Oheismateriaali

- 1 Hakemus
- 2 Alustava viitesuunnitelma

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Otteet



**Ote**

Varauksensaaja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristön toimiala maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 15.02.2022 § 84

HEL 2021-007070 T 10 01 01 00

Ounasvaarantie 9

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille (y-tunnus 2944145-9) UB Rahastoyhtiö Oy:n edustamana varataan tontti 47200/10 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 1 mukainen tontti 47200/10.
- Alueen pinta-ala on noin 3600 m<sup>2</sup>.
- Varaus on voimassa 31.12.2023 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteessä 2 olevia erityisiä ja liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus A1147-1372)

08.02.2022 Pöydälle

**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**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



21.03.2022

Asia/11

---

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Suvi Tuiskunen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36868  
suvi.tuiskunen(a)hel.fi

---

**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**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566