



15.02.2022

Asia/3

## § 84

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle tontin varaamisesta Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille asun- tohankkeen suunnittelemiseksi (Mellunkylä, tontti 47200/10, Ounas- vaarantie 9)

HEL 2021-007070 T 10 01 01 00

Ounasvaarantie 9

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että Erikois- sijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille (y-tunnus 2944145-9) UB Ra- hastoyhtiö Oy:n edustamana varataan tontti 47200/10 kumppanuus- kaavoitusta 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 eri- tyisiä ja liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja.

(varaustunnus A1147-1372)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

## Liitteet

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

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote  
Hakija

Otteen liitteet  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu



15.02.2022

Asia/3

tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöille esitetään Mellunmäessä sijaitsevan liike- ja toimistorakennusten tontin 47200/10 varaamista kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeen suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Hakijan tarkoituksena on ajankäyttöä metroasemaan liittyvä liikekiinteistö sekä kehittää ja toteuttaa tontille lisärakentamista. Hanke vaatii asemakaavan muutoksen. Hakija hallitsee aluetta maanvuokrasopimuksella nro 14717, jonka lisäehtoja tullaan soveltamaan tulevassa maanvuokrasopimuksessa.

## Esittelijän perustelut

Hakemus ja hankkeen kuvaus

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt pyytää 8.6.2021 päivätyllä hakemuksella varausta tontin 47200/10 kehittämiseksi 31.12.2023 asti.

Hakijan tarkoituksena on ajankäyttöä po. tontilla sijaitseva metroasemaan liittyvä liikekiinteistö sekä kehittää ja toteuttaa tontille kaksi uudisrakennusta. Rakennusten 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. Asunto- ja huoneisto 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.



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 Rakennuksessa B.

Alustavassa viitesuunnitelmassa on esitetty hankkeen kokonaislaajuudeksi noin 15 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 1000 k-m<sup>2</sup> on liiketilaa.

Hakemus ja alustava viitesuunnitelma ovat oheismateriaalissa.

#### Tietoja hakijasta

Hakijana oleva Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on ostanut 29.4.2021 kohteena olevan rakennuksen (kiinteistötunnus 91-47-200-10) ja tontin vuokraoikeuden, jonka mukana on siirtynyt tonttia koskeva maanvuokrasopimus nro 14717.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt toimii United Bankers Oyj:n alla. United Bankers Oyj on suomalainen, vuonna 1986 perustettu sijoitusalan konserni. Yhtiön liiketoiminta-alueisiin kuuluvat varainhoito, rahastojen hallinnointi, arvopaperinvälitys ja investointipankkitoiminta. United Bankers on pääasiassa avainhenkilöidensä omistama ja yhtiön liikevaihto vuonna 2020 oli yli 34 miljoonaa euroa.

UB Rahastoyhtiö Oy (jäljempänä "UBR") vastaa UB-konsernin rahastojen hallinnoinnista. UB Omaisuudenhoito Oy ("UBO") on puolestaan United Bankers Oyj:n tytäryhtiö, joka toimii UBR:n hallinnoimien rahastojen salkunhoitajana. UBO:lla on Finanssivalvonnan myöntämä sijoituspalvelulain mukainen sijoituspalveluyrityksen toimilupa.

Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt on aloittanut sijoitustoimintansa 31.1.2019. Rahasto sijoittaa varansa ensisijaisesti Suomessa sijaitseviin kiinteistökohteisiin, kuten asuntoihin, palvelukiinteistöihin, toimistoihin ja liiketiloihin. Rahaston koko viimeisimmän arvonlaskun yhteydessä 30.11.2021 oli noin 207 miljoonaa euroa ja kiinteistövarallisuus noin 165 miljoonaa euroa.

#### Asemakaava- ja nykytilanne

Varattava tontti sijaitsee Mellunmäen metroaseman itäpäädyssä. Tontilla suoraan metroradan päällä sijaitsee vuonna 1989 rakennettu matala liikekiinteistö, josta on kulku metroasemalle. Tontin eteläosassa on erillinen liiketilojen ja metron huoltoon liittyvä rakennus. Tontilla on myös liiketiloja palveleva pysäköintialue.



Alueella voimassa asemakaavan muutos nro 9135 vuodelta 1986 (voimaan 11.7.1986). Tontti 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.

Hakija omistaa kohteena olevan rakennuksen ja maanvuokraoikeuden. Kaupunki on vuokrannut tontin Kiinteistö Oy Mellunmäen Metrokeskukseksi, jonka omistaa kokonaisuudessaan hakijana oleva Erikoissijoitusrahasto UB Suomi Kiinteistöt. Maanvuokrasopimus on voimassa 31.12.2030 asti ja varaus tehdään sen ehdoin. Metroon sekä yleiseen kulkuun ja käyttöön liittyviä lisäehtoja käytetään soveltuvin osin tulevassa maanvuokrasopimuksessa.

#### Varausehdot ja tontinluovutus

Varaus on valmisteltu kaupunkiympäristön toimialalla yhteistyössä kaupunginkanslian kanssa. Erityisissä varausehdoissa 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 toteuttamaan perheasuntoina. 75 % kaikista kohteen yksioista on toteutettava asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>. Yksioiden pinta-alat voivat olla pienempiä, mikäli on varmistettu, että ne ovat asuttavuudeltaan hyviä.

Hanketta kehitetään tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Varaus-hakemuksessa esitetty täydennysrakentaminen vahvistaisi 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 yritystontit suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Linjausten mukaisesti kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle sekä tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

#### Toimivalta



15.02.2022

Asia/3

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

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Suvi Tuiskunen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 36868  
suvi.tuiskunen(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**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
tai täytäntöönpano  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3

Kymp/Make/Maanvuokrajärjestelmä Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kanslia/Linden, Nelskylä, Villeneuve ja Sippola-Alho

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 08.02.2022 § 71

HEL 2021-007070 T 10 01 01 00

Ounasvaarantie 9



15.02.2022

Asia/3

---

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

08.02.2022 Pöydälle

Asian aikana kuultavana oli projektipäällikkö Suvi Tuiskunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Eveliina Heinäluoma: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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