

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (A, 2 500 k-m² ja 4 500 k-m²) ja yhden autopaikkatontin (LPA) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten

(Kaarela, Kuninkaantammi, asuntotontit 33390/3 ja 33390/4 sekä autopaikkatontti 33390/2)

ohjeellinen tontti 33390/3, Ultramariinikuja 1/ Kuninkaantammenkierto 20

ohjeellinen tontti 33390/4, Kuninkaantammenaukio 2

ohjeellinen LPA-tontti 33390/2,

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sen perustamille yhtiöille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Kuninkaantammen keskustan asemakaava-alueella numero 12150 sijaitsevan korttelin 33390 ohjeelliset tontit 2, 3 ja 4. Tontin 33390/4 osalta pyydetään, että tontti vuokrattaisiin määräosin Asunto Oy Helsingin Ateljeelle ja Kiinteistö Oy Kuninkaantammenaukiolle yhtiöiden käyttöön tulevien rakennusoikeuksien suhteessa.

Varauspäätös

Kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt Pohjola Rakennus Oy Suomelle (Y-tunnus 2539942-5) tontinluovutuskilpailun perusteella edellä mainittujen tonttien alueeseen kohdistuvan varauspäätöksen 31.3.2020, § 691, jonka mukaan po. tontit varataan vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten 31.12.2021 asti. Muut varausehdot ovat seuraavat:

- Varauksensaajan tulee suorittaa kaupungille käsirahana 20 %:a tarjoamastaan kynnyksrahasta kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt tontin varaamista koskevan päätöksen.
- Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja ja päivittäistavarakauppa. Liiketilaa on toteutettava vähintään 1 000 km².
- Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- Tontille rakennettavien rakennusten tulee täyttää A 2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m²vuosi).
- Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja, "Osio B" sekä kilpailuohjelmaa "Tarjouspyyntö A33390/1, Kuninkaantammi".
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan tontteja koskevan tonttijaon, lohkomiset ja tonttien rekisteröimisen.

Varauspätös kohdistui asuntotonttiin 33390/1, mutta vireillä olevassa tonttijaossa tontti 1 on hakijan esittämän ratkaisun mukaisesti jaettu asuntotonteiksi 3 ja 4. Varauspäätökseen sisältyi edellä mainitun asuntotontin lisäksi autopaikkatontti 33390/2.

Asemakaava	<p>Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 12150, joka on tullut voimaan 24.1.2014.</p> <p>Asemakaavan mukaan tontti 33390/1, sittemmin ohjeelliset tontit 33390/3 ja 33390/4 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Tontin 33390/1 rakennusoikeus on merkitty asemakaavaan ja se on suuruudeltaan 7000 kem², josta vähintään 1000 kem² tulee käyttää liiketiloja varten.</p> <p>Autopaikkatontti 33390/2 on asemakaavassa merkitty tonttien 33390/1, 33392/1 ja 33404/1 yhteiseen käyttöön.</p>
Tonttitiedot	<p>Ohjeellisen asuntotontin 33390/3 pinta-ala on 1 849 m². Tontin osoite on Ultramariinikuja 1. Tontti ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.</p> <p>Ohjeellisen asuntotontin 33390/4 pinta-ala on 3 782 m². Tontin osoite on Kuninkaantammenaukio 2. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.</p> <p>Ohjeellisen autopaikkatontin 33390/2 pinta-ala on 652 m². Tontin osoite on Kuninkaantammenkierto 18/ Ultramariinikuja 3. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.</p>
Suunnitelmat	<p>Suunnitelmien mukaan asuntojen lukumäärä tontilla 33390/4 on 65 kappaletta ja tontilla 33390/3 niiden lukumäärä on 45. Kummallakin tontilla perheasuntojen osuus on 40 % ja näiden keskipinta-ala noin 80 neliötä. Tontilla 33390/4 asemakaavan mukainen liikerakennusoikeus ylittyy rakennuttajan ilmoituksen mukaan noin 80 kerrosneliöllä.</p>
Maaperä	<p>Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueiden maaperä ei ole pilaantunut.</p>
Vuokrausperiaatteet	<p>Kaupunginvaltuusto on 29.1.2020, 19 § päättänyt nyt kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan asuinkerrostalotonttien (A) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena vapaarahoitteisessa, sääntelemättömässä asuntotuotannossa virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 27 euroa.</p> <p>Autopaikkatontin (LPA) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.</p> <p>Tonteille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, työ- ja toimistotiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.</p>

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä vuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tonttien maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m ²	pinta-ala m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.1999=3/2021)	perusvuosi-vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi-vuokra (ind. 1999=3/2021)
A	2 500		27	539,73	2 700,00	53 973,00
A	3 580		27	539,73	3 866,40	77 289,34
A	1 000		27	539,73	1 080,00	21 589,20
LPA		652	1	19,99	32,60	651,67
Yhteensä						153 503,21

$(2\,500 \times 27 \text{ €/k-m}^2 \times 4 \%) \times 19,99$
 $(4\,580 \times 27 \text{ €/k-m}^2 \times 4 \%) \times 19,99$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokra kahden kuukauden ajalta.

Vuokra on koko vuokraajalta (1.5.2021 – 30.4.2022) siten yhteensä 25 583,87 euroa sisältäen asuntotontit 33390/3 ja 33390/4 sekä autopaikkatontin 33390/2.
 (153 503,21 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 16.1.2021 – 15.1.2022, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Muut ehdot

Koulu- ja päiväkotitontilla 33392/1 on oikeus LPA-tontille 33390/2 sijoitettaviin ja sen käyttöön osoitettaviin yhteensä kahteentoista (12) asemakaavan mukaiseen vuorottaiskäytössä olevaan velvoiteautopaikkaan.

LPA-tontin 33390/2 vuokralainen on velvollinen yhdessä koulu- ja päiväkotitonttia 33392/1 edustavan Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja tontin 33390/4 vuokralaisena olevan Kiinteistö Oy Helsingin

Kuninkaantammenaukion kanssa sopimaan kaikista LPA-tontille 33390/2 rakennettavien autopaikkojen ja mahdollisesti muiden rakennelmien, rakenteiden ja laitteiden toteuttamisesta sekä käyttämisen edellyttämistä yhteisjärjestelyistä ja kustannusten jaosta alueryhmässä keväällä 2021 sovittujen periaatteiden mukaisesti. Yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi sopimusosapuolten

30.04.2021 4(4)

pitkäaikaisia maanvuokrasopimuksia.
Muilta osin lyhytaikaisten vuokrausten ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.

Muuta

Edellä tarkoitetusta yhteisjärjestelysopimuksesta tulee toimittaa tontit –yksikköön luonnos kommentointia varten ennen sopimuksen allekirjoitusta.