

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (A, 2 727 k-m² ja 2 369 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Arkta Reponen Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille
(Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33402/2 ja 33402/3)

HEL 2020-00

A-tontti 33402/2, Kuninkaantammenkierto 21

A-tontti 33402/3, Asetelmankatu 2

Hakemus

Arkta Reponen Oy pyytää 14.4.2020 lähettämillään hakemuksillaan, että kaupunki vuokraisi sen perustamien asunto-osakeyhtiöiden nimiin Kuninkaantammen Etelärinteen kaava-alueen tontit 33402/2 ja 3. Kyseiset tontit ovat tonttijaolla 13483 muodostettu saman korttelin tontista 1. Vuokraukset pyydetään tulemaan voimaan 1.4.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 25.3.2019 (209 §) varata Rakennusliike Reponen Oy:lle (Y-tunnus 0575342-3) 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33402 (A) ohjeellisen tontin nro 1 puukerrostalon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varaus on voimassa 31.12.2020 saakka.
- Varausalue on ohjeellinen asuinkerrostalojen tontti 33402/1 (A, pinta-ala 4 155 m², rakennusoikeus 5 000 k-m²).
- Varausalueelle rakennettava asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä asuntotuotantona. Varausalueen rakennusoikeudesta vähintään noin 50 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona.
- Varausalue on suunniteltava ja toteutettava varauksensaajan 1.10.2018 esittämän viitesuunnitelman "Kuninkaantammen puukerrostalotontti" sekä siihen liittyvän hankeselostuksen ja muun materiaalin mukaisesti vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueen suunnittelussa ja toteutuksessa järjestettyä hakumenettelyä varten laaditusta ja 5.6.2018 päivätystä hakuohjeesta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita. Hakuohje on liitteenä nro 1.
- Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitintyryhmien kanssa.

- Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan liitteenä nro 2 olevia Helsingin kaupungin yleisiä varausehtoja, liitteenä nro 3 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun toimintaohjetta koskien kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamista sekä puiden kaatoa rakennettavalla tontilla.

Varauksensaaja koskevat tiedot

Yritys- ja yhteisötietojärjestelmän (YTJ) mukaan Arkta Oy (Y-tunnus 1770257-8) on 31.12.2019 sulautunut Rakennusliike Reposeen (Y-tunnus 0575342-3). Arkta Reponen Oy on merkitty kaupparekisteriin 9.1.2020.

Lyhytaikaiset vuokraukset

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksellään 23.4.2020, § 122 päättänyt, että kaupunki vuokraa tontit 33402/2 ja 33402/3 lyhytaikaisesti Arkta Reponen Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.5.2020 - 31.4.2021.

- A1133-874
- A1133-875.

Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaavan nro 12166 ja kaava on tullut voimaan 11.10.2013. Asemakaavaan sisältyvä ohjeellinen tontti 33402/1 kuuluu asuinrakennusten (AK) korttelialueeseen. Tontille rakennettavien rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta neljään. Uudisrakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä, pääosin puurakenteisia matalaenergia-rakennuksia. Ohjeellisen tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m². Tontin autopaikat sijoitetaan omalle tontille pihakannen alapuoliseen tilaan. Tontille on rakennettava pääkadun, Kuninkaantammenkierron, varteen myymälä- ja liiketiloja maantasokerrokseen.

Tonttitiedot

Ohjeellinen tontti 33402/1 on 20.4.2020 hyväksytyssä tonttijaossa 13483 jaettu tonteiksi 33402/2 ja 33402/3.

Asuntotontin 33402/2 pinta-ala on 1 806 m² ja rakennusoikeus on 2 680 k-m². Tontin osoite on Kuninkaantammenkierto 21. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.5.2020.

Autopaikkatontin 33402/3 pinta-ala on 2 349 m² ja rakennusoikeus on 2 320 k-m². Tontin osoite on Asetelmankuja 2 / Asetelmankatu 2/ Kuninkaantammenkierto 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 9.5.2020.

Hitas-sääntely

Hitas-sääntelyä ei noudateta.

Suunnitelmat

Kaupunkikuvatyöryhmä on 9.3.2020 puoltanut suunnitelmia tietyin ehdoin. Alueryhmä on kokouksessaan 3.4.2020 puoltanut 2.3.2020 päivättyjen suunnitelmien hyväksymistä, koska alueryhmän aiemmin

esittämät tarkennukset on viety suunnitelmiin. Muun muassa hankkeen hallintajakaumaa on jonkun verran muutettu siten, että omistusasuntojen osuutta on lisätty alkuperäisiin suunnitelmiin verrattuna. Tarkistetuissa suunnitelmissa vapaarahoitteisten omistusasuntojen osuus on 46,4 % ja valtion korkotukemien lyhyellä korkotuella toteutettavien vuokra-asuntojen osuus on 53,6 % kokonaiskerrosalasta (5 000 k-m²). Jakauma poikkeaa jonkun verran tontinvarauspäätöksen mukaisesta 50 %, mutta koska varausehtoon oli lisätty sana "noin", nyt esitettyä jakaumaa voidaan pitää hyväksyttävänä. Suunnitelmien todettiin vastaavan laatutasoltaan ja perusratkaisuiltaan varauksensaajan 1.10.2018 päivättyä viitesuunnitelmaa "Kuninkaantammen puukerrostalotontti".

Hankkeen tiedot ovat seuraavat:

- Vapaarahoitteinen omistus
 - As Oy Helsingin Karnevaali
 - asuntoja 33 kpl, perheasuntoja 22 kpl / 1515 as-m² (osuus asuntojen lukumäärästä tontilla 67% ja asuinpinta-alasta tontilla 76%)
- Valtion lyhyen korkotuen vuokra-asunnot
 - As Oy Helsingin Tammi
 - asuntoja 46 kpl, perheasuntoja 20 kpl / 1312 as-m² (osuus asuntojen lukumäärästä tontilla 43% ja asuinpinta-alasta tontilla 57%)

Vuokranantaja on tutkinut hankkeen piirustukset ja on todennut niistä seuraavaa:

Tontti 33402/2:

Rakennetaan neljäkerroksinen asuintalo, jossa parvikerros. Kerrosala on yhteensä 2727 k-m², josta 2595 k-m² on kerroksissa 1-4 ja 132 k-m² parvikerroksessa. Parvituloista peritään maanvuokraa korkeudeltaan yli 160 cm olevan tilan osalta. Asemakaavan sallima 2680 k-m² rakennusoikeus ylittyy 47 k-m².

Tontti 33402/3:

Asemakaavan mukaan saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa mm. liiketiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontille on rakennettu liiketilaa 69 kem², josta peritään maanvuokraa. Asemakaavan sallima 2320 k-m²:n rakennusoikeus ylittyy 49 k-m²:llä.

Yhteisjärjestelyt ja mahdolliset rasitteet

Tonttien 33402/2 ja 3 vuokralaiset ovat keskenään sopineet tarvittavista yhteisjärjestelyistä, joista vuokralaiset ovat laatineen 22.2.2021 päivätyn ja näiden allekirjoittaman yhteisjärjestelysopimuksen. Yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi tonttien maanvuokrasopimuksia, ja tätä koskeva ehto on sisällytetty maanvuokrasopimukseen kohtaan "Lisäehdot".

Korttelin 33402 alueella saattaa sijaita käytöstä poistuva telekaapeli.

Maaperä Maaperässä ei ole havaittu pilaantuneisuuteen viittaavaa.

Vuokrausperiaatteet Kaupunginvaltuusto on 12.9.2018 (232 §) vahvistanut nyt kyseessä olevien tonttien vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan asuinkerrostalotonttien (AK) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömän vapaarahoitteen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa. Tonteille toteutettavasta liike-, myymälä- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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

Maanvuokra Edellä mainitun perusteella maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.1987= 1/2021)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind. 1987= 1/2021)
AK	2 727	30	596,10	3 272,40	65 022,59
AK	2 369	30	596,10	2 784,00	56 486,44
Yhteensä					121 509,03

(Asuntotontti 2: 2 727 x 30 €/k-m² x 4 % x 19,87)

(Asuntotontti 3: 2 369 x 30 €/k-m² x 4 % x 19,87)

Vuokra-aika Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.3.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti Asunto Oy Helsingin Karnevaali (Y-tunnus: 3137433-9) on merkitty kaupparekisteriin 22.5.2020.
Asunto Oy Helsingin Tammi (Y-tunnus:3137430-4) on merkitty kiinteistörekisteriin 25.5.2020.

Muut ehdot Vuokraukseen sisällytetään ehto siitä, että vuokralainen on velvollinen toteuttamaan hankkeet Kuninkaantammen puukerrostalokilpailun voittaneen kilpailuehdotuksen "Kuninkaantammen puukerrostalotontti" ja siihen liittyvän 1.10.2018 päivätyn hankeselostuksen ja muun materiaalin mukaisesti vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Muutoin vuokrausehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.