

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden asuntotontin (A, 2 680 k-m<sup>2</sup> ja 2 320 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Arkta Reponen Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun (Kaarela, Kuninkaantammi, tontit 33402/2 ja 33402/3)

HEL 2020-00

A-tontti 33402/2, Asetelmankatu

A-tontti 33402/3, Asetelmankatu

Hakemus

Arkta Reponen Oy pyytää 14.4.2020 lähettämällään hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Kuninkaantammen Etelärinteen kaava-alueen tontin 33402/1. Kyseinen tontti 1 on jaettu tonteiksi 2 ja 3, joten vuokrauspyyntö kohdistuu yhden tontin sijaan kahteen tonttiin. Vuokrauksen pyydetään tulemaan voimaan 1.5.2020 alkaen.

Varauspätös

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 m<sup>2</sup>, rakennusoikeus 5 000 k-m<sup>2</sup>).

- 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 koordinoitiryhmien 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.

#### 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 (A) 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-m<sup>2</sup>. Tontin autopaikat sijoitetaan omalle tontille pihakannen alle. Pääkadun, Kuninkaantammenkierron, varteen on rakennettava 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 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 2 680 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kuninkaantammenkierto 21. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Autopaikkatontin 33402/3 pinta-ala on 2 349 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 2 320 k-m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Asetelmankuja 2 / Asetelmankatu 2/ Kuninkaantammenkierto 19. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

#### 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 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus on 53,6 % kokonaiskerrosalasta (5 000 k-m<sup>2</sup>). 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 (ei vielä perustettu)
  - 2305 k-m<sup>2</sup>, osuus kokonaiskerrosalasta 46,4%
  - asuntoja 33 kpl, perheasuntoja 22 kpl / 1515 as-m<sup>2</sup> (osuus asuntojen lukumäärästä tontilla 67% ja asuinpinta-alasta tontilla 76%)
- Vapaarahoitteinen vuokra
  - As Oy Helsingin Kaarna (ei vielä perustettu)
  - 2663 k-m<sup>2</sup>, osuus kokonaiskerrosalasta 53,6%
  - asuntoja 46 kpl, perheasuntoja 20 kpl / 1312 as-m<sup>2</sup> (osuus asuntojen lukumäärästä tontilla 43% ja asuinpinta-alasta tontilla 57%)

#### Yhteisjärjestelyt ja mahdolliset rasitteet

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tonttien 33402/2 ja 3 kesken tarvittavista yhteisjärjestelyistä ja mahdollisista rasitteista ja laatimaan niitä koskevan sopimuksen. Vuokralaisen tulee pyytää, että kaupungin tontteja koskevat allekirjoitetut sopimukset liitetään pitkäaikaisesti vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimukseen sopimusehtoina noudatettaviksi.

Korttelin 33402 alueella sijaitsee 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 (A) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömän vapaarahoitteisen 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 <sup>2</sup> | €/k-m <sup>2</sup> | €/k-m <sup>2</sup><br>(ind.1973=<br>3/2020) | perusvuosi-<br>vuokra €<br>(ind. 100) | alkuvuosi-<br>vuokra<br>(ind. 1973=<br>3/2020) |
|------------------|------------------|--------------------|---|---------------------------------------|--|
| A                | 2 320            | 30                 | 591,90                                      | 2 784,00                              | 54 928,32                                      |
| A                | 2 680            | 30                 | 591,90                                      | 3 216,00                              | 63 451,68                                      |
| Yhteensä         |                  |                    |   |                                       | 118 380  |

(Asuntotontti 2: 2 680 x 30 €/k-m<sup>2</sup> x 4 % x 19,73)

(Asuntotontti 3: 2 320 x 30 €/k-m<sup>2</sup> x 4 % x 19,73)

## Maanvuokra vuokra-ajalta

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

Vuokra on koko vuokraajalta (1.5.2020 – 31.4.2021) siten yhteensä 19 730 euroa sisältäen tontit 2 ja 3 (118 380 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.5.2020 – 31.4.2021, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

## Rekisteröinti

Vuokralaisiksi pitkäaikaisiin maanvuokrauksiin tulevia asunto-osakeyhtiöitä ei ole vielä rekisteröity. Kaupunki allekirjoittaa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vasta sen jälkeen, kun asunto-osakeyhtiö on merkitty kaupparekisteriin.

## Muut ehdot

Lyhytaikaisiin vuokrauksiin sisällytetään ehto siitä, että vuokralainen on velvollinen toteuttamaan hankkeet voittaneen kilpailuehdotuksensa "Kuninkaantammen puukerrostalotontti" ja siihen liittyvän 1.10.2018 päivätyn hankeselostuksen ja muun materiaalin mukaisesti vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.