

MUISTIO/Maria Mannisto

Asuntotontin (A, 4 816 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Ultramariinille, Asunto Oy Helsingin Indigolle ja Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukiolle vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja päivittäistavarakauppaa varten (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33390/6)

A-tontti 33390/6, Kuninkaantammenkierto 20 / Kuninkaantammenaukio 2/ Ultramariinikuja 5  
HEL 2021 - 004231

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 20.4.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi yhteisesti määräosin sen perustamille Asunto Oy Helsingin Ultramariinille, Asunto Oy Helsingin Indigolle ja Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukiolle pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin Kaarelan kaupunginosan korttelin 33390 asuntotontin 6 ajankohdasta 16.6.2023 alkaen.

Varauspäätös

Kaupungin ympäristölautakunta päätti 31.03.2020, § 175 varata tontinluovutuskilpailun (maanvuokran lisäosuus -kilpailu) perusteella autopaikatontin 33390/2 ja silloisen asuntotontin 33390/1, joka vastaa nykyisiä asuntotontteja 33390/5 ja 33390/6, Pohjola Rakennus Suomelle 31.12.2021 saakka.

Varausehdot olivat seuraavat:

1. Varauksensaaja on Pohjola Rakennus Oy Suomi (Y-tunnus 2539942-5)
2. Varauksensaajan tulee suorittaa kaupungille käsirahana 20 %:a tarjoamastaan kynnyksrahasta kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kaupunkiympäristölautakunta on tehnyt tontin varauksesta koskevan päätöksen.
3. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti.
4. Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja ja päivittäistavarakauppaa. Liiketilaa on toteutettava vähintään 1 000 m<sup>2</sup>.
5. 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 m<sup>2</sup>.
6. Tontille rakennettavien rakennusten tulee täyttää A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).
7. Varauksensaaja sitoutuu noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja, "Osio B" sekä kilpailuohjelmaa "Tarjouspyyntö A33390/1, Kuninkaantammi".
8. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan

tontteja koskevan tonttijaon, lohkomiset ja tonttien rekisteröimisen.

Varauspäätös kohdistui asuntotonttiin 33390/1, mutta vahvistuneessa tonttijaossa nro 13786 tontti 33390/1 on hakijan esittämän ratkaisun mukaisesti jaettu asuntotontteiksi 5 ja 6 aikaisempien ohjeellisten tonttien 3 ja 4 (noin nykyinen tontti 6) sijaan.

Kilpailuohjelman ja sen liitteiden sekä sitä kautta varauspäätöksessä oli tavoitteelliseksi aikatauluksi esitetty, että varauksensaaja hakee asuntotontin 33390/1 pitkäaikaista vuokrausta 31.12.2022 mennessä. Sittemmin varauksensaajalle on sähköpostitse ilmoitettu 20.1.2023 varausajan jatkamisesta 31.7.2023 asti ja samalla kaupunki on edellyttänyt, että ainakin osa varauksensaajan hankkeista käynnistyy uuteen määräaikaan mennessä.

Varausehtojen osalta voidaan todeta, että ne ovat toteutuneet lukuun ottamatta maanvuokran lisäosuuden loppuosaa, 560 000 euroa, joka on kaupungille maksamatta.

#### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksellään 7.5.2021 (76 §) vuokrannut asuntotontit 33390/5 ja 33390/6 sekä LPA-tontin 33390/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.5.2021–30.4.2022.

Sittemmin edellä mainittujen tonttien vuokrauksia on asuntotontit – tiimin päällikön päätöksellä 29.4.2022 (85 §) jatkettu. Kaikki tontit ovat olleet vuokrattuina ajaksi 1.5.2022 – 31.8.2022. Autopaikkatontin 33390/2 lyhytaikaista vuokrausta on lisäksi asuntotontit -tiimin päällikön päätöksellä 10.1.2023 (5 §) jatkettu ajaksi 1.1.2023 – 31.3.2023

A1133-879 (entinen A-tontti 33390/3)

A1133-880 (entinen A-tontti 33390/4)

L3133-10 (LPA-tontti 33390/2)

#### Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen keskusta-alueen asemakaavan ja asemakaavamutoksen nro 12150 ja asemakaavan muutos on tullut voimaan 28.2.2014. Asemakaavan mukaan tontti 33390/6 kuuluu asuinrakennusten (A) korttelialueeseen, jossa rakennukset ovat vaihtelevan korkuisia. Rakennusten tulee olla kadulle päin rapattuja, pihajulkisivuissa tulee käyttää puuta.

Tontilla on merkitty rakennusoikeus liiketiloja varten, jonka tulee olla vähintään 1 000 kem<sup>2</sup>:n suuruinen. Tontin rakennusoikeus on kaavan mukaan 4 816 kem<sup>2</sup>.

Asukaspysäköinti sijoittuu pääosin rakennusten kellareihin ja pihakansien alle, osittain autopaikkojen korttelialueelle. Korttelin 33390 päivittäistavarakaupan autopaikat sijoittuvat autopaikkojen

9.05.2023 3(6)

korttelialueille Ultramariinikujan yhteyteen ja ne toimivat vuorottaispysäköintinä yhdessä kylätalon (koulun ja päiväkodin) pysäköintipaikkojen kanssa.

Autopaikkatontti 33390/2 on asemakaavassa merkitty kortteleiden 33390 – 33392 yhteiseen käyttöön.

## Tonttitiedot

Asuntotontin 33390/6 pinta-ala on 4 118 m<sup>2</sup>. Tontin ensisijainen osoite on Kuninkaantammenkierto 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.1.2022.

## Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4 816 k-m<sup>2</sup>.

Kohteen suunnittelijan toimittaman selvityksen mukaan toteutettava asuinrakennusoikeus on 3 810,5 k-m<sup>2</sup> ja toteutettava liikerakennusoikeus on 1 043,5 k-m<sup>2</sup>, joten asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään ja maanvuokra määräytyy toteutettavan rakennusoikeuden mukaan. Tontille rakennetaan yhteensä 61 kpl sääntelemätöntä ja vapaarahoitteista omistusasuntoa ja kaksi liikehuoneistoa. Toinen näistä liikehuoneistoista tulee toimimaan päivittäistavarakauppana.

Alueryhmän johdolla on saavutettu autopaikkatontteja 33390/2 ja 33404/1 koskeva ratkaisu. Ratkaisu on vaiheistettu ja lopullinen tilanne saavutetaan vasta AK-1-tontin 33391/1 asemakaavan mukaisen rakentumisen myötä. Tällä hetkellä tontilla 33391/1 toimii tilapäinen päiväkotitoiminta, joka jatkaa toimintaansa senkin jälkeen, kun YL-tontille 33392/1 on valmistunut uusi koulu/päiväkotirakennus.

## Perheasuntovaatimus

Tontin perheasuntojen määrä on 40 % ja siten tontin varausehtojen mukainen. Alueryhmä on puoltanut ratkaisua, joka poikkeaa asemakaavassa edellytetystä 50 %.

## Energiatehokkuus

Energiaselvitykseen liitetyn energiatodistuksen mukaan rakennuksen suunniteltu energiatehokkuusluokka on asuntojen osalta A(2018) ja kaupan osalta C(2018). Luokka on varausehtojen mukainen.

## Muuntamot

-

## Autopaikat

Autopaikkavaatimus on asemakaavan mukaan suurempi luvuista 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> tai 0,6 ap/asunto. Käytetään ensin mainittua, joka antaa pienemmän luvun. Sovellettava mitoitus on varausehtojen mukainen ja alueryhmä on puoltanut ratkaisua.

Tontille rakennetaan osin maanalainen koko korttelia palveleva pysäköintihalli. Tontin 6 asumista palveleva autopaikkatarve on 32 autopaikkaa; hallissa on 44 autopaikkaa asukaspysäköintiä varten, joista osa varataan myöhemmin tontille 5 rakennettavien asuntojen käyttöön.

Kaupan asiakaspysäköintipaikat (12 ap) sijoittuvat Ultramariinikujan varrella olevalle LPA-tontille 33390/2. LPA-tontti palvelee lisäksi

koulu/päiväkotitonttia 33932/1, siksi pysäköintijärjestelyistä on tarve laatia yhteisjärjestelysopimus.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Autopaikkojen toteuttamiseksi autopaikatonteille 33390/2 ja 33404/1 on osapuolten kesken laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi.

Tarkoitus on, että koulu/päiväkotitontin 33392/1 ja Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio käyttävät vuorottaispysäköintiperiaatteella yhteensä 21 autopaikkaa, jotka sijaitsevat LPA-tonteilla 33390/2 ja 33404/1.

Kaupunki vuokraa 19 autopaikkaa käsittävän määrään LPA-tontista 33390/1 Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukiolle, ja nämä autopaikat ovat kummankin osapuolen käytettävissä lyhytaikaista pysäköintiä varten. Loput kaksi vuorottaispysäköinnin autopaikkaa edellä mainittujen tahojen käyttöön osoitetaan korttelin 33404 LPA-tontilta 1. Myös nämä kaksi autopaikkaa tulevat olemaan vain lyhytaikaisessa, yhteisessä pysäköintikäytössä.

Koulu/päiväkotitontin 33392/1 velvoiteautopaikkoja on edellä mainittujen yhdeksän (9) autopaikan lisäksi yksi oma invapaikka korttelissa 33404.

Myöhemmin asuntotonttia 33390/5 hallitsemaan tulevalle Asunto Oy Helsingin Ateljeelle kaupunki vuokraa kuuden autopaikan suuruisen määrään LPA-tontista 33390/2. Nämä autopaikat eivät tule olemaan vuorottaiskäytössä.

Hankkeiden eriaikaisuuden vuoksi autopaikat joudutaan toteuttamaan osittain tilapäisinä ratkaisuin. Tontille 33392/1 rakenteilla oleva koulu/päiväkotirakennus on valmistumassa kuluvan vuoden kesäkuun loppuun mennessä. Tilapäiset autopaikat voidaan osoittaa Kuninkaantammenkierron katualueelta. Lisäksi autopaikkoja osoitetaan korttelista 33404.

Edellä tarkoitetun yhteisjärjestelysopimuksen lopullisen version hyväksyy ja allekirjoittaa kaupungin puolesta kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun (make-palvelu) yksikön päällikkö.

Edellä tarkoitetun paikoitusta koskevan yhteisjärjestelysopimuksen lisäksi korttelin 33390 asuntotonttien 5 ja 6 kesken on laadittu luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi.

Rakentamisen edetessä mainitut yhteisjärjestelysopimukset saattavat vielä täsmentyä, minkä jälkeen ne liitetään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettaviksi.

#### Maaperätiedot

Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueen maaperä ei ole pilaantunut, mutta tutkimuksissa on kuitenkin havaittu, että alueella on

paikoin hylättyä kunnallisteknistä infraa. Ne poistetaan tarvittavissa määrin talonrakentamisen yhteydessä

#### Vakuuden määrä

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.4.2022 (235 §), että asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Hallinjakosopimuksilla jaetuilla tonteilla edellä kerrotun vakuuden määrä kerrotaan määräälojen luvulla, joka tässä tapauksessa on kolme (3).

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on 379 000 euroa.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 29.1.2020, 19 § päättänyt nyt kyseessä olevan tontin vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan tontin (A) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena vapaarahoitteisen sääntelemättömän omistusasuntotuotannon osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 27 euroa.

Tontille toteutettavasta päivittäistavaramyymälä- ja mahdollisista liike- ja työtiloista peritään asuintiloja vastaavaa vuokraa.

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 tontin maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö- tarkoitus	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.p.luku 2282= 3/2023)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.p.luku 2282= 3/2023)	
	3 810,5	27	616,14	4 115,34	93 912,06	
	1 043,5	27	616,14	1 408,73	32 147,22	
Yhteensä				5524,07	126 059,28	

Asuintilat (3 810,5 x 27 €/k-m<sup>2</sup> x 4 %) x 22,82

Liiketilat (1 043,5 x 27 €/k-m<sup>2</sup> x 5 %) x 22,82

Tontin kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on siten asuintilojen osalta 93 912,06 euroa/vuosi. Perittävä maanvuokra on vuonna 2023

asuintilojen osalta 50 869 euroa ja liiketilojen osalta 17 413 euroa.

Tontti luovutetaan käypään markkinavuokraan.

#### Maanvuokran lisäosuus ja sen maksaminen

Normaalin maanvuokran lisäksi vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokranantajalle yhteensä 700 000 euron suuruisen maanvuokran lisäosuuden.

Vuokralainen on maksanut tästä 140 000 euroa 28.5.2020 varauspäätöksen mukaisesti, ja loppuosan 560 000 euroa vuokralainen maksaa vuokranantajalle ja kaupungin pankkitilille ennen tontin 33390/6 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

#### Vuokra-aika

Tontin vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.6.2023 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

#### Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Ultramariini (Y-tunnus 3190046-6) on merkitty kaupparekisteriin 11.2.2021

Asunto Oy Helsingin Indigo (Y-tunnus 3354501-5) on merkitty kaupparekisteriin 3.5.2023

Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio (Y-tunnus 3190048-2) on merkitty kaupparekisteriin 15.2.2021.

#### Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät yhteisjärjestelysopimukset ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Muutoin maanvuokrasopimusten ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.