

MUISTIO/Maria Mannisto

Kahden määrään pitkäaikainen vuokraaminen samasta autopaikkatontista (LPA, 515 m<sup>2</sup> ja 137 m<sup>2</sup>) kahdelle eri yhtiölle eli Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukiolle ja Asunto Oy Helsingin Ateljeelle (Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33390/2)

Ultramariinikuja 3  
HEL 2023 - 006458

#### Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 9.5.2023 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelulle toimittamallaan hakemuksella, että kaupunki vuokraisi sen perustamille Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukiolle ja Asunto Oy Helsingin Ateljeelle kahdella pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Helsingin kaupungin Kaarelan kaupunginosan korttelin 33390 autopaikkatontin 2 ajankohdasta 16.6.2023 alkaen.

Hakija on 1.6.2023 lähettämällään kirjallisella viestillään esittänyt, että vuokrausten alkamisajankohtaa myöhennettäisiin siten, että vuokraukset alkaisivat 1.8.2023 aiemmin pyydetyn 16.6.2023 sijaan.

#### Varauspäätös

Kaupungin ympäristölautakunta päätti 31.03.2020, § 175 varata tontinluovutuskilpailun (maanvuokran lisäosuus -kilpailu) perusteella autopaikkatontin 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 varauksista koskevan päätöksen.
3. Varaus on voimassa 31.12.2021 asti.
4. Tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja ja päivittäistavarakauppa. 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".

10.5.2023 ja 2.6.2023 2(5)

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 asuntotonteiksi 5 ja 6 aikaisempien ohjeellisten tonttien 3 ja 4 (nykyinen tontti 6) sijaan.

Autopaikkatontin 33392/2 osalta varausehtojen voidaan katsoa toteutuneen.

## 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 asemakaavamuutoksen nro 12150. Asemakaavan muutos on tullut voimaan 28.2.2014. Asemakaavan mukaan tontti 33390/2 on merkitty autopaikkatontiksi (LPA), joka on kaavassa osoitettu kortteleiden 33390 – 33392 yhteiseen käyttöön.

Korttelin 33390 päivittäistavarakaupan autopaikat sijoittuvat pääosin Ultramariinikujan varren autopaikkatontille 33390/2 ja ne toimivat vuorottaispysäköintikäytössä yhdessä kylätalon (koulun ja päiväkodin) pysäköintipaikkojen kanssa.

## Tonttiedot

Autopaikkatontin 33390/2 pinta-ala on 652 m<sup>2</sup>. Tontin ensisijainen osoite on Ultramariinikuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 21.1.2022.

## Alueryhmä

Alueryhmän johdolla on saavutettu autopaikkatontteja 33390/2 ja 33404/1 koskeva ratkaisu. Ratkaisu on vaiheistettu rakennustonttien eri aikaisesta toteutuksesta johtuen 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. Koulu/päiväkodin on määrä

10.5.2023 ja 2.6.2023 3(5)

valmistua kesäkuun 2023 loppuun mennessä, mistä syystä sille pitää osoittaa yhteensä kymmenen autopaikkaa hankkeen valmistumiseen mennessä. Näistä autopaikoista yksi tulee olla mitoitukseltaan ns. inva-paikka.

Alueen infrakoordinaattorin kanssa on selvitetty, että suurin osa koulu/päiväkodin tilapäisistä autopaikoista voidaan osoittaa Kuninkaantammenkierron varrelta tontin 33390/5 edustalta. Näillä näkymin kolme koulu/päiväkodin paikkaa saadaan järjestymään LPA-tontilta 33404/1.

## Autopaikat

LPA-tontti 33390/2 vuokrataan pitkäaikaisesti määräaloina kahdelle eri yhtiölle, koska määräaloja käytetään toisistaan poikkeavalla tavalla.

LPA-tontille 33390/2 mahtuu yhteensä 25 autopaikkaa. Näistä autopaikoista 6 autopaikkaa osoitetaan asuntotontin 33390/5 tulevan vuokralaisen, Asunto Oy Helsingin Ateljeen, käyttöön normaalina asukaspysäköintinä.

Loput yhteensä 19 autopaikkaa tulee asuntotontin 33390/6 määräosaisen vuokralaisen, Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukion, ja tontille 33392/1 sijoittuvan koulu/päiväkodin yhteiseen käyttöön vuorottaispysäköintiperiaatteella käytön ollessa lyhytaikaista (esim. pysäköintikiekolla) asiointia ja saattoliikennettä varten.

Lisäksi LPA-tontilta 33404/1 osoitetaan kaksi autopaikkaa Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukion ja koulu/päiväkotitontin tontin 33392/1 yhteiseen käyttöön vuorottaispysäköintiperiaatteella käytön ollessa lyhytaikaista.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

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

Rakentamisen edetessä mainittu yhteisjärjestelysopimus saattaa vielä täsmentyä, minkä jälkeen se tullaan liittämään osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettaviksi.

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

## 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

10.5.2023 ja 2.6.2023 4(5)

asuntotonttien sekä niitä palvelevien tonttien maanvuokrausten osalta edellytettävä vakuus on alkuvuosivuokran kolminkertainen määrä pyöristäen lähimpään tuhanteen euroon 1.7.2022 alkaen.

Vuokrasopimuksen 3.2 §:n mukainen vakuuden määrä on Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukiolle vuorattavan määräalan osalta 2 000 euroa ja Asunto Oy Helsingin Ateljeelle vuokrattavan määräalan osalta 1 000 euroa.

## Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on 29.1.2020, 19 § päättänyt nyt kyseessä olevan tontin vuokrausperiaatteet. Niiden mukaan tontin (LPA) maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana neliömetrihintana 1 euroa.

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

## Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin määräalojen maanvuokrat määräytyy seuraavasti:

käyttö- tarkoitus pysäköinti	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> (ind.p.luku 2289= 4/2023)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.p.luku 2289= 4/2023)	
	515	1	22,82	25,75	589,42	
	137	1	22,82	6,85	156,80	
Yhteensä						

$$(515 \times 1 \text{ €/k-m}^2 \times 5 \%) \times 22,89$$

$$(137 \times 1 \text{ €/k-m}^2 \times 5 \%) \times 22,89$$

Kiinteistö Oy Helsingin Kuninkaantammenaukio

Vuokrattavan määräalan kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 589,42 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 1.8.2023 – 31.12.2023 (5 kk) on 245,60 euroa.

Asunto Oy Helsingin Ateljee

Vuokrattavan määräalan kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 156,80 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta 16.6.2023 – 31.12.2023 (5 kk) on 65,35 euroa.

## Vuokra-aika

Tontin vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.8.2023 ja vuokraus on voimassa kaupunginvaltuuston periaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.



**Helsinki**

Rekisteröinti

10.5.2023 ja 2.6.2023 5(5)

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

Asunto Oy Helsingin Ateljee (Y-tunnus 3190045-8 ) on merkitty kaupparekisteriin 11.2.2021.

Lisäehdot

Vuokralaiset ovat velvollisia tekemään autopaikkojen rakentamisen ja käytön edellyttämän yhteisjärjestelysopimuksen, jonka osapuoleksi tulee myös koulu/päiväkotitontti 33392/1.

Muutoin maanvuokrasopimusten ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä tai vakioluonteisia.