

MUISTIO/Maria Mannisto

Rakennusluvan hakemista varten tarvittavan lyhytaikaisen vuokrauksen jatkaminen neljällä kuukaudella (Kaarela, Kuninkaantammi, A-tontit 33390/5 ja 33390/6 sekä LPA-tontti 33390/2)

nykyinen tontti 33390/5, joka oli aikaisempi ohjeellinen tontti 33390/3, Ultramariinikuja 1/  
Kuninkaantammenkierto 20

nykyinen tontti 33390/6, joka oli aikaisempi ohjeellinen tontti 33390/4, Kuninkaantammenaukio 2  
LPA-tontti 33390/2, Ultramariinikuja 3

**Hakemus** Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksellaan, että kaupunki jatkaisi sen perustamille yhtiöille Kuninkaantammesta vuokratun kahden asuntotontin ja yhden autopaikkatontin vuokra-aikaa neljällä kuukaudella ajaksi 1.5.2022 – 31.8.2022. Asuntotontit –tiimin päällikkö on 7.5.2021 (76 §) tehnyt päätöksen, jolla edellä mainitut Kuninkaantammen tontit on vuokrattu lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.5.2021 – 30.4.2022.

**Tausta** Pohjola hakee mainituille vuokruuksille jatkoaikaa, koska erityisesti velvoiteautopaikkojen järjestäminen hankkeille on vienyt tavallista enemmän aikaa. On käynyt selväksi, että kaupungin järjestämän kynnysrahakilpailun mukaista autopaikkaratkaisua ole mahdollista toteuttaa sellaisena kuin kaupunki oli aikaisemmin ilmoittanut. Pohjolasta riippumattomista syistä on jouduttu räätälöimään alueen tonteille uusi autopaikkaratkaisu, mistä syystä vuokra-aikaa on menetetty, ja nyt tarvitaan lisäaikaa vireillä olevan rakennuslupaprosessin ajaksi.

Vuokra-ajan jatkoajalta ei ole kohtuullista periä vuokraa, koska vuokra-aikojen jatkamisen tarve johtuu seikoista, jotka eivät ole aikoinaan olleet Pohjolan tiedossa ja johon se ei ole voinut varautua.

**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 kynnysrahasta 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 km<sup>2</sup>.
- Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai

26.04.2022 2(3)

enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

- Tontille rakennettavien rakennusten tulee täyttää A 2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 75 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).
- 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 vahvistuneessa tonttijaossa nro 13786 tontti 33390/1 on hakijan esittämän ratkaisun mukaisesti jaettu asuntotonteiksi 5 ja 6 aikaisempien ohjeellisten tonttien 3 ja 4 sijaan. Varauspäätökseen sisältyi edellä mainitun asuntotontin lisäksi autopaikkatontti 33390/2.

## Asemakaava

Kaupunginvaltuusto on 15.1.2014 hyväksynyt Kuninkaantammen keskustan asemakaavan ja asemakaavamutoksen nro 12150, joka on tullut voimaan 28.2.2014.

Asemakaavan mukaan tontti 33390/1, sittemmin rekisteröidyt tontit 33390/5 ja 33390/6 kuuluvat asuinrakennusten (A) korttelialueeseen. Rakennusten tulee olla uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä matalaenergiarakennuksia. Tontin 33390/1 rakennusoikeus on merkitty asemakaavaan ja se on suuruudeltaan 7000 kem<sup>2</sup>, josta vähintään 1000 kem<sup>2</sup> tulee käyttää liiketiloja varten.

Autopaikkatontti 33390/2 on asemakaavassa merkitty tonttien 33390/1, 33392/1 ja 33404/1 yhteiseen käyttöön.

## Tonttitiedot

Asuntotontin 33390/5 pinta-ala on 1 514 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 2184 kem<sup>2</sup>. Tontin osoite on Ultramariinikuja 1. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Asuntotontin 33390/6 pinta-ala on 4 118 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 4 816 kem<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kuninkaantammenaukio 2. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

Autopaikkatontin 33390/2 pinta-ala on 652 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Kuninkaantammenkierto 18/ Ultramariinikuja 3. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.

## Suunnitelmat

Hitas- alueryhmä on puoltanut varauksensaajan esittämien suunnitelmien hyväksymistä. Suunnitelmien mukaan asuntojen lukumäärä tontilla 33390/6 on 65 ja tontilla 33390/5 niiden lukumäärä on 45. Kummallakin tontilla perheasuntojen osuus on 40 % ja näiden keskipinta-ala noin 80 neliötä.

## Maaperä

Vuokranantajan tietojen mukaan vuokra-alueiden maaperä ei ole pilaantunut.

Maanvuokra vuokra-ajalta

Maanvuokraa ei peritä ajalta 1.5.2022 – 31.8.2022.

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.5.2022 – 31.8.2022, 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 seitsemääntoista (17) vuorottaiskäytössä olevaan velvoiteautopaikkaan. LPA-tontin 33390/2 vuokralaiset ovat velvollisia yhdessä koulu- ja päiväkotitonttia 33392/1 edustavan Helsingin kaupungin rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden ja tontin 33390/6 määräosaisten vuokralaisten 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 2022 sovittujen periaatteiden mukaisesti. Yhteisjärjestelysopimus otetaan osaksi sopimusosapuolten 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.