

SENAATTI-KIINTEISTÖT MYY:

# ULTRAMARIINIKUJA 4, HELSINKI



Senaatti

KORTTELI KEHITTYVÄSSÄ KUNINKAANTAMMESSA

## SIJOITUSMAHDOLLISUUDEN PÄÄKOHDAT

ULTRAMARIINIKUJA 4, 00430 HELSINKI

### Sijainti

- Kehittyvällä alueella Helsingin Kuninkaantammessa

### Vuokrasopimustilanne

- Kohde tyhjenee loka-marraskuussa 2019, vuokrasopimukset ei esteenä kehittämislle

### Kehitysmahdollisuudet

- Kohteen kehittäminen asuinrakentamisen määrää lisäämällä
- Tarkemmat tiedot luonnossuunnitelmista saatavilla projektipankista





## JOHDANTO

Senaatti-kiinteistöt myy korttelin 33389. Kortteli muodostuu kiinteistöistä 91-33-316-4, 91-33-316-6 ja 91-33-9901-0. Korttelin ulkopuolelle ulottuvat osat kiinteistöistä eivät kuulu kauppaan. Tällä hetkellä korttelissa 33389 on asuinkerrostalon rakennusoikeutta (AK) 3000 k-m<sup>2</sup>, asuinpienalojen rakennusoikeutta (AP) 600 k-m<sup>2</sup> sekä toimitilarakennusten sekä opetus-, tutkimus ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeutta (KYOT) 5110 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa sijaitsee kaksi laboratoriorakennusta joiden pinta-ala on yhteensä noin 5800 brm<sup>2</sup>. Rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1989. Kohde sijaitsee kehittyvällä asuinalueella Helsingin Kuninkaantammessa.

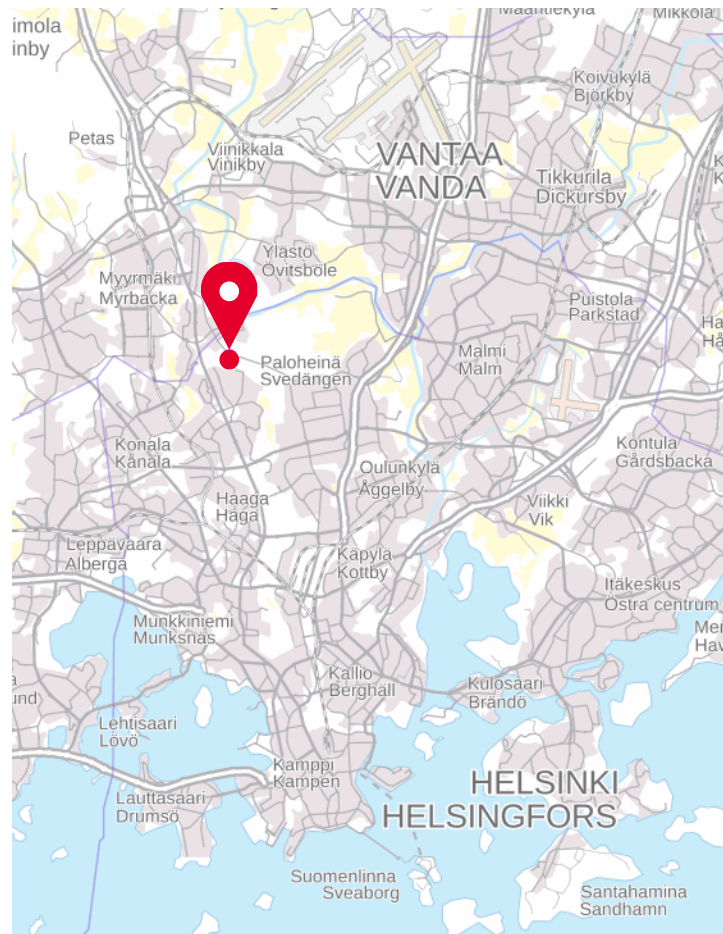
Korttelin omistaa Suomen valtio ja Senaatti-kiinteistöt toimii omistajan hallinnollisena edustajana. Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos ja vastaa keskitetysti valtion omistaman rakennetun omaisuuden myynnistä.

**Senaatti**

## KOHTEEN SIJAINTI

Myytävä kohde sijaitsee Helsingin Kuninkaantammessa noin 16 km päässä Helsingin keskustasta. Hämeenlinnanväylän liittymään on matkaa noin kilometri. Jokerilinja 560 kulkee myytävän kohteen ohi ja lähimmälle bussipysäkille on matkaa muutama sata metriä. Lisää bussiyhteyksiä on tarjolla noin kilometrin päässä Hämeenlinnanväylän ja Vaskivuorentien varrelta. Alue rajautuu pohjoisessa Vantaan Silvolan asuinalueeseen, lännessä Hämeenlinnanväylään, idässä keskuspuistoon ja etelässä Hakuninmaan pientaloalueeseen.

Kuninkaantammen alue on alun perin vanhaa työpaikka- ja viheraluetta. Muutos asuinalueeksi käynnistyi vuonna 2014 ja ensimmäiset asukkaat alueelle muuttivat 2016. Alueen rakentamisen arvioidaan jatkuvan vuoteen 2025 saakka ja lopulliseksi asukasmääräksi on kaavailtu n. 5 500 asukasta.



RAKENNUKSIEN PINTA-ALA

5800 brm<sup>2</sup>

KORTTELIN PINTA-ALA

10100 m<sup>2</sup>



## MYYNTIPROSESSI

Senaatti-kiinteistöt ottaa vastaan tarjouksia kohteesta sellaisenaan ja/tai kaavaehdolla.

Suorasta tarjouksesta tulee käydä ilmi:

- Ostajan kuvaus
- Ostohinta kokonaisuudessaan
- Mahdolliset ehdot

Kaavaehtoisesta tarjouksesta tulee käydä:

- Ostajan kuvaus
- Alustava määrittely tulevista k-m2 määristä käyttötarkoituksittain (asuminen/toimisto/liiketila/muu)
- K-m2 hinta asuminen/toimisto/liiketila/muu
- Mahdolliset ehdot

Mikäli paras tarjous saadaan kohteesta sellaisenaan, parhaimman tarjouksen tekijän kanssa tullaan allekirjoittamaan kauppakirja vuokralaisen vuokrasopimuksen päätyttyä jälkeen loka/marraskuussa 2019.

Kaavaehtoisesta tarjouksesta hyväksymistapauksessa allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus kaavaehdolla ja lopullinen kauppakirja allekirjoitetaan ehdon täytyttyä.

Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset sekä pyytää tarkistuksia tehtyihin tarjouksiin.

Varainsiirtoverosta, kaavoitus- ja kiinteistönmuodostuskuluista sekä mahdollisten lisäsuunnittelun ja – selvitysten kustannuksista vastaa ostaja.



## MYyntIPROSESSI

Kirjalliset tarjoukset pyydetään toimittamaan 27.8.2019 klo 16.00 mennessä sähköpostitse osoitteeseen [senaaatti@senaaatti.fi](mailto:senaaatti@senaaatti.fi) tai postitse

Senaatti-kiinteistöt/Kirjaamo  
PL237 (Lintulahdenkatu 5A)  
00531 Helsinki

Sähköpostiin tai kuoreen merkintä  
"Tarjous: Ultramariinikuja 4-Kuninkaantammi"





## DD - MATERIAALI

DD-materiaali on saatavissa projektipankista. Tunnukset saa pyynnöstä Päivi Pulkkiselta, [paivi.pulkkinen@senaatti.fi](mailto:paivi.pulkkinen@senaatti.fi).

Tunnuksia pyydetessä pyydämme liittämään mukaan yhteystiedot, joissa näkyy myös organisaation nimi ja osoite sekä sähköpostiosoite, jolla luodaan tunnukset projektipankkiin.

Myyjä pidättää oikeuden oikaista tietoja, jotka on esitetty esitteessä, muussa kirjoitetussa dokumentissa tai annettu suullisesti.

**Senaatti**





## KIINTEISTÖT

KIINTEISTÖTIEDOT	
Osoite	Ultramariinikuja 4, 00430 Helsinki
Kiinteistötunnus	91-33-316-4, 91-33-316-6, 91-33-9901-0
Pinta-ala	yht. n. 10 100 m <sup>2</sup> (myytävä kortteli)
Hallinta	Omistajana Suomen valtio
Rasitteet ja oikeudet	Kiinteistörekisteriotteen mukaiset, mm. väestönsuojan pitäminen
Rasitukset	Ei kiinnityksiä



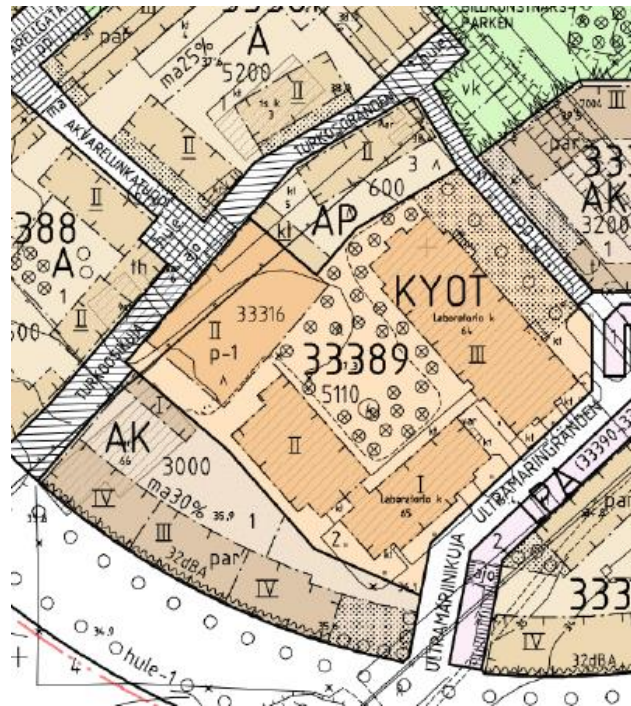
## KAAVOITUS

KAAVATIEDOT	
Asemakaava	Tullut voimaan 15.1.2014
Kaavamerkintä	KYOT, AK, AP
Rakennusoikeus	KYOT 5110 k-m <sup>2</sup> , AK 3000 k-m <sup>2</sup> , AP 600 k-m <sup>2</sup>
Muuta	Kun KYOT-tontin viereiset asuinkorttelit ja kadut rakennetaan, työntekijöiden autopaikat tulee sijoittaa tontin pysäköintialueelle yhteen tai kahteen tasoon.

**KYOT**=Toimitilarakennusten sekä opetus-, tutkimus ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten

**AK**=Asuinkerrostalojen korttelialue

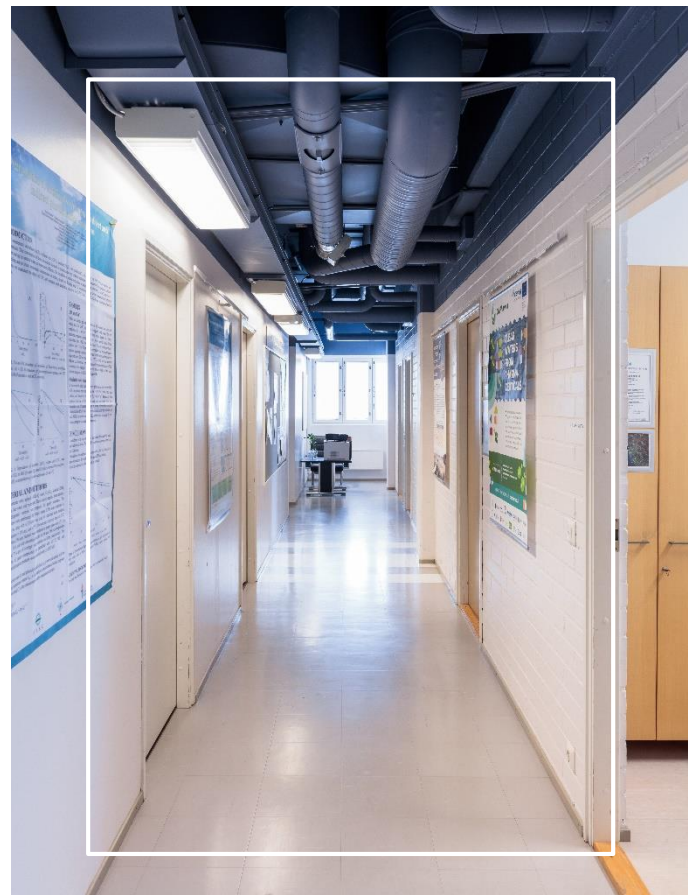
**AP**=Asuinpientalojen korttelialue



## VUOKRASOPIMUS JA VUOKRALAINEN

Kohteen vuokralaisena on Suomen Ympäristökeskus.

Vuokralaisen käyttö kohteessa on päättymässä  
loka/marraskuussa 2019.



## RAKENNUSTEN KUVAUS

PERUSTIEDOT RAKENNUKSET A JA B	
Rakennusvuosi	1989
Käyttötarkoitus	Tutkimuslaitosrakennukset
Kerrosten lukumäärä	A-talo: 3, B-talo 1
Pinta-ala	A-talo: n. 4649 brm <sup>2</sup> , B-talo: n. 1233 brm <sup>2</sup>
Pysäköintipaikat	Pihalla
TEKNISET TIEDOT	
Runko	Teräsbetoni
Julkisivu	Tiililaattapinnoitteinen betoni-sandwich element
Katto	Tasakatto, vedeneriste ja singelikerro
Lämmitys	Kaukolämpö
Ilmanvaihto	Koneellinen jäähdytyksellä
Vesi- ja viemäri	Kunnallinen

A-talon tilat ovat pääasiassa laboratorio- ja toimistotiloja. Toimisto- ja laboratoriotilat sijoittuvat 2-käytäväratkaisussa rakennuksen ulkoseinille. Käytävien väliin jäävään keskiosaan sijoittuu pääasiassa sosiaali-, varasto- ja kylmiötiloja.

B-talo sisältää toimisto- ja työtiloja sekä entisen talonmiehen asunnon. Rakennuksen toisessa siivessä on auditorio, toimistotiloja sekä kolme korkeaa huoltohallia, joihin on ovi piha-alueelta.

Lattiat on pääosin päällystetty linoleumilla, seinät maalattu. Talossa on laboratorioihin liittyvää erikoistekniikkaa, josta osa kuuluu kiinteistöön.

## LUONNOSSUUNNITELMAT

Projektipankissa on esitetty alustavat luonnossuunnitelmat kohteen asuinrakentamisen kerrosneliömäärän lisäämisestä. Esitetyt luonnokset ovat suuntaa antavia ja suunnittelutyö lupaprosesseineen on ostajan vastuulla. Myyjä ei takaa, että esitetyt luonnossuunnitelmat voidaan toteuttaa esitetyn laisina.

Myytävän korttelin toimitilarakennusten yms. sekä opetus-, tutkimus ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeutta ei ole tämän hetkisen kaavoittajalta saadun tiedon perusteella mahdollista merkittävästi vähentää.

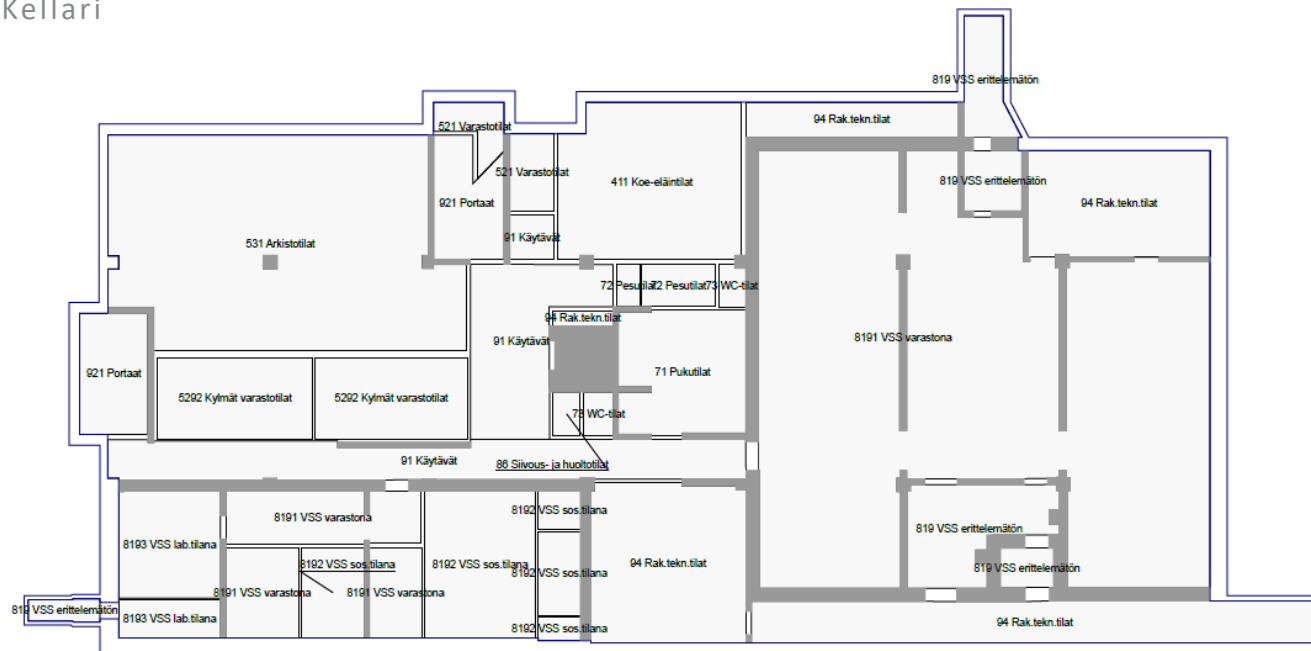






## A-talo

### Kellari



## A-talo

### 1. kerros



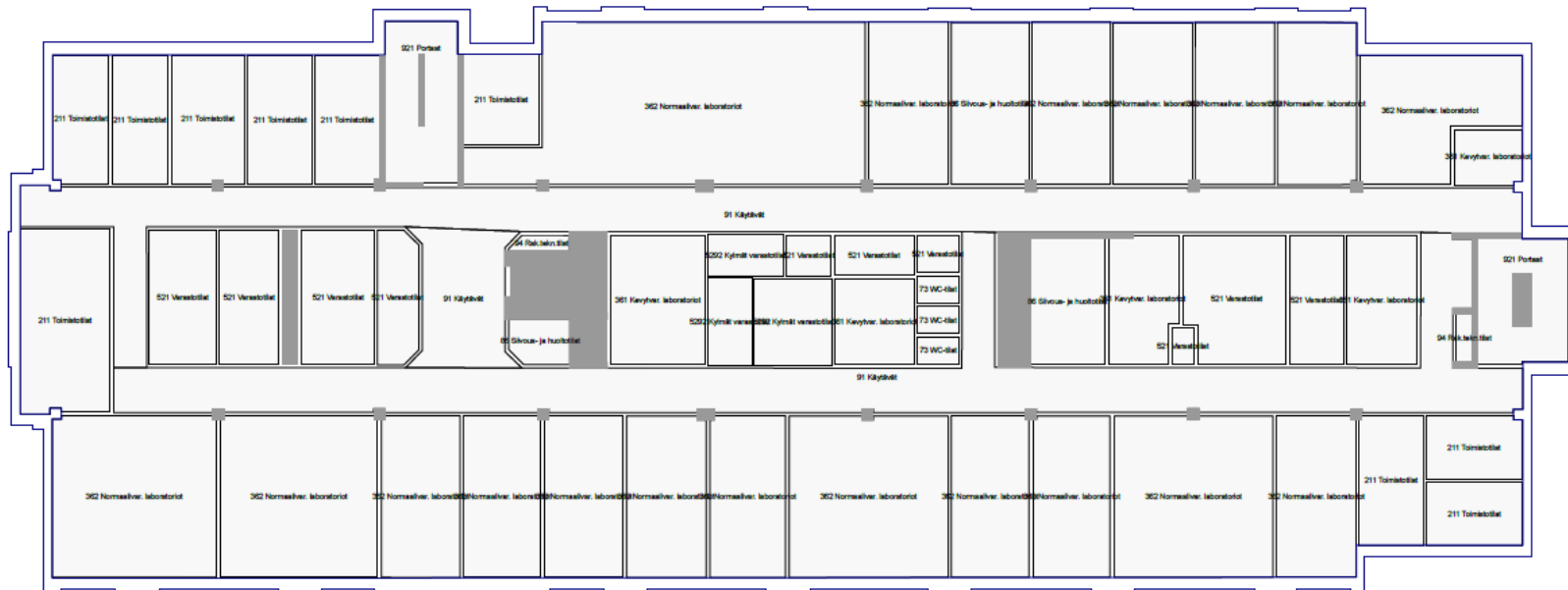
## A-talo

## 2. Kerros



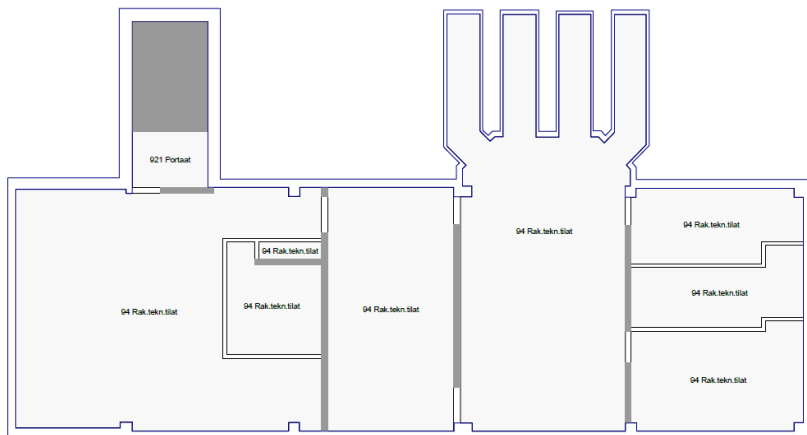
## A-talo

### 3. Kerros



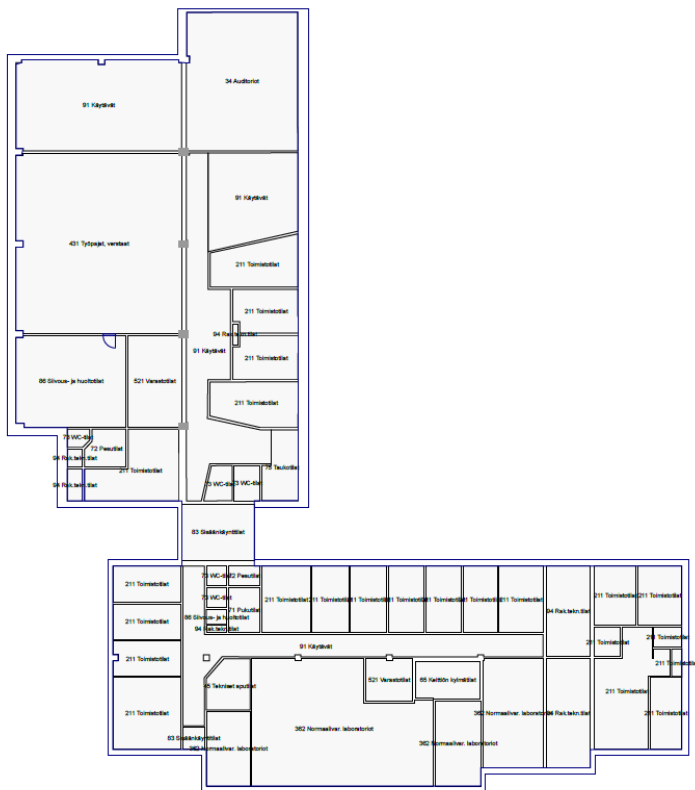
## A-talo

### Ullakko



## B-talo

### 1. kerros



## Ullakko









# Senaatti

## LISÄTIEDOT



Jenna Kiukkonen  
Myyntipäällikkö  
jenna.kiukkonen@senaatti.fi  
050 308 8743



Janne Marttinen  
Kiinteistökehityspäällikkö  
janne.marttinen@senaatti.fi  
040 867 4667

*Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon kumppanina kaikissa työympäristö- ja toimitila-asioissa.*

## **SENAATTI-KIINTEISTÖT LUKUINA**

Rakennuksia: 9 000

Neliömetrejä: 5,9 milj.

Kiinteistöomaisuus: 4,2 mrd. €