



Senaatti myy:

# Ultramariinikuja 4, Helsinki

Toimitilan rakennusoikeutta kehittyvässä  
Kuninkaantammessa



Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

# JOHDANTO

Senaatti-kiinteistöt myy kaavaehtoisten tarjousten perusteella Helsingin Kuninkaantammessa sijaitsevan määräalan kiinteistöstä 91-33-316-4.

Kuninkaantammen kehittyvällä alueella sijaitsevan määräalan pinta-ala on n. 1457 m<sup>2</sup>. Myytävällä määräalalla on vireillä asemakaavan muutos toimitilaluueksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmassa toimitilan rakennusoikeutta on 3300 kem<sup>2</sup>.

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



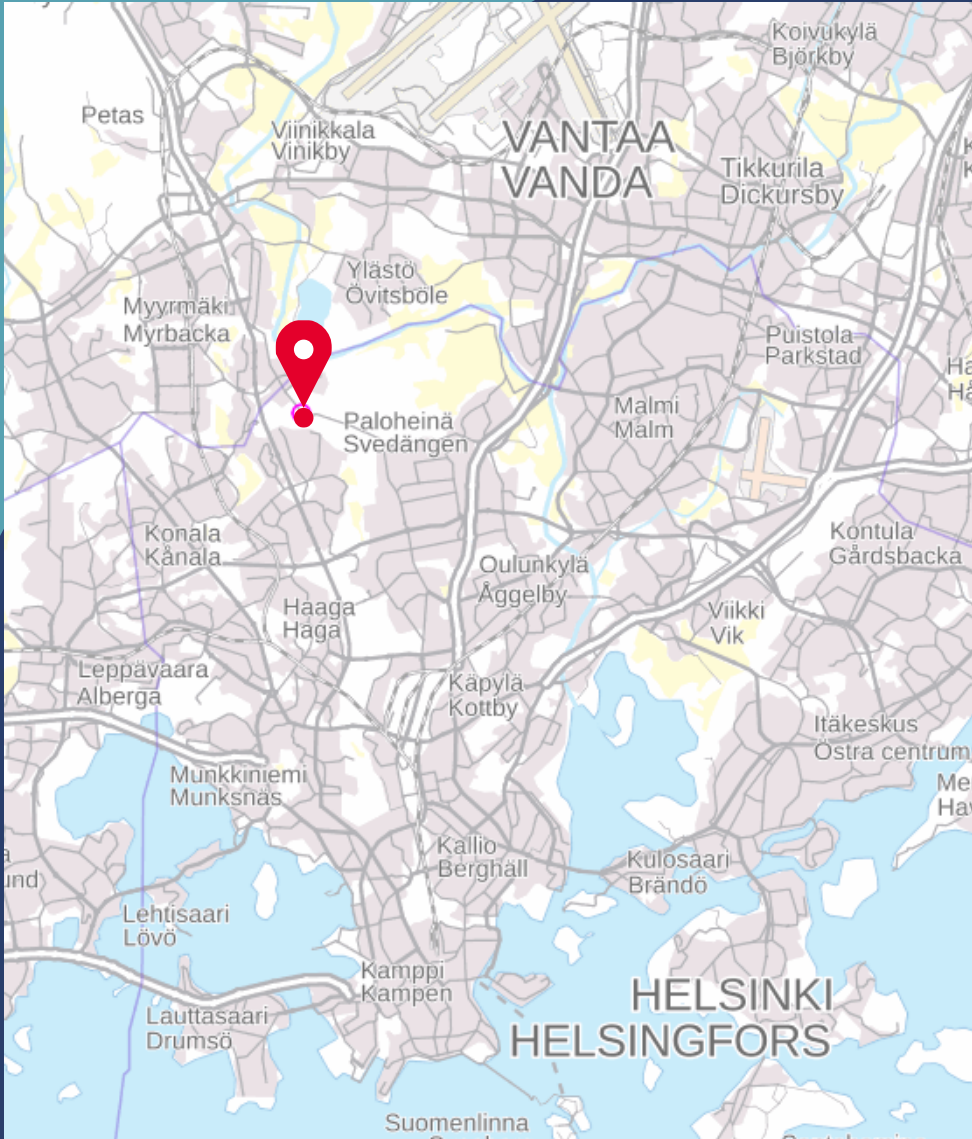
# KIINTEISTÖ

Osoite	Ultramariinikuja 4, 00430 Helsinki
Kiinteistötunnus	91-33-316-4
Pinta-ala	n. 1457 m <sup>2</sup>
Kaavamääräys	Suunnitteilla toimitilarakennusten korttelialue
Rakennusoikeus	n. 3300 kem <sup>2</sup>
Rasitteet ja rasitukset	ei

# SIJAINTI

Myytävä kohde sijaitsee Helsingin Kuninkaantammessa noin 16 km päässä Helsingin keskustasta. Bussilinjojen 43 ja 560 reitti kulkee kohteen vierestä ja matkaa lähimmälle bussipysäkille noin 200 m. Lisää bussiyhteyksiä 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 rakentumisen arvioidaan jatkuvan vuoteen 2025 saakka ja lopulliseksi asukasmääräksi on kaavailtu noin 5 500 asukasta.







Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

# TARJOUSKILPAILUN TAVOITTEET

Kilpailun tavoitteena on löytää määrälalle ostaja, jonka kanssa laaditaan kaavaehtoinen kiinteistökaupan esisopimus. Asemakaavamuutos toteutetaan ostajan, Senaatti-kiinteistöjen ja Helsingin kaupungin kanssa yhdessä kumppanuuskaavoituksena. Asemakaavoituksen lähtökohtana on osallistumis- ja arviointisuunnitelman oheismateriaalina ollut viitesuunnitelma. Ostaja pääsee kumppanuuskaavoituksen keinoin vaikuttamaan kaavaehdotuksen laadintaan. Ostaja vastaa kaavan laatimisen edellyttämien suunnitelmien ja selvitysten kustannuksista.

Mahdollisen maankäyttökorvauksen maksaa Senaatti-kiinteistöt. Ostajalle tulee vastattavaksi toteuttamisen aikaiset velvoitteet.

# KAAVAMUUTOKSEN REUNA-EHTOJA

- Rakennus tulee toteuttaa puurakenteisena.
- Korttelin toimitilan määrän tulee noudatella viitesuunnitelmassa esitettyä.
- Toimitilan alakerrassa voi olla mahdollista toteuttaa liiketilaa.
- Pysäköinti tulee järjestää maan alle.



Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

# 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.

Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden oikeista tiedoista, jotka on esitetty myyntiesitteessä, muussa kirjoitetussa dokumentissa tai annettu suullisesti





Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

# MYYNTPROSESSI

Kohde myydään tarjousten perusteella. Indikatiivisen tarjouksen tulee sisältää seuraavat kohdat:

- Ostajan kuvaus
- Kem2 hinta euroissa
- Kuvaus DD-prosessin kestosta ja laajuudesta
- Kaikki ehdot
- Päätöksentekoaikataulu ja –prosessi
- Oman ja vieraan pääomanlähteiden identifiointi

Senaatti-kiinteistöt pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset sekä pyytää lisäselvityksiä tehtyihin tarjouksiin.

Kirjalliset ostotarjoukset pyydetään toimittamaan **11.11.2021 klo 15.00** mennessä osoitteeseen:

[senaatti@senaatti.fi](mailto:senaatti@senaatti.fi) tai

Senaatti-kiinteistöt /Kirjaamo  
PL 237 (Lintulahdenkatu 5 A)  
00531 Helsinki

Sähköpostin otsikkoon tai kuoreen merkintä ”  
Tarjous: Helsinki – Ultramariinikuja 4, toimisto”

Postitse lähetettäessä lähetyksen tulee olla perillä sanottuun ajankohtaan mennessä.

# KAUPAN KESKEISIÄ EHTOJA

- Varainsiirtoverosta, kaavoitus- ja kiinteistönmuodostus sekä mahdollisten lisäsuunnittelun ja –selvitysten kustannuksista vastaa ostaja.
- Senaatti-kiinteistöt vastaa mahdollisesta maankäyttökorvauksesta. Ostajalle tulee vastattavaksi toteuttamisen aikaiset velvoitteet.
- Kauppaan ei kuulu kunnallisteknisiä liittymiä.
- Tontilla ei ole myyjän tietojen mukaan harjoitettu maaperää tai pohjavettä pilaavaa taikka ongelmajätteitä aiheuttavaa toimintaa.  
Mikäli maaperä olisi pilaantunutta, myyjä vastaa kahden vuoden ajan kaupanteosta lukien ostajalle sellaisista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat kaupan kohteen pilaantuneen maaperän puhdistamisesta viranomaisten edellyttämään tasoon. Myyjä ei vastaa maaperässä mahdollisesti sijaitsevien vanhojen rakenteiden, kaapelien, johtojen ja putkien (esim. käytöstä poistettava kunnallistekniikka) tai jätejakeiden poistamisen tai muiden toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.
- Mikäli ostaja on taho, joka tarvitsee lain eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019) mukaisen puolustusministeriön luvan kiinteistön hankinnalle, tulee ostajan hakea lupa.

## Lisätietoja

Janne Marttinen

Kiinteistökehityspäällikkö

janne.marttinen@senaatti.fi

+358 40 867 46 67

Senaatti-kiinteistöt on valtion kiinteistöasiantuntija ja toimitilakumppani. Luomme asiakkaidemme kanssa heidän toimintaansa tukevia työympäristöjä ja vastaamme niiden ylläpidosta. Kehitämme valtion kiinteistövarallisuutta ja pidämme huolta kulttuurihistoriallisista kohteista. Vastuullisuus on kaiken toimintamme keskiössä.

**Teemme tilaa innostumiselle ja onnistumiselle!**



**SENAATTI**