

Asuntotontin (AK, 5 105 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen määräosin Asunto Oy Helsingin Soinnille, Asunto Oy Helsingin Oodille, Asunto Oy Helsingin Aarialle ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskukselle sekä Kannelmäen vanhaa ostoskeskuskorttelia koskevan vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33131/1 ja 18)

A1133-898

Diaarinumero: HEL 2022-005176

Vanhaistentie 3 ja Vanhaistentie 3b

- Hakemus Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksessaan, että kaupunki vuokraisi otsikossa mainituille yhtiöille lyhytaikaisesti rakennusluvan ja maanrakennustöiden aloittamista varten Kannelmäen asuinkerrostalotontin (AK) 33130/18 toukokuun 2022 alusta alkaen. Sittemmin rakennuttajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että tontin vuokraus voi alkaa 16.5.2022.
- Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen vanhan ostoskeskuksen alueelta muun muassa tontin 33131/1 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistöosakeyhtiö Vanhaistentie 3:lle.
- Kaupunginhallituksen varauspäätös (749 §) tehtiin mm. seuraavin ehdoin:
- Tonttiin 33131/1 nykyisellään kohdistuvaa vuokrausta supistetaan ja lopulta maanvuokrasopimus päätetään ja tontilla oleva rakennus puretaan ja varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan muun ohella rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä.
 - Rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi.
 - Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteuttavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
 - Mahdollisessa hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina.

Varauspäätöksessä rakennushankkeiden toteuttamisen edellytyksenä oli muun muassa se, että ostoskeskusalueeseen nykyisellään kohdistuva maanvuokrasopimus päätetään ja sillä olevat rakennukset puretaan. Tähän mennessä on tapahtunut niin, että alueella olleet rakennukset on varauksensaajan toimesta ja kustannuksella purettu. Lisäksi alkuperäistä tontteja 33130/1 ja 33131/1 koskevia vuokra-alueita on kaupungin toimesta supistettu sitä mukaan kuin alueelta on myyty ja/tai vuokrattu

asemakaava-muutoksen mukaisia asuin- ja pysäköintitontteja varauksensaajalle ja/tai sen perustamille asunto-osaakeyhtiöille.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) päivittänyt Kannelmäen entistä ostoskeskusaluetta koskevaa varauspääöstä varauksensaajan nimen osalta. Pohjola Rakennus Oy Suomi on rekisteröity konsernin viralliseksi nimeksi 1.4.2019 alkaen, jolloin Pohjola Rakennus Uusimaa lakkasi olemasta.

Tonttipäällikön päätöksillä 5.11.2018 (59 §) ja 11.6.2020 (36 §) varausalueen rahoitus- ja hallintamuotoa sekä perheasuntovaatimusta on tarkistettu. Tarkistuksessa rahoitus- ja hallintamuoto määriteltiin jokaiselle tontille erikseen. Uudet päätökset mahdollistavat vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon lisäämisen noin 7 %:lla, mutta edellyttävät samalla asumisoikeustuotannon (pitkä korkotuki) lisäämisen noin 4 %:lla laskettuna koko alueen (korttelit 33130 ja 33131) yhteenlasketusta rakennusoikeudesta. Säännelemättömässä omistusasuntotuotannossa noudatettavaa perheasuntojen vaatimusta on muutettu siten, että perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) huoneistoalaosuuden tulee olla vähintään 35 % aiemman 40 %:n sijaan ja näiden huoneistojen keskipinta-alan vähintään 64 huoneistoneliötä aiemman 70 h-m²:n sijaan.

Tontille 33130/18, aikaisempi tontti 33130/9, on merkitty asuinrakennusoikeutta yhteensä 4 205 kem², josta 1 580 kem² toteutetaan asumisoikeustuotantona ja 2 625 kem² vuokra-asuntotuotantona. Kumpikin tuotantomuodon toteutus tapahtuu valtion pitkän korkotuen avulla.

Tonttipäällikön päätöksellä 11.11.2020 (64 §) Kannelmäen vanhan ostoskeskusalueeseen kohdistuvaa varausaikaa on jatkettu 31.12.2024 asti.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaan tontti 33130/18 kuuluu asuinrakennusalueen korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on viisi. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on 5 105 k-m², josta 900 k-m² on liikerakennusoikeutta ja 4 205 k-m² on asuinrakennusoikeutta.

Kaavamääräyksiä:

- Tontteja 33130/5-11 (nykyisin mm. tontti 33230/18) koskien tulee laatia hulevesijärjestelyjä koskeva suunnitelma ja pihojen ja ulkotilojen yleissuunnitelmat. Lisäksi pysäköinti-, pelastus- ja huoltojärjestelyistä tulee laatia koko aluetta koskeva suunnitelma.
- Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Huoltoajon ja ajon pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Tontin pinta-ala on 2 505 m² ja osoite Vanhaistentie 3b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.3.2022.

Maaperätiedot ja vanhat rakenteet

Käytössä olevien tietojen mukaan vuokra-alueen läheisyydessä on sijainnut huoltoasema 1960 luvulta alkaen 1990 luvulle asti. Huoltoasematoiminnan seurauksena vuokra-alueen maaperä on voinut pilaantua.

Pohjola on purkanut osittain vuokra-alueella sijainneen ostoskeskusrakennuksen ja suorittanut alueella maanrakennustöitä, minkä voimassa oleva vanha maanvuokrasopimus on mahdollistanut.

Kaupunginhallituksen varauspäätöksen 17.8.2015 (749 §) mukaan varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

Tontin 33130/18 alue on vanhaa vuokra-aluetta L1133-3 (sopimus nro 13637), jota hallinnoi Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3. Vuokralaisen koko osakekanta on osakekaupoilla siirtynyt Pohjolalle. Täten myös vastuun vuokra-aikana vuokra-alueella tapahtuneesta maaperän mahdollisesta pilaantumisesta kantaa Pohjola, jonka omistamat asunto-osakeyhtiöt ja kiinteistöyhtiö nyt tulevat tontin 33130/18 määräosaisiksi vuokralaisiksi.

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3, joka hallitsi varausalueen pohjoisosaa tontin 33131/1 kautta, purkautui 31.12.2021, jolloin sen sijaan tulivat jakautumissuunnitelman mukaisesti Pohjola Rakennuksen perustamat Asunto Oy Helsingin Duuri (Y-tunnus 3223243-5), Asunto Oy Helsingin Sointi (Y-tunnus 3234248-6), Asunto Oy Helsingin Oodi (Y-tunnus 3234244-3), Asunto Oy Helsingin Aaria (Y-tunnus 3234247-8), Asunto Oy Helsingin Riimi (Y-tunnus 3234249-4), Asunto Oy Helsingin Menuetti (Y-tunnus 3234251-5), Asunto Oy Helsingin Sävel (Y-tunnus 3234253-1) ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskus (Y-tunnus 3223243-5).

Vastaanottavista yhtiöistä Asunto Oy Helsingin Soinnille, Asunto Oy Helsingin Oodille, Asunto Oy Helsingin Aarialle ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskukselle siirtyivät jakautumisen yhteydessä hallintaoikeus siihen alkujaan tontin 33131/1 määrälana olleeseen alueeseen, joka nykyisin vastaa tonttia 33130/18.

Esisopimus, sitoumus ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittajat

Pohjola Rakennus Oy Suomi on 14.4.2022 solminut esisopimuksen Asunto Oy Helsingin Soinnin koko osakekannan myymisestä Asuntosäätiön omistamalle Asumisoikeus Oy:lle. Esisopimuksen mukainen kauppa solmitaan sen jälkeen, kun esisopimuksen ehdot ovat olennaisilta osin täyttyneet. Ehdot ovat muun muassa seuraavat:

1. ARA myöntää kohteelle pitkän korkotuki- tai takauslainan osapäätökset,
2. kohde on saanut rahoituspäätökset ja
3. rakennushanke on saanut olennaisilta osiltaan esisopimuksen liitteen mukaisia suunnitelmia vastaavan lainvoimaisen rakennusluvan.

Kaupan edellytyksenä on myös se, että Asunto Oy Helsingin Sointi hallitsee maanvuokraoikeuden nojalla Kannelmäen tonttia 33130/18. Kun kauppa on tehty, Asuntosäätiö tulee sulauttamaan (fuusioimaan) Asunto Oy Helsingin Soinnin Asuntosäätiön omistaman Asumisoikeus Oy:n hallintaan.

Pohjola Rakennus Oy Suomelta tarvitaan tontin 33130/18 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyen sitoumus siitä, tontille rakennettavan uudisrakennuksen asunnot pidetään asumisoikeusasuntoina valmistumisestaan alkaen. Lisäksi tarvitaan sitoumus siitä, että pitkäaikaisella korkotuella rakennettavien vuokra-asuntojen osalta noudatetaan ARA:n edellyttämiä menettelyitä ja huoneenvuokran määräytymisperiaatteita.

Tarkoitus on, että tontista 33130/18 solmittavan maanvuokrasopimuksen allekirjoittaa Asunto Oy Helsingin Sointia edustava Pohjola Rakennus Oy Suomi ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:tä edustava taho. Näin osapuolet sitoutetaan vuokrasopimuksen noudattamiseen myös siten kuin sopimuksen lisäehdoissa on määritelty.

Tontti 33130/18 vuokrataan määräosin

AK-tontin 33130/18 asuinrakennusoikeus on tonttipäällikön päätöksellä 11.6.2020, 36 § osoitettu toteutettavaksi valtion pitkän korkotuen asumisoikeus- ja vuokra-asuntokohteena.

Tontin 33130/18 rakennusoikeus jakautuu seuraavasti.

- Asunto Oy Helsingin Sointi 1 580 k-m²
- Asunto Oy Helsingin Oodi 1 415 k-m²
- Asunto Oy Helsingin Aaria 1 210 k-m²
- Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskus 900 k-m²

Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus koskee vain vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja puoli-Hitas-tuotantoa. Näin ollen se ei koske tonttia 33130/18.

Tontin 33130/18 vuokraus pienentää toista vuokrausta

Pinta-alaltaan 2 505 m²:n suuruinen tontti 33130/18 muodostuu tonttijakokartan nro 13815 mukaan kolmesta kiinteistöstä. Tonttiin sisältyy 1 472 m² tonttia 33131/1. Tontista 33131/1 on voimassa oleva vuokraus vuokraustunnuksella L1133-3.

Valmistelussa olevaan tontin 33130/18 vuokraukseen liittyy siten voimassa olevan vuokrauksen L1133-3 (sopimusnumero 13637) tarkistaminen vuokra-alueen eli tontin 33131/1 ulottuvuudessa nyt tapahtuvan pinta-ala muutoksen (pienenee 1 472 m²) johdosta. Supistettavalle vuokra-alueelle (33131/1) on tarpeen määritellä uusi perusvuosivuokra 16.5.2022 alkaen.

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n vuokrauksen L1133-3 (vuokra-alueen) uusi pinta-ala on 4 283 m² (tontin 33130/19 vuokrauksen jälkeen). Kun myös

tontti 33130/18 vuokrataan, supistuu vuokra-alue L1133-3 entisestään 1 472 m²:llä, jolloin uusi pinta-ala on 2 811 m².

Supistus vaikuttaa vuokrauksesta L1133-3 perittävään maanvuokraan sitä pienentävästi.

Vuokrauksen L1133-3 uusi perusvuosivuokra on 16.5.2022 alkaen 1 985,53 € eli siitä alkaen, kun kummatkin tontit 33130/19 ja 33130/18 on vuokrattu.

Uusi perusvuosivuokra: $(4\ 283 - 1\ 472) / 4\ 283 \times 3\ 025,26\ € = 1\ 985,53\ €$

(L1133-3)

Vuokrausperusteet

Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn 10.5.2022 on valmisteltu esitys Kannelmäen korttelin 33130 uusista vuokrausperiaatteista. Esityksen mukaan 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvän kerrostalotontin 33130/18 vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuntokerrosneliömetrihintana asumisoikeus- ja vuokra-asuntotuotannon (pitkä korkotuki) osalta vähintään 28 euroa.

Tontille mahdollisesti toteutettavista päivittäistavarakaupan tiloista vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa. Tontille toteutettavista liike-, muista myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista vuosivuokra esitetään määrättävän pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 16 euroa.

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, joka määräytyy tontin pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Maanvuokra

Mainittujen päätösten mukaisesti maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind. 100)	€/k-m ² (ind. 2115)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.2115)	alkuvuosi- vuokra alennus 20 %
1 580	28	592,20	1 769,60	37 427,04	29 941,63
1 415	28	592,20	1 584,80	33 518,52	26 814,82
1 210	28	592,20	1 355,20	28 662,48	22 929,98
900	31	655,65	1 116,00	23 603,40	

$(1\ 580 + 1\ 415 + 1\ 210) \times 28 \times 4\ \% \times 21,15 - 20\%$
 $900 \times 31 \times 4\ \% \times 21,15$

Maanvuokra ajalta

Vuokrauksesta peritään vuokraa 8 607,49 €/kk koko vuokra-ajalta siihen asti, kunnes tonttia koskeva pitkäaikainen maanvuokraus astuu voimaan. Näin menetellään, koska vuokraus sisältää maanomistajan antaman oikeuden maanrakennustöiden käynnistämiseen ja ne käynnistyvät vuokrauksen astuessa voimaan.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Sointi (Y-tunnus: 3234248-6), Asunto Oy Helsingin Oodi (Y-tunnus: 3234244-3), Asunto Oy Helsingin Aaria (Y-tunnus: 3234247-8) ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskus (Y-tunnus 3234255-8) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.2021.

Lisäehdot

Lisäehdoilla varmistetaan tonttipäällikön 11.6.2020, 36 § päätöksen mukaisesti tontin 33130/18 rahoitus- ja hallintamuodon toteutuminen asumisoikeusasuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja säädeltyä vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) siitä huolimatta, että tontin asuinrakennusoikeus vuokrataan asunto-osakeyhtiöille.

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. ehdot kuukausittain koko vuokra-ajalta veloittavasta maanvuokrasta.