

Asuntotontin (AK, 2 550 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen määräosin Asunto Oy Helsingin Menuetille ja Asunto Oy Helsingin Riimille sekä Kannelmäen vanhaa ostoskeskuskorttelia koskevan vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33131/1 ja 10)

A1133- 900

Diaarinumero: HEL 2022-006470

Vanhaistentie 3 ja Vanhaistentie 3c

- Hakemus** Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksessaan, että kaupunki vuokraisi otsikossa mainituille yhtiöille lyhytaikaisesti rakennusluvan ja maanrakennustöiden aloittamista varten Kannelmäen asuinkerrostalotontin (AK) 33130/10 kesäkuun 1:stä päivästä 2022 alkaen.
- 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 varauspäättöstä 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 vapaarahoitteisen 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. Säätelymättömässä 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.

Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus toteutuu rakennuttajan ilmoituksen mukaan tontilla 33130/10, koska tontille suunnitellussa hankkeessa perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 56 % ja näiden keskipinta-ala on 65 h-m². Rakentajan ilmoituksen mukaan Menuetin osalta perheasuntojen osuus on 42 % ja näiden keskipinta-ala on 67 h-m². Vastaavat luvut Riimin osalta ovat 36 % ja 63 h-m².

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 33130/10 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on yhdeksän. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on 2 550 k-m².

Kaavamääräyksiä:

- Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Huoltoajon ja ajon pysäköintitiloihin saa järjestää toisen tontin kautta.

Tontin pinta-ala on 1 623 m² ja osoite Vanhaistentie 3c. 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 33130/10 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 nyt tulevat tontin 33130/10 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 Riimille ja Asunto Oy Helsingin Menuetille siirtyi jakautumisen yhteydessä hallintaoikeus siihen alkujaan tontin 33131/1 määräalana olleeseen alueeseen, joka nykyisin vastaa tonttia 33130/10.

Tontti 33130/10 vuokrataan määräosin

AK-tontin 33130/10 asuinrakennusoikeus on tonttipäällikön päätöksellä 11.6.2020, 36 § osoitettu toteutettavaksi vapaarahoitteisena, sääntelemättämän omistusasuntotuotantona.

Tontin 33130/10 rakennusoikeus jakautuu seuraavasti.

- Asunto Oy Helsingin Menuetti 1 170 k-m²
- Asunto Oy Helsingin Riimi 1 380 k-m²

Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus toteutuu hankkeissa.

Tontin 33130/10 vuokraus pienentää toista vuokrausta

Pinta-alaltaan 1 623 m²:n suuruinen tontti 33130/10 muodostuu tonttijakokartan nro 13815 mukaan kahdesta kiinteistöstä. Tonttiin sisältyy 1 480 m² tonttia 33131/1. Tontista 33131/1 on voimassa oleva vuokraus vuokraustunnuksella L1133-3.

Valmistelussa olevaan tontin 33130/10 vuokraukseen liittyy siten voimassa olevan vuokrauksen L1133-3 (sopimusnumero 13637) tarkistaminen vuokra-alueen eli tontin 33131/1 ulottuvuudessa nyt tapahtuvan pinta-ala muutoksen (pienenee 1 480 m²) johdosta. Supistettavalle vuokra-alueelle (33131/1) on tarpeen määritellä uusi perusvuosivuokra 1.6.2022 alkaen.

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n vuokrauksen L1133-3 (vuokra-alueen) uusi pinta-ala on 1 565 m² (tonttien 33130/11, 18 ja 19 vuokrauksen jälkeen). Kun myös tontti 33130/10 vuokrataan, supistuu vuokra-alue L1133-3 entisestään 1 480 m²:llä, jolloin sen uusi pinta-ala on 85 m².

Supistus vaikuttaa vuokrauksesta L1133-3 perittävään maanvuokraan sitä pienentävästi.

Vuokrauksen L1133-3 uusi perusvuosivuokra on 1.6.2022 alkaen 60,04 € eli siitä alkaen, kun kummatkin tontit 33130/10, 11, 18 ja 19 on vuokrattu.

Uusi perusvuosivuokra: $(1\ 565 - 1\ 480) / 1\ 565 \times 1\ 105,43\ € = 60,04\ €$

(L1133-3)

Vuokrauksen L1133-3 jäljelle jäävä alue on asemakaavamuutoksen nro 12381 mukaista katualuetta. Alueen pinta-ala on 85 neliötä ja tämä alue lakkaa siinä yhteydessä, kun alueella suoritetaan yleisen alueen mittaustoimitus.

Vuokrausperusteet

Kaupunkiympäristölautakunta on osaltaan 10.5.2022 (295 §) puoltanut uusien vuokrausperiaatteiden hyväksymistä Kannelmäen korttelille 33130. Esityksen mukaan 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvän kerrostalotontin 33130/10 vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuntokerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen asuntotuotannon osalta 39 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. 2121)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind.2121)	
1 170	39	827.19	1 825,20	38 712,49	
1 380	39	827.19	2 152,80	45 660.89	

$(1\ 170 + 1\ 380) \times 39 \times 4 \% \times 21,21$
ind. 2022/4 = 2021

Maanvuokra ajalta

Vuokrauksesta peritään vuokraa 7 031,12 €/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 Menuetti ja Asunto Oy Helsingin Riimi on merkitty kumpikin kaupparekisteriin 22.3.2022.

Lisäehdot

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