

Asuntotontin (AK, 3 200 k-m²+200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Tahdille ja Kannelmäen vanhaa ostoskeskuskorttelia koskevan vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33130/1 ja 12)

A1133-864

Diaarinumero: HEL 2020-0011258

Kantelettarentie 13 ja Vanhaistentie 1b

Hakemus Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksessaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Tahdille pitkäaikaisesti Kannelmäen asuinkerrostalotontin (AK) 33130/12 sääntelemättömien, vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten 16.5.2021 alkaen.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle Kannelmäen liikeraennuksen tontin 33130/1 kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Samalla varattiin tontti 33131/1 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistösaakeyhtiö Vanhaistentie 3:lle.

Kaupunginhallituksen varauspäätös (749 §) tehtiin mm. seuraavin ehdoin:

- Tonttiin 33130/1 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.
- Vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

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 vuokra-aluetta on kaupungin toimesta supistettu sitä mukaan kuin alueelta on myyty ja/tai vuokrattu asemakaavamuutoksen mukaisia asuin- ja pysäköintitontteja varauksensaajalle ja/tai sen perustamille asuntoosakeyhtiöille.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) päivittänyt Kannelmäen entistä ostoskeskusaluetta koskevaa varauspäätöstä siten, että varauksen saajana on Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 34, Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 35, Kiinteistö Oy Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 36 ja Kannelmäen Vanha Ostoskeskus Oy, jotka olivat siirtyneet osakekaupoilla Pohjola Rakennus Oy:n omistukseen.

Tonttipäällikön päätöksellä 5.11.2018, 59 § alkuperäisen varauspäätöksen perheasuntovaatimusta on muutettu siten, että perheasuntojen osuus sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tulee olla 35 % ja näiden keskipinta-alan vähintään 64 h-m².

Pohjola Rakennus Oy Suomi on rekisteröity konsernin viralliseksi nimeksi 1.4.2019 alkaen, jolloin Pohjola Rakennus Uusimaa lakkasi olemasta.

Tonttipäällikön päätöksellä 11.11.2020 edellä mainittua, alkuperäisiin vuokra-alueisiin 33130/1 ja 33131/1 kohdistunutta varausaikaa on jatkettu 31.12.2024 asti.

Kannelmäen Vanha Ostoskeskus Oy

Kannelmäen Ostoskeskus Oy, joka hallitsi varausalueen eteläistä osaa tontin 33130/1 kautta, purkautui 15.8.2018, jolloin sen sijaan tulivat jakautumissuunnitelman mukaisesti Pohjola Rakennuksen perustamat Asunto Oy Helsingin Melodia, Asunto Oy Helsingin Rytmi, Asunto Oy Helsingin Tahti ja Asunto Oy Helsingin Tempo. Kun edellä mainittu jakautuminen tapahtui osakeyhtiölain 17 luvun mukaisella kokonaisjakautumisella, Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n nimissä ollut vuokraoikeus siirtyi edellä mainituille asunto-osakeyhtiöille. Vastaanottavista yhtiöistä Asunto Oy Helsingin Tahdille siirtyi jakautumisen yhteydessä hallintaoikeus siihen alkujaan tontin 33130/1 määräalana olleeseen alueeseen, joka nykyisin vastaa tonttia 33130/12.

Asunto Oy Helsingin Tahti

Tässä perustelumuiistiossa tarkastellaan ensisijaisesti tietoja, jotka liittyvät asuntotonttiin 33130/12 ja tätä tonttia koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

AK-tontti 33130/12 on tonttipäällikön päätöksellä 11.6.2020, 36 § osoitettu toteutettavaksi sääntelemättömänä omistusasuntotuotantona.

Tontille 33130/12 rakennettavaksi suunnitellun kerrostalon energiatodistuksen, päiväys 26.6.2020, mukaan tontille tuleva hanke toteutetaan energiatehokkuudeltaan B₂₀₁₈ –luokan hankkeena, jonka energiatehokkuuden vertailuluku E on 76 kwh/(m²vuosi). Rakennus täyttää siten kaupungin tontinvarauksessa aikoinaan asettaman vaatimuksen.

AM-ohjelman mukaan perheasuntovaatimus koskee vapaarahoitteista omistusasuntotuotanto. Näin ollen AM-ohjelman mukainen perheasuntovaatimus koskee tonttia 33130/12. Hankkeen

rakennuslupakuvissa on kahden makuuhuoneen perheasuntoja 14 kpl ja niiden huoneistoalaosuus on 36,6 % sekä keskipinta-ala 64,25 m². Siten perheasuntoja koskeva ehto täyttyy.

Tontin 33130/12 muodostuminen ja pinta-ala

Kiinteistörekisteriin 6.5.2020 merkitty pinta-alaltaan 2 374 neliön suuruinen tontti 33130/12 muodostuu tonttijakokartan nro 12978 mukaan kiinteistörekisteriin merkitystä, 2 374 m² suuruisesta osasta tonttia 33130/1.

Tontin 33130/12 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyy siten voimassa olevan vuokrauksen L1133-2 (sopimusnumero 13854) tarkistaminen alkuperäisen vuokra-alueen eli tontin 33130/1 ulottuvuudessa nyt tapahtuvan muutoksen (pienenee 2 374 m²) johdosta. Jäljelle jääneelle 126 neliön suuruiselle vuokra-alueelle (33130/1) on tarpeen määritellä uusi perusvuosivuokra 16.5.2021 alkaen.

Supistamisen vaikutus vuokrauksesta L1133-2 perittävään maanvuokraan

Kiinteistölautakunta päätti 2.12.1986 (2501 §) vuokrata Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle liike- ja toimistotontin 33130/1 ostoskeskusta varten ajaksi 1.1.1987 – 31.12.2010. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 24.2.1987 (sopimus nro 13854). Kiinteistölautakunta päätti 8.2.2007 (84 §) jatkaa Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle vuokratun tontin 33130/1 vuokra-aikaa 31.12.2020 saakka. Vuokra-ajan jatkoa koskeva sopimus on allekirjoitettu 22.2.2007. Tämän jälkeen vuokrasopimusta on muutettu 14.7.2017 (tonttipäällikön päätös 12.6.2017, 11 §, myynti), 1.9.2017 (yksikön päällikkö 22.8.2017, 158 §, vuokraus), 16.6.2020 (asuntotontit – tiimin päällikkö 3.6.2020, 177 §, vuokraus) ja 16.10.2020 (tontit – yksikön vs. päällikkö, vuokraus).

Alkujaan vain tonttia 33130/1 koskenutta maanvuokrasopimusta on tarkistettava pienentämällä vuokra-alueita siltä osin, kun se ulottuu nyt vuokrattavan AK-tontin 33130/12 alueelle. Tontin 33130/12 vuokrauksen jälkeen vuokra-alueita on jäljellä enää 126 m². Tonttia 33130/1 on lisäksi 91 m² osana asemakaavan mukaista Vanhaistentien katualuetta. Katualuetta ei ole vielä mitattu, mutta tonttipäällikön päätöksellä 12.6.2017 tämä asemakaavan muutoksen mukainen katualueen osa on rajattu vuokra-alueesta pois.

Uudeksi perusvuosivuokraksi tulee 72,52 € (=126 / 2 455 x 1 412,99 €), kun supistuksen jälkeen vuokra-alueen uusi pinta-ala on 126 m² (LPA-tontin 33130/5 pohjoispuolella) aiemman, 1.1.2021 voimaan tulleen pinta-alan 2 455 m² ja perusvuosivuokran 1 412,99 € sijaan.

Vuokrauksen L1133-2 laskennallinen (perus-)vuosivuokra on 855,01 € (=72,52 € x 11,79). Laskennallisessa vuokrassa otetaan huomioon indeksinousun puolittaminen sopimuksen voimassaolon viiden ensimmäisen vuoden ajalta ja laskentatapa koskee ns. iäkkäitä sopimuksia.

Korjattu vuosivuokra 1 273,97 euroa (16.5.2021 alkaen) on laskettu kaavalla, jossa vuoden 2020 keski-indeksin pisteluku (1974) on pyöristetty alaspäin täysiin kymmeneen eli $72,52 \text{ €} \times 11,79 \times 1,49$ ($1970 / 1323 = 1,49$)

(L1133-2)

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja perheasuntojen osuus

Tontille 33130/12 rakennettavan rakennuksen piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelussa 4.9.2020.

Tonttia 33130/12 koskevaa ns. lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ei ole tehty, koska hakija hallitsee vuokrauksen L1133 – 2 johdosta tontin 33130/12 aluetta.

Rakennusoikeuden käytöstä kohteen pääsuunnittelijalta saadun selvityksen mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta tullaan käyttämään $3178,0 \text{ m}^2 + 197,0 \text{ m}^2$ (liiketilat), jolloin käyttämättömäksi jää $22,0 \text{ m}^2$ ja liiketilojen osalta vastaava luku on $3,0 \text{ m}^2$. Asuntojen lukumäärä tulee olemaan 56 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on $43,9 \text{ h-m}^2$. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 36,6 % ja näiden keskipinta-ala on $64,25 \text{ m}^2$.

Tontin 25 autopaikasta kuusi autopaikkaa rakennetaan autohalliin omalle tontille ja loput 19 autopaikkaa kaksikerroksiseen autohalliin, joka sijaitsee tontin 33130/5 alueella ja Kannelmäen vanhan ostoskeskuksen pohjoisosalla. Rakennusaikana tontin 33130/12 autopaikat sijaitsevat tilapäisesti maantasossa Kannelmäen vanhan ostoskeskusalueen pohjoisosassa.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaan tontti 33130/12 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on viisi. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on $3200 \text{ k-m}^2 + 200 \text{ k-m}^2$.

Kaavamääräyksiä:

- Tontteja 33130/5-11 (nykyisin mm. tontti 33130/12) 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 $2 374 \text{ m}^2$ ja osoite Kantelettarentie 13/ Vanhaistentie 1b. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2018.

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 33130/12 alue on vanhaa vuokra-aluetta (sopimus nro 13854) ja vuokralaisen koko osakekanta on osakekaupoilla siirtynyt Pohjolalle. Täten myös vastuun vuokra-aikana vuokra-alueella tapahtuneesta maaperän mahdollisesta pilaantumisesta kantaa Pohjola, jonka perustama asunto-osakeyhtiö nyt tulee tontin 33130/12 vuokralaiseksi.

Yhteisjärjestelyt

Korttelin 33130 alueesta on laadittu yhteisjärjestelysopimus, jonka sopimusosapuolet ovat allekirjoittaneet 8.2.2019 ja jonka kaupunki on omalta osaltaan hyväksynyt. Sopimuksella on sovittu muun muassa pysäköintipaikoista, pelastusteistä ja pelastusautojen nostopaikoista, ajoyhteydestä, sisäänajorampista ja kansirakenteesta, jäteposteistä, hulevesistä, sähköliittymästä, Ivis-tekniikan sijoittamisesta ja rakentamisaikaisesta pysäköinnistä sekä näistä aiheutuvista vastuista ja kustannuksista. Edellä tarkoitettua sopimusta jouduttaneen vielä tarkistamaan alueen rakentamisen edetessä ja siihen liittyen monien yksityiskohtien todennäköisesti vielä muuttuessa.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (192 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvän kerrostalotontin 33130/12 (tuolloin ohjeellinen tontti) 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuntokerrosneliömetrihintana sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa 28 euroa.

Tontille toteutettavien liike- tai niihin verrattavien tilojen osalta sekä toimistotilojen ja muiden vastaavien tilojen osalta perittävä vuosivuokramäärätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu = 1951=100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 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. 2021/3 = 1999)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosivuokra € (ind.1999)	
3200	28	559,72	3 584,00	71 644,16	
200	14	279,86	112,00	2 238,88	
yhteensä			3 696,00	73 883,04	

(3 200 x 28 x 4 % x 19,99)
(200 x 14 x 4 % x 19,99)

Vuokra-aika Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.5.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti Asunto Oy Helsingin Tahti (Y-tunnus: 2911961-1) on merkitty kaupparekisteriin 15.8.2018.

Lisäehdot Lisäehdot ovat vakiooluonteiset ja/tai asemakaavasta johtuvat.