

Asuntotontin (AK, 2 000 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Melodialle ja Kannelmäen vanhaa ostoskeskuskorttelia koskevan vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33130/1 ja 17)

A1133-829

Diaarinumero: HEL 2020-009071

Vanhaistentie 1 ja Vanhaistentie 1e

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksessaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Melodialle pitkäaikaisesti Kannelmäen asuinkerrostalotontin (AK) 33130/17 asumisoikeusasuntojen (pitkä korkotuki) toteuttamista varten 16.10.2020 alkaen. Sittemmin rakennuttajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että tontin vuokraus voi alkaa 1.1.2021.

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 Kiinteistöasakeyhtiö 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-energiatohokkuusluokalle 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 asemakaava-muutoksen mukaisia asuin- ja pysäköintitontteja varauksensaajalle ja/tai sen perustamille asunto-osakeyhtiöille.

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.

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 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 Melodialle siirtyi jakautumisen yhteydessä hallintaoikeus siihen alkujaan tontin 33130/1 määräalana olleeseen alueeseen, joka nykyisin vastaa tonttia 33130/17.

Asunto Oy Helsingin Melodia

Tässä perustelumuistiossa tarkastellaan ensisijaisesti tietoja, jotka liittyvät asuntotonttiin 33130/17 ja tätä tonttia koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

AK-tontti 33130/17 on tonttipäällikön päätöksellä 11.6.2020, 36 § osoitettu toteutettavaksi pitkän korkotuen asumisoikeustuotantona.

Tontille 33130/17 rakennettavaksi suunnitellun kerrostalon energiatodistuksen, päiväys 14.5.2020, mukaan tontille tuleva hanke toteutetaan energiatehokkuudeltaan B₂₀₁₈ –luokan hankkeena, jonka energiatehokkuuden vertailuluku E on 90 kwh/(m²vuosi). Rakennus täyttää siten kaupungin tontinvarauksessa aikoinaan asettaman vaatimuksen.

AM-ohjelman mukaan perheasuntovaatimus koskee vain vapaarahoitteista omistusasuntotuotanto. Näin ollen AM-ohjelman mukainen perheasuntovaatimus ei koske tonttia 33130/17, joka on asumisoikeuskohde.

Esisopimus, sitoumus ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittajat

Pohjola Rakennus Oy Suomi on solminut 28.8.2020 esisopimuksen Asunto Oy Helsingin Melodian 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 Melodia hallitsee maanvuokraoikeuden nojalla Kannelmäen tonttia 33130/17. Kun kauppa on tehty, Asuntosäätiö tulee sulauttamaan (fuusioimaan) Asunto Oy Helsingin Melodian Asuntosäätiön omistaman Asumisoikeus Oy:n hallintaan.

Pohjola Rakennus Oy Suomelta tarvitaan tontin 33130/17 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyen sitoumus siitä, tontille rakennettavan uudisrakennuksen asunnot pidetään asumisoikeusasuntoina valmistumisestaan alkaen. Pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen on otettu tätä tarkoitettavat, asian varmistavat ehdot. Tarkoitus on, että tontista 33130/17 solmittavan maanvuokrasopimuksen allekirjoittaa Asunto Oy Helsingin Melodiaa edustava Pohjola Rakennus Oy Suomi ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:tä edustava taho. Näin osapuolet sitoutetaan vuokrasopimuksen noudattamiseen myös siten kuin sopimuksen lisäehdoissa on määritelty.

Tontin 33130/17 muodostuminen ja pinta-ala

Kiinteistörekisteriin 6.5.2020 merkitty pinta-alaltaan 1 341 neliön suuruinen tontti 33130/17 muodostuu tonttijakokartan nro 13152 mukaan kiinteistörekisteriin merkitystä, 1 341 m² suuruisesta osasta tonttia 33130/15. Tonttijakokartan nro 13152 mukaan tontti 33130/15 oli muodostunut 3 097 m²:n suuruisesta määräalasta tonttia 33130/1 ja 45 m²:n suuruisesta yleisestä alueesta 33K. Siihen osaan tonttia 15, joka muodostaa tontin 17, ei ole sisällynyt yleistä aluetta 33K.

Tontin 33130/17 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyä siten voimassa olevan vuokrauksen L1133-2 (sopimusnumero 13854) tarkistaminen alkuperäisen vuokra-alueen eli tontin 33130/1 ulottuvuudessa nyt tapahtuvan muutoksen (pienenee 1 341 m²) johdosta. Supistettavalle vuokra-alueelle (33130/1) on tarpeen määritellä uusi perusvuosivuokra 1.1.2021 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 33130/17 alueelle.

Kun vuokra-alueita supistetaan edellä kuvatulla tavalla, vaikuttaa se vuokran määrään sitä alentavasti.

Uudeksi perusvuosivuokraksi tulee 1 412,99 € (= 3796-1341 / 3796 x 2 184,81 €), kun nyt supistettavan vuokra-alueen uusi pinta-ala on 2 455 m² aiemman, 16.10.2020 voimaan tulleen pinta-alan 3 796 m² ja perusvuosivuokran 2 184,81 € sijaan.

1.1.2021 alkaen vuokrauksen L1133-2 vuosivuokra on noin 24 655 € euroa, mutta se pienenee sitä mukaan, kun vuokra-alue L1133-2 supistuu.

Vuokrauksen L1133-2 laskennallinen (perus-)vuosivuokra on 16 659,15 € (=1 412,99 € x 11,79). Laskennallisessa vuokrassa otetaan huomioon indeksinousun puolittaminen sopimuksen voimassaolon viiden ensimmäisen vuoden ajalta ja laskentatapa koskee ns. iäkkäitä sopimuksia.

Korjattu vuosivuokra 24 655,55 euroa (2021 alkaen) on laskettu kaavalla, jossa vuoden 2019 keski-indeksin pisteluku (1968) on pyöristetty alaspäin täysiin kymmeneen eli $1\,412,99 \text{ €} \times 11,79 \times 1,48 (1960 / 1323 = 1,48)$

(L1133-2)

Käytetty rakennusoikeuden määrä ja perheasuntojen osuus

Tontille 33130/17 rakennettavan rakennuksen piirustukset on hyväksytty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelussa 30.6.2020.

Tonttia 33130/17 koskevaa ns. lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ei ole tehty, koska hakija hallitsee vuokrauksen L1133 – 2 johdosta tontin 33130/17 aluetta.

Kohteen pääsuunnittelijalta saadun selvityksen rakennusoikeuden käytöstä mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta tullaan käyttämään 1998 m², jolloin käyttämätöntä rakennusoikeuskerrosalaa on 2 m². Asuntojen lukumäärä tulee olemaan 24 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 66,8 h-m². Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 83,3 % ja näiden keskipinta-ala on 72,5 m².

Tontin autopaikat (15 kpl) tulevat sijaitsemaan rakennuksen kellaritiloissa, jossa autohallin osuus on 340,5 m² käytetystä kellarin kokonaisrakennusoikeudesta, joka on 829,5 m². Ajo autopaikoille tapahtuu autopaikkatontin 33130/5 kautta. Tontin vierasautopaikka (1 ap) sijaitsee maantasossa autopaikkatontilla 33130/5 Rakennusaikana tontin 22130/17 autopaikat sijaitsevat tilapäisesti maantasossa Kannelmäen vanhan ostoskeskusalueen

pohjoisosassa.

Rakennuslupahakemus on vuokrausta valmisteltaessa vireillä.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaan tontti 33130/17 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on viisi. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on 2000 k-m².

Kaavamääräyksiä:

- Tontteja 33130/5-11 (nykyisin mm. tontti 33230/17) 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 1 341 m² ja osoite Vanhaistentie 1e. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.5.2020.

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 33130/17 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 omistama asunto-osakeyhtiö nyt tulee tontin 33130/17 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, jäteposteestä, hulevesistä, sähköliittymästä, lvis-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 33130/17 (tuolloin ohjeellinen tontti) 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana asuntokerrosneliömetrihintana sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa 25 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. 1977)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosivuokra € (ind.1977)	alkuvuosivuokra alennus 20 % €
2000	25	494,25	2 000,00	39 540,00	31 632,00

$$(2\ 000 \times 25 \times 4\ \% \times 19,77 - 20\ \%)$$

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.1.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Melodia (Y-tunnus: 2911968-9) on merkitty kaupparekisteriin 15.8.2018.

Lisäehdot

Lisäehdoilla varmistetaan tonttipäällikön 11.6.2020, 36 § päätöksen mukaisesti tontin 33130/17 rahoitus- ja hallintamuodon toteutuminen asumisoikeusasuntotuotantona (pitkä korkotuki) siitä huolimatta, että tontti vuokrataan asunto-osakeyhtiölle.