

Asuntotontin (AK, 3 000 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Rytmille ja Kannelmäen vanhaa ostoskeskuskorttelia koskevan vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33130/1 ja 16)

A1133-806

Diaarinumero: HEL 2020-006736

Vanhaistentie 1 ja Vanhaistentie 1d

**Hakemus** Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää 30.4.2020 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kannelmäestä Asunto Oy Helsingin Ryhdille pitkäaikaisesti asuinkerrostalotontin (AK) 33130/16 vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten 1.6.2020 alkaen. Myöhemmin hakija on ilmoittanut, että vuokraus halutaan voimaan 16.6.2020 alkaen.

**Varauspätös** 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 Kiinteistöosakeyhtiö Vanhaistentie 3:lle.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) päivittänyt varauspätöstä 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. Kannelmäen ostoskeskus Oy oli tässä vaiheessa purkautunut ja se sijaan oli tullut edellä luetellut yhtiöt. Nämä edellä mainitut yhtiöt ovat joko kuuluneet tai kuuluvat yhä Pohjola Rakennus Oy Suomi nimiseen konserniin riippuen eri tonteille sijoittuvien asuntohankkeiden kulloisestakin toteutusvaiheesta. Pohjola Rakennus Oy Suomi on rekisteröity konsernin viralliseksi nimeksi 1.4.2019 alkaen, jolloin Pohjola Rakennus Uusimaa lakkasi olemasta.

Edellä mainituista konserniin kuuluneista/kuuluvista yhtiöistä Kannelmäen Vanha Ostoskeskus Oy on jakautunut seuraaviin uusiin asunto-osakeyhtiöihin: Asunto Oy Helsingin Tahti, Asunto Oy Helsingin Tempo, Asunto Oy Helsingin Rythmi ja Asunto Oy Helsingin Melodia.

Asunto Oy Helsingin Rythmi tulisi jatkossa hallitsemaan kiinteistörekisteriin merkittyä AK-tonttia 33130/16. Tässä perustelumuistiossa tarkastellaan ensisijaisesti tietoja, jotka liittyvät tonttiin 33130/16 ja tätä tonttia koskevaan pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen.

Kaupunginhallituksen varauspätös (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/m<sup>2</sup>/vuosi.
- Vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Rakennushankkeiden toteuttamisen edellytyksenä oli varauspäätöksessä 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 vuokrattu asemakaava-muutoksen mukaisia asuin- ja pysäköintitontteja varauksensaajalle ja/tai sen perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Tontille 33130/16 rakennettavaksi suunnitellun kerrostalon energiatodistuksen, päiväys 6.3.2020, mukaan hanke toteutetaan energiatehokkuudeltaan B<sub>2018</sub> -luokan hankkeena, jonka energiatehokkuuden vertailuluku E on 82 kwh/(m<sup>2</sup>vuosi) virallisten säädösten edellyttäessä lukua enintään 90 kwh/(m<sup>2</sup>vuosi) eli se on vajaa 10 % säädöstasoa parempi ja täyttää siten kaupungin aikoihin asettaman vaatimuksen.

Rakennuttaja ilmoittaa, että sen on tarkoitus toteuttaa nyt kyseessä olevalle tontille 33130/16 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. AM-ohjelman mukaan perheasuntovaatimus koskee sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa. Näin ollen AM-ohjelman mukainen perheasuntovaatimus ei kohdistu tonttiin 33130/16, jonka Pohjola Rakennus Oy Suomi ilmoittaa toteuttavansa vapaarahoitteisena vuokratalokohteena.

Tonttipäällikön 23.7.2018 (43 §) tekemää, tonttia 33130/12 koskevaa vuokrauspäätöstä ja siihen liittyvää Asunto Oy Helsingin Tahdin maanvuokrasopimusta ei ole Pohjola Rakennus Oy Suomesta johtuvista syistä allekirjoitettu eikä po. päätöstä ole siten pantu toimeen.

#### Tontin 33130/16 muodostuminen ja pinta-ala

Kiinteistörekisteriin 6.5.2020 merkitty pinta-alaltaan 1 801 neliön suuruinen tontti 33130/16 muodostuu tonttijakokartan nro 13420 mukaan kiinteistörekisteriin merkitystä tontista 33130/15, joka puolestaan oli tonttijakokartan nro 13152 mukaan muodostunut 3 097 m<sup>2</sup> :n suuruisesta määräalasta tonttia 33130/1 ja 45 m<sup>2</sup> suuruisesta yleisen katualueen osasta 91-33-9901-0.

Tontin 33130/16 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyy siten voimassa olevan vuokrauksen L1133-2 (sopimusnro 13854) tarkistaminen alkuperäisen vuokra-alueen eli tontin 33130/1 ulottuvuudessa nyt tapahtuvan muutoksen (pienenee 1 801 m<sup>2</sup>) johdosta. Supistettavalle vuokra-alueelle (33130/1) on tarpeen määritellä uusi perusvuosivuokra 16.6.2020 alkaen ja uusi, vuodelta 2020 perittävä maanvuokra.

### Supistamisen vaikutus vuokrauksesta L1133-2 perittävään maanvuokraan

Kiinteistölautakunta päätti 2.12.1986 (2501 §) vuokrata Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle liike- ja toimistotontin 33130/1 ostoskeskustarkoitukseen 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 §) ja 19.9.2017 (yksikön päällikkö 22.8.2017, 158 §).

Alkujaan vain tonttia 33130/1 koskenutta maanvuokrasopimusta on tarkistettava, jo kolmannen kerran, pienentämällä vuokra-aluetta siltä osin, kun se ulottuu nyt vuokrattavan AK-tontin 33130/16 alueelle.

Kun vuokra-aluetta supistetaan edellä kuvatulla tavalla, vaikuttaa se vuokran määrään sitä alentavasti. Nyt kolmannella kerralla vuokra-alueen pinta-alan supistus 19.9.2017 tehdyn päätöksen jälkeen olleeseen vuokra-alueeseen verrattuna on noin 23 %.

Uudeksi perusvuosivuokraksi tulee 3 526,43 € (= 6 127 / 7 928 x 4 563), kun nyt supistettavan vuokra-alueen uusi pinta-ala on 6 127 m<sup>2</sup> aiemman 7 928 m<sup>2</sup> ja perusvuosivuokran 4 563 € sijaan.

Vuokrauksesta L1133-2 perittäväksi korjatuksi vuosivuokraksi vuonna 2020 tulee 61 594,90 € euroa aiemman 79 762,70 € sijaan.

Vuokrauksen L1133-2 laskennallinen (perus-)vuosivuokra on 41 576,60 € (= 3 526,43 € x 11,79). Laskennallisessa vuokrassa otetaan huomioon indeksinousun puolittaminen sopimuksen voimassaolon viiden ensimmäisen vuoden ajalta ja laskentatapa koskee ns. iäkkäitä sopimuksia.

Korjattu vuosivuokra on laskettu kaavalla 41 576,60 € x 1960 / 1323, jossa vuoden 2019 keski-indeksin pisteluku on pyöristetty alaspäin täysiin kymmeneen.

(L1133-2)

### Käytetty rakennusoikeuden määrä ja perheasuntojen osuus

Tontille 33130/16 rakennettavan rakennuksen piirustuksia ei ole vielä käsitelty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelussa eikä niistä siten ole tehty normaalin käytännön mukaisesti viranhaltijan päätöstä.

Tonttia 33130/16 koskevaa ns. lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ei ole tehty, koska hakija hallitsee vuokrauksen L1133 – 2 johdosta tonttia 33130/16 lukuun ottamatta 45 neliön suuruista yleistä katualuetta ollutta aluetta, joka on edelleen paitsi kaupungin omistuksessa myös hallinnassa.

Kohteen pääsuunnittelijalta saadun selvityksen rakennusoikeuden käytöstä mukaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaisesta rakennusoikeudesta tullaan käyttämään 2998,5 m<sup>2</sup>, jolloin käyttämätöntä rakennusoikeuskerrosalaa on 1,5 m<sup>2</sup>. Piharakennuksen kaavan mukainen rakennusoikeus on 35 m<sup>2</sup>, käytetty rakennusoikeuskerrosalaa 86 m<sup>2</sup>.

Asuntojen lukumäärä tulee olemaan 54 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 43,8 h-m<sup>2</sup>. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 56 % ja näiden keskipinta-ala on 59,8 m<sup>2</sup>.

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 33130/16 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on viisi. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamääräyksiä:

- Tontteja 33130/5-11 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 1 801 m<sup>2</sup> ja osoite Vanhaistentie 1d. 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 33130/16 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 33130/16 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, 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 33130/16 (tuolloin ohjeellinen tontti nro 8) 31.12.2075 saakka pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuntokerrosneliömetrihintana sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa 28 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 <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 1966)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosivuokra e (ind.1966)
3000	28	550,48	3 360	66 057,60

$$(3\ 000 \times 28 \times 4 \% \times 19,66)$$

$$\text{Kuukausivuokra on } 66\ 057,60 \text{ €} / 12 = 5\ 504,80 \text{ €}$$

Vuokra-aika	Ajalta 16.6.2020 – 31.12.2021 vuokraa peritään siten 101 838,80 euroa (6,5 x 5 504,80 € + 66 057,60 €).
Rekisteröinti	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.6.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.
Lisäehdot	Asunto Oy Helsingin Ryhti (Y-tunnus: 2911964-6) on merkitty kaupparekisteriin 15.8.2018.
	Lisäehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä ja muutoin ehdot ovat vakioluonteisia.