

Asuntotontin (AK, 1 505 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Duurille vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toteuttamista varten (Kaarela, tontti 33130/19)

A1133-904

Diaarinumero: HEL 2022-009071

Vanhaistentie 3a

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Duurille pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin Kannelmäen asuinkerrostalotontin (AK) 33130/19.

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-energiatohokkuusluokalle 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

asemakaavamuutoksen mukaisia asuin- ja pysäköintitontteja

varauksensaajalle ja/tai sen perustamille asunto-osakeyhtiöille.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) päivittänyt Kannelmäen entistä ostoskeskusaluetta koskevaa varauspäätöstä 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 §) rahoitus- ja varausalueen rahoitus- ja hallintamuotoa sekä perheasuntovaatimusta on tarkistettu. Tarkistuksessa rahoitus- ja hallintamuoto määriteltiin jokaiselle tontille erikseen. Säätelämättömässä omistusasuntotuotannossa perheasuntojen 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 koskee vain vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja puoli-Hitas-tuotantoa. Näin ollen se ei koske tonttia 33130/19.

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

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 12.5.2022, § 96 vuokrata asemakaavan muutoksen 12381 ja hyväksytyt tonttijaon mukaisen Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 tontin 19 (pinta-ala 876 m², os. Vanhaistentie 3a) rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten ajaksi 16.5.2022 – 15.5.2023.

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 1495 k-m². Kohteen päätoteuttajan toimittaman selvityksen mukaan toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 1 505 k-m², joten kohteen asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy.

Hankkeen energia tehokkuus

Vuokralaisen toimittaman energiaselvityksen mukaan hanke toteutetaan siten, että rakennuksen laskennallinen energiatehokkuuden vertailuluku (E-luku) on 90 kWh/m²/vuosi. Rakennus täyttää siten energiatehokkuusluokan B vaatimukset vuoden 2018 määräysten tasossa ja varauspäätöksen mukaisen energiatehokkuusvaatimuksen.

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaan tontti 33130/19 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on viisi. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on 1 495 k-m².

Kaavamääräyksiä:

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

Tontin autopaikat toteutetaan korttelin 33130 alle sijoittuvaan maanalaiseen pysäköintiluolaan.

Tontin pinta-ala on 876 m² ja osoite Vanhaistentie 3a. 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 33130/19 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 omistama asunto-osakeyhtiö nyt tulee tontin 33130/19 vuokralaiseksi.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 15.6.2022, § 173 vahvistaa tontin 33130/19 vuokrausperiaatteet seuraavin ehdoin:

- Vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 ” pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen, sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä hintakontrolloidun tuotannon osalta vähintään 39 euroa.
- Tontille mahdollisesti toteutettavista liike-, myymälä-, näyttely-, toimisto- tai muista vastaavista tiloista peritään asuntokerrosalaa

vastaavaa vuokraa lukuun ottamatta päivittäistavarakaupan tiloja, joista peritään elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100 ” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 31 euroa.

- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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. 2149=5/2022)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosisivuokra € (ind.2149)	
1 505	39	838,11	2 347,80	50 454,22	

(1 505 x 39 x 4 % x 21,49)

Vuokra-aika

Vuokraus esitetään alkavaksi 1.10.2022 ja se olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperiaatepäätöksen mukaisesti 31.12.2085 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Duuri (Y-tunnus: 3234243-5) on merkitty kaupparekisteriin 31.12.2021.

Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen tekemään hankkeen rakentamisen ja käytön edellyttämät koko korttelia 33130 koskevat yhteisjärjestely- ja mahdolliset rasitesopimukset, sekä esittämään sopimukset vuokranantajan hyväksyttäväksi ja liitettäväksi sopimusosapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin.

Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.