

Asuntotontin (AK, 1 495 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Duurille ja Kannelmäen vanhaa ostoskeskuskorttelia koskevan vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33131/1 ja 19)

A1133-887

Diaarinumero: HEL 2022-005175

Vanhaistentie 1 ja Vanhaistentie 3a

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää hakemuksessaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Duurille lyhytaikaisesti rakennusluvan ja maanrakennustöiden aloittamista varten Kannelmäen asuinkerrostalotontin (AK) 33130/19 vapaarahoitteisten, sääntelemättömien vuokra-asuntojen toteuttamista varten 1.5.2022 alkaen. Sittemmin rakennuttajan kanssa käydyissä neuvotteluissa on päädytty siihen, että tontin vuokraus voi alkaa 16.5.2022.

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 §) rahoitus- ja varausalueen rahoitus- ja hallintamuotoa sekä perheasuntovaatimusta on tarkistettu. Tarkistuksessa rahoitus- ja hallintamuoto määriteltiin jokaiselle tontille erikseen. Uudet päätökset mahdollistavat vapaarahoitteen 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. Säännelemättömässä 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.

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 33130/19 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK). Sallittu kerrosluku on viisi. Tonttiin ei kohdistu suojelumääräyksiä. Rakennusoikeus on 1 495 k-m².

Kaavamääräyksiä:

- Tontteja 33130/5-11 (nykyisin mm. tontti 33230/19) 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 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.

Asunto Oy Helsingin Duuri

Tässä perustelumuistiossa tarkastellaan ensisijaisesti tietoja, jotka liittyvät asuntotonttiin 33130/19 ja tätä tonttia koskevaan lyhytaikaiseen vuokraukseen.

AK-tontti 33130/19 on tonttipäällikön päätöksellä 11.6.2020, 36 § osoitettu toteutettavaksi vapaarahoitteisena vuokra-asuntokohteena.

Varausehtojen mukainen perheasuntovaatimus koskee vain vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja puoli-Hitas-tuotantoa. Näin ollen se ei koske tonttia 33130/19.

Tontin 33130/19 vuokraus pienentää toista vuokrausta

Pinta-alaltaan 876 neliön suuruinen tontti 33130/19 muodostuu tonttijakokartan nro 13815 mukaan kolmesta kiinteistöstä. Tonttiin sisältyy 126 m² tonttia 33130/1 ja 469 m² tonttia 33131/1. Tonteista 33130/1 ja 33131/1 on voimassa olevat vuokraukset tunnuksilla L1133-2 ja L1133-3.

Tontin 33130/19 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyy siten voimassa olevan vuokrauksen L1133-3 (sopimusnumero 13637) tarkistaminen alkuperäisen vuokra-alueen eli tontin 33131/1 ulottuvuudessa nyt tapahtuvan pinta-ala muutoksen (pienenee 469 m²) johdosta. Supistettavalle vuokra-alueelle (33131/1) on tarpeen määritellä uusi perusvuosivuokra 1.1.2023 alkaen.

Vuokraus L1133-2, joka käsittää pinta-alaltaan 126 m²:n suuruisen tontin 33130/1, lakkaa, kun tontti 33130/19 vuokrataan.

Supistamisen vaikutus vuokrauksesta L1133-3 perittävään maanvuokraan

Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3:n vuokrauksen L1133-3 (vuokra-alueen)

pinta-ala on 4 752 m². Kun vuokra-alueita supistetaan 469 m²:llä, vaikuttaa se vuokrauksesta L1133-3 perittävään maanvuokraan sitä pienentävästi.

Vuokrauksen L1133-3 uusi pinta-ala on 4 283 m² aiemman pinta-alan 4 752 m² sijaan.

Uudeksi perusvuosivuokraksi tulee 3 025,26 € (= 4 752 - 469 / 4 752 x 3 356,53 €).

(L1133-2)

(L1133-3)

Vuokrausperusteet

Kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyyn 10.5.2022 on valmisteltu esitys Kannelmäen korttelin 33130 uusista vuokrausperiaatteista. Esityksen mukaan 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvän kerrostalotontin 33130/19 vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuntokerrosneliömetrihintana vapaarahoitteisen, sääntelemättömän omistus- ja vuokra-asuntotuotannon osalta vähintään 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. 2115=3/2022)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosisuokra € (ind.2115)	
1 495	39	824,85	2 332,20	49 326,03	

(1 495 x 39 x 4 % x 21,15)

Maanvuokra ajalta

Vuokrauksesta peritään vuokraa koko vuokra-ajalta siihen asti, kun tonttia koskeva pitkäaikainen vuokraus astuu voimaan. Näin menetellään, koska lyhytaikainen vuokraus sisältää maanomistajan antaman oikeuden maanrakennustöiden käynnistämiseen.

Rekisteröinti

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

Lisäehdot

Lyhytaikaiseen vuokrasopimukseen otetaan mm. ehdot koko vuokraajalta veloittavasta maanvuokrasta siten, että kuukausivuokra on 4 110,50 euroa.