

Kolmen Kannelmäen asuntontin (AK, 5 105 k-m², 2550 k-m² ja 2550 k-m²) lyhytaikaisten vuokrausten jatkaminen yhdellä vuodella (Kaarela, Kannelmäki, AK-tontit 33130/18, 11 ja 10)

Vanhaistentie 3b, Vanhaistentie 3d ja Vanhaistentie 3c
Diaarinumerot: HEL 2022-005176, HEL 2022-006471 ja HEL 2022-006470

- Hakemus Pohjola Rakennus Oy Suomi pyytää sähköpostiviestillään, että kaupunki jatkaisi otsikossa mainituille yhtiöille lyhytaikaisesti rakennusluvan ja maanrakennustöiden aloittamista varten vuokrattujen Kannelmäen asuinkerrostalotonttien vuokrausta. Tontin 33130/18 määräaikainen vuokraus on päättynyt 16.5.2023. Tonttien 33130/11 ja 33130/10 vuokraukset ovat päättyneet 31.5.2023.
- Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen vanhan ostoskeskuksen alueelta muun muassa tontin 33131/1 Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kiinteistösaakeyhtiö 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, että sillä olevat rakennukset puretaan. Varauksensaaja on kustannuksellaan purkanut alueella olleet rakennukset. Alueelta tehtyjen uusien vuokrausten yhteydessä vanhojen ostoskeskustonttien 33130/1 ja 33131/1 vuokrauksia on tarkistettua vuokra-alueita supistaen.

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 §) varausalueen rahoitus- ja hallintamuotoa sekä perheasuntovaatimusta on tarkistettu. Tarkistuksessa rahoitus- ja hallintamuoto määriteltiin jokaiselle tontille erikseen.

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

Vanha ostoskeskusalue

Asuntotontit -tiimin 7.6.2022 tekemän vuokrauspäätöksen myötä tonttia 33130/1 oli vielä jäljellä 91 m² ja vastaavasti tontista 33131/1 oli jäljellä 84 m². Kumpikin alue sisältyi asemakaavamuutoksen nro 12381 mukaiseen Vanhaistentien katualueeseen. Sittemmin kaupunkimittauspalvelut on suorittanut tällä kohtaa yleisten alueen lohkomistoimituksen 20230076, joka toimitus on saanut lainvoiman 11.3.2023. Samalla edellä mainitut kiinteistöt (33130/1 ja 33131/1) ja niitä koskeneet vuokraukset ja mahdolliset varaukset ovat lakanneet (liite 3), mikä tieto on syytä viedä maanvuokrajärjestelmään.

Vuokraustunnukset A1133-635 ja L1133-3

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 25.2.2022 (101 §) vuokrata yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 asuntotontin (AK) 18 (kiinteistötunnus 91-33-130-18, pinta-ala 2 505 m²) Asunto Oy Helsingin Soinnille (Y-tunnus 3234248-6) (1580/5105), Asunto Oy Helsingin Oodille (Y-tunnus 3234244-3) (1415/5105), Asunto Oy Helsingin Aarialle (Y-tunnus 3234247-8) (1210/5105) ja Kiinteistö Oy Vanhaistentie 3 Liikekeskukselle (Y-tunnus 3234255-8) (900/5105) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten 16.5.2022 – 15.5.2023 väliseksi ajaksi.

Vuokraustunnus A1133-887

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 3.6.2022 (111 §) vuokrata yhteisesti määräosin Helsingin kaupungin 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 asuntotontin (AK) 11 (kiinteistötunnus 91-33-130-11, pinta-ala 1 421 m²) Asunto Oy Helsingin Sävellelle (Y-tunnus 3234253-1) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten 1.6.2022 – 31.5.2023 väliseksi ajaksi.

Vuokraustunnus A1133-901

Asuntotontit -tiimin päällikkö päätti 7.6.2022 (116 §) vuokrata yhteisesti

määräosin Helsingin kaupungin 33.kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33130 asuntontin (AK) 10 (kiinteistötunnus 91-33-130-10, pinta-ala 1 623 m²) Asunto Oy Helsingin Menuetille (Y-tunnus 3234251-5) (1170/2550) ja Asunto Oy Helsingin Riimille (Y-tunnus 3234244-3) (1380/2550) lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista ja maanrakennustöiden aloittamista varten 1.6.2022 – 31.5.2023 väliseksi ajaksi.

Vuokraustunnus A1133 – 900

Esisopimus, sitoumus ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittajat

Pohjola Rakennus Oy Suomi on 14.4.2022 solminut esisopimuksen Asunto Oy Helsingin Soinnin 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 Sointi hallitsee maanvuokraoikeuden nojalla Kannelmäen tonttia 33130/18. Kun kauppa on tehty, Asuntosäätiö tulee sulauttamaan (fuusioimaan) Asunto Oy Helsingin Soinnin Asuntosäätiön omistaman Asumisoikeus Oy:n hallintaan.

Pohjola Rakennus Oy Suomelta tarvitaan tontin 33130/18 pitkäaikaiseen vuokraukseen liittyen sitoumus siitä, tontille rakennettavan uudisrakennuksen asunnot pidetään asumisoikeusasuntoina valmistumisestaan alkaen. Lisäksi tarvitaan sitoumus siitä, että pitkäaikaisella korkotuella rakennettavien vuokra-asuntojen osalta noudatetaan ARA:n edellyttämiä menettelyitä ja huoneenvuokran määräytymisperiaatteita.

Tarkoitus on, että tontista 33130/18 solmittavan maanvuokrasopimuksen allekirjoittaa Asunto Oy Helsingin Sointia edustava Pohjola Rakennus Oy Suomi ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:tä edustava taho. Näin osapuolet sitoutetaan vuokrasopimuksen noudattamiseen myös siten kuin sopimuksen lisäehdoissa on määritely.

Lyhytaikaisten vuokrausten muuttaminen

Varauksensaaja on perustellut vuokrausten jatkohakemuksia nopeasti muuttuneella toimintaympäristöllä, jolle on ominaista kohonneet rakentamiskustannukset sekä rahoituksen vaikeutuminen erityisesti kohonneiden korkojen vuoksi. Kohonneet rakentamiskustannukset ovat osaltaan vaikeuttaneet valtion lainoituksen saantia pitkittämällä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksessa (ARA) rakennushankkeiden käsittelyaikoja. Varauksensaaja ilmoittaa, että se jatkaa yhdessä

Asuntosäätiön kanssa neuvotteluja ARA:n kanssa, ja pitää edellytyksiä saada rahoituspäätös tontin 33130/18 asumisoikeushankkeelle mahdollisena vielä kuluvan vuoden aikana. Varauksensaaja tarvitsee rakennuslupaprosessia varten jatkoaikaa jo tehdyille lyhytaikaisille vuokrauksille.

Tonttien 33130/18, 33130/11 ja 33130/10 lyhytaikaisia vuokruksia jatketaan kutakin vuokrausta yhdellä vuodella, eikä jatkoajalta peritä maanvuokraa. Samalla todetaan, että vuokralainen ei saa suorittaa vuokra-alueella maanrakennus- tai louhintatöitä. Muilta osin vuokrauksissa noudatetaan entisiä ehtoja.