

MUISTIO 13.7.2018/MaM

Asuntotontin (AK, 3 200 k-m²+200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti määräosin Asunto Oy Helsingin Tahdille ja Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihallille ja vanhan vuokra-alueen pienentäminen (Kaarela, tontit 33130/1,12 ja 13)

A1133-723

Diaarinumero: HEL 2018-7670

Kantelettarentie 13

Hakemus

Pohjola Rakennus Oy pyytää 13.6.2018 päivätyllä hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Kannelmäestä Asunto Oy Helsingin Tahdille ja Kiinteistö Oy Sävelkorttelin parkkihallille yhteisesti pitkäaikaisesti asuin-kerrostalotontin (AK) 33130/12 vapaarahoitteisten omistusasuntojen toteuttamista varten 16.9.2018 alkaen.

Kiinteistö Oy Sävelkorttelin parkkihalli hakee vuokraoikeutta määräosalla 1/3401 ja Asunto Oy Helsingin Tahti osuudella 3400/3401.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 17.8.2015 (749 §) varata Kannelmäen ostoskeskus Oy:lle ja Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle Kannelmäen liikerrakennuksen 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.

Rakennushankkeiden toteuttamisen edellytyksenä oli varauspäätöksessä muun muassa se, että tontteihin nykyisellään kohdistuvat maanvuokrasopimukset päätetään ja tonteilla olevat rakennukset puretaan.

Kiinteistölautakunta on 9.3.2017 (107 §) tarkentanut varauspäätöstä siten, että varaus kohdistuu muun muassa voimassa olevan asemakaavan nro 12381 mukaiseen ohjeelliseen tonttiin 33130/7. Tonttijaon muutoksella nro 12978 ohjeellisesta tontista 33130/7 osa on muuttunut tontiksi 33130/12, joka on lohkomalla muodostettu ja merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2018. Kiinteistölautakunnan päätöksellä päivitettiin samalla varauksensaajaksi osakekaupoilla Pohjola Rakennus Oy:n omistukseen siirtyneen ja sittemmin purkautuneen Kannelmäen ostoskeskus Oy:n tilalle 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. Nämä kaikki yhtiöt ovat Pohjola Rakennus Oy:n kanssa samaa konsernia.

Tontin 33130/12 vuokralaiseksi tuleva Asunto Oy Helsingin Tahti on puolestaan syntynyt yhdessä kolmen muun asunto-osakeyhtiön kanssa Kannelmäen Vanhan Ostoskeskus Oy:n jakautumisen seurauksena. Toiseksi vuokralaiseksi tuleva Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli on puolestaan entinen Asunto Oy Helsingin Pohjolan Perusyhtiö Uusimaa 45, joka kuuluu samaan konserniin alkujaan varauksensaajana olleen kanssa. Siten tätä muutosta varauksensaajassa on pidetty vähäisenä.

Kaupunginhallituksen varauspäätös 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/m²/vuosi
- Vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Voimassa oleva vuokraus ja tämän vuokra-alueen supistaminen

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 §).

Liike- ja toimistotontti 33130/1 on varattu edellä mainituilla varauspäätöksillä Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle ja Kannelmäen Ostoskeskus Oy:lle kumppanuuskaavoitusta ja rakennushankkeiden suunnittelua varten. Tämän jälkeen Pohjola Rakennus Oy Uusimaa on hankkinut Kannelmäen Ostoskeskus Oy:n koko osakekannan.

Muun muassa tontin 33130/1 alueelle on hyväksytty 31.12.2016 asemakaavan muutos nro 12381. Asemakaavan muutos sisältää tonttijaon muutoksen mukaiset, kiinteistörekisteriin merkityt AK-tontit 33130/12 ja 33130/13, jotka yhdessä muodostavat tonttivarauksen kohteena olleen ohjeellisen asuinkerrostalotontin 33130/7.

Alkujaan vain tonttia 33130/1 koskenutta maanvuokrasopimusta on tarkoitus muuttaa, jo kolmannen kerran, pienentämällä vuokra-aluetta siltä osin, kun se ulottuu nyt vuokrattavan AK-tontin 33130/12 alueelle.

Kun vuokra-aluetta supistetaan edellä kuvatulla tavalla, vaikuttaa se vuokran määrään sitä alentavasti. Nyt kolmannella kerralla vuokra-alueen pinta-alan supistus alkuperäiseen verrattuna on noin 47 %. Tämä vaikuttaa perusvuosivuokraan siten, että sen suuruudeksi jää 3 478 ja perittäväksi vuosivuokraksi vuonna 2018 tulee 72 596 euroa (uuden laskennallisen vuosivuokran ollessa 41 003 euroa).

Rakennusluvan myöntämistä varten tehtävää lyhytaikaista maanvuokrausta ei Asunto Oy Helsingin Tahdin tapauksessa tarvita, koska yhtiöllä on voimassa olevan vuokrauksen kautta tarvittava alue jo hallussaan.

(L1133-2)

Käytetty rakennusoikeuden määrä

Asuntotontit -tiimin päällikkö on 1.6.2018 hyväksynyt tontin 33130/12 piirustusten tutkimiset. Piirustukset esittävät tontille rakennettavaksi yhden kuusikerroksisen asuintalon, jonka asuinkerrosala on 2 918 k-m² ja liiketila 180 k-m², yhteensä 3 378 k-m². Asemakaavan sallima 3 200 k-m² +200 k-m²:n suuruinen rakennusoikeus ei ylity.

Rakennuslupahakemus on vuokrausta valmisteltaessa vireillä.

Hankkeen energiatehokkuus

Vuokralaisen toimittamien, 14.5.2018 päivätyjen energiatodistusten mukaan toteutettavat rakennukset täyttävät energialuokan B-vaatimukset siten, että laskennallinen kokonaisenergiankulutus (E-luku) on 86 kWh/(m²-vuosi). Näin ollen varauspäätöksen mukaiset ehdot täyttyvät tältä osin.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 31.8.2016 hyväksymän ja 14.10.2016 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan muutoksen nro 12381 mukaan tontti 33130/12 kuuluu asuinkerrostalon korttelialueeseen (AK).

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.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Puilla ja pensailla istutettava maanvarainen alueen osa.

Tontin pinta-ala on 2 374 m² ja osoite Kantelettarentie 13. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.5.2018.

Tontin rakennusoikeus on yhteensä 3 400 k-m², josta pääkäyttötarkoituksen mukaista on 3 200 k-m² ja liike- toimisto- tai toimistotila tarkoitukseen osoitettua on 200 k-m². Liiketiloiksi varattavasta kerrosalasta tulee kullakin tontilla rakentaa vähintään 90 %.

Tontin länsireuna on varattu alueeksi, jolle saa sijaita maanalaisia johtoja.

Tontin autopaikkavelvoite on 1 ap/130 k-m² asuntokerrosala ja vähintään 1 ap/50 m² liike- ja vastaavan tilan kerrosala.

Autopaikat

Vuokralaisen edustajalta (Pohjola) 19.7.2018 saadun tiedon mukaan vuokra aluetta palvelevat, rakennuslupan ja asemakaavan edellyttämät 24 autopaikkaa sijoitetaan korttelin 33130 tonttien yhteiskäyttöön tulevaan pysäköintihalliin, jota hallinnoi Kiinteistö Oy Sävelkorttelin parkkihalli. Näistä autopaikoista 9 kpl sijaitsee

väliaikaispysäköintipaikoilla, kunnes naapuritontti rakennetaan. Lisäksi yhtiön hallussa on 3 kpl piha-autopaikkoja, jotka on tarkoitettu vieras- ja asiakaspaikoiksi LPA-tontilla.

Perheasuntovaatimus

Hanke poikkeaa perheasuntoja koskevasta varausehdosta osuuden (noin 19 %) ja huoneistopinta-alan suhteen (58,5 m²).

Tonttipäällikkö on oikeutettu myöntämään tekemällään päätöksellään tontin varauspäätöksen ehtoihin muutoksia ja poikkeamia kaupunkiympäristölautakunnan 15.5.2018 (250 §) tekemän delegointipäätöksen perusteella.

Maaperätiedot ja vanhat rakenteet

Käytössä olevien tietojen mukaan vuokra-alueella on sijainnut huoltoasema 1960 luvulta alkaen 1990 luvulle asti. Huoltoasematoiminnan seurauksena vuokra-alueen maaperä on voinut pilaantua.

Vuokra-alue on vanhaa (sopimus nro 13854) vuokra-aluetta ja vuokralaisen koko osakekanta on osakekaupoilla siirtynyt Pohjolle. Täten myös vastuun vuokra-aikana vuokra-alueella tapahtuneesta maaperän mahdollisesta pilaantumisesta kantaa Pohjola, jonka omistama asunto-osakeyhtiö nyt tulee tontin vuokralaiseksi.

Pohjola on purkanut osittain vuokra-alueella sijainneen ostoskeskusrakennuksen 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.

Yhteisjärjestelyt

Sopimuksella on tarkoitus sopia muun muassa pysäköintipaikoista, pelastusteistä ja pelastusautojen nostopaikoista, ajoyhteydestä, sisäänajorampista ja kansirakenteesta, jättepisteestä, hulevesistä, sähköliittymästä, Ivis-tekniikan sijoittamisesta ja rakentamisaikaisesta pysäköinnistä sekä näistä aiheutuvista vastuista ja kustannuksista.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 19.4.2017 (192 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan 33. kaupunginosan (Kaarela, Kannelmäki) asemakaavan muutokseen nro 12381 sisältyvän kerrostalotontin 33130/12 (ohjeellinen tontti nro 7) 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.

Tontille toteutettavien liike-, työ- ja toimistotilojen tai niihin verrattavien tilojen osalta perittävä vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen

elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 14 euroa.

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	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 1950)	perusvuosi- vuokra e (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra e (ind.1950)
3 200	28	546	3 584	69 888
200	14	273	<u>112</u>	<u>2 184</u>
			3 696	72 072

$$((3\,400 \times 28 \times 4 \%) + (200 \times 14 \times 4 \%)) \times 19,50$$

Kuukausivuokra on $72\,072 \text{ €} / 12 = 6\,006 \text{ €}$

Ajalta 16.9.2018 – 31.12.2019 vuokraa peritään siten 93 093 euroa ($3,5 \times 6\,006 \text{ €} + 72\,072 \text{ €}$).

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.9.2018 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Rekisteröinti

Kiinteistö Oy Sävelkorttelin Parkkihalli (Y-tunnus: 2793282-8) on merkitty kaupparekisteriin 11.11.2016.

Asunto Oy Helsingin Tahtia (Y-tunnus: 2911961-1) ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin.

Asunto-osakeyhtiön tulee olla rekisteröitynä ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Lisäehdot

Lisäehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä. Muutoin ehdot ovat vakioluonteisia.