

**HELSINGIN KAUPUNKI**

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit  
Asuntotontit  
25.4.2023

Liite 2, perustelumuistio /MaM

**Kahden asuntotontin (AP, 620 k-m<sup>2</sup> ja 845 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Honkasuon Portille vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja varten (Kaarela, Honkasuo, tontit 33359/1 ja 33359/2)**

Haapaperhosenpolku 1 / Naapuripellontie 20  
Perhosenkierto 2 / Naapuripellontie 22

**Hakemus**

Toivo Group Oy pyytää 21.4.2023 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi As. Oy Helsingin Honkasuon Portille Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33359 olevan tontit 1 ja 2 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella ajankohdasta 16.5.2023 alkaen.

**Varauspäätös**

Tonttipäällikkö päätti 25.1.2022 (8 §) jatkaa Rakennus-Sauma Komulainen Oy:lle varattujen asuinpientalotonttien 33359/1 ja 33359/2 varausaikaa 31.3.2022 saakka ehdolla, että varauksensaaja vuokraa tontit lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten viimeistään 1.4.2022 alkaen.

Asuntotontit-tiimin päällikkö puolestaan päätti 12.4.2022 (77 §) edellä tarkoitetun varauspäätöksen vähäisestä muuttamisesta siten, että rakennushankkeen saa toteuttaa Toivo Projektinhallinta Oy Rakennus-Sauma Komulainen Oy:n sijaan ehdolla, että hanke toteutetaan Arkkitehtitoimisto Päätalon 24.11.2021 päivättyjen suunnitelmaluonnosten ja Hitas-työryhmän puoltaman hankinta-arvon pohjalta.

**Lyhytaikainen vuokraus**

Asuntotontit-tiimin päällikkö on päätöksellään 29.3.2022, § 62 vuokrannut tontit 33359/1 ja 33359/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajaksi 1.4.2022- 31.3.2023.

(A1133-889)  
(A1133-890)

**Asemakaavatiedot**

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontit 33359/1 ja 33359/ 2 kuuluvat asuinpientalojen korttelialueeseen (AP). Tontin 1 rakennusoikeus on 620 k-m<sup>2</sup> ja tontin 2 rakennusoikeus on 845 k-m<sup>2</sup>.

**Tonttitiedot**

Asuntotontin 33359/1 pinta-ala on 1 298 m<sup>2</sup>.

Tontin osoite on Haapaperhosenpolku 1/ Naapuripellontie 20. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.2021.

Asuntotontin 33359/2 pinta-ala on 1 946 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Perhosenkierto 2/ Naapuripellontie 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.10.2021.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokrausehtoihin sisältyy tonteille velvollisuus sopia tarvittavista rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä naapuritonttien 33359/1 ja 33359/2 kesken.

Tonttien 33359/1 ja 33359/2 varauksensaaja on laatinut asemakaavan ja hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä rasitteenluonteisista käyttöoikeuksista 25.4.2023 päivätyn yhteisjärjestelysopimuksen.

Yhteisjärjestelysopimukseen on kirjattu muun muassa seuraavat asiat:

- 1) Osapuolilla on pysyvä oikeus käyttää toisen tontilla sijaitsevia pysäköintipaikkoja sopimuksen liitekartan mukaisesti.
- 2) Osapuolilla on pysyvä oikeus sijoittaa ja käyttää pysyviä LVIS-tekniisiä järjestelmiä toisen tontilla.
- 3) Osapuolilla on pysyvä oikeus käyttää toistensa tonteilla sijaitsevia ajoväyliä, kulkualueita sekä piha- ja oleskelualueita sopimuksen liitekartan mukaisesti.
- 4) Tontilla 1 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 2 sijaitsevaa irtaimisto- ja talovarastoa.
- 5) Tontilla 2 on pysyvä oikeus käyttää Tontilla 1 sijaitsevaa jätekatosta.
- 6) Kummallakin osapuolella on pysyvä oikeus sijoittaa tarvitsemiaan tekniikka- ja johtovetoja tonteille 1 ja 2 liittääkseen tonttinsa kunnallistekniikkaan.

Yhteisjärjestelysopimus sisältää kaupunkia koskevan ns. vastuuvapausklausuulin, jonka mukaan kaupunki ei miltei osin eikä missään vaiheessa osallistu rakennushankkeiden kustannuksiin eikä vastaa muutoinkaan yhteisjärjestelysopimuksesta tai siinä mahdollisesti myöhemmin havaittavista virheistä tai puutteellisuuksista.

Vuokralaisten laatima yhteisjärjestelysopimus sisällytetään tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin, mikä kirjataan maanvuokrasopimusten kohtaan ”Lisäehdot”.

## Honkasuon ekokriteerit

Honkasuon ekokriteereistä ei ole tehty niiden sisältöä koskevia kirjauksia tontinvarausehtoihin, mutta kaupunki ja tontinvaraaja ovat sopineet ekokriteerien huomioon ottamisesta suunnittelussa ja suunnittelijoiden sparraajana.

## Suunnitelmat

Tonteille 1 ja 2 rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja 17 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 76,9 m<sup>2</sup>. Kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asemakaavan mukainen velvoiteautopaikkojen lukumäärä on 17 kpl ja toteutuma 17 kpl, joista yksi on esteetön. Kaikki autopaikat toteutetaan maantasoisina. Asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on 1 465 k-m<sup>2</sup> ja toteuma 1 471 k-m<sup>2</sup>. Tästä tontin 1 osuus on 607 k-m<sup>2</sup> ja tontin 2 osuus on 864 k-m<sup>2</sup>. Maanvuokra määräytyy kuitenkin asemakaavan tonttikohtaisen rakennusoikeuden mukaisena tai mikäli se ylitetään, käytetyn rakennusoikeuden mukaisena.

## Perheasuntovaatimus

Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu.

## Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

## Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

Rakennuttajan allekirjoittama ja 28.9.2022 päivätty hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva allekirjoitettu sitoumus on toimitettu vuokranantajalle.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on osaltaan 18.19.2022, 104 § hyväksynyt As. Oy Helsingin Honkasuon Portti -nimisen yhtiön suunnitelmat ja hankinta-arvon, mikä määrittää asuntojen ensimyyntissä sallitun velattoman enimmäismyyntihinnan. Hankkeen velaton hankinta-arvo on 5 809 400 euroa (sis.alv.24 %).

Asuntojen ensimyyntissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä sekä asuntopalvelut –yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

Kaupunki ei säätele asuntojen jälleenmyyntiä ensimyyntin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

## Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

## Energiatehokkuus

Vuokralainen on rakennusluvan hakemisen yhteydessä toimittanut vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 2.9.2022) mukaan tonteille rakennettavat rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> vertailulukujen ollessa 89 kWh/(m<sup>2</sup>-vuosi) ja 86 kWh/(m<sup>2</sup>-vuosi).

## Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto vahvisti 27.4.2022 (101 §) muun muassa Honkasuon korttelin 33359 asuinpientalotonteille 1 ja 2 vuokrausperusteet, joiden mukaan tonttien maanvuokra määräytyy hintakontrolloituna tuotantona virallisen elinkustannusindeksin lokakuu 1951=100 pistelukua vastaavaa kerrosneliömetrihintaa 34 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % tontin laskennallisesta hinnasta.

## Maanvuokra

Edellä esitetyn perusteella tonttien 33359/1 ja 33359/2 maanvuokrat määräytyvät seuraavasti:

tontti	k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	€/k-m <sup>2</sup> ind.pistel. 3 /2023= 2282	Perusvuosivuokra € (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra € (ind. 2084)
1	620	34	775,88	843,20	19 241,82
2	864	34	775,88	1 175,04	26 814,41

$(620 \times 34 \times 4 \%) \times 22,82$

$(864 \times 34 \times 4 \%) \times 22,82$

(elinkustannusindeksin pisteluku 3/2023=2282)

Tontin 33359/1 alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on 19 241,82 euroa, jolloin vuokra ajalta 16.5.2023 -31.12.2023 (7,5 kk) on 12 026,18 euroa.

Tontin 33359/2 alkuvuosisivuokra (1.1.-31.12.) on 26 814,41 euroa, jolloin vuokra ajalta 16.5.2023 -31.12.2023 (7,5 kk) on 16 758,98 euroa

#### Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.5.2023 ja vuokraukset olisivat voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperuste-päätöksen mukaisesti 3.12.2085 saakka.

#### Rekisteröinti

As. Oy Helsingin Honkasuo Portti (Y-tunnus 3274268-2) on merkitty 26.4.2022 kaupparekisteriin.

#### Muut ehdot

Muutoin vuokrausehdot ovat varauspäätöksestä tai asemakaavasta ilmeneviä tai vakioolonteisia.