

Kahden asuntotontin (A, 1040 k-m<sup>2</sup> ja 1190 k-m<sup>2</sup>), autopaikkatontin (LPA, 574 m<sup>2</sup>) ja yhteistilatontin (AH, 261 m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Helsingin Perhosenkierrolle (Kaarela, Honkasuo, tontit 33365/1-4)

A-tontti 33365/3, Perhosenkierto 11, HEL 2020-004023  
A-tontti 33365/4, Perhosenkierto 9, HEL 2020-0004021  
LPA-tontti 33365/1, Perhosenkierto 13, HEL 2020-004024  
AH-tontti 33368/2, Perhosenkierto 15, HEL 2020-004022

**Hakemus** Sajucon Oy (Y-tunnus 0928305-1) pyytää 5.10.2020 lähettämällään hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Perhosenkierto-nimisen asunto-osakeyhtiön nimiin Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33365 olevat tontit 1, 2, 3 ja 4 ajankohdasta 16.10.2020 alkaen. Sittemmin on alkamisajankohta muuttunut siten, että se on 16.11.2020

**Varauspäätös** Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata Honkasuon korttelin 33365 Sajucon Oy:lle ja Jukka-talot Oy:lle hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että

- Tonteille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Asuntotontin 33365/3 varauksensaajana oleva Sajucon Oy on velvollinen toteuttamaan korttelin 33365 yhteisen AH-tontin 33365/2 ja LPA-tontin 33365/1 omakustannehintaan. Tontit palvelevat myös Jukka-talot Oy:lle varattua asuntotonttia 33365/4, joka osallistuu AH- ja LPA-tonttien toteuttamisen kustannuksiin ja ylläpitoon. Kustannukset jaetaan tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tarvittavat kulkuyhteydet AH- ja LPA-tonteilta tonteille 33365/3-4 mainittujen tonttien kautta sekä sopimaan kulkuyhteyksien käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien kesken.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajan tulee huomioida suunnittelussa Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.

Jukka-talot Oy:n luopui omasta asuntotonttia 33365/4 koskeneesta varauksestaan, jonka jälkeen tonttipäällikkö päätti 23.1.2020 (5 §) varata po. asuntotontin Sajucon Oy:lle.

## Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksillään 3.4.2020, § 98-100 ja § 102 vuokrannut tontit 33365/1, 2, 3 ja 4 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.4.2020 - 31.3.2021.

Lyhytaikaiset vuokraukset päättyvät ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-alueita koskevat pitkäaikaiset maanvuokraukset alkavat.

- A1133-100
- S0133-147
- A1133-796
- A4133-797

## Maanrakennustyöt

Tontit –yksikön päällikkö on antanut Sajucon Oy:lle luvan maanrakennustöiden käynnistämiseksi vuokra-alueella siten, että töitä saa annetun luvan perusteella tehdä ajalla 16.10.2020 -15.11.2020.

## Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontit 33365/3 ja 33365/4 kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (A). Tontin 33365/3 rakennusoikeus on 1 040 k-m<sup>2</sup> ja tontin 33365/4 rakennusoikeus on 1 190 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin 33365 sisältyy yksi autopaikkatontti ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvuin. Kerhotalotonttiin sisältyy t-merkintä ja asemakaavassa se on määritelty rakennusalueeksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

## Tonttitiedot

Asuntotontin 33365/3 pinta-ala on 2 578 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Perhosenkierto 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.11.2019.

Asuntotontin 33365/4 pinta-ala on 2 575 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Perhosenkierto 9. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.2020.

Autopaikkatontin 33365/1 pinta-ala on 574 m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.2020.

Kerhotalotontin 33365/2 pinta-ala on 261 m<sup>2</sup>. Tontti on ole merkitty kiinteistörekisteriin 23.4.2020.

## Piirustukset

19.9.2019 päivätyt hankkeen suunnitelmat on käsitelty hitas-alue työryhmässä, joka on puoltanut niitä muutamien täsmennyksin. Hitas –työryhmä on lausunnollaan 20.3.2020 puoltanut Asunto Oy Helsingin Perhosenkierto-nimisen asunto-osakeyhtiön suunnitelmien hyväksymistä ja hyväksyi hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 7 316 067 euroa (alv 24 %). Autopaikat (23 kpl) ja yhteistilarakennus sisältyvät hankinta-arvoon.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on 20.5.2020, 68 § osaltaan hyväksynyt asuntohankkeen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

## Energiatehokkuus

Hanke on toimittanut vuokra-alueille suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty

9.4.2020) mukaan hankkeen rivitalot kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B<sub>2018</sub> niiden vertailuluvun E:n ollessa 119 kWh/(m<sup>2</sup>-vuosi).

### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen laatimaan yhteisjärjestelysopimuksen korttelin 33365 tonttien kesken tarvittavista rasitteenluonteisista ehdoista ja/tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä sekä tarvittaessa sopimaan yleisten katu- ja puistoalueiden osalta mahdollisesti tarvittavista rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Vuokralaisen laatima yhteisjärjestelysopimus tulee esittää vuokranantajan hyväksyttäväksi ja liitettäväksi sopimuksen piirissä olevien kaupungin omistamien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi. Kun yhteisjärjestelysopimuksen piirissä olevat kaikki tontit ovat kaupungin omistamia, ei rasitteita/yhteisjärjestelyjä merkitä kiinteistörekisteriin.

### Suunnitelmat

Tonteille 3 ja 4 rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja 15 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 128 m<sup>2</sup>. Kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asemakaavan mukainen velvoiteautopaikkojen lukumäärä on 23 kpl ja toteutuma 23 kpl, joista neljä on varattu sähköautoille. Kaikki autopaikat toteutetaan maantasoisina. Asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on 2 230 k-m<sup>2</sup> ja toteutuma 2 220 k-m<sup>2</sup>.

### Perheasuntovaatimus

Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu.

### Honkasaun ekokriteerit ja energiatehokkuus

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

### Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

### Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

Rakennuttajan allekirjoittama ja 23.3.2020 päivätty hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva allekirjoitettu sitoumus on toimitettu vuokranantajalle tonttien 1-4 lyhytaikaisen vuokraushakemuksen

yhteydessä.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on osaltaan 20.5.2020, 68 § hyväksynyt Asunto Oy Helsingin Perhosenkierto -nimisen yhtiön suunnitelmat ja hankinta-arvon, mikä määrittää asuntojen ensimyyntissä sallitun velattoman enimmäismyyntihinnan.

Asuntojen ensimyyntissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksen rajoituksen valvontaa koskevia ehtoja 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.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (asia 7) mm. kortteliin 33365 sisältyvien tonttien vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan tontin maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 28 euroa.

Autopaikkatontin 33365/1 ja kerhotalotontin 33365/2 vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana maa-alueen neliömetrihintana 1 euroa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra

Edellä mainituin perustein korttelin 33365 tonttien maanvuokra määräytyy seuraavasti:

tontti ja käyttötarkoitus	k-m <sup>2</sup> tai pinta-ala	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 9/2020=1977)	perusvuosi-vuokra € (ind. 100)	Alkuvuosi-vuokra € (ind. 1977)
tontti 3 A	1 040	28	553,56	1164,80	23 028,10
tontti 4 A	1 190	28	553,56	1 332,80	26 349,46

tontti 1	LPA	574	1	19,77	28,70	567,40
tontti 2	AH	261	1	19,77	13,05	258,00

(Asuntotontti:  $1\ 040 \times 28 \times 4\ %$ )  $\times 19,77$   
(Asuntotontti:  $1\ 190 \times 28 \times 4\ %$ )  $\times 19,77$   
(Autopaikkatontti:  $574 \times 5\ % \times 1\ \text{€}/\text{m}^2 \times 19,77$ )  
(Kerhotalotontti:  $261 \times 5\ % \times 1\ \text{€}/\text{m}^2 \times 19,77$ )  
(elinkustannusindeksin pisteluku 9/2020=1977

Vuokra-aika	Tonttien vuokrauskausi esitetään alkavaksi 16.11.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.
Rekisteröinti	Asunto Oy Helsingin Perhosenkierto (Y-tunnus 3132431-5) on merkitty kaupparekisteriin 27.4.2020.
Muut ehdot	Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.