

Asuntotontin (AO, 805 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Auoa Oy:lle (Kaarela, Honkasuo, 33355/1)

HEL 2019-004616
Haapaperhosentie 8

Hakemus Auoa Oy (Y-tunnus 2868827-3) pyytää 15.4.2020 lähettämänsä hakemuksen saateviestissä, että kaupunki vuokraisi sille pitkäaikaisesti Honkasuon Haapaperhosen asemakaava-alueella sijaitsevan viiden omakotitalon AO-tontin 33355/1 mahdollisimman pikaisella aikataululla. Kyseinen tontti vuokrataan pitkäaikaisesti 1.6.2020 alkaen.

Varaus Tonttipäällikkö päätti 4.12.2018 (65 §) ja 18.12.2018 (70 §) tehdyillä päätöksillä varata Auoa Oy:lle asuntotontin 33355/1 enintään 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

2

Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit (liite 2) ohjaavana työkaluna.

3

Varauksensaajan on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksillään 7.5.2019, § 114 vuokrannut tontin 33355/1 lyhytaikaisesti Auoa Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.5.2019 - 15.5.2020.

- A1133-771.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Honkasuo on puurakentamiseen osoitettu alue, jolla tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja käyttää uusiutuvaa energiaa.

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen Honkasuon ensimmäisen asemakaavan nro 11870 mukaan muun muassa autopaikkojen määrän on oltava suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto. Autopaikkajärjestely on yhteinen naapuritontin 33351/1 kanssa siten, että tontin 33355/1 velvoiteautopaikoista neljä sijaitsee autopaikkatontilla (LPA) 33351/2.

Tontti 33355/1 kuuluu osittain alueeseen, jolla kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa. Kaavamerkintä on kk-var.

Tontin 33355/1 pinta-ala on 1 879 m² ja rakennusoikeus on 805 k-m². Tonttia koskee 4.4.2016 hyväksytty tonttijako nro 12753. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.6.2016.

Yhteisjärjestelyt

Asuntotontille 33355/1 on asemakaavassa osoitettu neljä autopaikkaa autopaikkatontilta 33351/2 (LPA), jonka kaupunki on vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotonttia 33351/1 hallinnoivalle Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle ajaksi 16.1.2018 – 31.12.2075. Autopaikkatontti on rakennettu täyteen valmiuteen ja sillä sijaitsee yhteensä yhdeksän autopaikkaa, joista viisi on asuntotonttia 33351/1 hallinnoivan Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen käytössä.

Mainitun autopaikkatontin maanvuokrasopimusta kaupunki tulee muuttamaan niin, että tontin vuokralaisiksi tulee kaksi tonttia nykyisen yhden sijaan; asuntotontti 33351/1 ja sitä hallitseva Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmi ja asuntotontti 33355/1 ja sitä hallitseva Auoa Oy. Autopaikkatontin maanvuokraan määrään ei ole tulossa muutosta, mutta jatkossa maanvuokra jaetaan edellä mainittujen tonttien kesken kunkin tontin käyttöön tulevien autopaikkojen lukumäärän osoittamassa suhteessa. Vuokralaiset vastaavat yhteisvastuullisesti siitä, että maanvuokra tulee maksetuksi täysimääräisesti.

Maanvuokrasopimuksen muutoksella autopaikkatonttia hallitsemaan tulevat vuokralaiset ovat velvollisia keskenään sopimaan vuokra-alueen (autopaikkatontin 33350/2) ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleen rakentamiskustannuksista, mistä sisällytetään ehto autopaikkatontin ja asuntotontin 33355/1 maanvuokrasopimukseen.

Kaarelan Helmen rakennuttajana on toiminut Kastelli Oy, joka on rahoittanut edellä mainittujen neljän autopaikan toteuttamisen, kun autopaikkatontti toteutettiin yhtenä kokonaisuutena. Näiden neljän autopaikan toteuttamiskustannukset eivät sisällyneet Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen hankinta-arvoon. Siten rakennuttajana toiminut Kastelli Oy on oikeutettu saamaan asuntotontilta 33355/1 korvauksen sen käyttöön rakennuttamistaan neljästä autopaikasta.

Osapuolten allekirjoittama yhteisjärjestelysopimus tulee liittää tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin sopimusehtona noudatettavaksi sen jälkeen, kun autopaikkatonttia koskeva maanvuokrasopimuksen muutos ja asuntotontin 33355/1 maanvuokrasopimus ovat tulleet voimaan.

Edellä tarkoitettuun yhteisjärjestelysopimukseen tulee kaikissa olosuhteissa sisältyä kaupunkia koskeva ns. vastuuvapausklausuuli, koska kaupunki ei milloinkaan osin eikä missään vaiheessa osallistu rakennushankkeiden toteutuskustannuksiin.

Piirustusten hyväksyminen ja varauksensaajan laadittamat suunnitelmat

Alueryhmään tuotujen suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan viisi omakotitaloa, joiden keskipinta-ala on 145 huoneistoneliometriä. Kaikki asunnot ovat perheasuntoja ja arvion mukaan tontin koko kaavan mukainen rakennusoikeus tulee käytetyksi. Kaavan edellyttämä autopaikkamäärä 8,05 kpl ja toteuma 9 kpl, joista 4 kpl sijaitsee kadun toisella puolella Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen hallinnoimalla autopaikkatontilla 33351/2. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu ei ole vielä tarkastanut tontin rakennuslupapiirustuksia. Niiden tarkastus on edellytys sille, että kaupunki

allekirjoittaa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen.

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. Alueryhmässä hankkeessa toteutuviin ekotehokkuutta parantaviin ratkaisuihin otetaan kantaa.

Energiatehokkuus

AuoA Oy on toimittanut vuokra-alueelle suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 18.3.2020) mukaan asuinrakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B 2018 ja niiden vertailuluku E on 79 kWh/(m²-vuosi).

Hitas-ehdot

Hitas-laadunohjausta ei sovelleta.

Maaperä

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

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2013 (298 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuntotontin 33355/1 (AO) lautakunnan määräämästä ajankohdasta 31.12.2075 saakka pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömien, vapaarahoitteisten asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 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 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä esitetyn perusteella tontin 33355/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² ind.pistel. 3/2020= 1973	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisvuokra e (ind. 1973)
805	30	545	966,00	19 059,18

$$(805 \times 30 \times 4 \%) \times 19,73$$

(elinkustannusindeksin pisteluku 3/2020=1973)

Tontin 33355/1 alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 19 059,18 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.6.2020 -31.12.2020 (7 kk) on 11 117,89 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisten vuokrausten ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.