

Asuntotontin (AO, 645 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen yhteisesti murtoluvuin Remorak Oy:lle ja Movetra Oy:lle (Kaarela, Honkasuo, 33356/1)

HEL 2021-000687  
Haapaperhosentie 4

**Hakemus** Remorak Oy (Y-tunnus 2631087-5) pyytää 20.1.2021 lähettämänsä hakemuksen saateviestissä, että kaupunki vuokraisi sille ja Movetra Oy:lle yhteisesti ja pitkäaikaisesti Honkasuon Haapaperhosien asemakaava-alueella sijaitsevan neljän omakotitalon AO-tontin 33356/1 mahdollisimman pikaisella aikataululla. Kyseinen tontti vuokrataan pitkäaikaisesti 16.2.2021 alkaen.

**Varaus** Tonttipäällikkö päätti 28.6.2019, 46 § varata jatkuvan tonttihaun perusteella Remorak Oy:lle (Y-tunnus 2631087-5) AO-tontin 33356/1 asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Varausehdoissa todetaan mm., että

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tontille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa on tontin 33356/1 autopaikkoja osoitettu LPA-tontille 33350/2. Kyseinen LPA-tontti on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimukselle Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle. Autopaikkatontin maanvuokrasopimuksessa olevan ehdon mukaan nyt vuokrattavalla asuntotontilla 33356/1 on oikeus sijoittaa kolme autopaikka autopaikkatontille tietyin ehdoin. Varauspäätöksessä 28.6.2020 on esitetty autopaikkatontille sijoitettavien autopaikkojen toteuttamiskustannus, jonka varauksensaaja (Remorak Oy) on velvollinen suorittamaan autopaikkatontin rakennuttajana toimineelle Kastelli Oy:lle.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksellään 24.2.2020, § 40 päättänyt, että kaupunki vuokraa tontin 33356/1 lyhytaikaisesti Remorak Oy:lle rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.3.2020 - 28.2.2021.

- A1133-792.

### 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-m<sup>2</sup> tai 1 ap/asunto.

Autopaikkajärjestely on yhteinen naapuritontin 33350/2 kanssa siten, että tontin 33356/1 velvoiteautopaikoista kolme sijaitsee autopaikkatontilla (LPA) 33350/2.

Tontti 33356/1 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 33356/1 pinta-ala on 1 553 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 645 k-m<sup>2</sup>. Tonttia koskee 10.2.2014 hyväksytty tonttijako nro 12414. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.5.2014.

### Yhteisjärjestelyt

Asuntotontille 33356/1 on asemakaavassa osoitettu kolme autopaikkaa autopaikkatontilta 33350/2 (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 kahdeksan autopaikkaa, joista viisi on asuntotontteja 33350/1 ja 33351/1 hallinnoivan Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen käytössä.

Autopaikkatonttia 33350/2 käyttävä asuntotontit ovat allekirjoittaneet mainittua autopaikkatonttia koskevan yhteisjärjestelysopimuksen. Yhteisjärjestelysopimus tullaan lisäämään autopaikkatonttia käyttävien asuntotonttien ja autopaikkatontin maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi, kun kaikki järjestelyn piirissä olevat, kaupungin omistamat tontit on saatu vuokrattua pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin. Asuntotontin 33356/1 vuokrasopimus tulee tehtäväksi viimeiseksi, ja sen allekirjoittamisen jälkeen kaikista sopimuksen piirissä olevista tonteista on voimassa olevat pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Kaarelan Helmen rakennuttajana on toiminut Kastelli Oy, joka on rahoittanut edellä mainittujen kolmen autopaikan toteuttamisen osana autopaikkatonttia. Näiden kolmen autopaikan toteuttamiskustannukset eivät sisällyneet Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen hankinta-arvoon. Siten rakennuttajana toiminut Kastelli Oy on oikeutettu saamaan asuntotontilta 33356/1 korvauksen tämän käyttöön rakennuttamistaan kolmesta autopaikasta.

### Piirustusten hyväksyminen ja varauksensaajan laadittamat suunnitelmat

Alueryhmään tuotujen suunnitelmien mukaan tontille rakennetaan neljä omakotitaloa, joiden keskipinta-ala on 145 huoneistoneliometriä. Kaikki asunnot ovat perheasuntoja ja arvion mukaan tontin koko kaavan mukainen rakennusoikeus tulee kokonaisuudessaan käytetyksi. Kaavan edellyttämä autopaikkamäärä 8 kpl ja toteuma 8 kpl, joista 3 kpl sijaitsee kadun toisella puolella Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen hallinnoimalla autopaikkatontilla 33350/2. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu on 19.2.2020 tarkastanut tontin rakennuslupapiirustukset ja todennut, ettei tontin kaavan mukainen rakennusoikeus ylity.

### 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.

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.  Tonttia koskeva kaavamerkintä kk-var rajoittaa tontin käyttöä muun muassa siten, ettei maalämpökaivojen rakentaminen ole sallittu osalla tonttia. Tästä on otettu ehto maanvuokrasopimukseen.
Vuokrausperusteet	Kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2013 (298 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuntotontin 33356/1 (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 33356/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	e/k-m <sup>2</sup> (ind. 100)	e/k-m <sup>2</sup> ind.pistel. 12/2020= 1980	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1980 )
645	30	594,00	774,00	15 325,20

$(645 \times 30 \times 4 \%) \times 19,80$

(elinkustannusindeksin pisteluku 12/2020=1980)

Tontin 33356/1 alkuvuosisuokra (1.1.-31.12.) on 15 325,20 euroa, jolloin vuokra ajalta 16.2.2020 -31.12.2020 (10,5 kk) on 13 409,55 euroa.

Vuokra-aika	Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.2.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2075 saakka.
Muut ehdot	Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisten vuokrausten ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.