

MUISTIO/Maria Mannisto

19.1.2020

1(3)

Asuntotontin (AO, 645 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Remorak Oy:lle  
(Kaarela, Honkasuo, asuntotontti 33356/1)

Haapaperhosentie 4, HEL 2020-002083

Hakemus	Remorak Oy pyytää 10.2.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuntotontin 33356/1 ajankohdasta 1.3.2020 alkaen.
Varauspäätös	<p>Tonttipäällikkö päätti 28.6.2029, 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</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Varauksensaajan tulee toteuttaa tontille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.</li><li>- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.</li><li>- Varauksensaaja on tietoinen, että asemakaavassa on tontille 33356/1 osoitettu autopaikkoja LPA-tontille 33350/2. PLPA-tontti on vuokrattu Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle, jonka maavuokrasopimuksessa (liite 5) on 17 §:ssä myös varattavaa tonttia 33356/1 koskevia ehtoja, joita varauksensaajan tulee noudattaa ja sopia ehtojen toteutuksesta LPA-tontin vuokralaisen kanssa. Varauksensaajalle on etukäteen ilmoitettu LPA-tontille toteutetun kolmen autopaikan kustannus tontin 33356/1 autopaikkoja varten.</li></ul>
Asemakaava	Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan korttelin 33356 tontti 1 kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen (AO). Tontin rakennusoikeus on 645 k-m <sup>2</sup> .
Tonttitiedot	Asuntotontin 33356/1 pinta-ala on 1 553 m <sup>2</sup> ja tontin osoite on Haapaperhosentie 4. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin.
Piirustukset	Vuokra-alueelle toteutettavia piirustuksia ei ole vielä käsitelty maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelussa.

## Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen korvaamaan tonttia 33356/1 varten jo toteutetut kolme autopaikkaa autopaikkatontilla 33350/2.

Autopaikkatontti 33350/2 on jo vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle ja autopaikkatontti on rakennettu täyteen valmiuteen yhtenä kokonaisuutena. Rakentamisen eriaikaisuudesta johtuen myöhemmin autopaikkatontin käyttäjäksi tuleva, tontin 33356/1 vuokralainen, on velvollinen maksamaan osuutensa autopaikkatontin rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista Kastelli-talot Oy:lle.

Edellä tarkoitettujen kolmen autopaikan toteuttamiskustannukset ovat tiedossa ja ne ovat suuruudeltaan yhteensä 12 855 euroa.

Siinä vaiheessa, kun tontti 33356/1 lähtee rakentumaan ja, kun tämä tontti vuokrataan pitkäaikaisesti, autopaikkatontin 33350/2 (pinta-ala 317 m<sup>2</sup>) maanvuokrasopimusta muutetaan niin, että autopaikkatontti vuokrataan yhteisesti tonttien 33356/1 ja 33350/1 (Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmi) vuokralaisille näiden käyttöön tulevien autopaikkojen osoittamassa suhteessa.

Autopaikkatonttia 33350/2 koskevan maanvuokrasopimusmuutoksen yhteydessä myöhemmin rakentava vuokralainen maksaa edellä kerrotun osuutensa autopaikkatontin rakentamisesta ja rakentamiskustannuksista.

Muutoksen jälkeen autopaikkatonttiin 33350/2 kohdistuu siis kaksi pitkäaikaista maanvuokrausta nykyisen yhden sijaan.

Tontille 33356/1 vuokrataan siis sen käyttöön osoitettujen kolmen autopaikan tarvitsema määräala, autopaikkatontin loppuosan jäädessä Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen hallintaan. Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmen maanvuokrasopimukseen sisällytetään ehto, jonka mukaan se on velvollinen korvauksetta sallimaan pysyvän ajon ja kulun vuokra-alueensa (määräala tontista 33350/2) kautta.

Edellä tarkoitettusta oikeudesta ei suoriteta korvausta, mutta autopaikkatontin vuokralaiset ovat velvollisia yhdessä sopimaan vuokra-alueen (autopaikkatontin 33350/2) ylläpito-, hoito-, huolto-, korjaus-, uusimis- ja uudelleen rakentamiskustannuksista, mistä sisällytetään ehto kummankin osapuolen autopaikkatonttia koskevaan maanvuokrasopimukseen.

Kummankin osapuolen maanvuokrasopimukseen sisällytetään ns. vastuunrajoitusehto, jonka mukaan kaupunki ei vastaa mistään vuokralaisen hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

- Suunnitelmat** Tontille rakennetaan neljä omakotitaloa, joissa olevien asuntojen keskipinta-ala on noin 160 m<sup>2</sup>.
- Hankkeen suunnitelmat ovat saaneet alueryhmän puollon.
- Perheasuntovaatimus** Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu alueryhmässä käsitellyissä suunnitelmissa.
- Maaperä** Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.
- Vuokrausperiaatteet** Kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2013 (asia 11) mm. asuntotontin 33356/1 (AO) vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan po. tontin maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 euroa.
- Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

**Maanvuokra** Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 19,69)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,69)
33356/1	645	30	590,70	774,00	15 240,06

$$(645 \times 30 \times 4 \%) \times 19,69$$

$$(\text{indeksin pisteluku } 1/2020=1969)$$

**Maanvuokra vuokra-ajalta**

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahden kuukauden ajalta.

Vuokra on koko vuokraajalta (1.3.2020 – 28.2.2021) siten 2 540,01 euroa (15 240,06 euroa /12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.3.2020 – 28.2.2021, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

**Muut ehdot**

Edellä kerrotut ja muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat

vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.