

Kahden asuntotontin (A, 1040 k-m² ja 1190 k-m²), autopaikkatontin (LPA, 574 m²) ja yhteistilatontin (AH, 261 m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Sajucon Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (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 23.3.2020 lähettämällään hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavan Asunto Oy Perhosenkierto-nimisen asunto-osakeyhtiöiden lukuun Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33365 olevat suunnitellut tontit 1, 2 ja 4 sekä tontin 3 ajankohdasta 1.4.2020 alkaen.

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 luovuttua omasta asuntotontista 33365/4 koskeneesta varauksestaan, tonttipäällikkö päätti 23.1.2020 (5 §) varata po. asuntotontin Sajucon Oy:lle.

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-m² ja tontin 33365/4 rakennusoikeus on 1 190 k-m². Kortteliin 33365 sisältyy yksi autopaikkatontti ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvin. Kerhotalotonttiin sisältyy t-merkintä ja asemakaavassa se on määritelty rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Tonttitiedot

Asuntotontin 33365/3 pinta-ala on 2 578 m². Tontin osoite on Perhosenkierto 11. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 6.11.2019.

Asuntotontin 33365/4 pinta-ala on 2 575 m². Tontin osoite on Perhosenkierto 9. Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Autopaikkatontin 33365/1 pinta-ala on 574 m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Kerhotalotontin 33365/2 pinta-ala on 261 m². Tonttia ei ole merkitty kiinteistörekisteriin.

Piirustukset

19.9.2019 päivätyt hankkeen suunnitelmat on käsitelty aluetyöryhmässä, joka on puoltanut niitä muutamain täsmennyksin.

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.

Suunnitelmat

Tonteille 3 ja 4 rakennetaan vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja 15 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 129 m². Kaikki asunnot ovat perheasuntoja. Asemakaavan mukainen velvoiteautopaikkojen lukumäärä on 23 kpl ja toteutuma 23 kpl. Kaikki autopaikat toteutetaan maantasoisina. Asemakaavan mukainen rakennusoikeuden määrä on 2 230 k-m² ja toteutuma 2 285 k-m².

Perheasuntovaatimus Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu.

Honkasuon ekokriteerit ja energiatehokkuus

Honkasuon 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

Varauspäättöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/ vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan asuntopalvelut –yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä ensimyyntin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen ennakkomarkkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut –yksikön päällikkö.

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksen rajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asuntopalvelut –yksikön mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.

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.

- 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 ² tai pinta-ala	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 2/2020=1976)	perusvuosi-vuokra € (ind. 100)	Alkuvuosisivuokra € (ind. 1976)
tontti 3 A	1 040	28	553,28	1164,80	23 016,45
tontti 4 A	1 190	28	553,28	1 332,80	26 336,13
tontti 1 LPA	574	1	19,76	28,70	567,11
tontti 2 AH	261	1	19,76	13,05	257,87

(Asuntotontti: 1 040 x 28 x 4 %) x 19,76
 (Asuntotontti: 1 190 x 28 x 4 %) x 19,76
 (Autopaikkatontti: 574 x 5 % x 1 €/m² x 19,76)
 (Kerhotalotontti: 261 x 5 % x 1 €/m² x 19,76)
 (elinkustannusindeksin pisteluku 2/2020=1976)

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 (1.4.2020 – 31.3.2021) siten 8 362,92 euroa sisältäen tontit 1- 4 (50 177,57 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa myöhemmin vuokralaiselle erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.4.2020 – 31.3.2021, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Rekisteröinti

Tontin vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokraukseen tulevaa asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä rekisteröity.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut lyhytaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.