

MUISTIO/Maria Mannisto

8.7.2021

Asuntotontin (AP-1, 1 040 k-m<sup>2</sup>) pitkäaikainen vuokraaminen As Oy Helsingin Neitoperholle (Kaarela, Honkasuo, asuntotontti 33363/11)

Neitoperhosentie 40, HEL 2021-002262

Hakemus SSA Rakennus Oy (entinen SSA Project Oy) pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi perustetulle asunto-osakeyhtiölle asuntotontin 33363/11 ajankohdasta 1.8.2021 alkaen.

Varauspäätös Tonttipäällikkö päätti 22.9.2020 (53 §) varata ohjeelliset tontit 1-8 Honkasuon korttelissa 33363 SSA Project Oy:lle vapaarahoitteisten asuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että

- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Kaikki autopaikat tulee toteuttaa asuntojen yhteyteen omalle asuntotontille, ellei tontit-yksikön kanssa toisin sovita.
- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittämisen ja tontit –palvelussa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että Neitoperhosentiellä ei ole toistaiseksi rakennettu kaukolämpölinjaa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tonteille ei voi toteuttaa maalämpöä tunnelivarauksesta johtuen.
- Varauksensaajan tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnittelussa hulevesien hallintaan.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on tehty havaintoja liito-oravista, jotka saattavat osaltaan vaikuttaa tonttien rakennettavuuteen.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit –tiimin päällikkö on päätöksellään 18.2.2021, § 19 vuokrannut tontin 33363/11 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.3.2021 - 15.3.2022.

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

- A1133-876

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontit 33363/1-8 kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-1). Tonttien

yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1040 k-m<sup>2</sup>. Kytkeytyvät pientaloasunnot (AP-1) on asemakaavan mukaan tarkoitettu toteutettaviksi osittain yhtiömuotoisena, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa merkitty lukuna ja tonttitehokkuusluvuksi muutettuna se on luokkaa 0,60. Alueella tulee noudattaa matalaenergia-rakentamisen periaatteita.

Energiatehokkuus	Hanke on toimittanut vuokra-alueille suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistuksen. Energiatehokkuustodistuksen (päivätty 15.3.2021) mukaan hankkeen rivitalo kuuluu energiatehokkuusluokkaan A <sub>2018</sub> vertailuluvun E:n ollessa 78 kWh/(m <sup>2</sup> /vuosi).
Tonttitiedot	Tontit 33363/1-8 on laaditussa ja lain voiman saaneessa tonttijaossa nro 13578 yhdistetty yhdeksi tontiksi, tontiksi 33363/11. Asuntotontin 33363/11 pinta-ala on 1 729 m <sup>2</sup> ja tontin osoite on Neitoperhosentie 48. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.12.2020.
Piirustukset	Vuokra-alueelle toteutettavia piirustuksia ei ole käsitelty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
Suunnitelmat	Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja 8 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 112,5 m <sup>2</sup> . Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 100 %. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan omalle tontille lukuun ottamatta yhtä LE-paikkaa, joka toteutetaan viereisille autopaikkatonteille 33363/9.

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan 4.6.2021 päivättyä Kaarelan kaupunginosan korttelin 33363 tonttien 9, 10 ja 11 välillä 12.6.2021 allekirjoitettua yhteisjärjestelysopimusta, jonka asuntotontit -tiimin päällikkö on maanomistajana sekä tontin 33363/10 tulevan vuokralaisen puolesta päätöksellään 23.6.2021, 112 § hyväksynyt.

Yhteisjärjestelysopimus koskee tonttien 33363/10 ja 33363/11 pysyvää oikeutta sijoittaa mainittujen tonttien yhteinen jätepiiste ja omia autopaikkojaan LPA-tontille 33363/9 siten kuin sopimuksessa on määritelty sekä käyttö- yms. kustannusten jakamista tonttien kesken.

Kaupungin vastuu edellä olevasta yhteisjärjestelysopimuksesta ja sen velvoitteista sekä oikeuksien toteutumisesta on rajattu po. sopimuksessa.

Kaupungin omistuksessa oleviin tontteihin kohdistuvista velvoitteista ja kustannuksista vastaavat tonttien vuokralaiset ja mahdolliset myöhemmät omistajat.

Kaupunki sitoutuu siirtämään po. yhteisjärjestelysopimuksen tontin 33363/10 tulevan varauksensaajan tietoon ja tämän vastattavaksi, kun tontti vuokrataan pitkäaikaisesti.

#### Alueryhmälausunto

Kaupunginkanslian uuden linjauksen mukaan Hitas-alueryhmä ei käsittele hankkeen suunnitelmia, ellei kyse ole kerrostalohankkeesta tai hitas-hankkeesta.

Maaperä	Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.										
Vuokrausperiaatteet	<p>Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (asia 7) mm. asuntotontin 33363/11 (AP-1) vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan nyt kyseessä olevan tontin maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena vapaarahoitteisten sääntelemättömien asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 28 euroa.</p> <p>Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.</p>										
Maanvuokra	<p>Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:</p> <table border="1" data-bbox="555 837 1485 1016"> <thead> <tr> <th>k-m<sup>2</sup></th> <th>€/k-m<sup>2</sup> (ind.100)</th> <th>€/k-m<sup>2</sup> (ind. 20,09)</th> <th>perusvuosi- vuokra € (ind. 100)</th> <th>alkuvuosi- vuokra € (ind. 20,09)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 040</td> <td>28</td> <td>562,52</td> <td>1 164,80</td> <td>23 400,83</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1 040 x 28 x 4 %) x 20,09 (indeksin pisteluku 5/2021=2009)</p>	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 20,09)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 20,09)	1 040	28	562,52	1 164,80	23 400,83
k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 20,09)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 20,09)							
1 040	28	562,52	1 164,80	23 400,83							
Vuokra-aika	Tontin vuokrakausi esitetään alkavaksi 1.8.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.										
Rekisteröinti	Asunto Oy Helsingin Neitoperho (Y-tunnus 3215123-3) on merkitty kaupparekisteriin 8.6.2021.										
Muut ehdot	Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.										