

Asuntotontin (A, 1190 k-m<sup>2</sup>) ja autopaikkatontin (LPA, 511 m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Sievi Asunnot Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun (Kaarela, Honkasuo, tontit 33368/3 ja 1)

A-tontti 33368/3, Perhosenkierto 21  
LPA-tontti 33368/1, Perhosenkierto 17

- Hakemus Sievi Asunnot Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33368 olevat tontit 1 ja 3 ajankohdasta 1.6.2020 alkaen.
- Varauspäättös Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (691§) varata Honkasuon korttelin 33368 Sievi Asunnot Oy:lle hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että
- tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
  - Varauksensaajan tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
  - Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan korttelin 33368 AH-tontin 33368/6 ja LPA tontit 33368/1 ja 5.
  - Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tarvittavat kulkuyhteydet AH- ja LPA-tonteilta tonteille 33368/2-4 tonttien 33368/2-4 kautta sekä sopimaan kulkuyhteyksien käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien kesken.
  - Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
  - Varauksensaaja on tietoinen, että osalla varausaluetta kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
  - Varauksensaajan tulee huomioida suunnittelussa Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
  - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
  - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.
- Asemakaava Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontti 33368/3 kuuluu asuinpientalojen korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 190 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin 33368 sisältyy kaksi autopaikkatonttia ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka

rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvuin. Kerhotalotonttiin sisältyy t-merkintä ja asemakaavassa se on määritelty rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Tonttitiedot	<p>Asuntotontin 33368/3 pinta-ala on 2 654 m<sup>2</sup>. Tontin osoite on Perhosenkierto 21. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.</p> <p>Autopaikkatontin 33368/1 pinta-ala on 511 m<sup>2</sup> ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.</p>
Piirustukset	<p>Hitas-työryhmä on puoltanut vielä rekisteröimättä olevan tonttia 33368/3 hallitsemaan tulevan Asunto Oy Sinisiiven suunnitelmia ja hyväksyi hankkeen hinnan, mutta ne ovat vielä vailla hyväksyntää asuntopalvelut –yksikön osalta.</p> <p>Suunnitelmia on useaan otteeseen käsitelty alueryhmässä ja alueryhmä on omalta osaltaan puoltanut niitä vuoden 2020 puolella.</p>
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	<p>Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan korttelin 33368 muiden tonttien kanssa tarvittavista rasitteenluonteisista ehdoista tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä sekä 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.</p>
Suunnitelmat	<p>Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja 12 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 106,9 m<sup>2</sup>. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 72,6 %. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan viereisille autopaikkatonteille 33368/1 (9 kpl) ja 5 (5 kpl).</p>
Perheasuntovaatimus	<p>Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu tontilla alueryhmässä käsitellyissä suunnitelmissa.</p>

#### Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa varauksensaaja/ vuokralainen on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan asuntopalvelut –yksiköllä. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä ensimyyntiin 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 hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva allekirjoitettu sitoumus on toimitettu vuokranantajalle lyhytaikaisen vuokrauksen hakemuksen yhteydessä.

#### Maaperä

Vuokralainen ei voi käynnistää alueella minkäänlaisia maanrakennustöitä ennen kuin kaupunki antaa siihen erikseen luvan.

#### Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (asia 7) mm. asuntotontin 33368/3 (A) 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 33368/1 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 mainitun perusteella asuntotontin 33368/3 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 19,66)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,66)	
1 190	28	550,48	1 332,80	26 202,85	

(Asuntotontti: 1 190 x 28 x 4 %) x 19,66

		€/maa-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/ m <sup>2</sup> (ind. 19,66)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,66)	
LPA	511	1	19,66	26,55	502,31	

(Autopaikkatontti:  $511 \times 5 \% \times 1 \text{ €/m}^2 \times 19,66$ )

(elinkustannusindeksin pisteluku  $4/2020=1966$ )

#### 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 (1.6.2020 – 31.5.2021) siten 4 450,86 euroa sisältäen tontit 1 ja 3 (26 705,16 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.6.2020 – 31.5.2021, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

#### Rekisteröinti

Tontin vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokraukseen tulevia asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä rekisteröity. Kaupunki allekirjoittaa pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset vasta sen jälkeen, kun perustetut asunto-osakeyhtiöt ovat rekisterissä.

#### Muut ehdot

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