

Asuntotontin (A, 1190 k-m²), autopaikkatontin (LPA, 531 m²) ja yhteistilatontin (AH, 227 m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Kultasiivelle

(Kaarela, Honkasuo, tontit 33368/4-6)

HEL 2020- 005862

A-tontti 33368/4, Perhosenkierto 23

LPA-tontti 33368/5, Perhosenkierto 25

AH-tontti 33368/6, Perhosenkierto 27

Hakemus

Sievi Asunnot Oy pyytää 19.3.2020 lähetetyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Kultasiivelle Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33368 olevat tontit 4, 5 ja 6 ajankohdasta 1.6.2020 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) 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.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin päällikkö on päätöksillään 22.1.2020, § 14-15 sekä 16.1.2020, § 11 vuokrannut tontit 33368/4-6 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.1.2020 - 15.1.2021.

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

- A1133-791
- A4133-98
- S0133-146

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontti 33368/4 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 190 k-m². Kortteliin 33368 sisältyy kaksi autopaikkatonttia ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvin. Kerhotalotonttiin sisältyy t-merkintä ja asemakaavassa se on määriteltävä rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Tonttitiedot

Asuntotontin 33368/4 pinta-ala on 2 799 m². Tontin osoite on Perhosenkierto 23. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.

Autopaikkatontin 33368/5 pinta-ala on 531 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.

Kerhotalotontin 33368/6 pinta-ala on 227 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.

Piirustukset

Alueryhmä on 20.12.2019 päivätyllä lausunnolla puoltanut tonteille 33368/4-6 sijoittuvan hankkeen suunnitelmien hyväksymistä.

Hitas-työryhmä puolsi 10.1.2020 tonttia 33368/4 hallitsemaan tulevan, vielä tuolloin rekisteröimättä Asunto Oy Kultasiiven suunnitelmat ja hyväksyi hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 3 961 895 euroa (alv 24 %) eli 3 845 euroa/asm².

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on 6.3.2020, 39 § osaltaan hyväksynyt asuntohankkeen suunnitelmat ja hankinta-arvon.

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.

Energiatehokkuus

Sievi-talot Oy on toimittanut vuokra-alueille suunnitellun rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 17.2.2020) mukaan asuinrakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ vertailuluvun E:n vaihdella lukujen 85 - 91 kWh/(m²-vuosi) välillä.

Yhteisjärjestelyt ja mahdolliset rasitteet

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan korttelin 33368 tonttien kesken 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.

Vuokralaisen tulee esittää kaupungin maaomaisuus ja tontit – palvelulle, että se liittyy korttelia 33368 koskevan allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen pitkäaikaisesti vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi.

Suunnitelmat

Asuntotontille 33368/4 rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja 12 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 106,9 m². Perheasuntojen osuus asuntoalasta on 72,6,3 %, mikä tarkoittaa, että asetettu 40 %:n vaatimus toteutuu. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan viereiselle autopaikkatontille 33368/5, jolle rakennetaan yhteensä 19 autopaikkaa. Autopaikoista 14 kappaletta osoitetaan tontin 33368/4 käyttöön, loput viisi autopaikkaa tulevat naapuritontin 33368/3 käyttöön. Tontille 33368/6 toteutetaan korttelin asuntotonttien yhteiskäyttöön tuleva kerhorakennus.

Autopaikkatontille 33368/5 toteutetaan korttelin asuntotonttien yhteiskäyttöön tuleva jäteposte. Se on korttelin ainoa jäteposte.

Asunto Oy Kultasiiven hankinta-arvoerittelyyn sisältyy pysäköinnistä, yhteistilasta ja jätekatoksesta tulevat kustannukset, jotka ovat

- pysäköinti 14/19
- yhteistila 1/3
- jätekatokse 1/3

Yhteistilalle, jätekatokselle, pysäköinnille ja as oy:lle on kaupunginkansliasta saadun tiedon mukaan tehty omat ro-arviot, johon Asunto Oy Kultasiiven hankinta-arvoerittelylomake perustuu.

Perheasuntovaatimus

Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu tontilla.

Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille 33368/4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia, hintakontrolloituja omistusasuntoja.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on osaltaan 6.3.2020, 39 § hyväksynyt asuntohankkeen suunnitelmat ja hankinta-arvon, mikä määrittää asuntojen ensimyyntissä sallitun velattoman enimmäismyyntihinnan.

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.

Kaupunki ei säätele asuntojen jälleenmyyntiä ensimyyntin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntotontin vuokrauspäätöksen liitteeseen 1 on sisällytetty hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat vuokrausehdot.

Maaperä

Vuokra-alueella eli korttelissa 33368 ollut painopenger on poistettu. Tontin maanpinnan taso penkereen poiston jälkeen vaihtelee välillä 30,39 – 31,09.

Painopenkereen poiston jälkeen alueella tutkittiin haitta-ainepitoisuuksia (Ramboll Finland Oy, 2020). Tutkimuksen raportti ei ole vielä valmistunut. Raportti toimitetaan vuokralaiselle sen valmistuttua. Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin. Tontilla 33368/4 todettiin kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Vuokrauseriaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (113 §) mm. asuntotontin 33368/4 (A) vuokrauseriaatteista. Niiden mukaan tontin maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 28 euroa. Autopaikkatontin 33368/5 ja kerhotalotontin 33368/6 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 33368/4 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 19,73)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,73)	
1 190	28	552,44	1 332,80	26 296,14	

(Asuntotontti: 1 190 x 28 x 4 %) x 19,73

Autopaikkatontin (LPA) ja kerhotalotontin (AH) maanvuokra määräytyy seuraavasti:

		€/maa-m ²	€/ m ²	perusvuosi-	alkuvuosi-
	p-ala	(ind.100)	(ind. 19,73)	vuokra €	vuokra €
				(ind. 100)	(ind. 19,73)
LPA	531	1	19,73	26,55	523,83
AH	227	1	19,73	11,35	223,94

(Autopaikkatontti: $531 \times 5 \% \times 1 \text{ €/m}^2 \times 19,73$)

(Kerhotalotontti: $227 \times 5 \% \times 1 \text{ €/m}^2 \times 19,73$)

(elinkustannusindeksin pisteluku 3/2020=1973)

Tontin 33368/4 alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 26 296,14 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.6.2020 -31.12.2020 (7 kk) on 15 339,42 euroa.

Autopaikkatontin 33368/5 alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 523,83 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.6.2020 -31.12.2020 (7 kk) on 305,57 euroa.

Tontin 33368/6 alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 223,94 euroa, jolloin vuokra ajalta 1.6.2020 -31.12.2020 (7 kk) on 130,63 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.6.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Kultasiipi (Y-tunnus 3117578-6) on merkitty kaupparekisteriin 7.2.2020.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisten vuokrausten ehdot ovat vakioluonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.