

MUISTIO/Maria Mannisto

22.11.2019

Kahden asuntotontin (AP, 1 200 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Asunto Oy Helsingin Ryytisalvialle (Kaarela, Honkasuo, asuntotontit 33364/7 ja 33364/8)

Neitoperhosentie 7-9, HEL 2019-012003 ja HEL 2019-012004

Hakemus	Kastelli-talot Oy pyytää 18.11.2019 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Ryytisalvialle lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten asuntotontit 33364/7 ja 33364/8 ajankohdasta 1.12.2019 alkaen.
Varauspäättös	<p>Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691§) varata ohjeelliset tontit 33364/7 ja 8 Kastelli-talot Oy:lle hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.</li><li>- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita.</li><li>- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.</li></ul>
Asemakaava	Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan korttelin 33364 tontit 7 ja 8 kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (AP). Kummankin tontin rakennusoikeus on 1 200 k-m <sup>2</sup> .
Tontitiedot	<p>Asuntotontin 33364/7 pinta-ala on 2 452 m<sup>2</sup> ja tontin osoite on Neitoperhosentie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.4.2019.</p> <p>Autopaikkatontin 33364/8 pinta-ala on 2 486 m<sup>2</sup> ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.4.2019.</p>
Piirustukset	Vuokra-alueelle toteutettavia piirustuksia ei ole vielä käsitelty maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	<p>Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tonttien 33364/7 ja 8 osalta mahdollisesti tarvittavista rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä ja korttelin muiden tonttien vuokralaisten kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta –yksikön kanssa.</p>

Suunnitelmat	Tonteille 7 ja 8 rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja 27 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 78,5 m <sup>2</sup> .  25.3.20219 päivättyjen suunnitelmien mukaiset tonttien asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet käytetään kokonaisuudessaan.
Perheasuntovaatimus	Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu alueryhmässä käsitellyissä suunnitelmissa.
Alueryhmälausunto	Alueryhmä on 2.4.2019 puoltanut 25.3.2019 päivättyjen tontteja 33364/7 ja 8 koskevien suunnitelmien hyväksymistä. Hitas -työryhmä ei ole vielä käsitellyt hanketta eikä sen kustannuksia.

#### 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 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 omistuksenrajoituksen 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 sitoumus on toimitettu vuokranantajalle lyhytaikaisten vuokraushakemusten 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. asuntotonttien 33364/7 (AP) ja 33364/8 vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan po. tonttien maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta 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 tonttien maanvuokra määräytyy seuraavasti:

	k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 19,75)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,75)
tontti 7	1 200	30	593	1 440	28 440
tontti 8	1 200	30	593	1 440	28 440

$2 \times (1\,200 \times 30 \times 4\%) \times 19,75$

(indeksin pisteluku 10/2019=1975)

## 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 (1.12.2019 – 30.11.2020) siten 9 480 euroa sisältäen tontit 7 ja 8 (56 880 euroa /12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.12.2019 – 30.11.2020, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

## Muut ehdot

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