

Kahden asuntotontin (AP, 1 200 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen 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 24.3.2020 lähetetyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Helsingin Ryytisalvialle asuntotontit 33364/7 ja 33364/8 ajankohdasta 16.4.2019 alkaen.
- Varauspäätös** 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
- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
 - Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita.
 - Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.

Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotontit -tiimin tiimipäällikkö on päätöksillään 22.11.2019, § 337 ja 25.11.2019 § 344 vuokrannut asuntotontit 33364/7 ja 33364/8 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.12.2019-30.11.2020. Lyhytaikainen vuokraus päättyy ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-alueita koskeva pitkäaikainen maanvuokraus alkaa.

A1133-780
A1133-781

- 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-m².
- Tonttitiedot** Asuntotontin 33364/7 pinta-ala on 2 452 m² ja tontin osoite on Neitoperhosentie 7. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.4.2019.
- Autopaikkatontin 33364/8 pinta-ala on 2 486 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.4.2019.
- Piirustukset** Hitas-työryhmä puoltaa 20.3.2020 päivätyllä lausunnollaan tonteille 7 ja 8 toteutettavan Asunto Oy Helsingin Ryytisalvian 20.2.2020 päivätyjen suunnitelmien hyväksymistä ja kohteen hankinta-arvoksi esitettyä 8 291 440 euroa vastaten asuntoneliöhintaa 3 926

euroa/as-m².

Vuokra-alueelle toteutettavia piirustuksia ei ole vielä virallisesti hyväksytty asuntopalvelu-yksikössä, mutta sieltä saadun tiedon mukaan hyväksymispäätös tullaan tekemään Hitas-työryhmän esittämän puollon mukaisesti lähipäivinä.

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

Kastelli Oy on toimittanut vuokra-alueille suunnitellun rakennuksen energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 26.2.2020) mukaan rakennukset kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B₂₀₁₈ vertailuluvun E:n ollessa 98 kWh/(m²-vuosi).

Yhteisjärjestelyt ja mahdolliset rasitteet

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tonttien 33364/7 ja 8 kesken tarvittavista rasitteenluonteisista asioista ja/tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä 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. Kaupungin tontteja koskevat allekirjoitetut sopimukset liitetään pitkäaikaisesti vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimukseen niiden sopimusehtoina noudatettaviksi.

Suunnitelmat

Tonteille 7 ja 8 rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja 27 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on noin 78 m². 20.3.2020 päivättyjen suunnitelmien mukaiset tonttien asemakaavan mukaiset rakennusoikeudet käytetään tontilla 7 kokonaisuudessaan, mutta tontilla 8 noin 23,50 k-m² jää käyttämättä. Kummankin tontin maanvuokra määräytyy kuitenkin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden mukaan.

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 puoltaa hankkeen suunnitelmien ja hankinta-arvon 8 291 440 euroa vastaten asuntoneliöhintaa 3 926 euroa/as-m² hyväksymistä.

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

Vuokrauspäätöksen liitteeseen 1 on sisällytetty hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat vuokrausehdot.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei vuokra-alueilla aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarkemmat ehdot tonttien maaperään liittyen ilmenevät vuokrauspäätöksen liitteestä 1.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (asia 7) mm. asuntotonttien 33364/7 (AP) ja 33364/8 (AP) vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan po. tonttien maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 30 euroa. Valtuuston päätöksen mukaisesti kaupunki vuokraa edellä mainitut tontit myöhemmin päätettävästä ajankohdasta alkaen 31.12.2080 saakka.

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 ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 19,76)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,76)
tontti 7	1 200	30	592,80	1 440	28 454,40
tontti 8	1 200	30	592,80	1 440	28 454,40

$(1\ 200 \times 30 \times 4 \%) \times 19,76$
(indeksin pisteluku 2/2020=1976)

Alkuvuosivuokra (1.1.-31.12.) on 28 454,40 euroa, jolloin vuokra ajalta 16.4.2020 -31.12.2020 (8,5 kk) on yhdestä asuntotontista 20 155,20 euroa ja kummastakin yhteensä 40 310,40 euroa.

Vuokra-aika

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.4.2020 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Helsingin Ryytisalvia (Y-tunnus 2994090-1) on merkitty kaupparekisteriin 2.5.2019.

Muut ehdot

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