

MUISTIO/Maria Mannisto

9.7.2021

Asuntotontin (AP-1, 910 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (Kaarela, Honkasuo, asuntotontti 33362/8)

Neitoperhosentie 32, HEL 2021-007668

Hakemus

Nil-Group Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asuntotontin 33362/8 ajankohdasta 16.7.2021 alkaen.

Varauspäätös

Tonttipäällikkö päätti 21.9.2020 (53 §) varata ohjeelliset tontit 1-7 Honkasuon korttelissa 33362 Nil-Group Oy:lle vapaarahoitteisten asuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että

- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaajalla on oikeus sijoittaa tarvittaessa autopaikkoja LPA-tontille 33357/10 (esimerkiksi rakennusoikeuksien suhteessa, elleivät varauksensaajat toisin sovi) sekä velvollisuus sopia po. tontin käytöstä, kustannuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien 33357/2-10 toteuttajan (Kannustalo Oy) kanssa.
- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittäminen 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.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 4.1.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontit 33362/1-7 kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-1). Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 910 k-m². Kytkeytyvät pienaloasunnot (AP-1) on asemakaavan mukaan tarkoitettu toteutettaviksi osittain yhtiömuotoisena, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa

merkitty lukuna ja tonttitehokkuusluvaksi muutettuna se on luokkaa 0,60. Alueella tulee noudattaa matalaenergia-rakentamisen periaatteita.

Tonttitiedot Tontit 33362/1-7 on laaditussa ja lain voiman saaneessa tonttijaossa nro 13600 yhdistetty yhdeksi tontiksi, tontiksi 33362/8. Asuntotontin 33362/8 pinta-ala on 1 523 m² ja tontin osoite on Neitoperhosentie 32. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.2021.

Piirustukset Vuokra-alueelle toteutettavia piirustuksia ei ole käsitelty maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelussa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 33362/8 osalta mahdollisesti tarvittavista rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä 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.

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 Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (asia 7) mm. asuntotontin 33362/8 (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.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta ja muiden tonttien 5 %.

Maanvuokra Edellä mainitun perusteella tontin maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 20,09)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 20,09)	
910	28	562,52	1 019,20	20 475,73	

$(910 \times 28 \times 4 \%) \times 20,09$

(indeksin pisteluku 5/2021=2009)

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 (16.7.2021 – 15.7.2022) siten 3 412,62 euroa (20 475,73 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 16.7.2021 – 15.7.2022, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.

Rekisteröinti

Tontin vuokralaiseksi pitkäaikaiseen maanvuokraukseen tulevaa asunto-osakeyhtiötä ei ole vielä rekisteröity. Kaupunki allekirjoittaa pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vasta sen jälkeen, kun perustettu asunto-osakeyhtiö on kaupparekisterissä.

Muut ehdot

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