

Asuntotontin (AP, 910 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Rakennusasiaintoimisto Aarre Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, Honkasuo, 33361/1)

Haapaperhosentie 27

Hakemus Rakennusasiaintoimisto Aarre Oy pyytää 1.4.2020 lähettämällään sähköpostiviestillä, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asuntotontin 33361/1 rakennusluvan hakemista varten niin pian kuin mahdollista. Hakijalle on ilmoitettu, että tontti voidaan vuokrata 16.4.2020 alkaen.

Varaus Tonttipäällikkö päätti 21.2.2020 (8 §) varata ohjeellisen tontin 33361/1 Rakennusasiaintoimisto Aarre Oy:lle 31.12.2021 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajien tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia, sääntelemättömiä omistusasuntoja.

2

Varauksensaajien tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit (liite 2) ohjaavana työkaluna.

3

Varauksensaajien on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen Honkasuon ensimmäisen asemakaavan nro 11870 mukaan nyt kyseessä oleva tontti 33361/1 on merkitty asuinpienalojen korttelialueeseen (AP, II), jonka rakennusoikeus on 910 k-m². Kaavamääräysten mukaan tontin velvoiteautopaikkojen lukumäärä määräytyy suuremman luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto mukaan. Velvoiteautopaikat sijoitetaan omalle tontille.

Tontin alueella sijaitsee asemakaavan merkitty rasite maanalaista johtoa varten, joka yhdistää Leilikujan ja Haapaperhosentien alueen kunnallistekniikan toisiinsa.

Honkasuo on puurakentamiseen osoitettu alue, jolla tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja käyttää uusiutuvaa energiaa.

Tontin 33361/1 pinta-ala on 1 769 m² ja rakennusoikeus on 910 k-m². Tonttia koskee 23.3.2020 hyväksytty tonttijako nro 13468. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 1.4.2020.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokrausehtoihin sisältyy vakioehtona tontille velvollisuus sopia muiden tonttien kanssa mahdollisesti tarvittavista rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä.

Piirustusten hyväksyminen ja varauksensaajan laadittamat suunnitelmat

Tonttiosasto ei ole vielä tarkistellut kohteen pääpiirustuksia.

Alueryhmää ei ole kutsuttu koolle hankkeen suunnitelmien arvioimiseksi. Hankkeen vetäjältä saatujen tietojen mukaan tontille rakennetaan 7 perheasuntoa, joiden keskipinta-ala on 111 m². Tontin rakennusoikeudesta käytetään 878 k-m². Velvoiteautopaikat sijoitetaan omalle tontille. Autopaikkojen lukumäärä on 10.

Tiedot hankkeen vetäjästä

Rakennusasiaintoimisto Aarre Oy on perustettu syksyllä 2018 IPCC:n ilmastoraportin edellyttämien kiireellisten ilmastonmuutosta torjuvien toimenpiteiden kehittäjäksi ja toteuttajaksi. Yritys pyrkii oman ilmoituksensa mukaan täydentämään Helsingin asuntotarjontaa. Se pyrkii omassa asuntotuotannossaan hillitsemään rakentamisen hiilipäästöjä ja torjumaan ilmastonmuutosta muun muassa edistämällä rakentamisen kiertotaloutta. Sen tavoitteena on tuottaa tiiviiseen kaupunkirakenteeseen kohtuuhintaista, monistettavaa ja matalaa asuntorakentamista.

Yritys ei ole aiemmin toteuttanut kaupungin tontille asuntorakennushanketta.

Honkasuon ekokriteerit

Honkasuon ekokriteereistä ei ole tehty niiden sisältöä koskevia tarkentavia kirjauksia tontinvarausehtoihin, mutta kaupunki ja tontinvaraaja ovat sopineet ekokriteerien huomioon ottamisesta suunnittelussa ja suunnittelijoiden sparraajana.

Suunnitelmissa on toteuttaa tontille massiivihirsirunkoisia kaksi kerroksisia korkeita loft-asuntoja, joissa ensimmäiset kerrokset ovat esteettömiä. Hankkeessa testataan myös kunnostettujen kierrätysosien, kuten ikkunoiden, ovien ja helojen uudelleenkäyttöä ja kehitetään viranomaismenettelyjä ja toistaiseksi Helsingistä puuttuvaa rakennusosien kierrätyksen infraa.

Hitas-ehdot

Hitas-laadunohjausta ei sovelleta.

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 päätöksen liitteestä 1.

Vuokrausperusteet

Kaupunginvaltuusto päätti 25.9.2013 (298 §) oikeuttaa kiinteistölautakunnan vuokraamaan asuntotontin 33361/1 (AP)

lautakunnan määräämästä ajankohdasta 31.12.2075 saakka pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömien, vapaarahoitteisten asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 28 euroa.

Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

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

Maanvuokra

Edellä esitetyn perusteella tontin 33361/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² ind.pisteluku 2/2020 = 1976	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 1976)
910	28	553,28	1 019,20	20 139,39

$$(910 \times 28 \times 4 \%) \times 19,76$$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa eli tontilta 33361/1 peritään 3 356,57 euroa (20 139,39 :12 x 2).

Jos vuokralaiselle myönnetään myöhemmin myös oikeus muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen, jokaiselta kuukaudelta peritään maanvuokraa 1 678,28 euroa (20 139,39:12).

Muut ehdot Muutoin ehdot ovat vakioluonteisia.