

Asuntotontin (AO, 805 k-m²) lyhytaikainen vuokraaminen Auoa Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun rakennusluvan hakemista varten (Kaarela, Honkasuo, 33355/1)

HEL 2019-004616
Haapaperhosentie 8

Hakemus Auoa Oy (Y-tunnus 2868827-3) pyytää, että kaupunki vuokraisi sille perustettavan yhtiön lukuun asuntotontin 33355/1 rakennusluvan hakemista varten 16.5.2019 alkaen.

Varaus Tonttipäällikkö päätti 4.12.2018 (65 §) ja 18.12.2018 (70 §) tehdyillä päätöksillä varata Auoa Oy:lle asuntotontin 33355/1 enintään 31.12.2020 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille vapaarahoitteisia sääntelemättömiä omistusasuntoja.

2

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

3

Varauksensaajan on noudatettava liitteenä 1 olevia yleisiä varausehtoja.

Asemakaava- ja tonttitiedot

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

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen Honkasuon ensimmäisen asemakaavan nro 11870 mukaan muun muassa autopaikkojen määrän on oltava suurempi luvuista 1 ap/100 k-m² tai 1 ap/asunto. Autopaikkajärjestely on yhteinen naapuritontin 33351/1 kanssa ja tontin 33355/1 velvoiteautopaikoista neljä sijoitetaan autopaikkatontille (LPA) 33351/2.

Tontti 33355/1 kuuluu osittain alueeseen, jolla kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin maanalaisella asemakaavalla kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa. Kaavamerkintä kk-var.

Tontin 33355/1 pinta-ala on 1 879 m² ja rakennusoikeus on 805 k-m². Tonttia koskee 4.4.2016 hyväksytty tonttijako nro 12753. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 14.6.2016.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Asuntotontilla 33355/1 on oikeus neljään autopaikkaan autopaikkatontilla (LPA) 33351/2 (LPA), jonka kaupunki on vuokrannut pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotonttia 33351/1 hallinnoivalle Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle ajaksi 16.1.2018 – 31.12.2075. Asuntotonttien 33355/1 ja 33351/1 vuokralaisten tulee yhdessä laatia asemakaavan ja hankkeiden toteuttamisen edellyttämistä rasitteenluonteisista käyttöoikeuksista yhteisjärjestelysopimus.

LPA-tontin 33351/2 pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sisältyy ehto, jonka mukaan maanvuokrasopimusta muutetaan asuntotontin 33355/1 pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemiseen liittyen. Muutoksella autopaikkatontti vuokrataan yhteisesti määräosin autopaikkojen osoittamassa suhteessa sen käyttöön oikeutettujen vuokralaisten kesken, ellei osapuolet toisin sovi.

Lopullinen yhteisjärjestelysopimus liitetään kummankin asuntotontin pitkäaikaiseen maanvuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi sen jälkeen, kun asuntotonteista on solmittu pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset, ja kun tätä tarkoittava hakemus on jätetty kaupungille.

Sopimukseen tulee kaikissa olosuhteissa sisältyä kaupunkia koskeva ns. vastuuvapausklausuuli, koska kaupunki ei miltyään osin eikä missään vaiheessa osallistu rakennushankkeiden toteutuskustannuksiin.

Sopimuksen perustuvista käyttöoikeuksista osapuolet eivät vakiintuneen käytännön mukaan maksa toisilleen korvauksia. Sen sijaan kummankin sopimusosapuolen tulee osallistua käyttöoikeuden rakentamisesta, huoltamisesta, ylläpidosta, peruskorjauksesta ja uusimisesta johtuviin kustannuksiin, joiden veloituksessa on noudatettava kohtuullisia, esimerkiksi omakustannushintaan perustuvia, hinnoitteluperiaatteita.

Vuokrausehtoihin sisältyy tontille 33355/1 velvollisuus sopia tarvittavista rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista ja yhteisjärjestelyistä Asunto Oy Helsingin Kaarelan Helmelle kanssa.

Piirustusten hyväksyminen ja varauksensaajan laadittamat suunnitelmat

Alueryhmään tuotujen suunnitelmien mukaan tontille rakennettavaan rakennukseen tulee 5 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 140 huoneistoneliömetriä. Kaikki asunnot ovat perheasuntoja ja arvion mukaan tontin koko kaavan mukainen rakennusoikeus tulee käytetyksi. Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu ei ole vielä tarkistanut kohteen pääpiirustuksia.

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. Alueryhmässä hankkeessa toteutuviin ekotehokkuutta parantaviin ratkaisuihin otetaan kantaa.

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 33355/1 (AO) lautakunnan määräämästä ajankohdasta 31.12.2075 saakka pitäen vuosivuokran perusteena sääntelemättömien, vapaarahoitteisten asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerrosneliömetrihintana 30 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 33355/1 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² ind.pistel. 3/2019= 1961	Perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosisuokra e (ind. 1961)
805	30	545	966	18 943

$$(805 \times 30 \times 4 \%) \times 19,61$$

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan vahvistamien ohjeiden mukaisesti tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään maanvuokraa, joka vastaa kahden kuukauden vuokraa eli tontilta 33355/1 peritään 3 157 euroa (18 943 :12 x 2).

Jos vuokralaiselle myöhemmin annetaan rakennusluvan hakemisen lisäksi lupa muihin toimenpiteisiin kuten maanrakennustöiden aloittamiseen, jokaiselta kuukaudelta peritään maanvuokraa 1 579 euroa (18 943:12).

Muut ehdot Muutoin vuokrausehdot ovat vakioluonteisia.