

MUISTIO/Maria Mannisto

25.5.2022

Asuntotontin (AP-1, 955 k-m2) pitkäaikainen vuokraaminen As. Oy Helsingin Perhosneidolle sääntelemättömiä, vapaarahoitteisia asuntoja varten (Kaarela, Honkasuo, asuntotontti 33362/8)

Neitoperhosentie 32  
HEL 2021-007668  
A1133-902

- Hakemus Nil-Group Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Honkasuon asuntotontin 33362/8 pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asuntotarkoituksiin As.Oy Helsingin Perhosneidolle 16.7.2022 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.
- Lyhytaikainen vuokraus Tonttipäällikkö päätti 9.7.2021 (41 §) vuokrata asuntotontin 33362/8 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten Nil-Group Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun ajaksi 16.7.2021 – 15.7.2022.

## Käytetty rakennusoikeuden määrä

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 910 k-m<sup>2</sup>. Hankkeen vetäjän toimittaman selvityksen mukaan toteutettava rakennusoikeus on yhteensä 955 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa hankkeelle myönnetyn rakennusluvan tietoja, joten tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus ylittyy. Tontille rakennetaan yhteensä yhdeksän vapaarahoitteista asuntoa, jotka muodostavat rivitalon.

## Hankkeen energiatehokkuus

Matalaenergiavaatimus koskee Honkasuon kaava-alueen rakentamista ja vaatimus on kirjattu asemakaavaan.

## Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 4.1.2013 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontit 33362/1-7 kuuluvat asuinpientalojen korttelialueeseen (AP-1). Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 910 k-m<sup>2</sup>. Kytkeyt pientaloasunnot (AP-1) on asemakaavan mukaan tarkoitettu toteutettaviksi osittain yhtiömuotoisena, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa merkitty lukuna ja tonttitehokkuusluvuksi 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 m<sup>2</sup> ja tontin osoite on Neitoperhosentie 32. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 10.2.2021.

## Piirustukset

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

## Alueryhmälausunto

Kaupunginkanslian noudattaman linjauksen mukaan Hitas-alueryhmä ei tuolloin käsitellyt Honkasuolla rakennushankkeen suunnitelmia, ellei kyse ole kerrostalohankkeesta tai hitas-hankkeesta. Tontin 33362/8 suunnitelmia ei siksi ole käsitelty alueryhmässä.

## 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 <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.100)	€/k-m <sup>2</sup> (ind. 21,21)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 21,21)
955	28	593,88	1 069,60	22 686,22

$(955 \times 28 \times 4 \%) \times 21,21$

(indeksin pisteluku 4/2022=2121)

**Vuokra-aika**

Vuokra-aika esitetään alkavaksi 16.7.2022 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginhallituksen vuokrauspäätöksen mukaisesti 31.12.2080 asti.

**Rekisteröinti**

As Oy Helsingin Perhosneito (Y-tunnus 3206761-3) on merkitty kaupparekisteriin 10.5.2021.

**Muut ehdot**

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto siitä, että tontilla 33362/8 on pysyvä oikeus sijoittaa autopaikkatontille 33357/10 yksi velvoiteautopaikoistaan, joka on mitoitettava liikuntaesteisten käyttöön soveltuvaksi. Vuokralainen on velvollinen sopimaan mainitun autopaikkatontin tulevan vuokralaisen kanssa kaikista mainitun autopaikkatontin suunnittelun, toteutuksen ja käytön edellyttämistä järjestelyistä ja kirjaamaan ne osapuolten väliseen sopimukseen. Muilta osin viitataan liitteenä 1 olevaan maanvuokrasopimusluonnokseen.