

MUISTIO/Maria Mannisto

15.01.2020

Asuntotontin (A, 1190 k-m²), autopaikkatontin (LPA, 531 m²) ja yhteistilatontin (AH, 227 m²) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten Sievi Asunnot Oy:lle perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun (Kaarela, Honkasuo, tontit 33368/4-6)

A-tontti 33368/4, Perhosenkierto 23, HEL 2020-000308
LPA-tontti 33368/5, Perhosenkierto 25, HEL 2020-000313
AH-tontti 33368/6, Perhosenkierto 27, HEL 2020-000311

Hakemus

Sievi Asunnot Oy pyytää 9.1.2020 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33368 olevat tontit 4, 5 ja 6 ajankohdasta 16.1.2020 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (691§) varata Honkasuon korttelin 33368 Sievi Asunnot Oy:lle hintakontrolloitujen asuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että

- tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan korttelin 33368 AH-tontin 33368/6 ja LPA tontit 33368/1 ja 5.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tarvittavat kulkuyhteydet AH- ja LPA-tonteilta tonteille 33368/2-4 tonttien 33368/2-4 kautta sekä sopimaan kulkuyhteyksien käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä tonttien kesken.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaaja on tietoinen, että osalla varausaluetta kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Varauksensaajan tulee huomioida suunnittelussa Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan tonttien yleisiä varausehtoja.

Asemakaava

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontti 33368/4 kuuluu asuinpientalojen korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 100 k-m². Kortteliin 33368 sisältyy kaksi autopaikkatonttia ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka

rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvuin. Kerhotalotonttiin sisältyy t-merkintä ja asemakaavassa se on määritelty rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Tonttitiedot	<p>Asuntotontin 33368/4 pinta-ala on 2 799 m². Tontin osoite on Perhosenkierto 23. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.</p> <p>Autopaikkatontin 33368/5 pinta-ala on 531 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.</p> <p>Kerhotalotontin 33368/6 pinta-ala on 227 m² ja tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 18.10.2019.</p>
Piirustukset	<p>Hitas-työryhmä puolsi 10.1.2020 vielä rekisteröimättä olevan tonttia 33368/4 hallitsemaan tulevan Asunto Oy Kultasiiven suunnitelmia ja hyväksyi hankkeen hinnan.</p> <p>Suunnitelmia on useaan otteeseen käsitelty alueryhmässä ja alueryhmä on omalta osaltaan puoltanut niitä joulukuussa 2019</p>
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	<p>Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tonttien 33368 muiden asuntotonttien kanssa tarvittavista rasitteenluonteisista ehdoista tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta mahdollisesti tarvittavista rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta –yksikön kanssa. Osapuolten laatima luonnos yhteisjärjestelysopimukseksi on vuokrauspäätöksen liitteenä.</p>
Suunnitelmat	<p>Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontroloituja omistusasuntoja 12 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 106,9 m². Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 58,3 %. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan viereiselle autopaikkatontille 33368/5.</p>
Perheasuntovaatimus	<p>Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu tontilla. alueryhmässä käsitellyissä suunnitelmissa.</p>

Hintakontroloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontroloituja omistusasuntoja.

Hintakontroloidussa 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-osaakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen ennakkomarkkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy asuntopalvelut –yksikön päällikkö.

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

Hintakontrolloitua tuotantoa koskeva rakennuttajan sitoumus

Rakennuttajan allekirjoittama hintakontrolloitujen asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskeva allekirjoitettu sitoumus on toimitettu vuokranantajalle lyhytaikaisen vuokrauksen hakemuksen yhteydessä.

Maaperä

Korttelin 33368 esirakentamistoimenpiteenä kaupungin on läjittänyt kortteliin ylijäämämaita, jotka se tulee poistamaan ennen kuin korttelin tonteista voidaan tehdä pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset. Vuokralainen ei voi käynnistää alueella minkäänlaisia maanrakennustöitä ennen kuin kaupunki antaa siihen erikseen luvan.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (asia 7) mm. asuntotontin 33368/4 (A) vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan tontin maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontrolloitujen asuntojen osalta virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951 = 100" pistelukua 100 vastaavana asuinkerros-neliömetrihintana 28 euroa. Autopaikkatontin 33368/5 ja kerhotalotontin 33368/6 vuosivuokra määritetään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin "lokakuu 1951=100" pistelukua 100 vastaavana maa-alueen neliömetrihintana 1 euroa.

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

Maanvuokra

Edellä mainitun perusteella asuntotontin 33368/4 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

k-m ²	€/k-m ² (ind.100)	€/k-m ² (ind. 19,73)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,73)
1 190	28	552,44	1 332,80	26 296,14

(Asuntotontti: 1 190 x 28 x 4 %) x 19,73

		€/maa-m ²	€/ m ²	perusvuosi-	alkuvuosi-	
	p-ala	(ind.100)	(ind. 19,73)	vuokra €	vuokra €	
				(ind. 100)	(ind. 19,73)	
LPA	531	1	19,73	26,55	523,83	
AH	227	1	19,73	11,35	223,94	

(Autopaikkatontti: $531 \times 5 \% \times 1 \text{ €/m}^2 \times 19,73$)
(Kerhotalotontti: $227 \times 5 \% \times 1 \text{ €/m}^2 \times 19,73$)

(elinkustannusindeksin pisteluku 11/2019=1973)

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 (16.1.2020 – 15.1.2021) siten 4 507,32 euroa sisältäen tontit 4, 5 ja 6 (27 043,91 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 16.1.2020 – 15.1.2021, 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 rekisterissä.

Muut ehdot

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