

Asuntotontin (A, 1190 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Asunto Oy Valkosiipi, Helsinki – nimiselle yhtiölle (Kaarela, Honkasuo, tontti 33368/2)

A-tontti 33368/2, Perhosenkierto 19

Hakemus

Sievi Asunnot Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Valkosiipi, Helsinki –nimiselle asunto-osakeyhtiölle Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33368 olevan tontin 2 ajankohdasta 1.8.2021 alkaen.

Varauspäätös

Kaupunginhallitus päätti 10.6.2019 (446 §) 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.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit -yksikön päällikkö on päätöksellään 21.12.2020, § 393 vuokrannut tontin 33368/2 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 1.1.2021 - 31.12.2021.

Lyhytaikaiset vuokraukset päättyvät ilman eri ilmoitusta, kun vuokra-alueita koskevat pitkäaikaiset maanvuokraukset alkavat.

- A1133-867

Asemakaava	Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontti 33368/2 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 190 k-m ² . Kortteliin 33368 sisältyy kaksi autopaikkatonttia ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvin. Kerhotalotontilla on t-merkintä ja asemakaavassa se on määritelty rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Tonttitiedot	Asuntotontin 33368/2 pinta-ala on 2 681 m ² . Tontin osoite on Perhosenkierto 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.9.2019.
Piirustukset	Hitas-työryhmä puolsi lausunnossaan 17.2.2021 tonttia 33368/2 hallitsemaan tulevan Asunto Oy Valkosiiven suunnitelmia ja hyväksyi hankkeen velattomaksi hankinta-arvoksi 3 956 733 euroa (alv 24 %). Autopaikat (14 kpl), osuudet yhteistilarakennuksesta ja yhteisestä jäteposteestä sisältyvät hankinta-arvoon. Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on 26.4.2021, 38 § osaltaan hyväksynyt asuntohankkeen suunnitelmat ja hankinta-arvon.
Energiatehokkuus	Hanke on toimittanut vuokra-alueille suunniteltujen rakennusten energiatehokkuustodistukset. Energiatehokkuustodistusten (päivätty 23.12.2020) mukaan hankkeen erillistalot ja rivitalot kuuluvat energiatehokkuusluokkaan B ₂₀₁₈ vertailuluvun E:n vaihdellessa lukujen 89 - 92 kWh/(m ² -vuosi) välillä.
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	<p>Tontilla 33368/2 on oikeus käyttää saman korttelin tontille nro 6 sijoittuvaa kerhorakennusta ja saman korttelin autopaikkatontille nro 5 sijoittuvaa, korttelin yhteistä jätepostettä.</p> <p>Tonttia 33368/2 rasittaa tontin alueelle sijoittuvat kevyen liikenteen kulkuyhteydet ja korttelin asuntotonttien yhteiseen käyttöön rakennettavat pihojen leikkialueet.</p> <p>Tontin 33368/2 autopaikat sijoittuvat rasitteena saman korttelin tonteille nro 1 (14 kpl).</p> <p>Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan korttelin 33368 muiden tonttien vuokralaisten 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</p>

kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta –yksikön kanssa.

Vuokralaisen tulee esittää kaupungin maaomaisuus ja tontit – palvelulle, että se ottaa edellä tässä kohdalla tarkoitetun, allekirjoitetun yhteisjärjestelysopimuksen pitkäaikaisesti vuokrattujen tonttien maanvuokrasopimukseen sopimusmuutoksena noudatettavaksi, mikäli kaikki rasite- ja yhteisjärjestelyt eivät ilmene tonttien pitkäaikaisista maanvuokrasopimuksista.

Suunnitelmat

Tontille rakennetaan vapaarahoitteisia hintakontroloituja omistusasuntoja 12 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 95,4 m². Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 83,5 %. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan viereisille autopaikkatontteille 33368/1.

Autopaikkatontille 33368/1 on tarkoitus toteuttaa yhteensä 24 autopaikkaa, joista 14 kpl tulee tontin 33368/2 vuokralaisen käyttöön.

Perheasuntovaatimus

Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu asuntotontilla 33368/2.

Hintakontroloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta

Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille 33368/2 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontroloituja omistusasuntoja.

Asuntopalvelut –yksikön päällikkö on osaltaan 26.4.2021, 38 § hyväksynyt Asunto Oy Valkosiipi, Helsinki –yhtiön suunnitelmat ja hankinta-arvon, mikä määrittää asuntojen ensimyyntissä sallitun velattoman enimmäismyyntihinnan.

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.

Kaupunki ei säätele asuntojen jälleenmyyntiä ensimyyntin jälkeen eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

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.

Maaperä

Maaperästä johtuvaa estettä maanrakennustöiden aloittamiselle ei ole.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (113 §) mm. asuntotontin 33368/2 (A) vuokrausperiaatteista. Niiden mukaan tontin maanvuokra määritetään pitäen vuosivuokran perusteena hintakontroloitujen 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 asuntotontin 33368/2 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

käyttö-tarkoitus	k-m ² /m ²	€/k-m ²	€/k-m ² (ind.2021/5= 2009)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind.2009)
A	1 190	28	562,52	1 332,80	26 775,95

(Asuntotontti: 1 190 x 4 % x 28 €/k-m² x 120,09)

Vuokra-aika

Tonttien vuokrauskausi esitetään alkavaksi 1.8.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Asunto Oy Valkosiipi, Helsinki (Y-tunnus 3134866-7) on merkitty kaupparekisteriin 11.5.2020.

Muut ehdot

Edellä kerrotut ja muut pitkäaikaisen vuokrauksen ehdot ovat vakioolonteisia tai asemakaavasta ilmeneviä.