

MUISTIO/Maria Mannisto

16.2.2021

Asuntotontin (AP-1, 1 040 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten SSA Project Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun (Kaarela, Honkasuo, asuntotontti 33363/11)

Neitoperhosentie 48, HEL 2021-002262

- Hakemus SSA Project Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi sille lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun asuntotontin 33363/11 ajankohdasta 16.3.2021 alkaen.
- Varauspätös Tonttipäällikkö päätti 22.9.2020 (53 §) varata ohjeelliset tontit 1-8 Honkasuon korttelissa 33363 SSA Project Oy:lle vapaarahoitteisten asuntojen suunnittelua varten 31.12.2022 saakka. Varausehdoissa todetaan mm., että
- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonteille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
  - Kaikki autopaikat tulee toteuttaa asuntojen yhteyteen omalle asuntotontille, ellei tontit-yksikön kanssa toisin sovita.
  - 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.
- Asemakaava Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen asemakaavan nro 11870 mukaan tontit 33363/1-8 kuuluvat asuinpienalojen korttelialueeseen (AP-1). Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1040 k-m<sup>2</sup>. Kytkeytyvät pienaloasunnot (AP-1) on asemakaavan mukaan tarkoitettu toteutettaviksi osittain yhtiömuotoisena, osittain omatonttisina kaupunkipientaloina. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa merkitty lukuna ja tonttitehokkuusluvaksi muutettuna se on luokkaa 0,60. Alueella tulee noudattaa matalaenergia-rakentamisen periaatteita.

Tonttitiedot Tontit 33363/1-8 on laaditussa ja lain voiman saaneessa tonttijaossa nro 13578 yhdistetty yhdeksi tontiksi, tontiksi 33363/11. Asuntotontin 33363/11 pinta-ala on 1 729 m<sup>2</sup> ja tontin osoite on Neitoperhosentie 48. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 16.12.2020.

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

#### Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan tontin 33363/11 osalta mahdollisesti tarvittavista rasitteenluonteisista asioista tai rasitteista/yhteisjärjestelyistä korttelin muiden tonttien vuokralaisten kanssa sekä yleisten katu- ja puistoalueiden osalta rasitteenluonteisista oikeuksista ja velvoitteista vuokranantajan kanssa sekä sijoitusluvista tai muista vastaavista luvista kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön kanssa.

Alueryhmälausunto Kaupunginkanslian uuden linjauksen mukaan Hitas-alueryhmä ei käsittele hankkeen suunnitelmia, ellei kyse ole kerrostalohankkeesta tai hitas-hankkeesta.

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 33363/11 (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. 19,80)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra € (ind. 19,80)	
1 040	28	554,40	1 164,80	23 063,04	

$(1\ 040 \times 28 \times 4\ %) \times 19,80$

(indeksin pisteluku 12/2020=1980)

## 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 (16.3.2021 – 15.3.2022) siten 3 843,84 euroa (23 063,04 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 16.3.2021 – 15.3.2022, 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.