

Asuntotontin (A, 1190 k-m<sup>2</sup>) lyhytaikainen vuokraaminen Asunto Oy Valkosiipi, Helsinki – nimiselle yhtiölle (Kaarela, Honkasuo, tontit 33368/2)

A-tontti 33368/2, Perhosenkierto 19

- Hakemus Sievi Asunnot Oy pyytää hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Asunto Oy Sinisiipi, Helsinki –nimiselle asunto-osakeyhtiölle Honkasuon Perhosniityn alueen korttelissa 33368 olevan tontin 2 ajankohdasta 1.1.2021 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 33368/2 kuuluu asuinpienalojen korttelialueeseen (A). Tontin rakennusoikeus on 1 190 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin 33368 sisältyy kaksi autopaikkatonttia ja yksi asumista palveleva yhteiskäyttöinen kerhotalotontti (AH), jonka rakennusoikeutta ei ole asemakaavassa osoitettu numeroin eikä tehokkuusluvuin. Kerhotalotontilla on t-merkintä ja asemakaavassa se on määritelty rakennusalaksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Tonttitiedot	Asuntotontin 33368/2 pinta-ala on 2 681 m <sup>2</sup> . Tontin osoite on Perhosenkierto 19. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 30.9.2019.
Piirustukset	Alueryhmä puolsi 10.3.2020 tontin 33368/2 suunnitelmien periaatteita. Hitas-työryhmä ei ole vielä käsitellyt suunnitelmia eikä hanketta muutoinkaan. Rakennuttaja ilmoittaa, että hanke pyritään saattamaan Hitas-työryhmän käsittelyyn tammikuussa 2021.
Rasitteet ja yhteisjärjestelyt	<p>Vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan korttelin 33368 muiden tonttien 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 hintakontrolloituja omistusasuntoja 12 kpl. Asuntojen keskipinta-ala on 106,9 m<sup>2</sup>. Perheasuntojen osuus huoneistoalasta on 58,3 %. Tontin velvoiteautopaikat toteutetaan viereisille autopaikkatontille 33368/1 (14 kpl).</p> <p>Autopaikkatontille 33368/1 on tarkoitus toteuttaa yhteensä 24 autopaikkaa, joista 9 kpl tulee tontin 33368/3 käyttöön ja 14 kpl tulee tontille 33368/2 toteuttavan asuntohankkeen (Asunto Oy Valkosiipi) käyttöön.</p>
Perheasuntovaatimus	Asemakaavaan kirjattu perheasuntovaatimus toteutuu asuntotontilla 33368/2.
Hintakontrolloitua asuntotuotantoa koskevat ehdot ja enimmäismyyntihinta	<p>Varauspäätöksen edellyttämällä tavalla tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja.</p> <p>Hintakontrolloidussa 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-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.</p> <p>Asuntojen hinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalveluiden hyväksyntä</p>

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.

Maaperä

Estettä maanrakennustöiden aloittamiselle ei ole, mutta tämä vuokrauspäätös ei siihen sinänsä vielä oikeuta.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 27.3.2019 (113 §) mm. asuntotontin 33368/2 (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.

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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup>	€/k-m <sup>2</sup> (ind.2020/11= 1977)	perusvuosi- vuokra € (ind. 100)	alkuvuosi- vuokra (ind.1977)
A	1 190	28	553,56	1 332,80	26 349,46

(Asuntotontti: 1 190 x 4 % x 28 €/k-m<sup>2</sup> x 19,77)

Maanvuokra vuokra-ajalta

Kiinteistölautakunnan päätöksen 18.12.2001 (950 §) mukaan tontin lyhytaikaisesta vuokrauksesta rakennusluvan hakemista varten peritään vuokraa kahden kuukauden ajalta.

Tontin 33368/2 vuokra on koko vuokraajalta (1.1.2021 – 31.12.2021) siten 4 391,58 euroa (26 349,46 euroa/ 12 kk x 2 kk).

Mikäli maanomistaja antaa vuokralaiselle myöhemmin erillisellä kirjallisella ilmoituksella oikeuden myös muihin toimenpiteisiin kuin rakennusluvan hakemiseen ajalla 1.1.2021 – 31.12.2021, peritään maanvuokraa kuitenkin myös toimenpiteisiin ryhtymisen ajalta.



MUISTIO/Maria Mannisto

10.12.2020

4 / 4

Rekisteröinti

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

Muut ehdot

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