

JHe / asuntotontit

18.3.2024

PERUSTELUMUISTIO

HEL 2024-000295, A1133-949

Pitkäaikainen vuokraaminen

Liite 3

# Perustelumuistio

## Kaupunkipientalotontin 33357/7 pitkäaikainen vuokraaminen Rakennusliike Haka Oy:lle (Kaarela, Honkasuo, Neitoperhosentie 4f)

### Hakemus

Tuleva vuokralainen pyytää 6.3.2024 päivätyllä sähköpostiin liitettyllä hakemuksellaan, että kaupunki vuokraisi Rakennusliike Haka Oy:lle (Y-tunnus 2993045-5) pitkäaikaisesti Kaarelan Honkasuolta kaupunkipientalotontin (AP-1) 33357/7 1.4.2024 alkaen.

### Tontin varaaminen

Kaupunginhallitus on 5.11.2018 (691 §) varannut tontit 33357/2–9 ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelylle 31.12.2021 saakka. Tonttipäällikkö päätti 6.2.2019 (7 §) muuttaa varauksen vapaarahoitteiseen yhtiömuotoiseen asuntotuotantoon ilman Hitas-ehtoja. Tonttipäällikkö päätti 21.9.2020 (53 §) varata tontit 33357/2–9 Kannustalo Oy:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten. Hanke ei kuitenkaan käynnistynyt varausaikana, ja siksi tonttipäällikkö päätti 27.1.2023 (7 §) siirtää tontit jatkuvaan hakuun. Tonttipäällikkö päätti 19.9.2023 (42 §) päätti varata po. tontit Rakennusliike Haka Oy:lle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja varten.

### Lyhytaikainen vuokraus

Asuntotonttitiimin tiimipäällikkö päätti 29.1.2024 (14 §) vuokrata tontin 33357/7 lyhytaikaisesti 16.1.2024 – 15.1.2025 rakennusluvan hakemista varten Rakennusliike Haka Oy:lle.

(A1133-939)

### Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 29.8.2012 hyväksymän ja 24.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen Honkasuon ensimmäisen asemakaavan nro 11870 mukaan nyt kyseessä oleva tontti 33357/7 on merkitty asuinpientalojen korttelialueeseen (AP-1, III), jonka rakennusoikeus on 130 k-m2.

18.3.2024

PERUSTELUMUISTIO

Kaavamääräysten mukaan tontin autopaikkojen lukumäärä on 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto tilapäistä säilyttämistä varten.

Honkasuo on puurakentamiseen osoitettu alue, jolla tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja käyttää uusiutuvaa energiaa.

Tontin 33357/7 pinta-ala on 219 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 130 k-m<sup>2</sup>. Tonttia koskee hyväksytytonttijako nro 14035. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.12.2023. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1ap / asunto, jonka lisäksi kutakin asuntoa kohti tulee olla tila yhden auton tilapäistä pysäköintiä varten.

Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 23.12.2023.

## Rakennussuunnitelmat

Kaupunkiympäristön toimialan tontit-yksikkö on tutkinut tontille 33357/7 toteutettavien rakennusten rakennussuunnitelmat 5.2.2024. Vuokra-alueelle suunnitellun rakennuksen kerrosala ei ylitä asemakaavan sallimaa 130 k-m<sup>2</sup>:n kerrosalaa.

## Vuokrausperiaatteet

Vuokrausperiaatteet on käsitelty hinnoitteluryhmässä 13.3.2024 perustuen konsultin tekemään arviolausuntoon. Hinnoitteluryhmä päättyi esittämään tonteille 33357/2–9 hinnaksi 800 e/k-m<sup>2</sup>. Vuokra-aika Honkasuon uudehkolla alueella muilla asuntotonteilla on laitettu päätymään 31.12.2080, mikä yhtenäisyyden vuoksi sopii myös tälle tontille.

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

## Vuokra-alueen maanvuokra

Edellä mainitun perusteella tontin 33357/7 maanvuokra määräytyy seuraavasti:

| k-m <sup>2</sup> | e/k-m <sup>2</sup><br>(ind. 2322) | Perusvuosivuokra €<br>(ind. 100) | Alkuvuosisivuokra €<br>(ind. 2322) |
|------------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 130              | 800                               | 179,16                           | 4 160                              |

(130 x 800 x 4 % / 12). Kuukausivuokraksi tulee 346,67 euroa.

Maanvuokra perustuu rakennusoikeuteen 130 k-m<sup>2</sup>.

## Muut ehdot

Vuokrasopimukseen esitetään otettavaksi ehto siitä, että tontilla 33357/7 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.