

Liite 3 / Erityiset varausehdot, kaavatontit 28132/1, 28132/2 ja uusi rakennusoikeus kaavatontilla 28305/10

1. Rahoitus- ja hallintamuoto asuntotonteilla

Tontti 28132/1 (3 800 + 100 k-m²) tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona (osaomistusmalli, SATO JoustoKoti-konsepti). Tontille tulee toteuttaa myös asemakaavan mukainen liikerakennusoikeus. Tontti luovutetaan vuokraamalla.

Uusi rakennusoikeus (4 741 k-m²) suunnitellulla tontilla 28305/10 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena ja sääntelemättömänä vuokra-asuntotuotantona. Alueen osa luovutetaan vuokraamalla nykyisestä maanvuokrasopimuksesta erillisellä maanvuokrasopimuksellaan.

2. Perheasuntovaatimus

Tontille 28132/1 (välimuodon asuntotuotanto) toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3. Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja maanvuokrasopimuksesta erotetun alueen osan vuokraaminen

Varauksensaajalla on voimassa maanvuokrasopimus (nro 9289) 31.12.2035 saakka.

Voimassa olevaa maanvuokrasopimusta tullaan muuttamaan siten, että siitä irrotetaan uudisrakennusoikeuden sisältämä alueen osa liitteessä 1 kuvatulla tavalla, jolloin vuokra-alueeksi jää noin 4 442 m²:n kokoinen määräala asemakaavan muutoksen nro 12445 mukaisesta suunnitellusta tontista 28305/10. Alue tarkentuu tonttijaon ja lohkomisen myötä. Maanvuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä voimassa olevaan maanvuokrasopimusta päivitetään lisäksi tarvittavin osin myöhemmin erikseen sovittavin ehdoin. Vuokra-aikaa ei tulla muutoksen yhteydessä jatkamaan. Maanvuokrasopimuksen muutoksella ei ole vaikutusta perittävän maanvuokran määrään.

Nykyisestä maanvuokrasopimuksesta erotettu alueen osa, joka sisältää uudisrakennusoikeuden, tullaan ensivaiheessa vuokraamaan lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Kun rakennuslupa on saatu ja alueen osa muodostettu omaksi tontikseen, se vuokrataan pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella.

4. Autopaikkatontin toteuttaminen

Kaupunki varaa pysäköintitontin (LPA) 28132/2 varauksensaajalle toteutettavaksi. Varausalueelle (LPA-tontti) tulee toteuttaa pysäköintilaitos, jonne tullaan sijoittamaan alueen tontteja palvelevia velvoiteautopaikkoja. Varauksensaaja on osaltaan velvollinen

huolehtimaan siitä, että autopaikat säilyvät ensisijaisesti niiden tonttien asukkaiden käytössä, joiden velvoiteautopaikkoja pysäköintilaitokseen sijoitetaan.

Pysäköintilaitosta ja autopaikkoja hallinnoimaan perustetaan pysäköintiyhtiö, joka tulee myös pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokralaiseksi. Varauksensaaja vastaa pysäköintilaitoksen suunnittelusta ja rakennuttamisesta sekä huolehtii vuokralaiseksi tulevan pysäköintiyhtiön perustamisesta. Ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelun sekä autopaikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavien tonttien haltijoiden kanssa toisin sovita, pysäköintiyhtiö toimii omakustannuseriaatteella.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Edelleen varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit – palvelulla pysäköintiyhtiön yhtiöjärjestyksen viimeistään pitkäaikaisen vuokrauksen hakemisen yhteydessä.

Lähtökohtana on, että autopaikkojen luovutushinnat määritetään omakustannuseriaatteella sisältäen kaikki ulosmaksettavat kustannukset. Luovutushintaan lisätään kohtuullinen ja kaikkien osapuolten (autopaikkoja laitokseen sijoittavia tahoja edustavat rakennuttajat sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu) hyväksymä rakennuttamispalkkio. Autopaikkojen luovutushintoja koskevista periaatteista sovitaan tarkemmin autopaikkojaan pysäköintilaitokseen sijoittavien tonttien rakennuttajien kesken. Luovutushinnat tulee vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

5. Asuntohankkeiden autopaikkojen sijoittaminen

Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan asuntohankkeitaan palvelevat velvoiteautopaikat asemakaavan nro 12445 mukaisesti LPA-tontille 28132/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen huolto-, ylläpito-, korjaus-, peruskorjaus- ja uusimiskustannuksiin. Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen kustannuksiin maksuerien mukaan sitä mukaan kun kustannuksia syntyy ja rakentamiskustannuksiin osallistuvalla tontilla on rakentamisvalmius. Varauksensaajan tulee yhdessä muiden pysäköintilaitokseen autopaikkojaan sijoittavien tonttien toteuttajien kanssa sopia autopaikkojen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista, autopaikkojen ostamisesta, sijoittamisesta, ylläpidosta, huollosta, käytöstä ja niihin liittyvistä kustannuksista.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään lähtökohtaisesti omakustannuseriaatteella sisältäen kaikki ulosmaksettavat kustannukset. Luovutushintaan lisätään kohtuullinen ja kaikkien osapuolten (autopaikkoja laitokseen sijoittavia tahoja edustavat rakennuttajat sekä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -

palvelu) hyväksymä rakennuttamispalkkio. Kustannukset jaetaan rakennuslupien mukaisten autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

6. Korttelikortti

Varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa Käskynhaltijantien ympäristöstä laaditun korttelikortin, johon on kirjattu kaavan kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita.

7. Maakaasuputki ja käytössä olevat johdot

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki sekä käytössä olevia johtoja.

8. Hankkeen toteutusaikatauluun vaikuttavia asioita

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueen (tontin 28132/1) toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen vapauttamista voimassa olevasta maanvuokrasopimuksesta. Tällä voi olla vaikutusta hankkeen toteuttamisen aikatauluun.

Edelleen varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen on riippuvainen Maapadontien jatkeen rakentamisaikataulusta. Alustavan arvion mukaan Maapadontien jatkeen rakentaminen käynnistyy viimeistään keväällä 2022. Hanke on velvollinen varmistamaan rakentamisaikataulun ennen oman hankkeensa rakentamiseen ryhtymistä.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajien hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi edellä kuvatun vuokrasopimuksen muuttamisesta johtuvista viiveistä, ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun/rakentamisen viivästymisen johdosta, käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirroista johtuen tai mikäli tonttia ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajien hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai varauksensaajat joutuvat tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

9. Varausalueen maaperä

Käytettävissä olevien tietojen perusteella varausalueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella todetaan viitteitä pilaantumisesta, siitä tulee ilmoittaa välittömästi maaomaisuuden kehittäminen ja



tontit -palvelun rakentamiskelpoisuustiimille (Tuuli Aalto, p. 09 310 21358,
tuuli.aalto@hel.fi).