

Liite 3 / Erityiset varausehdot, kaavatontin 28133/1 määräala

1. Rahoitus- ja hallintamuoto

Varauksensaajien tulee toteuttaa kaavatontin 28133/1 määräalalle valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja.

Hankkeen käytettävissä oleva rakennusoikeus on asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama asuntolatyypistä asumista varten osoitettu asuinrakennusoikeus 3 900 k-m².

2. Liikerakennusoikeuden toteuttaminen

Kaavatontin 28133/1 määräalalle tulee edellä mainitun asuinrakennusoikeuden lisäksi toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama liikerakennusoikeus.

Liiketila tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla poistoilmahormilla.

3. Asemakaavan noudattaminen

Varauksensaajat ovat tietoisia ensimmäisestä asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 12445, joka koskee muun muassa varausaluetta. Varauksensaajat ovat velvollisia hankkeessaan noudattamaan mainittua asemakaavaa, ellei siitä myönnetä poikkeamispäätöstä.

4. Tonttia 28305/8 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja alueiden vapauttaminen kaupungin hallintaan (v)

Asuntolatyypisten asuinrakennusten tontti 28305/8 on vuokrattu Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:lle opiskelija-asuntoja varten ajalle 1.7.2012-31.12.2075 maanvuokrasopimuksella nro 22938. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 toteuttaminen edellyttää, että mainitun tontin eteläosa liitetään uuden korttelin asuntotonttiin 28132/1 sekä Maapadontien katualueeseen.

Varauksensaajat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 vapauttaa alueita maanvuokrasopimuksen nro 22938 mukaisesta vuokra-alueesta siten, että Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n maanvuokrasopimus kohdistuu jatkossa kaavatonttiin 28305/11. Vuokra-alueen pienentämisellä ei ole vaikutusta voimassa olevan maanvuokrasopimuksen perusteella perittävän maanvuokran määrään.

Varauksen voimassaolo edellyttää, että Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 vapauttaa asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa nro 12445 muihin käyttötarkoituksiin osoitetut alueet kaupungin hallintaan viipymättä viimeistään varauksen vahvistamisen (ts. kaupunginhallituksen varauspäätöksen) jälkeen tehtävällä maanvuokrasopimuksen muutoksella.

Todettakoon, että alueen vapauttamista koskevat päätökset tulevat etenemään seuraavassa järjestyksessä ja aikataulussa: kun kaupunkiympäristölautakunta on ensin käsitellyt tämän varauspäätöksen, vuokrasopimuksen muutoksesta ja siihen liittyvien Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2:n ja Helsingin kaupungin yhteisesti hyväksymien korvausten ja lunastettavan rakennuksen kauppahinnan maksusta tehdään viranhaltijapäätös, johon kirjataan muun muassa korvausten ja kauppahinnan maksua sekä alueen vapautumista koskeva tarkempi aikataulu. Kun kaupunginhallitus on päättänyt varausalueen varaamisesta, Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 on velvollinen allekirjoittamaan edellä viranhaltijapäätöksellä tehdyn maanvuokrasopimuksen muutosta koskevan päätöksen perusteella tehtävän maanvuokrasopimuksen muutoksen. Mikäli Kiinteistö Oy Helsingin Maapadontie 2 ei allekirjoita vuokrasopimuksen muutosta kaupungista riippumattomasta syystä määräajassa, varauksensaajien varaus suunnitellun tontin 28133/1 määräalaan lakkaa olemasta voimassa ilman eri päätöstä. Määräaika vuokrasopimuksen muutoksen allekirjoitukselle on kaksi kuukautta varauspäätöksestä, jos kaupunginhallitus päättää varausasiasta kevätkauden 2021 aikana. Mikäli kaupunginhallituksen päätös varauksesta siirtyy syksyyn 2021, määräaika on yksi kuukausi varauspäätöksestä.

5. Korttelikortti

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

6. Maakaasuputki ja käytössä olevat johdot

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueella sijaitsee käytöstä poistettu maakaasuputki.

Lisäksi varauksensaajat ovat tietoisia, että johtokartan mukaan varausalueella lähellä tietä kulkee maanalaisia johtoja, jotka tulee ottaa huomioon varausalueen rakentamisen yhteydessä.

7. Hankkeen toteutusaikataulu

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen läheisyydessä (varausalueeseen kuuluvan tontin 28133/1 alue) on tehty lahkaviosammalhavainto. Lahkoviosammal on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi ja erityisesti suojeltavaksi lajiksi (LSL 47 §).

Lahokaviosammal on myös rauhoitettu (LSL 42 §) ja kuuluu luontodirektiivin liitteen II lajeihin.

Lisäksi varauksensaajat ovat tietoisia, että hankkeen toteuttaminen on riippuvainen Maapadontien jatkeen rakentamisaikataulusta sekä sekä LPA-tontille 28132/2 rakennettavan pysäköintilaitoksen toteuttamisen aikataulusta.

Lisäksi varauksensaajat ovat tietoisia, että hankkeen toteuttaminen edellyttää rakentamisen yhteensovittamista toisen suunnitellun tontin 28133/1 alueelle rakennettavan hankkeen kanssa. Voimassa olevaan asemakaavaan nro 12445 sisältyvästä ohjeellisesta tonttijaosta poiketen tulee tarkastella vaihtoehtoa, jossa varauksensaajien hanke toteutettaisiin omalle tontilleen (suunniteltu tontti 28133/1 jaettaisiin kahdeksi tontiksi).

Kaupunki ei vastaa varauksensaajille eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajien hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi 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.

8. 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).