

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontti 28142/4

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueen täydennysrakentamisalueelle (2 200 k-m²) tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

2. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Täydennysrakentamisasuinrakennusoikeudesta (2 200 k-m²) vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m²

3. Pysäköinti

Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan tonttia 28142/4 palvelevat velvoiteautopaikkansa LPA-tontille 28132/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 28133 ja 28132 sekä tontteja 28305/10 ja 28142/4 palveva pysäköintilaitos. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 28133 ja 28132 sekä tontin 28305/10 toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 28133 ja 28132 ja tonttien 28305/10 ja 28142/4 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

4. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Auroranlinnan välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 14280, joka osittain kohdistuu suunnitellun tontin 28142/4 alueeseen. Sopimus on voimassa 31.12.2050 asti. Varauksensaaja on tietonen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella edellä mainitun tonttia 28142/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 14280 muuttamista.

Varatun tontin 28142/4 tai siitä muodostuvien tonttien pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 14280 ehtojen muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin

ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen vuokrasopimus tontista 28142/4 tai siitä muodostuvien tonttien on allekirjoitettu.

5. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti (täydennysrakentamisoikeus (2 200 k-m²)) tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Uuden rakennusoikeuden (2 200 k-m²) vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

6. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen ja käyttö saattavat edellyttää rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja/tai yhteisjärjestelyitä koskevien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimista tontista 28142/4 muodostettavan/muodostettavien välillä. Em. sopimuksissa tulee sopia tontin rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisalueista, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja näihin liittyvistä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

7. Johtorasite

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa ja käyttää johtoja kaavan mukaisille tontin läpi kulkevalla johdoille varatuille alueille.

8. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin po. hankkeelle nimetyn alueryhmän ja lisäksi mahdollisten muiden kaupungin yhteistyöryhmien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle em. ryhmien työskentelyyn osallistuvan yhteyshenkilön.

9. Varausalueen maaperä ja maanalaiset johdot

Varattava alue muodostuu suurimmalta osin tontista 28142/2, joka on ollut vuokrattuna 1.1.1988 lähtien. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli aiemmin vuokratulla varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan varausalueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Varausalueeseen liitetään osa kiinteistöistä 91-28-169-2 ja 91-422-5-2. Mikäli tällä varausalueeseen liitettävällä alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen

maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

10. Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamuutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Auroranlinnalle.