

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontti 28220/4

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

2. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja.

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

3. Asemakaava ja muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos nro 12748 tulee lainvoimaiseksi.

4. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus ja sen muuttaminen

Kaupungin ja Asunto Oy Maunulanmäen välillä on 31.12.2075 asti voimassa maanvuokrasopimus nro 25965, joka käsittää suurelta osin suunnitellun kaavatontin 28220/4 alueen.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että asuntohankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain suunnitellun kaavatontin 28220/5 alueeseen. Mahdolliset sopimusmuutokset tullaan käsittelemään erikseen.

Hakemus varatun tontin 28220/4 tai siitä muodostettavien tonttien pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja Asunto Oy Maunulanmäen maanvuokrasopimuksen nro 25965 ehtojen muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikaiset vuokrasopimukset tonteista 28220/4 ja 5 on allekirjoitettu.

5. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.

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. Energiatohokkuus

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatohokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m²vuosi).

7. Rasiitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen edellyttää rasiitteenluonteisia oikeuksia, rasiitteita ja/tai yhteisjärjestelyitä koskevien rasiite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimista tonttien 28220/4 ja 28220/5 välillä. Em. sopimuksessa tulee sopia varattavan tontin rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaiikkojen sijoittamisesta, yhteisalueista, kulkuyhteyksistä ja pelastusteistä sekä näihin liittyvistä kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa mistään rasiitteista, rasiitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista

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. Johtosiirrot

Suunnitellun kaavatontin 28220/4 alueella mahdollisesti sijaitsee tonteilla 28220/1 ja 3 sijaitsevien rakennusten tonttijohdaja, joiden siirtämisestä kustannuksellaan varauksensaaja ja tontin vuokralainen keskenään sopivat.

10. Varausalueen maaperä

Varattava alue on osa tontteja 28220/1 ja 3, jotka ovat olleet vuokrattuna 16.4.1959 lähtien. Viimeisin vuokralainen on Asunto Oy Maunulanmäki. Maaperän tai pohjaveden pilaantuneisuutta ei ole tutkittu.

Mikäli varattavalla alueella, joka on ollut aiemmin vuokrattuna ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa varauksensaaja kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan Asunto Oy Maunulanmäki kanssa muodostettavan uuden tontin maaperän kunnostamiseen liittyvistä vastuista ja kustannuksista.

Mikäli kiinteistön 91-28-9903-97 alueella, jonka osa liitetään uuteen muodostettavaan tonttiin, 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 aiheutua.

11. Garsgrid Oy:n siirtolinjan varoalue

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen osaan kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.

12. Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamuutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Maunulanmäen yhteistyökumppanille Lehto Asunnot Oy:lle.