

Liite 4 / Erityiset varaus-ehdot, tontti 38265/2

1. Kehittyvä kerrostalo

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen "Vario -Kerrostaloasumisen uusi joustavampi aikakausi" Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakemuksessa ja sen liitteissä esitettyjä kehittämisteemoja:

- Asunnot tulee suunnitella niin, että asuntojen muuntojoustavuus onnistuu ilman isoja rakenteellisia toimenpiteitä korostaen ympäristöystävällisyyttä, ekologista kestävyyttä ja moderneja energiatehokkaita teknologioita.

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 38265/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai vuokra-asuntoja.

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

3. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

4. Hankekohtaiset ehdot

Tontin 38265/2 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.

Varauksensaajan tulee päivittää suunnitelmia siten, että kaikkien asuntotyyppien osalta on esitetty muuntojoustavuus. Uudet suunnitelmat tulee hyväksyttävä ensimmäisessä aluetyöryhmän kokouksessa.

Rakennusluvan hakemista varten tontti vuokrataan ensin lyhytaikaisella kahdentoista (12) kuukauden vuokrasopimuksella kuitenkin kauintaan siihen saakka, kunnes tontti vuokrataan pitkäaikaisesti. Lyhytaikaista vuokrasopimusta rakennusluvan hakemista varten tulee hakea sekä saattaa rakennuslupa vireille varausajan loppuun 31.12.2026 mennessä.

Mikäli määräaikaa ei noudateta, on kaupungilla oikeus päättää varaus seuraamuksitta.

5. Alueellinen palvelu-/pysäköintiyhtiö

Helsingin kaupunki on perustanut omistukseensa Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n vastaamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan Malminkentän Lentoasemankorttelien asemakaava-alueelle alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja.

Tuleva tontin vuokralainen/omistaja on velvollinen ryhtymään Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimesta perustettavan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi ko. yhtiön myöhemmin vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Ellei kaupunki toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tahojen yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tahojen yhtiölle maksamilla käyttö- tms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

6. Korttelikohtainen kierrätyshuone

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

7. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontit 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.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

8. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten ja rakennuslupa

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattamaan rakennuslupahakemus vireille varausaikana (31.12.2026 mennessä), ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

9. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus ja sen päättäminen

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin 38265/2 alueeseen kohdistuu toistaiseksi voimassa oleva kirjaamaton kaupungin sisäinen maanvuokrasopimus, jonka kaupunki irtisanoo ennen tontin luovutusta. Tontin 38265/2 alueella sijaitsee myös kaupungin omistamia purettavia rakennuksia. Kaupunki (Rakennukset ja yleiset alueet / Tilat) on vuokrannut rakennukset toistaiseksi voimassa olevalla huoneenvuokrasopimuksella 6 kalenterikuukauden irtisanomisajalla.

Varauksensaaja on velvollinen varausaikana sopimaan kaupungin kanssa rakennusten purkamisen toteuttamisesta.

10. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Varauksensaaja on tietoinen, että Malmin kentän alueella on todettu hapanta sulfaattimaata. Varauksensaajan on varauduttava happamien sulfaattimaiden mahdolliseen esiintymiseen myös varaus/vuokra-alueella. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen järjestämään toiminnan varaus/vuokra-alueella siten, ettei kyseisistä massoista eikä niiden mahdollisesta käsittelystä aiheudu haittaa ympäristölle.

Varaus/vuokra-alue sijaitsee Longinojan valuma-alueella. Varauksensaaja on velvollinen varmistamaan, ettei varaus/vuokra-alueelta eikä varaus/vuokra-alueen työmaan toiminnasta johdu Longinojaan sen vedenlaatua heikentäviä vesiä.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään, onko varaus/vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettu tai suunniteltu toteuttavaksi esirakentamista, joka voi

vaikuttaa vuokra-alueen rakentamiseen. Mikäli varaus/vuokra-alueella tai sen läheisyydessä on tehty esirakentamista, kuten stabilointia, ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia vuokralaiselle.

11. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Korttelissa 38265 sijaitsee rakennus, jossa on ollut öljylämmitys. Kaupunki ilmoittaa, käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli 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.