

# Liite 4 / Erityiset varausehdot Haaga, Etelä-Haaga tontti 29088/3

## 1. Kehittyvä kerrostalo

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen ”SSA Konsepti – Yksillöllistä ja joustavaa asumista” Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakemuksessa ja sen liitteissä esitettyjä kehittämisteemoja:

- osallistava asuntosuunnittelu
- muuntojoustava rakennejärjestelmä

## 2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

## 3. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Suojellun rakennuksen osalta noudatetaan tonttien yleisten varausehtojen mukaista perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusta, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Uudisrakennusten osalta noudatetaan seuraavia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita:

Varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

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

Yksioistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.

#### 4. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupunki/rakennusvalvonta toimii yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa sekä pyytää lausunnon kaupunginmuseolta suojellun rakennuksen kunnostamiseen liittyen rakennuslupaprosessin yhteydessä.

#### 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.

Tontin vuosivuokran määräytymisen perusteena käytetään asuinrakennusoikeuden indikaatiivista yksikköhintaa 1 100 euroa/k-m<sup>2</sup>. Vuokrahinta tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

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

#### 6. Vuokrahinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla

Varauksensaajan on niin halutessaan mahdollista saada tontin maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu (jäljempänä: ennakkomaksu) ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Ennakkomaksu merkitään tontin maanvuokrasopimukseen etukäteen maksettuna maanvuokratulona. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta.

#### 7. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten ja rakennuslupa

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattamaan rakennuslupahakemus vireille varausaikana (31.12.2025 mennessä), ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

#### 8. Rakennuksen ostaminen ja kauppahinnan maksaminen

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen kauppahinta on suoritettava, kauppakirja ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään kuitenkin 31.12.2026 mennessä, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen kauppahintaa korotetaan valtiovarainministeriön vuosittain joulukuussa vahvistamalla peruskorolla lisättynä 0,5 %-yksiköllä, vähintään kuitenkin 2 %:n vuotuisella korolla 1.1.2027 alkaen, mikäli kauppakirjaa ja pitkäaikaista maanvuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2026 mennessä ja mikäli kaupunki hyväksyy määräjän pidentämisen.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen ostaminen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen edellyttää lainvoimaista rakennuslupaa.

Edelleen varauksensaaja on tietoinen, että rakennus myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

## 9. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Varausalueella sijaitsee vanha koulurakennus, jossa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliö. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei varausalueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelu). Kaupunki korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajakaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon allittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisenvarauksensaajan hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki varausalueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12463 ja laadittavan vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen varauksensaaja/vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pihan rakenteita sekä vanhoja johtoja ja putkia.