

Liite 3 / Erityiset varausedot, (tontista 37204/1 noin 2 285 m² suuruinen osa, tontti 37204/2 ja tontti 37208/1)

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varattaville tonteille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä vähintään noin 60 % asuinrakennusoikeudesta ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja saa olla yhteensä enintään noin 40 % asuinrakennusoikeudesta.

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

Koko uudisrakentamisen asuinrakennusoikeus on mahdollista toteuttaa kokonaan sääntelemättömänä vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

2. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta vapaarahoitteisesta omistusasuntotuotannon 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 erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

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

Vaparaohitteinen vuokra-asuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta vaparaohitteisesta vuokra-asuntotuotannon asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

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-m².

3. Hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella tonteilla voimassa olevien maanvuokrasopimusten päättämistä.

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavamuutoksen lainvoimaistumista ja kiinteistön vaihtokauppaa.

4. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontit tullaan luovuttamaan kiinteistön vaihtokaupalla, jossa Varte Oy luovuttaa tontin 37209/3 kaupungille ja kaupunki luovuttaa tontista 37204/1 noin 2 285 m² suuruisen tontinosan sekä tontit 37204/2 ja 37208/1.

Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

5. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen ja käyttö saattaa edellyttää rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja/tai yhteisjärjestelyitä koskevien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimista korttelien 37204, 37208 ja 37209 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.

6. 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.

7. Johdot

Tontin osalla 37204/1 ja tontin 37204/2 alueella sijaitsee muun muassa säilytettäviä vesihuollon johtoja, jotka varauksensaajan tulee huomioida hankkeiden suunnittelussa. Tontin osalla 37204/1 ja tontin 37204/2 alueella sijaitsee myös käytöstä poistettuja vesihuollon johtoja. Mikäli käytöstä poistetut johdot haittaavat rakentamista, tulee varauksensaajan omalla kustannuksellaan poistaa johdot.

Kaupunki ei vastaa johtojen siirrosta/poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

8. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Tontin 37204/1 osa (Savelantie 4)

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Mikäli vuokra-alueella todetaan kunnostustarve, kunnostetaan alue viimeistään rakentamisen yhteydessä varauksensaajan toimesta ympäristöviranomaisen antaman ilmoituspäätöksen mukaisesti.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Tontti 37204/2 ja tontti 37208/1 (Savelantie 2 ja Ratavallintie 4)

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu 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 viivästyisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.