

Liite 2

Erityiset varausehdot

1. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

Tontille 23905/8 tulee toteuttaa omistusasuntoja Hitas II –ehdoin.

Tontille 23905/10 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia ja sääntelemättömiä omistusasuntoja.

2. Perheasuntovaatimus

Hitas-omistusasuntotuotannossa varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Vapaarahoitteisessa ja sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3. Nykyisen maanvuokrasopimuksen muuttaminen

Kaupungin ja Asunto Oy Arabianmäen välillä on 31.12.2025 asti voimassa maanvuokrasopimus nro 8061, joka käsittää koko varausalueen (molemmat suunnitellut tontit 23905/8 ja 10).

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että asuntohankkeiden toteuttaminen edellyttää muun muassa edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain suunnitellun tontin 23905/9 alueeseen. Tämän sopimusmuutoksen yhteydessä myös vuokrasopimuksen muita ehtoja voidaan tarkistaa. Maanvuokrasopimuksen muutoksella on vaikutusta perittävän maanvuokran määrään siltä osin, kun liikerakennuksesta on maanvuokraa peritty. Sopimusmuutoksen yhteydessä nykyistä vuokra-aikaa ei jatketa.

Edellä mainittu sopimusmuutos tulee olla tehtynä ennen kun varausalue voidaan vuokrata varauksensaajalle.

Rakennusluvan hakeminen:

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakennuslupia uudisrakennuksille ei voi hakea alkuperäisen (v. 1964) maanvuokrasopimuksen nojalla vaan suunnitellut tontit tulee vuokrata lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten. Lyhytaikainen vuokraus on voimassa vuoden ja siitä peritään kahden kuukauden vuokraa vastaava summa.

Ennen kun lyhytaikaiset vuokraukset voidaan tehdä, täytyy alkuperäistä maanvuokrasopimusta muuttaa.

Hakemukset tonttien 23905/8 ja 10 lyhytaikaiseksi vuokraamiseksi ja hakemus maanvuokrasopimuksen nro 8061 muuttamiseksi tulee tehdä hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

4. Varausalueella sijaitsevan rakennuksen purkaminen

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varattavaksi esitettävällä tontilla 23905/8 sijaitsee tontin 23905/3 vuokralaisen (Asunto Oy Arabianmäen) omistama vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5073). Varauksensaajan tulee kustannuksellaan purkaa rakennus ennen tontin 23905/8 rakentamistöiden alkamista.

Varauspäätös tulee voimaan sillä edellytyksellä, että vanhan liikerakennuksen purkamiselle on saatu rakennuksen omistajan suostumus, varauksensaaja sitoutuu sen kustannuksellaan purkamaan edellä mainitun mukaisesti ja tätä koskeva kirjallinen allekirjoitettu sitoumus on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulle.

Varauksensaaja Rakennusliike Lapti Oy on sopinut Asunto Oy Arabianmäen kanssa 5.3.2020 allekirjoitetussa esisopimuksessa, että kaikki lisärakentamiseen liittyvät purkukustannukset kuuluvat uudisrakennushankkeen projektille/rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

5. Johtosiirrot

Varauksensaaja tai As Oy Arabianmäki vastaavat kustannuksellaan johtosiirroista 5.3.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti siten, että varauksensaaja vastaa suoraan uudisrakentamiseen liittyvistä kustannuksista ja As Oy Arabianmäki vanhojen johtojen ja järjestelmien siirroista.

Todettakoon, että kaavaselostuksen mukaan kaava-alueella oleva kaasujohto ja kaukolämpöjohto sijaitsevat uusien rakennusten kohdalla. Ne rakennetaan uuteen sijaintiin ja voidaan ottaa huomioon rakennusten rakennuslupasuunnittelussa. Edelleen kaavaselostuksen mukaan kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6. Uudet pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset

Tonteille 23905/8 ja 23905/10, jotka em. 3. kohdan mukaan irrotetaan vuokra-alueesta, tullaan tekemään kokonaan uudet asuntoalueen vuokrausta koskevat pitkäaikaiset maanvuokrasopimukset.

Rakentamista tontille 23905/8 tai 23905/10 ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen maanvuokrasopimus on voimassa kyseisellä tontilla, jolla rakentaminen aloitetaan

(allekirjoitettu ja vuokra-aika alkanut). Uuden sopimuksen mukaista vuokra-aikaa tulee hakea alkamaan varausajan kuluessa (31.12.2024 mennessä).

Edellytykset uuden maanvuokrasopimuksen tekemiselle:

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että

- tontit tulee lohkoa ja merkitä rekisteriin
- vuokrausperiaatteet tulee olla vahvistettuina ennen kun tontti voidaan vuokrata pitkäaikaisesti. Tällä saattaa olla vaikutusta hankkeen aikatauluun.
- Ennen kun varausalue voidaan vuokrata pitkäaikaisesti, hankkeella tulee olla lainvoimainen rakennuslupa.
- Vuokralaiseksi tulevat asunto-osakeyhtiöt on rekisteröity

7. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista tonttien 23905/9 (nykyinen 23905/3), 23905/8 ja 23905/10 välillä. Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia varattavien tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisalueista, kulkuyhteyksistä ja pelastusteistä sekä näihin liittyvistä kustannuksista.

8. Varausalueen maaperä

Tontti 23905/8

Varausalueesta on voimassa vuokrasopimus, joka alkoi 1.7.1964 (sopimusnumero 8061). Sopimuksen ajalta on peräisin nykyinen varausalueella sijaitseva rakennus.

- Varauksensaaja tai As Oy Arabianmäki vastaavat kustannuksellaan varausalueen mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta sekä alueella olevan rakennuksen purusta ja jätteiden poistamisesta 5.3.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti siten, että As Oy Arabianmäki vastaa varauksensaajaa kohtaan sellaisista puhdistamiskustannuksista, joita ei voida osoittaa pilaantumisen aiheuttajan tai Helsingin kaupungin korvattavaksi. Kaikki lisärakentamiseen liittyvät purkukustannukset kuuluvat uudisrakennushankkeen projektille/rakennushankkeeseen ryhtyvälle.

Tontti 23905/10

Varausalueesta on voimassa vuokrasopimus, joka alkoi 1.7.1964 (sopimusnumero 8061).

Varauksensaaja tai As Oy Arabianmäki vastaavat kustannuksellaan varausalueen mahdollisesta pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta sekä alueella olevan rakennuksen purusta ja jätteiden poistamisesta 5.3.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti siten, että As Oy Arabianmäki vastaa varauksensaajaa kohtaan sellaisista puhdistamiskustannuksista, joita ei voida osoittaa pilaantumisen aiheuttajan tai Helsingin kaupungin korvattavaksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella (tonteilla 23905/8 ja 10) tai niiden maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja/tai muut jätteet, ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset ja muut vastaavat.