

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontti 54246/1

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 % asumisoikeusasuntoja ja vähintään 40 % sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa edellä mainittu hallinta- ja rahoitusmuotojakauma huomioiden niin, että yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa kaavanmukaista rakennusoikeutta (11 800 k-m² + 300 k-m²) sekä sopimaan tonttijaosta.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään asumisoikeustuotannon toteuttamista varten valittavan yhteistyökumppanin tontit-yksiköllä.

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

2. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

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

Yksiöiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 30 h-m².

Lisäksi jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja -kokoisia asuntoja

3. Yhteistyö Asuntoreformi Helsinki –asuminen 2020 –kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Fröbelin palikat” suunnittelijan kanssa

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen yhteistyössä Asuntoreformi Helsinki –asuminen 2020 -kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Fröbelin palikat” suunnittelijan/suunnittelijoiden (MUUAN Oy, Y-tunnus 2649865-2) kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

4. 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan mukaisesta rakennusoikeuden määrästä.

5. Energiätehokkuus

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

6. Asemakaava ja muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista sekä alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.

7. Taiteen prosenttiraha

Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 11/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2015 = 100, jolloin 11/2021 pisteluku on 114,1.

8. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin mahdollisesti muodostettavien kiinteistöjen kesken yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

9. 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.

10. Varausalueen maaperä

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 viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

11. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Varauksensaaja on tietoinen, että hanke otetaan mukaan Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan.