

Liite 2 / Erityiset varausehdot, tontti 28038/9

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattuja vuokra-asuntoja.

2. Asemakaava ja muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista.

3. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamista. Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma.

Mikäli luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muulla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan voimassa olevaa Helsingin kaupungin rakennusjärjestystä, jossa on tarkemmin ohjeistettu rakentamisen kiertotalouteen liittyviä asioita.

4. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupungin ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 9786, joka osittain kohdistuu suunnitellun tontin 28038/9 alueeseen. Sopimus on voimassa ajalla 1.3.1975 - 31.12.2035. Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella edellä mainitun tonttia 28038/6 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 9786 muuttamista/päättämistä.

Hakemus varatun tontin 28038/9 vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 9786 ehtojen muuttamiseksi/päättämiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen vuokrasopimus tontista 28038/9 on allekirjoitettu.

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.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARAn edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran tai asumisoikeusvastikkeen määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

Tontin vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laadinnan yhteydessä. Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

5. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen ja käyttö saattavat edellyttää rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja/tai yhteisjärjestelyitä koskevien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimista tontista 28038/9 muodostettavan/muodostettavien 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.

Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista, rasitteenluonteisista oikeuksista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä niiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

6. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan alueryhmätyöskentelyyn, mikäli sellainen järjestetään.

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.

7. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Osa varausalueesta (tontti 28038/6) on ollut vuokrattuna varauksensaajalle 1.3.1975 lähtien. Mikäli kyseisellä osalla varausaluetta ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan tältä osin varausalueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

Mikäli em. vuokra-alueen ulkopuolisella varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki tältä osin maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

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