

### Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontti 22559/2

#### 1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa vähintään noin 60% sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Varausalueelle saa toteuttaa enintään noin 40 % sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

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

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

#### 2. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

##### Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>.

##### Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto

Varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>.

#### 3. Asemakaava ja muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista. Varaus tulee voimaan edellyttäen, että asemakaavan muutos (Vallila, Hattulantie 2) tulee lainvoimaiseksi.

#### 4. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus ja sen muuttaminen

Kaupungin ja Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2 välillä on 31.12.2045 asti voimassa maanvuokrasopimus nro 16751, joka osittain kohdistuu nyt laadittavan kaavamuuotosalueeseen.

Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2 on tietoinen ja hyväksyy, että asuntohankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella edellä mainitun maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että se jatkossa kohdistuu vain suunnitellun Y-tontin alueeseen. Mahdolliset sopimusmuutokset tullaan käsittelemään erikseen.

Hakemus varatun tontin 22559/2 määräalan tai siitä muodostettavien tonttien pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2 maanvuokrasopimuksen nro 16751 ehtojen muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikaiset vuokrasopimukset tonteista on allekirjoitettu.

## **5. Tontin myöhempi luovuttaminen**

Tontti (tontit) 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.

## **6. Energiatohokkuus**

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatohokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

## **7. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen**

Tonttien rakentaminen mahdollisesti edellyttää rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja/tai yhteisjärjestelyitä koskevien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimista tontista 22559/2 muodostettavan /muodostettavien välillä. Em. sopimuksessa tulee sopia varattavan tontin rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisalueista, kulkuyhteyksistä ja pelastusteistä sekä näihin liittyvistä kustannuksista.

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

## **8. 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.

## **9. Johtosiirrot**

Suunnitellulla alueella sijaitsee mahdollisesti tontilla 22559/2 nykyisen oppilaitosrakennuksen tonttijohtoja, joiden siirtämisestä kustannuksellaan varauksensaaja ja tontin vuokralainen keskenään sopivat.

## **10. Varausalueen maaperä**

Varausalue on ollut vuokrattuna KOY Helsingin Hattulantie 2:lle 1.7.1994 lähtien. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen sopimaan em. vuokralaisen kanssa varausalueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.”

## 11. Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamuutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Helsingin Hattulantie 2:lle.