

Oulunkylä, tontti (AK) 28310/5

1. Kehittyvä kerrostalo

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen ”Hirsikerrostalo” Kehittyvä kerrostalo - hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

3. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus sekä asuntojen muuntojoustavuus

Varauksessa tulee noudattaa hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita:

- Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m².
- Perheasuntoja (2 makuuhuonetta tai enemmän) tulee toteuttaa vähintään 16 kappaletta.
- Yksiöitä ei lähtökohtaisesti saa rakentaa.
- Asuntojen muuntojoustavuutta tulee tutkia suunnitteluvaiheessa.

Kaupunki hyväksyy, että isommat asunnot saa rakentaa muuntojoustaviksi siten, että ne on mahdollista myöhemmin muuttaa kahdeksi erilliseksi asunnoksi osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön niin halutessaan ja mikäli se on rakenteellisesti ja sopimusteknisesti mahdollista. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainitusta seikasta mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

4. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella ja sen rajalla sijaitsee tietoliikennejohtoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

Edelleen varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämistä.

5. Tontin myöhempi luovuttaminen

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.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

6. Varausalueen maaperä

Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

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.

Mellunkylä, tontit (AK) 47079/5 ja (LPA) 47081/1

1. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen ”KEKE Mellunkylä – T2H Aurinkosähkötalo” Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

3. Energiatehokkuus ja jatkosuunnittelu

Varauksessa tulee noudattaa hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita:

- Asuinrakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 50 (kWhE/(m²vuosi)).

Ehdosta voidaan poiketa, mikäli tontille ei ole mahdollista toteuttaa maalämpökaivoa ja syynä on kohdassa 4 mainittu kaukolämpötunneli ja poikkeaminen ei siten johdu varauksensaajasta. Varauksensaaja on edelleen velvollinen toteuttamaan hankkeen mahdollisimman energiatehokkaasti ja esittämään Kehittyvä kerrostalo -työryhmälle suunniteltua rakennusta koskevat energiatodistukset tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan selvityksen ennen rakennusluvan vireille saattamista.

4. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Varauksensaaja on tietoinen, että tontin (AK) 47079/5 alueella sijaitsee maanalainen kaukolämpötunneli, joka voi tunnelin läheisyydessä rajoittaa maanalaista rakentamista ja esimerkiksi kallioon tehtäviä porauksia ja, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.

Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että tontin (LPA) 47081/1 alueella sijaitsee käytössä olevia johtoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.

5. Tontin myöhempi luovuttaminen

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.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

6. Varausalueen maaperä

Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

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.

Alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Kaarela, Malminkartanontien länsipään alue

1. Kehittyvä kerrostalo

A-Kruunu Oy ja Asuntosäätiö sr ovat velvolliset toteuttamaan hankkeen ”Joustokortteli” Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

Bonava Suomi Oy on velvollinen toteuttamaan hankkeen ”Patiotalo” Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

2. Varausalue

Varausalue on liitekartan 3 mukaiset alueet kaupunginosasta 33 (Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää), suunniteltu pinta-ala yhteensä noin 18 000 m² ja suunniteltu rakennusoikeus yhteensä noin 18 000 k-m². Varausalue ja rakennusoikeuden määrä tarkentuvat kumppanuuskaavoituksen myötä.

Varauksensaajat ovat velvolliset yhdessä asemakaavoituspalvelun kanssa sopimaan muun ohella varausalueelle toteuttavien hankkeiden tarkemmat sijainnit. Mikäli osapuolet eivät pääse niistä sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu määrää ne vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen.

3. Hallinta- ja rahoitusmuoto

A-Kruunu Oy:lle ja Asuntosäätiö sr:lle varataan mahdollisuus toteuttaa kumppanuuskaavoitusalueelle asuntoja seuraavasti:

- A-Kruunu Oy toteuttaa suunnitellusta rakennusoikeudesta enintään noin 3 000 k-m² valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.
- Asuntosäätiö sr toteuttaa suunnitellusta rakennusoikeudesta enintään noin 4 000 k-m² asumisoikeusasuntoja.

Bonava Suomi Oy:lle varataan mahdollisuus toteuttaa kumppanuuskaavoitusalueelle sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja enintään noin 10 000 k-m².

Varauksensaajat ovat tietoisia, että mikäli rakennusoikeuden määrä kasvaa merkittävästi kaavoituksen edetessä, kaupunki ei ole velvollinen luovuttamaan varauksensaajille tätä rakennusoikeutta.

4. Muut varauksissa noudatettavat ehdot

A-Kruunu Oy:n ja Asuntosäätiö sr:n tulee noudattaa hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti seuraavaa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita:

- jokaiseen rakennukseen on toteutettava vähintään yksi joustokerros.

Bonava Suomi Oy:n tulee noudattaa hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaisesti seuraavaa, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita:

- Asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².
- Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).
- Asuinhuoneistoista yksiöitä saa olla enintään 10 %.

5. Pysäköinti sekä muut yhteiset järjestelyt ja rasitteet

Varauksensaajat ovat velvolliset sopimaan pysäköinnin järjestämisestä ja rakentamisesta, mahdollisten yhteispihojen toteutuksista sekä muista hankkeiden toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

6. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät muun ohella alueen asemakaavan tulemista voimaan sekä katurakentamisen valmistumista.

7. Tonttien myöhempi luovuttaminen

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.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

8. Varausalueen maaperä

Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

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.