

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontti (AK) 42054/5**1. Ryhmärakennuttaminen**

Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle asuntoja ryhmärakennuttamishankkeena ryhmän tai yhteisön jäsenille.

Varauksensaajan on noudatettava tontin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmärakennuttamislakia.

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

3. Muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella varausalueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

4. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

Tontti tullaan luovuttamaan neuvottelujen perusteella ja markkina-arvoon perustuen. Tontin markkina-arvoisuus on vahvistettu puolueettoman arvioijan laatimalla erillisellä selvityksellä.

Tontin vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita.

Kaupunki on teettänyt ulkopuolisella asiantuntijalla arviolausunnon tontin rakennusoikeuden markkina-arvosta. Ottaen huomioon mainittu arviolausunto sekä varauksensaajan kanssa käydyt neuvottelut, tontin rakennusoikeuden yksikköhinnaksi esitetään 1800 euroa / k-m².

Tontin vuokra

Tontin pitkäaikaisessa vuokrauksessa tullaan noudattamaan vuokrauksen ajankohtana voimassa olevia vuokrausperiaatteita.

Tontin alkuvuosivuokra määräytyy seuraavasti: 1 500 k-m² x 1 800 euroa/k-m² x 4 %/3,5 % ilman mahdollisia rakennusoikeuden yksikköhintaa koskevia tarkistuksia.

Varauksensaaja on tietoinen, että 3,5 % tuottotavoitetta sovellettaessa maanvuokrasopimuksessa elinkustannusindeksin kehitykseen perustuvan maanvuokran tarkistuksen lisäksi maanvuokraa tarkistetaan vuokrakauden aikana kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Vuokraa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan (asemakaavan muutos nro 12544) merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien, asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen rakentamisen.

Vuokran perusteena olevan rakennusoikeuden yksikköhintaa (1 800 euroa/k-m²) tarkistetaan kaupunginhallituksen tontinvarauspäätöksestä 12 kuukauden kuluttua seuraavan kuun 1. päivästä lähtien sen nykyarvon säilyttämiseksi (3) kolmen prosentin suuruisella vuotuisella korolla pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamiseen saakka.

Osto-oikeus

Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta. Mikäli osto-oikeutta käytetään, myy kaupunki tontin ainoastaan ryhmärakennuttajien perustamalle asunto-osakeyhtiölle varauspäätöksen liitteen 6 myyntiperiaatteiden mukaisesti.

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

5. 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 31.12.2025 mennessä.

Mikäli määräaikaa ei noudateta, on kaupungilla oikeus päättää varaus seuraamuksitta.

6. 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.