

Liite 3 / Erityiset varausehdot kaavatontit (AK) 45052/4 ja 45055/1

1. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

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

2. Tontit tullaan vuokraamaan pitkäaikaisesti noudattaen seuraavia periaatteita:

Suunnitellut kaavatontit 45052/4 ja 45055/1 luovutetaan vuokraamalla.

Tontteja koskevat vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan tonttien pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadinnan yhteydessä.

Vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

3. Nykyisten maanvuokrasopimusten päättäminen ja muuttaminen

Varausalueen kaavatonttiin (AK) 45052/4 kohdistuu HOAS:in 31.12.2040 asti voimassa oleva muodostajakiinteistöön (AKS) 45052/2 kohdistuva pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 9970. Kaavatontin 45052/4 toteuttaminen edellyttää maanvuokrasopimuksen nro 9970 ennenaikaista päättämistä siten, että kyseinen muodostajakiinteistö muodostaa jatkossa osan uutta kaavatonttia (AK) 45052/4.

Lisäksi kaavatontti (AK) 45052/4 muodostuu osasta vanhan kaavan mukaista LPA-tonttia 45052/1. Tonttiin 45052/1 kohdistuu tällä hetkellä kolme voimassa olevaa asuntotonttien pysäköintiin liittyvää maanvuokrasopimusta, Helsingin kaupungin asunnot Oy sopimus nro 20834, HOAS sopimus nro 20835 ja As Oy Asiakkaankatu 7 sopimus nro 20833.

Edellä luetelluista maanvuokrasopimuksista Helsingin kaupungin asunnot Oy:n maanvuokrasopimus 20834 kohdistuu osin muodostettavan kaavatontin 45052/4 alueeseen. Näiltä osin varauksensaaja sitoutuu sopimaan Helsingin kaupungin asunnot Oy:n kanssa varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen 20834 muuttamisesta siten, ettei maanvuokrasopimus jatkossa kohdistu varausalueella sijaitsevan suunnitellun kaavatontin 45052/4 alueeseen.

Vanhan kaavan mukaiseen tonttiin (LPA) 45052/1 kohdistuva HOAS:n voimassa oleva maanvuokrasopimus 20835 tulee päättää ennenaikaisesti, sillä opiskelija-asunnoille ei uuden kaavan 12599 mukaan tarvita autopaikkoja lukuun ottamatta tonttia 45055/1, jonne on toteutettava vähintään 2 autopaikkaa liikuntaesteisten käyttöön ja satunnaiseen tontilla

pysäköintiin. Samalla vanhan kaavan mukaiseen LPA-tonttiin 45052/1 kohdistuvat tontteja 45053/1 ja 3 palvelevat Helsingin kaupungin asunnot Oy:n ja As Oy Asiakkaankatu 7 asuntojen pysäköintiin liittyvät maanvuokrasopimukset 20833 ja 28034 tulee järjestää uudelleen siten, että ne kohdistuvat jatkossa kunkin tontin kaavan mukaista tarvetta vastaavasti uuden kaavan mukaiseen LPA-tonttiin 45052/5.

Muodostajakiinteistön (LPA) 45052/1 vapauttamisesta ja tontilla sijaitsevien maanvuokrasopimusten 28033 ja 28034 muuttamisesta ja uudelleen järjestelyistä sekä HOAS:in maanvuokrasopimusten päättämisestä tulee sopia vuokrasopimusten haltijoiden kanssa hyvissä ajoin ennen suunniteltujen kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä olevan pitkäaikaisten maanvuokrasopimusten laadintaa.

4. Varausalueella sijaitsevat maanalaiset johdot

Kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 alueella sijaitsee Elisan ja Suomen Turvallisuusverkon puhelinkaapeleita sekä vähäisessä määrin Helen Sähköverkon keskijännitekaapeleita ja Auris Kaasunjakelun kaasuverkkoa. Kyseiset johdot tullaan korvaamaan uusilla yleiselle alueelle sijoitettavilla johdoilla. Kaava-alueen länsipään uusia tontteja varten rakennetaan uudet vesi- ja jätevesiviemärijohdot Gotlanninkatuun Asujanpolun ja Asiakkaankadun väliselle osuudelle.

5. Varausalueen maaperä

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia, joissa alueen maaperässä on havaittu kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia sekä vähäisiä määriä jätettä. Tarkemmat tiedot tutkimuksista on esitetty raportissa ”Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Gotlanninkatu 1, Vahanen Environment Oy, 8.11.2019”, joka on toimitettu varauksensaajalle.

Mikäli alueelta löytyy muuta pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, tulee asiasta ilmoittaa välittömästi Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiimille.

Osa nyt varattavan alueen muodostajakiinteistö 45052/2 on vuokrattuna varauksen saajalle. Kyseisen alueen osalta varauksen saaja vastaa maaperän mahdollisesta pilaantumisesta ja sen puhdistamisesta. Mikäli muulla varausalueella todetaan alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia, vastaa kaupunki näiden osalta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta.

6. Energiategokkuus

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

7. Rasiitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista kaavatonttien 45052/4 ja 45055/1 välillä. Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia tonttien rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien yhteisalueista, Asujanpolun ylittävän ja rakennukset yhdistävän u1-kaavamerkinnällä varustetun rakennusosan käytöstä, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja näihin liittyvistä kustannuksista sekä ylläpidosta.

8. Hankeen toteutusaikataulu

Gotlanninkadun katusuunnittelu on aikataulutettu vuodelle 2022 ja itse kadun rakentaminen vuodelle 2023. Tässä yhteydessä kadulle tullaan siirtämään tontin johdot ja rakennetaan HSY:n vesi- ja viemäri ennen talonrakentamista. Puisto ja pp-väylä on suunniteltu rakennettavaksi vasta tontin rakentamisen jälkeen ja sen suunnittelu on tarkoitus käynnistää vuonna 2024. Em. aikatauluja tullaan kuitenkin tarkentamaan hankkeiden edetessä.

Gotlanninkatu 1-3, eli nyt varattavien kaavatonttien rakentaminen tulee käynnistää edellä mainittujen kunnallisteknisten hankkeiden edellyttämässä aikataulussa siten, että rakentaminen alueella alkaa viimeistään vuoden 2024 alussa.