

Liite 5 / Erityiset varausehdot Kaarela, Kuninkaantammi tontti 33398/2

1. Kehittyvä kerrostalo

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

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakemuksessa ja sen liitteissä esitettyjä kehittämisteemoja:

- kaupunkikorttelin asuntopiha ja lämmin viherhuone välittävinä vyöhykkeinä
- lämpimän viherhuoneen monikäyttöisyys

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

3. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hakemuksessa ja sen liitteissä esitetyn mukaista huoneistojakaumaa ja huoneistokokoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Varausalueelle toteutettavasta asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

4. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Asemakaavassa sallitaan mm. viherhuoneiden rakentaminen asemakaavan merkityn kerrosalan ja rakennusalan rajoittamatta.

Varauksensaaja on tietoinen, että ehdotuksen mukaiset viherhuoneet ovat tavanomaisesta poikkeavia, eivätkä TOPTEN-viherhuonekortin tulkinnat ole tässä tapauksessa täysin soveltamiskelpoisia. Ehdotuksen mukaisten viherhuoneiden toteuttaminen saattaa vaatia

asemakaavoituksen poikkeamispäätöksen erityisesti asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoitukseen mukaisen kerrosalan osalta.

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.

Tontin vuosivuokran määräytymisen perusteena käytetään asuinrakennusoikeuden indikaatiivista yksikköhintaa 750 euroa/k-m². Vuokrahinta tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

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

Varauksensaaja on tietoinen, että maanvuokraa peritään vähintään tontin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden mukaan, mikäli tämä rakennusoikeus ylitetään, peritään maanvuokraa myös ylityksen osalta. Mikäli ehdotuksen mukaiset viherhuoneet toteutetaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden lisäksi, niistä saatetaan periä maanvuokraa rakennusoikeuden ylityksen osalta.

6. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

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 viivästyisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.