

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontit 38024/7 ja 8

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

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

2. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m². Tai vaihtoehtoisesti asuinhuoneistoalasta vähintään 55 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), jolloin näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 65 h-m².

Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 28 h-m².

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

Molemmissa rakennuksissa tulee olla monipuolisesti eri tyyppisiä ja kokoisia asuntoja.

3. Asemakaava ja muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista.

4. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupungin ja Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 7952, joka käsittää myös suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 alueet. Sopimus on voimassa ajalla 1.4.1963 - 31.12.2025. Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia 38024/1 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 7952 muuttamista.

Hakemus varattujen tonttien 38024/7 ja 8 tai niistä muodostuvien tonttien pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n maanvuokrasopimuksen nro 7952 ehtojen muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikaiset vuokrasopimukset tonteista 38024/6, 7 ja 8 on allekirjoitettu.

5. 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.

6. Energiatehokkuus

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin $75\text{kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$.

7. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen ja käyttö edellyttävät rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja/tai yhteisjärjestelyitä koskevien rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimusten laatimista tonttien 38024/6, 7 ja 8 välillä. Em. sopimuksissa tulee sopia tontin rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisalueista, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja 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. Varausalueen maaperä ja maanalaiset johdot

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Suunniteltujen kaavatonttien 38024/7 ja 8 alueilla sijaitsee tontilla 38024/1 sijaitsevien rakennusten tonttijohtoja, joiden siirtämisestä kustannuksellaan varauksensaaja ja tontin vuokralainen keskenään sopivat.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.

10. Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamuutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyisen vuokralaisen Asunto Oy Rapakivenkuja 2:n yhteistyökumppanille Lehto Asunnot Oy:lle.