

Liite 3 / Erityiset varausedot, tontti 33245/4

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

Tontin asuinrakennusoikeudesta 50 prosenttia tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

Perheasuntovaatimus koskee jokaista muodostettavaa tonttia.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

75 % yksioista tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m².

3. Rakennuksen tai sen osan purkaminen

Suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää vanhan rakennuksen purkamista. Varauksensaaja on tietoinen, että rakennusvalvontaviranomainen voi vaatia, että ennen purkamistyön aloittamista on laadittava purkamissuunnitelma.

Mikäli luvan hakijan toimittaman rakennus- ja purkujäteselvityksen perusteella rakennuksessa on käyttökelpoisia rakennusosia, on ne irrotettava uudelleen käyttöä varten rakennuksen purkamisen yhteydessä, jos se on teknisesti mahdollista eikä siitä aiheudu kohtuuttomia kustannuksia. Käyttökelpoiset rakennusosat on käytettävä ensisijaisesti kyseiselle tontille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien rakentamisessa. Mikäli se ei ole teknisesti tai muusta perustellusta syystä mahdollista, on käyttökelpoiset rakennusosat käytettävä muualla tapahtuvassa rakentamisessa, tai jos tämäkään ei ole mahdollista, on materiaali hyödynnettävä muulla tavalla. Loppukatselmuksessa on esitettävä selvitys siitä, mitä käyttökelpoisille rakennusosille on tehty.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan voimassa olevaa Helsingin kaupungin rakennusjärjestystä, jossa on tarkemmin ohjeistettu rakentamisen kiertotalouteen liittyviä asioita.

4. Hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella asemakaavan lainvoimaistumista sekä alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen päättämistä.

5. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontti 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.

Varauksensaaja on tietoinen, että mikäli tontin asemakaavaan merkittyä pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta ei käytettäisi kokonaan, maanvuokraa peritään kuitenkin vähintään asemakaavan mukaisesta mainitun rakennusoikeuden määrästä.

6. 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.

7. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus ja sen päättäminen

Hakemus varatun tontin 33245/4 tai siitä muodostettavien tonttien pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:n maanvuokrasopimuksen nro 21474 päättämiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin uusi pitkäaikainen vuokrasopimus tontista 33245/4 on allekirjoitettu.

8. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin mahdollisesti muodostettavien kiinteistöjen kesken yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

9. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Tontti 33245/4 on ollut vuokrattuna 1.8.1980 lähtien. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan varausalueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.

10. Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki ei tule suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen johdosta täydennysrakentamiskorvausta, sillä suunnitellun kaavamuutoksen myötä tontin lisääntyvä rakennusoikeuden määrä esitetään varattavaksi nykyiselle vuokralaiselle Kiinteistö Oy Helsingin Vellikellontie 4:lle.