

Kahden asuntotontin (AK) varaaminen Rakennusliike Reponen Oy:lle, Siklatilat Oy:lle sekä Jukivest Oy:lle / AVARRUS Arkkitehdit Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Oulunkylä, tontit 28141/2 ja 28135/1)

Liite 2 / erityiset varausehdot

1

Rakennusliike Reponen Oy:n varaus kohdistuu liitteen 1 mukaisesti tontin 28141/2 koillisnurkkaan alueeseen A, (rakennusoikeus 6 100 + 400 k-m²).

Siklatilat Oy:n varaus kohdistuu liitteen 1 mukaisesti tontin 28141/2 eteläreunaan alueeseen B, (rakennusoikeudet 1 600 ja 1 600 k-m²) sekä kokonaisuudessaan tonttiin 28135/1.

Jukivest Oy:n/ Avarrus Arkkitehdit Oy:n varaus kohdistuu liitteen 1 mukaisesti tontin 28141/2 länsiosaan alueeseen C, (rakennusoikeus 2 100 + 50 k-m²).

2

Alueeseen A kohdistuvat ehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen (alue A) n. 50 % rakennusoikeudesta Aran lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja sekä n. 50 % hintakontrolloituja omistusasuntoja siten, että molemmat hallintamuodot ovat erotettavissa omiin rakennuksiinsa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.
- Varauksensaajan tulee suunnitella ja toteuttaa tontille 28141/2 maanalaista pysäköintilaitosta varten varatulle alueelle tarvittavissa määrin tonttien 28141/2 ja 282135/1 kaikkien varauksensaajien yhteiset pysäköintipaikat.
- Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle. Ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt ovat suunnitellut tontit 28141/2 ja 28135/1. Näillä tonteilla on oikeus sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella. Kukin hanke vastaa osaltaan

pysäköintilaitoksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista maksuerien mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy. Luovutushinta tulee vaadittaessa hyväksyttävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Hanke tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo -ohjelmassa puollon saaneen konseptin mukaisesti ja yhteistyössä konseptisuunnittelusta vastanneen Arkkitehtitoimisto Karin Krokfors Oy:n kanssa.
- Hankkeen raportoinnissa on kuvattava kehittämisprosessi hankkeen vireille tulosta aina valmiiksi projektiksi sekä tehtävä vertailu rakentamisen vakioratkaisuihin nähden vastaten kysymykseen ”mitä tällä rakentamistavalla saavutetaan”.
- Raportointi tapahtuu kolmivaiheisesti:
 - o Hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta tulee raportoida viimeistään 6 kk kohteen valmistumisesta.
 - o Asukaskokemuksista tulee raportoida noin kahden vuoden kuluttua valmistumisesta. Asukaskokemuksia tulee kartoittaa mm. talotekniikan vaikutuksista asumiseen (esim. mahdolliset äänet, huoneistopohjat) ja asumistyytyväisyydestä.
 - o Koko hankekokonaisuuden (mm. huoneistomuutokset ja digitalisaation hyödyntäminen) osalta kymmenen vuoden kuluttua rakennuksen käyttöönotosta.

3

Alueeseen B ja tonttiin 28135/1 kohdistuvat ehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen (alue B ja tontti 28135/1) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa suunnitellulle tontille 28141/2 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
- Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.
- Hankkeessa tulee toteuttaa kolme erilaista puukerrostaloa (rankarakenteinen, hybridi ja massiivipuurunkoinen).
- Talojen on oltava huoneistojakaumaltaan ja muilta muuttujiltaan mahdollisimman samankaltaisia. Talot on rakennettava viivytyksettä.
- Raportointi tehdään hankkeen tontinvaraushakemuksen suunnitelman mukaisesti, ja lisäksi hankkeen suunnittelusta ja rakentamisesta tulee raportoida 6 kk kuluessa kolmannen talon valmistuttua. Asukaskyselyt tulee tehdä hakemuksen mukaisesti.
- Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta.

4

Alueeseen C kohdistuvat ehdot:

- Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelleen (alue C) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa suunnitellulle tontille 28141/2 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.
- Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.
- Hankkeen tutkittava teema sekä raportointi tulee toteuttaa hakemuksen mukaisesti. Raportointi tapahtuu kaksivaiheisesti; heti hankkeen valmistuttua sekä noin kaksi vuotta käyttöönnotosta.
- Hankkeen tulee raportoida rakentamisen aikaisesta kosteudenhallinnasta

5

Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentaminen on sovitettava muun ohella Käskynhaltijantien kaasuputken siirron ja Raide-Jokerin rakentamisen kanssa.

Varauksensaaja on lisäksi tietoinen, että suunniteltujen hankkeiden toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.

6

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m², jollei tontit-yksikön kanssa toisin sovita.

7

Varauksensaajien on hankkeestaan viestittäessä mainittava sen kuuluminen Kehittyvä kerrostalo - ohjelmaan.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 5 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.