

Liite 3 / Erityiset varausehdot, kaavatontti 28140/12

1. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

Varauksensaajan tulee toteuttaa kaavatontille 28140/12 ensisijaisesti Helsingin Seurakuntayhtymän työntekijöille osoitettavia vapaarahoitteisia ilman Hitas-ehtoja toteutettavia vuokra-asuntoja.

2. Liikerakennusoikeuden toteuttaminen

Kaavatontille 28140/12 tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12445 osoittama liikerakennusoikeus.

3. Autopaikat

Varauksensaajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella varauksensaaja sijoittaa maksimimäärän kaavatontin 28140/12 velvoiteautopaikoista omalle tontilleen ja loput velvoiteautopaikoista (arviolta 5 ap) autopaikkatontille (LPA) 28140/10 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Helsingin Asuntotuotantotoimisto (Att) rakentaa pysäköintilaitoksen Helsingin kaupungin asuntojen (Heka) omistukseen ja hallintaan. Varauksensaajan tulee tarkentaa autopaikkatontille 28140/10 sijoitettavien autopaikkojen määrä Att:lle 30.10.2020 mennessä, elleivät varauksensaaja ja Att toisin sovi.

Varauksensaajan tulee sopia Hekan kanssa pysäköintilaitosta koskevista yhteisjärjestelyistä koskien muun muassa pysäköintilaitoksen rakentamis- ja ylläpitokustannuksia. Mainitut kustannukset jaetaan autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi.

4. Maanvuokrasopimuksen muuttaminen ja alueiden vapauttaminen kaupungin hallintaan

Kaupungin ja Helsingin Seurakuntayhtymän välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8745, joka käsittää kaavatontin 28140/12 lisäksi mm. osan asuntotontista 28140/11, pysäköintitontin 28140/10 sekä Teininrinteen katualueen. Maanvuokrasopimus on voimassa ajalla 1.10.1968 – 31.12.2025.

Helsingin Seurakuntayhtymä on velvollinen korvauksetta vapauttamaan alueita maanvuokrasopimuksen nro 8745 mukaisesta vuokra-alueesta siten, että Helsingin Seurakuntayhtymän vuokraus kohdistuu jatkossa ainoastaan kirkon ja muiden seurakunnallisten rakennusten ja palveluasuntojen tontille (YKA) 28140/13 sekä varauksen kohteena olevalle kaavatontille 28140/12. Helsingin Seurakuntayhtymä on velvollinen vapauttamaan mainitut alueet viipymättä sen jälkeen, kun kaavatonttia 28140/12 koskeva varaus on vahvistettu ja YKA-tontista 28140/13 on tehty uusi maanvuokrasopimus 50 vuodeksi.

Kaavatonttia 28140/12 koskevan varauksen voimassaolo edellyttää, että Helsingin Seurakuntayhtymä luovuttaa alueet kaupungille viipymättä edellä mainittujen edellytysten täytyttyä. Helsingin Seurakuntayhtymän tulee hakea nykyisen vuokra-alueen muuttamista sekä YKA-tontin pitkäaikaista vuokraamista 50 vuodeksi viipymättä varauksen vahvistamisen jälkeen.

Mikäli kaavatontin 28140/12 varaus päättyy eikä johda tontin 28140/12 vuokraamiseen Helsingin Seurakuntayhtymälle, tulee Helsingin Seurakuntayhtymän luovuttaa korvauksetta kaavatontti kaupungin vapaaseen hallintaan kaupungin kanssa tehtävällä vuokrasopimuksen muutoksella. Kaavatontin 28140/12 alueella sijaitsee varauksensaajan omistama talousrakennus, joka varauksensaajan tulee purkaa.

Helsingin Seurakuntayhtymä vastaa vuokra-alueesta poistuvien alueiden maaperän pilaantumisesta, mikäli pilaantuminen on tapahtunut (vuokralaisen) vuokra-aikana.

Helsingin Seurakuntayhtymä on tietoinen, että kaavatontille 28140/12 toteutettavan asuinkerrostalohankkeen rakennustöiden aloittaminen edellyttää, että kaavatontista 28140/12 on tehty pitkäaikainen maanvuokrasopimus.

5. Kaukolämpöjohto

Kaavatontin 28140/12 eteläreunassa sijaitsee tontilla 28140/13 sijaitsevaa rakennusta palveleva kaukolämpöjohto, joka tulee ottaa huomioon varausalueen suunnittelussa sekä rakentamisessa.

6. Korttelikortti

Varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa Käskynhaltijantien ympäristöstä laaditun korttelikortin, johon on kirjattu kaavan kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia tavoitteita.

7. Alueryhmätyöskentely

Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan alueryhmätyöskentelyyn, mikäli sellainen järjestetään.

8. Hankkeen toteutusaikataulu

Varauksensaaja on tietoinen, että liikenne kaavatontille 28140/12 tapahtuu Teininrinteen kautta. Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että kaavatontin rakentamisen aloittaminen, rakentaminen ja kaavatontille rakennettavan asuinkerrostalon käyttöönotto ovat täysin riippuvaisia kyseisen hankkeen aikataulusta.

9. Varausalueen maaperä

Käytettävissä olevien tietojen perusteella kaavatontilla 28140/12 ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli kaavatontilta löytyy jätettä tai pilaantuneeseen maaperään viittaavaa, vastaa vuokralainen (varauksensaaja) kustannuksellaan maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista, jos pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta. Mikäli alueella todetaan viitteitä pilaantumisesta, siitä tulee ilmoittaa välittömästi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun rakentamiskelpoisuustiimille.