



§ 26

Asuinkerrostalotontin varaaminen täydennysrakentamista varten (Haaga, Kivihaka, tontti 29201/4)

HEL 2015-013470 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti varata Asunto OY Kivihaantie 1:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin nro 29201 tontin nro 4 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohella tonttia 29201/1 koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 8006 muuttamista siten, että varausalue vapautetaan kaupungin suoraan omistukseen ja hallintaan, jotta kaupunki voi vuokrata varatun tontin 29201/4 asunto-osakeyhtiölle.

Varauksensaaja vastaa varausalueen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy tai estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja tontin 29201/1 vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueen vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tonttia 29201/1 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausaluetta koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylempään toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.



2

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

3

Kaupungin ja Asunto OY Kivihaantie 1:n välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8006 tontista 29201/1. Tonttia 29201/1 koskeva maanvuokrasopimus on voimassa ajalla 1.2.1964 - 31.12.2025. Tontti 29201/1 on 9.10.2015 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12676 jaettu tonteiksi 29201/4 ja 29201/5, ja varauspäätös kohdistuu tonttiin 29201/4. Mikäli varausalueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisesta edellä mainitun vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen/varausalueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta.

4

Omistusasuntotuotannossa varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa perheasuntoina (2 makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m².

Vaparaohitteisessa vuokra-asuntotuotannossa asunnot on pidettävä vuokra-asuntokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

5

Kerrostaloituotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen/rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen/rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

6

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hanke on suunniteltava ja toteutettava yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakentajille laatimaa toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista. Toimintaohje on päivitetty viimeksi 28.9.2015.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan myös sopimaan kaikista varausalueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8



Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/ tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja tai varauksensaajan yhteistyökumppani ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

9

Rakennettavaa rakennusta koskevat rakennuslupapaperit on toimitettava hyväksyttäväksi kiinteistöviraston tonttiosastolle ennen rakennusluvan hakemista.

10

Varausalue/varattu tontti 29201/4 luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Hakemukset varatun tontin 29201/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 8006 ehtojen muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin sekä kuitenkin viimeistään 3 kuukautta ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen vuokrasopimus tontista 29201/4 on allekirjoitettu.

Tontin 29201/4 pitkäaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan vahvistamia asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä kaupunginvaltuuston vahvistama vuokrausperustehintaa ja vuokra-aikaa.

11

Varauksensaajan on korvauksetta sallittava varausalueella sijaitsevien viemäreiden, johtojen ja muiden kunnallisteknisten rakenteiden sijoittaminen varausalueelle, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista.

12

Tontin 29201/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu sekä tonttien 29201/4 ja 5 lohkottu ja rekisteröity ennen hakemuksen jättämistä tontin 29201/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 8006 ehtojen muuttamiseksi. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista vastaa varauksensaaja/tontin vuokralainen.

13



Varauksensaajan tulee mahdollisimman pian ja viimeistään kahden vuoden kuluessa tonttia 29201/4 koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta esittää kiinteistöviraston tonttiosastolle selvitys lisärakennusoikeuden luovuttamisesta saamastaan hyödyn määrästä. Toimitettava selvitys voi olla sopimus rakennushankkeen toteuttamisesta tai muu selvitys luovutushinnasta ja muusta rahallisesta hyödystä. Hyötynä pidetään tällöin esimerkiksi perustettavan uuden asunto-osakeyhtiön tontille 29201/5 toteuttamia ja sitä hyödyttäviä parannuksia ja korjauksia.

14

Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus maksetaan tonttia 29201/1 koskevan maanvuokrasopimuksen muuttamisen yhteydessä. Tällöin vuokranantajan ja vuokralaisen välillä noudatetaan täydennysrakentamismenettelyn ja -korvauksen osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

15

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

Samalla kaupunginhallitus oikeutti kiinteistölautakunnan tarvittaessa päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista sekä varausajan mahdollisesta jatkamisesta perustellusta syystä enintään vuodeksi kerrallaan.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaushakemus, tontti 29201-4
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29201-4
- 3 Sijaintikartta, tontti 29201-4
- 4 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 28.09.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



11.01.2016

Kaj/4

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 4

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 hyväksynyt Haagan Kivihaan täydennysrakentamista koskevan asemakaavanmuutoksen, ja se on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014.

Kaavamuutoksen mukaiselle tontille 29201/1 on asemakaavamuutoksessa osoitettu muun ohella uuden asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistava rakennusala. Tontti 29201/1 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto OY Kivihaantie 1:lle. Tontille hyväksytyn uuden tonttijaon mukaan se on rekisteröitävissä kahdeksi eri tontiksi, 29201/4 ja 29201/5.

Asunto OY Kivihaantie 1 pyytää, että yhtiölle varattaisiin perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tonttijaon mukainen tontti 29201/4 sääntelämättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Suunnitellussa täydennysrakentamishankkeessa tontin nykyinen vuokralainen pyrkii uudisrakennushankkeesta saatavilla tuloilla kattamaan nykyisen rakennuksensa pian ajankohtaisen mittavan peruskorjauksen kustannuksia.

Erikseen on tarkoitus tämän asian yhteydessä saattaa kaupunginvaltuuston vahvistettavaksi uuden tontin vuokrausperusteet.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja suunnitelmat

Haagan Kivihaan täydennysrakentamista koskevassa asemakaavamuutoksessa osoitetaan nykyiselle tontille 29201/1 muun ohella uuden asuinkerrostalon rakentamisen mahdollistava rakennusala. Tontti 29201/1 on vuokrattu pitkäaikaisesti Asunto OY Kivihaantie 1:lle ja tontilla sijaitsee asunto-osakeyhtiön omistama kerrostalo. Tontti 29201/1 on tonttijaolla nro 12676 jaettu tonteiksi 29201/4 ja 29201/5.

Asunto OY Kivihaantie 1 pyytää 16.9.2015 päivätyllä hakemuksellaan, että kaupunki varaisi sille hyväksytyn tonttijaon mukaisen tontin 29201/4 perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun sääntelämättömien



ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Asunto OY Kivihaantie 1 (jäljempänä yhtiö) on tekemässä vuokra-alueella sijaitsevassa omistamassaan rakennuksessa laajan LVIS-järjestelmien peruskorjauksen. Lisäksi rakennukseen rakennetaan hissit. Yhtiö käyttää varausalueelle toteutettavasta täydennysrakentamishankkeesta saatavat tulot näiden kustannusten kattamiseen siten, että täydennysrakentamista koskevan kaavamuutoksen mahdollistama uusi kerrostalo rakennettaisiin peruskorjauksen yhteydessä.

Hakija on esittänyt arkkitehtitoimisto Antti Voutilainen Oy:n laatimat alustavat suunnitelmat kerrostalon toteuttamisesta varattavalle tontille 29201/4. Hakija on neuvotellut hankkeen toteuttamisesta tulevien yhteistyökumppaneiden kanssa, ja hakijan ilmoituksen mukaan on todennäköistä, että hanke päästäisiin aloittamaan vuonna 2016.

Hakemus perusteluineen on liitteenä 1.

Asemakaava ja varausalue

Kaupunginvaltuusto on 27.8.2014 hyväksynyt Haagan Kivihaan alueen täydennysrakentamista koskevan asemakaavan muutoksen nro 12239. Kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi 10.10.2014.

Kaavamuutoksen alueelle sijoittuu muun ohella asuinkerrostalojen korttelialueen tontti 29201/1, joka on vuokrattu Asunto OY Kivihaantie 1:lle vuoden 2025 loppuun voimassa olevalla maanvuokrasopimuksella. Vuokratulle tontille 29201/1 on täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi laaditulla asemakaavamuutoksella osoitettu rakennusala uutta kerrostaloa varten. Nykyinen tontti on hyväksytyllä tonttijaon muutoksella jaettu kahdeksi tontiksi, 29201/4 ja 5, jolloin uudisrakennukselle on rekisteröitävissä oma tontti.

Uusi rakentamaton ja nyt varattavaksi esitettävä tontti 29201/4 kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Tontin 29201/4 pinta-ala on 934 m² ja rakennusoikeus 1 144 k-m². Tontille rakennettavan rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 4. Kaavamääräysten mukaan autopaiikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsennöiden tonteille. Autopaikkojen lukumäärä määräytyy seuraavista normeista suuremman mukaan: 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto.

Tontin 29201/4 osoite on Kivihaantie. Tonttia ei ole vielä merkitty kiinteistörekisteriin.



Ote ajantasaisesta asemakaavasta on liitteenä 2 ja sijaintikartta liitteenä 3.

Varauksen perustelut ja varausehdot

Hyväksytyn tonttijaon mukainen tontti 29201/4 esitetään varattavaksi Asunto Oy Kivihaantie 1:lle perustettavan yhtiön lukuun vapaarahoitteisten, ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Varaus olisi voimassa 31.12.2017 saakka. Tontille voidaan rakentaa noin 15 asuntoa.

Kaupunki ei varausehtojen mukaan vastaa mm. mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli hankkeen vaatimat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai mikäli kaupunki ja Asunto OY Kivihaantie 1 eivät pääse sopimukseen voimassa olevan maanvuokrasopimuksen ehtojen muuttamisesta.

Tontinvarauksessa noudatettaisiin kaupungin tavanomaisia varausehtoja. Kiinteistöviraston tonttiosaston toimintaohje 28.9.2015 on liitteenä 4.

Varattavan tontin vuokrauserusteet ja nykyisen maanvuokrasopimuksen muutosperiaatteet

Varattava tontti 29201/4 tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla. Tontin vuokrauserusteet on tarkoitus saattaa valtuuston päätettäväksi tämän asian yhteydessä.

Täydennysrakentamiskorvaus

Kaupunki tulee suorittamaan asemakaavan muutoksen toteuttamisen mahdollistavasta maanvuokrasopimuksen muutoksesta Asunto OY Kivihaantie 1:lle täydennysrakentamiskorvausta maanvuokrasopimuksen muutoksen yhteydessä tai muuna vuokralaisen valitsemana tätä myöhäisempänä ajankohtana.

Tällöin vuokranantajan ja vuokralaisen välillä noudatetaan täydennysrakentamisen menettelyn ja -korvauksen osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

Lopuksi

Tontin varaaminen Asunto Oy Kivihaantie 1:lle on perusteltua, koska varattava tontti muodostuu osasta yhtiölle nyt vuokrattua tonttia. Tontin 29201/4 rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista tonttien 29201/4 ja 5 välillä. Yhteisjärjestelysopimuksessa sovitaan useista varattavan tontin rakentamisen kannalta välttämättömistä järjestelyistä, jotka ovat mahdollisia ainoastaan tonttia 29201/5 rasittavien



11.01.2016

Kaj/4

rasitteenluonteisten oikeuksien kautta. Järjestelyjen mahdollistamiseksi on tarkoituksenmukaista, että molempien tonttien hallinta ja päätösvalta rakennuttamisvaiheessa ovat samalla taholla. Samanaikaisesti toteuttavasta peruskorjauksesta ja uudisrakentamisesta on myös saatavissa synergiaetuja

Täydennysrakentamisen edistäminen on kaupungin tavoitteiden mukaista, ja tässä etu koituu niin kaupungille kuin varauksensaajallekin. Täydennysrakentamisella monipuolistetaan alueen asuntotarjontaa ja tuetaan palveluja. Ehdotus on kiinteistölautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Pekka Sauri

Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028
timo.harmala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Varaushakemus, tontti 29201-4
- 2 Ote ajantasaisesta asemakaavasta, tontti 29201-4
- 3 Sijaintikartta, tontti 29201-4
- 4 Toimintaohje massat ja kaadettavat puut 28.09.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 4

Tiedoksi

Kiinteistölautakunta

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 17.12.2015 § 635

HEL 2015-013470 T 10 01 01 00

Kiinteistökartta 87 677 494, Kivihaantie



Esitys

A

Kiinteistölautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päätti varata Asunto OY Kivihaantie 1:lle (Y-tunnus 0235108-2) perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29201 tontin 4 sääntelemättömien ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2017 saakka seuraavin ehdoin:

1

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohella tonttia 29201/1 koskevan voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 8006 muuttamista siten, että varausalue vapautetaan kaupungin suoraan omistukseen ja hallintaan, jotta kaupunki voi vuokrata varatun tontin 29201/4 asunto-osakeyhtiölle.

Varauksensaaja vastaa varausalueen suunnittelusta ja toteutuksesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamisen mahdollisesti edellyttämä asemakaavan muutos tai poikkeamispäätös ei tule voimaan taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy tai estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja tontin 29201/1 vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueen vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli tonttia 29201/1 koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausaluetta koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

2



Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä.

3

Kaupungin ja Asunto OY Kivihaantie 1:n välillä on voimassa maanvuokrasopimus nro 8006 tontista 29201/1. Tonttia 29201/1 koskeva maanvuokrasopimus on voimassa ajalla 1.2.1964 - 31.12.2025. Tontti 29201/1 on 9.10.2015 hyväksytyllä tonttijaolla nro 12676 jaettu tonteiksi 29201/4 ja 29201/5, ja varauspäätös kohdistuu tonttiin 29201/4. Mikäli varausalueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisesta edellä mainitun vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueen/varausalueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta.

4

Omistusasuntotuotannossa varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään noin 35 % tulee toteuttaa perheasuntoina (2 makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m².

Vaparaohitteisessa vuokra-asuntotuotannossa asunnot on pidettävä vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.

5

Kerrostaloituotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen/rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen/rakennusten tulee täyttää vähintään C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.



6

Varauksensaajan tulee noudattaa asemakaavamääräyksiä sekä mahdollisia alueellisia rakentamistapaohjeita. Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin tonttien rakentajille laatimaa toimintaohjetta kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta ja kaadettavista puista. Toimintaohje on päivitetty viimeksi 28.9.2015.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan myös sopimaan kaikista varausalueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheutonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

8

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan ja/ tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksen-



saaja tai varauksensaajan yhteistyökumppani ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

9

Rakennettavaa rakennusta koskevat rakennuslupapaperit on toimitettava hyväksyttäväksi kiinteistöviraston tonttiosastolle ennen rakennusluvan hakemista.

10

Varausalue/varattu tontti 29201/4 luovutetaan vuokraamalla se pitkäaikaisesti.

Hakemukset varatun tontin 29201/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 8006 ehtojen muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin sekä kuitenkin viimeistään 3 kuukautta ennen rakennustöiden aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen vuokrasopimus tontista 29201/4 on allekirjoitettu.

Tontin 29201/4 pitkäaikaisessa vuokrauksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevia kiinteistölautakunnan vahvistamia asuntoalueen maanvuokrasopimuslomakkeen vakioehtoja, kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja sekä kaupunginvaltuuston vahvistama vuokrausperustehintaa ja vuokra-aikaa.

11

Varauksensaajan on korvauksetta sallittava varausalueella sijaitsevien viemäreiden, johtojen ja muiden kunnallisteknisten rakenteiden sijoittuminen varausalueelle, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan mahdollisista johtosiirroista.

12

Tontin 29201/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu sekä tonttien 29201/4 ja 5 lohkottu ja rekisteröity ennen hakemuksen jättämistä tontin 29201/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokrasopimuksen nro 8006 ehtojen muuttamiseksi. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannuksista vastaa varauksensaaja/tontin vuokralainen.

13

Varauksensaajan tulee mahdollisimman pian ja viimeistään kahden vuoden kuluessa tonttia 29201/4 koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamisesta esittää kiinteistöviraston tonttiosas-



tolle selvitys lisärakennusoikeuden luovuttamisesta saamastaan hyödyn määrästä. Toimitettava selvitys voi olla sopimus rakennushankkeen toteuttamisesta tai muu selvitys luovutushinnasta ja muusta rahallisesta hyödystä. Hyötynä pidetään tällöin esimerkiksi perustettavan uuden asunto-osakeyhtiön tontille 29201/5 toteuttamia tonttia 29201/5 hyödyttäviä parannuksia ja korjauksia.

14

Vuokralaiselle maksettava täydennysrakentamiskorvaus maksetaan tontin 29201/1 maanvuokrasopimuksen nro 8006 muuttamisen yhteydessä. Tällöin vuokranantajan ja vuokralaisen välillä noudatetaan täydennysrakentamismenettelyn ja -korvauksen osalta kulloinkin voimassa olevia kaupunginvaltuuston päättämiä periaatteita ja kiinteistölautakunnan päättämiä soveltamisohjeita.

15

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

Lautakunta esitti kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa lautakunnan päättämään varausehtojen vähäisistä muutoksista, lisäyksistä ja tarkennuksista sekä varausajan mahdollisesta jatkamisesta perustellusta syystä enintään vuodeksi kerrallaan.

B

Kiinteistölautakunta päätti, että tonttia 29201/1 koskevan kaupungin ja Asunto OY Kivihaantie 1:n välisen 16.3.1964 allekirjoitetun maanvuokrasopimuksen nro 8006 muuttamisessa tullaan noudattamaan seuraavia ehtoja ja periaatteita, joita vastaavat sopimusehdot tullaan tarvittavin osin sisällyttämään sopimukseen nro 8006 sen ehtojen muuttamisen yhteydessä:

1

Asunto OY Kivihaantie 1:n uusi vuokra-alue on Helsingin kaupungin 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29201 tontti 5 (pinta-ala 3 435 m², osoite Kivihaantie 1).

2

Asunto OY Kivihaantie 1:n (jäljempänä vuokralainen) on noudatettava asemakaavan muutoksen nro 12239 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.



3

Vuokranantajalla on oikeus tarkistaa vuokraa vuokra-alueen käyttötarkoituksessa, kaavamääräyksissä, rakennusoikeudessa tai muussa sellaisessa seikassa tapahtuvien muutosten johdosta.

Jos vuokra-alueelle rakennettujen tilojen käyttötarkoitus muutetaan toiseksi tai tontille rakennetaan lisää kerrosalaa, muutospirustukset on esitettävä kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi.

4

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta tai muutoin pilaannu. Mikäli vuokra-alue vuokraaikana tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, vuokralainen on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille sekä erikseen kirjallisesti kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään kaupungille riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Tarvittaessa vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokraaikana pilaantunut, vuokralainen on velvollinen vuokra-ajan päättyessä kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle kunnostuksen loppuraportin.

Vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen siivoamaan vuokra-alueen.

5

Vuokra-alueella sijaitsee käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, muuntamoja, jakokaappeja tai muita vastaavia laitteita ja rakenteita.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen ja muiden vastaavien laitteiden ja rakenteiden pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella, ellei kaupungin tai po. johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.



Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan asemakaavassa esitetyn maanalaista johtoa varten varatun alueen sijoittumisen vuokra-alueelle. Maanalaista johtoa varten varatulla alueella sijaitsevia johtoja, viemäreitä ja muita vastaavia laitteita ja rakenteita ei saa vahingoittaa.

6

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

7

Vuokranantajalla ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä maanvuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

8

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös tai muu siihen liittyvä päätös, kuten täydennysrakentamiskorvauksen suorittamista koskeva päätös, oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

9

Muilta osin noudatetaan vuokrasopimuksen entisiä ehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti määräämiä lisäehtoja.

(A1129-56)

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Anne Nahi, valvontalakimies, puhelin: 310 64332
anne.nahi(a)hel.fi