

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontit 17130/1 ja 2

1. Hallinta- ja rahoitusmuoto

A-Kruunu Oy:n tulee toteuttaa valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja noin 40-60 % tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta.

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja noin 40-60 % tonttien yhteenlasketusta rakennusoikeudesta.

Varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan tonttien toteuttamisesta edellä mainittu hallinta- ja rahoitusmuotojakauma huomioiden niin että yhteenlaskettu kerrosala vastaa kaavanmukaista rakennusoikeutta, joka on yhteensä 11 900 k-m² sekä sopimaan tonttijaosta.

2. Yhteistyö Asuntoreformi Helsinki –asuminen 2020 –kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa

Varauksensaajat ovat velvollisia toteuttamaan hankkeet yhteistyössä Asuntoreformi Helsinki –asuminen 2020 -kilpailun voittaneen ehdotuksen ”Proosa” suunnittelijan kanssa ja voittaneen ehdotuksen periaatteiden mukaisesti.

3. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että mikäli tonttien asemakaavaan merkittyä pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta ei käytettäisi kokonaan, maanvuokraa peritään kuitenkin vähintään asemakaavan mukaisesta mainitun rakennusoikeuden määrästä.

4. 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 75kWhE/(m²vuosi).

5. Asemakaavan noudattaminen

Varauksensaajat ovat tietoisia, että kilpailuehdotuksen mukainen hanke saattaa edellyttää poikkeamispäätöstä.

6. Hankkeen toteutusaikataulu

Varauksensaajien tulee edistää hankkeitaan viivytyksettä varauspäätöksen jälkeen.

7. Pysäköinti

Postipuiston Pysäköinti Oy on toteuttanut Pasilan Postipuistoon sopimusalueelle 1 tontille (LPA) 17124/1 pysäköintilaitoksen 1 ja toteuttaa tontille (LPA) 17129/3 pysäköintilaitoksen 2.

Varauksensaajat ovat velvolliset sijoittamaan tontteja 17130/1 ja 2 palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan mukaiset tässä varauspäätöksessä mainitut velvoiteautopaikkansa (tontit 17130/1

31 autopaikkaa ja tontti 17130/2 49 autopaikkaa tai tontit 17130/1 ja 2 yhteensä 80 autopaikkaa) tontille 17129/3 toteutettavaan pysäköintilaitokseen 2, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Tämän vuoksi varauksensaajat (tontin vuokralaiset) ovat velvolliset tekemään tonttikohtaisesti pysäköintiyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen edellä mainittujen autopaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä autopaikkojen mukaisesti pysäköintiyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Pysäköintiyhtiön ja varauksensaajien (tonttien vuokralaisten) välillä sovitaan merkintä- ja käyttö sopimuksessa muun muassa pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta asuntotonttien välillä pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät pysäköintiyhtiö ja osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Varauksensaajat ovat velvolliset tonttien 17130/1 ja 2 osalta yhteistyössä sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että pysäköintilaitoksen 2 hanke on jo suunnitteluvaiheessa ja etenemässä. Autopaikat tullaan toteuttamaan pysäköintitaloon kaavan mukaisten autopaikkalaskelmien mukaisena ja tähän liittyvät tonttikohtaiset paikat tulevat tonttien 17130/1 ja 2 maksettaviksi.

Varauksensaajat sitoutuvat ehtoihin, että autopaikkojen kustannukset tullaan perimään 2 kuukauden kuluessa tonttien 17130/1 ja 2 pitkäaikaisten vuokrasopimusten allekirjoittamisesta lukien, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Pysäköintilaitoksen rakentaminen käynnistyy tämän hetken arvion mukaan kesällä 2022.

8. Yhteiskäyttörakennus

Postipuiston asemakaavan muutoksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin on sijoitettava vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta yhteiskerhotilaa (vapaa-ajan tilaa) AH-korttelialueen 17118 yhteiskäyttörakennukseen.

Fira Oy on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan toteutus sopimuksen mukaan kokonaisuudessaan suunnitellun yhteispihatontin (AH) 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen.

Yhteiskäyttörakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerho- yms. tiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat tehtävien sopimusten perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille /omistajille (asukkaille) (kaupunkia lukuun ottamatta).

Fira Oy on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihatontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennusoikeuksien mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Ensimmäisenä toteutettavien kortteleiden 17115, 17120, 17122 ja 17126 toteuttajat ovat velvolliset yhteistyössä kustannuksellaan laatimaan yhteiskäyttörakennuksen hallintaa ja käyttöä koskevat rasite-, yhteisjärjestely-, käyttöoikeus ja/tai huoneenvuokrasopimukset tai muut vastaavat tarvittavat sopimukset sekä esittämään sopimukset etukäteen kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi. Mikäli osapuolet (kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki edellyttää kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120, 17122, 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) osallisuutta edellä mainittuihin sopimuksiin. Tämän vuoksi varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan hallitsemansa tontin osalta edellä mainitut sopimukset, kuten huoneenvuokrasopimuksen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytyt käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonaan valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Fira Oy on esittänyt, että yhteiskäyttörakennuksen huoneenvuokrasopimuksen allekirjoittamista voitaisiin siirtää AK-tonttien osalta myöhäisemmäksi yhteiskäyttörakennuksen rakennusluvan lainvoimaiseksi tulemisen yhteyteen. Tämän vuoksi varauksensaaja/vuokralainen on velvollinen allekirjoittamaan ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista sitoumuksen, jonka mukaan vuokralainen sitoutuu allekirjoittamaan mainitun huoneenvuokrasopimuksen viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun yhteiskäyttörakennuksen rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun Fira Oy on ilmoittanut po. asiasta yhtiölle.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Fira Oy on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttörakennuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Selvyyden vuoksi todetaan, että varauksensaaja/vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että yhteispihatontille toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Fira Oy:n toimittaman yhteiskäyttörakennuksen alustavan toteutusmallin mukaan (huoneen)vuokran määrä perustuu huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaiseen hintaan, kuitenkin enintään 0,20 euroa/k-m²/kk ja johon voidaan lisätä sopimuksen mukainen korotus (Postivarikon toteutusmalli, 3.5.2017).

9. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Varauksensaajat ovat velvollisia tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan kaikista toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

10. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Hankkeen toteuttamisesta vastaava taho on velvollinen osallistumaan alueryhmätyöskentelyyn, mikäli sellainen järjestetään.

11. Varausalueen maaperä

Tontti 17130/1

Kaupunki ilmoittaa, että varausalueen läheisyydessä on ollut maaliikennekeskuksen toimintaa.

Alueella on tehty maaperätutkimuksia, joissa ei ole todettu maaperän pilaantuneisuutta

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä, joten alueelle rakennettaviin rakennuksiin on rakennettava ensisijaisesti tuulettuva alapohja. Mikäli halutaan käyttää muuta rakenneratkaisua, on se erikseen hyväksyttävä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla. Lisäksi tontin maaperään asennettavat vesijohdot ja liitokset on tehtävä diffuusiosuojattuina.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Kaupunki korvaa varauksensaajalle pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Tontti 17130/2

Kaupunki ilmoittaa, että varausalueen läheisyydessä on ollut maaliikennekeskuksen toimintaa.

Alueella on tehty maaperätutkimuksia, joissa tontilla on todettu kynnysarvon ylittävää haitta-ainepitoisuutta. Varauksensaajan on otettava se huomioon kaikessa maarakentamisessa.

Postipuiston kaava-alueella on todettu pohjavedessä kloorattuja hiilivetyjä, joten alueelle rakennettaviin rakennuksiin on rakennettava ensisijaisesti tuulettuva alapohja. Mikäli halutaan käyttää muuta rakenneratkaisua, on se erikseen hyväksyttävä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla. Lisäksi tontin maaperään asennettavat vesijohdot ja liitokset on tehtävä diffuusiosuojattuina.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän tai pohjaveden puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Kaupunki korvaa varauksensaajalle pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

12. Muut erityiset ehdot

Varauksensaajien tulee edistää puurakentamista hankkeessa.

Varauksensaajat ovat tietoisia, että hanke otetaan mukaan Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.