

# Haaga, tontti 29088/3

Päivitetty 1.6.2023

## 1. Kehittyvä kerrostalo

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen "xxx" Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

## 2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

## 3. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Ehto koskee ainoastaan tontille toteutettavia uudisrakennuksia. Suojellun rakennuksen osalta noudatetaan tonttien yleisten varausehtojen mukaista perheasunto- ja keskipinta-alavaatimusta. (Päivitetty 1.6.2023)

Varausalueelle toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen. Jokaisessa rakennuksessa tulee olla monipuolisesti erityyppisiä ja kokoisia asuntoja.

Yksioistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.

## 4. Mahdolliset hankekohtaiset ehdot

[Täydennetään tarvittaessa varauksensaajan hakemuksesta ja sen liitteiden mukaisesta ehdotuksesta esille nousevat ja arviointiin vaikuttaneet ehdot.]

## 5. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

[Täydennetään tarvittaessa tonttikohtaisella erityisehdolla.]

## 6. 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.

## Erityiset varausehdot

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

**7. Vuokrahinnan alentaminen maanvuokran ennakkomaksulla**

Varauksensaajan on niin halutessaan mahdollista saada tontin maanvuokraa alennettua maksamalla kertaluonteinen maksusuoritus eli nk. maanvuokran ennakkomaksu (jäljempänä: ennakkomaksu) ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista. Ennakkomaksu merkitään tontin maanvuokrasopimukseen etukäteen maksettuna maanvuokratulona. Tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen maanvuokran ennakkomaksun maksaminen ei enää ole mahdollista. Ennakkomaksu voi olla enintään 1/3 tontin arvosta.

**8. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten ja rakennuslupa**

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattamaan rakennuslupahakemus vireille varausaikana (31.12.2025 mennessä).

**9. Rakennuksen ostaminen ja kauppahinnan maksaminen**

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen kauppahinta on suoritettava, kauppakirja ja pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettava samanaikaisesti, viimeistään kuitenkin 31.12.2026 mennessä, ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja on tietoinen, että rakennuksen ostaminen ja pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen solmiminen edellyttää lainvoimaista rakennuslupaa.

Edelleen varauksensaaja on tietoinen, että rakennus myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla kuin se kaupantekohetkellä on.

**10. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta**

Varausalueella sijaitsee vanha koulurakennus, jossa on rakennuspiirustusten mukaan ollut öljysäiliö. Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei varausalueella aiemmin ole harjoitettu muuta toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli varausalueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä kaupunkiin (Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu). Kaupunki korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajakaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvytyksen 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 viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisenvarauksensaajan hankkeelle saattaa aiheutua.

## Erityiset varausehdot

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki varausalueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12463 ja laadittavan vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen varauksensaaja/vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu kaupungin korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee pihan rakenteita sekä vanhoja johtoja ja putkia.

# Kaarela, Honkasuo, tontti 33375/5

## 1. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen ”xxx” Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

## 2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppain mukaisesti kuluttajille.

## 3. Mahdolliset hankekohtaiset ehdot

[Täydennetään tarvittaessa varauksensaajan hakemuksesta ja sen liitteiden mukaisesta ehdotuksesta esille nousevat ja arviointiin vaikuttaneet ehdot.]

## 4. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

[Täydennetään tarvittaessa tonttikohtaisella erityisehdolla.]

## 5. Johtorasite

Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta sijoittaa ja käyttää johtoja kaavan mukaisella tontin läpi kulkevalla johdoille varatulla alueella.

## 6. Pysäköinti

Tonttia palveleva asukaspysäköinti tulee sijoittaa alueen kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 yhteisesti palvelemaan perustettavaan pysäköintilaitokseen autopaikkojen korttelialueen tontille (LPA) 33429/2.

Tonttia palvelevia autopaikkoja tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen yhteensä 32 kappaletta. Liikuntaesteisten 2 autopaikkaa tulee sijoittaa asuntotontille.

Varauksensaaja on velvollinen tahollaan liittymään perustettavan pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja samalla osallistumaan sen toiminnasta aiheutuviin kustannuksiin niin suunnittelun, rakentamisen kuin ylläpidonkin osalta. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa pysäköintilaitoksen käyttöön, ylläpitoon ja peruskorjaukseen liittyvistä asioista sekä niihin liittyvien kustannusten jakautumisesta osapuolien välillä. Autopaikkojen hinnoittelu määräytyy omakustannusperusteisesti.

## Erityiset varausehdot

Lisäksi korttelien 33375, 33376, 33428 ja 33429 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

## 7. 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.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

## 8. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

# Kaarela, Kuninkaantammi, tontti 33398/2

## 1. Kehittyvä kerrostalo

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen "xxx" Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

## 2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja / asumisoikeusasuntoja / valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Valtion tukema pitkän korkotuen vuokra-asuntotuotantoa ei ole tarkoitettu erityisryhmien asumiseen.

## 3. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimus

Varausalueelle toteutettavasta asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

## 4. Hankekohtaiset ehdot

[Täydennetään tarvittaessa varauksensaajan hakemuksesta ja sen liitteiden mukaisesta ehdotuksesta esille nousevat ja arviointiin vaikuttaneet ehdot.]

## 5. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

[Täydennetään tarvittaessa tonttikohtaisella erityisehdolla.]

## 6. Tontin myöhempi luovuttaminen

Tontit 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.

Tonttia koskevat yksityiskohtaiset luovutusehdot vahvistetaan maanvuokrasopimuksen hyväksymisen yhteydessä noudattaen kaupungin käyttämiä asuntotonttien ja asumista palvelevien tonttien yleisiä luovutusperiaatteita.

## 7. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Vuokra-alueella on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus. Tutkimuksessa alueella ei todettu pilaantunutta maata, eikä alueella ole tarvetta jatkotoimenpiteisiin.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.