

Liite 2 / Erityiset varaus- ehdot, tontit 38265/1, 2 ja 3

1. Kehittyvä kerrostalo

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

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille 38265/1 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Tontille 38265/2 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai vuokra-asuntoja.

Tontille 38265/3 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja/tai valtion tukemia (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoja.

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

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

Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3. Hankekohtaiset ehdot

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

4. Alueellinen palvelu-/pysäköintiyhtiö

Helsingin kaupunki on perustanut omistukseensa Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n vastaamaan alueellisten asemakaavojen pysäköintivelvoitteen mukaisten pysäköintiratkaisuiden toteuttamisesta. Helsingin Velvoitepysäköinti Oy tulee perustamaan Malminkentän Lentoasemankorttelien asemakaava-alueelle alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai

autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamiseksi palvelemaan alueen kaikkia asunto- ym. tontteja.

Tuleva tontin vuokralainen/omistaja on velvollinen ryhtymään Helsingin Velvoitepysäköinti Oy:n toimesta perustettavan alueellisen palvelu-/pysäköintiyhtiön osakkeenomistajaksi ko. yhtiön myöhemmin vahvistamien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti.

Ellei kaupunki toisin päättä, perustettava yhtiö toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, jolloin pysäköintilaitoksen investointikustannukset mahdollisine rahoituskustannuksineen katetaan yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tahojen yhtiölle maksamilla osakkeiden merkintähinnoilla ja käyttö-/ylläpitokustannukset yhtiön osakkaiksi ryhtyvien tahojen yhtiölle maksamilla käyttö- tms. maksuilla voittoa tuottamattomuuden periaatteiden mukaisesti.

5. Korttelikohtainen kierrätyshuone

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

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.

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.

Valtion tukemassa asuntotuotannossa tontin markkinaehtoisesta maanvuokrasta myönnetään ARA:n edellyttämä huojennus, joka on määräaikainen ja voimassa niin kauan kuin tontille toteutettavien asuntojen huoneenvuokran määrittämisessä noudatetaan vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) mukaista omakustannusperiaatetta. Edellä mainittu valtion tukemille hankkeille myönnettävä huojennus koskee ns. pitkällä korkotuella toteutettavia hankkeita.

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

7. Tontin lyhytaikainen vuokraaminen rakennusluvan hakemista varten ja rakennuslupa

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemista varten ja saattamaan rakennuslupahakemus vireille varausaikana (31.12.2026 mennessä), ellei kaupungin kanssa toisin sovita.

8. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus ja sen päättäminen

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien 38265/1 ja 2 alueeseen kohdistuu toistaiseksi voimassa oleva kirjaamaton kaupungin sisäinen maanvuokrasopimus, jonka kaupunki irtisanoo ennen tonttien luovutusta. Tonttien 38265/1 ja 2 alueella sijaitsee myös kaupungin omistamia purettavia rakennuksia. Kaupunki (Rakennukset ja yleiset alueet / Tilat) on vuokrannut rakennukset toistaiseksi voimassa olevalla huoneenvuokrasopimuksella 6 kalenterikuukauden irtisanomisajalla.

Varauksensaaja on velvollinen varausaikana sopimaan kaupungin kanssa rakennusten purkamisen toteuttamisesta.

9. Muut rakentamiseen vaikuttavat tekijät

Varauksensaaja on tietoinen, että Malmin kentän alueella on todettu hapanta sulfaattimaata. Varauksensaajan on varauduttava happamien sulfaattimaiden mahdolliseen esiintymiseen myös varaus/vuokra-alueella. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen järjestämään toiminnan varaus/vuokra-alueella siten, ettei kyseisistä massoista eikä niiden mahdollisesta käsittelystä aiheudu haittaa ympäristölle.

Varaus/vuokra-alue sijaitsee Longinojan valuma-alueella. Varauksensaaja on velvollinen varmistamaan, ettei varaus/vuokra-alueelta eikä varaus/vuokra-alueen työmaan toiminnasta johdu Longinojaan sen vedenlaatua heikentäviä vesiä.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään, onko varaus/vuokra-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä toteutettu tai suunniteltu toteuttavaksi esirakentamista, joka voi vaikuttaa vuokra-alueen rakentamiseen. Mikäli varaus/vuokra-alueella tai sen läheisyydessä on tehty esirakentamista, kuten stabilointia, ei kaupunki ole velvollinen korvaamaan siitä mahdollisesti aiheutuvia kustannuksia vuokralaiselle.

10. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Korttelissa 38265 sijaitsee rakennus, jossa on ollut öljylämmitys. Kaupunki ilmoittaa, käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu muuta 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 viivästyisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.