

Erityiset varausehdot, tontti 47299/1

1. Kehittyvä kerrostalo

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

2. Varausalue ja kumppanuuskaavoitus

Varausalue on voimassa olevan asemakaavan muutoksen nro 11810 mukainen tontti 47299/1.

Varausalueelle on tarkoitus laatia asemakaavan muutos yhteistyössä varauksensaajan ja asemakaavoituspalvelun kesken kumppanuuskaavoituksena.

Kumppanuuskaavoituksena suunniteltavan tontin lopullinen alue ja rakennusoikeuden määrä tarkentuvat kaavoituksen edetessä. Kaavamuutoksessa tontin alueeseen saattaa siten kuulua lisäksi kapea alue viereistä Vienantorin aluetta.

Kumppanuuskaavoitus tulee toteuttaa Kehittyvä kerrostalo -tonttihaun voittajaehdotuksen (varauksensaajan ehdotuksen) mukaisesti ja periaatteita noudattaen.

3. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Tontille tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).

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

4. Hankekohtaiset ehdot

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

5. Asemakaava ja muut hankkeen toteuttamisen edellytykset

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan.

6. Tontin myöhempi luovuttaminen

Kaupunki luovuttaa tontin varauksensaajan valinnan mukaan joko myymällä tai pitkäaikaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin tai ilman osto-oikeuksia.

Osto-oikeus on voimassa enintään 5 vuotta pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen ilmaisemaan tahtonsa tontin ostamisesta tai vuokrauksesta hyvissä ajoin, kuitenkin viimeistään pyytäessään valtakirjaa rakennusluvan hakemista varten.

Hakuohjeessa annetut tontin myyntihinnan/vuosivuokran määräytymisen perusteena käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat tarkistetaan kiinteistön kauppakirjan / pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Kauppahintaa/maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden määrän mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä tontista lisäkauppahintaa/lisävuokraa, mikäli sille toteutetaan enemmän kuin asemakaava sallii.

Mikäli tontin lopullinen yhteenlaskettu kerrosalan määrä lainvoimaisessa rakennusluvassa ylittää tontin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän tai asemakaavan mukainen rakennusoikeus muutoin ylitetään, kaupungilla on oikeus periä kultakin ylittävältä kerrosneliömetriltä vastaavaa lisäkauppahintaa/maanvuokraa.

Kauppahintaa/maanvuokraa ei peritä siltä osin kuin asemakaavamääräykset sallivat asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen rakentamisen.

Kiinteistökauppa

Tontin mahdollisessa kaupassa noudatetaan erityisiä varausehtoja, kauppakirjamallissa ilmeneviä ehtoja sekä kaupungin tavanomaisesti noudattamia kiinteistökaupan ehtoja.

Kaupungin asianomainen toimivaltainen toimielin hyväksyy lopullisesti kauppahinnan ja muut kaupan ehdot. Kauppahinta ja kaupan ehdot tarkistetaan kiinteistökauppakirjan laatimisen yhteydessä.

Pitkäaikainen maanvuokrasopimus

Tontin mahdollisessa vuokrauksessa vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita ja kaupunginhallituksen 16.6.2025 (457 §) käyttöön ottamaa maanvuokrauksen tasotarkistusmenettelyä.

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

7. Valtakirja rakentamisluvan hakemista varten

Varauksensaaja on velvollinen hakemaan valtakirjaa rakentamisluvan hakemista varten ja saattamaan rakentamislupahakemus vireille viivytyksettä asemakaavan lainvoimaistuttua, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

8. Luovutusasiakirjan allekirjoittamisen ajankohta

Kaupunki ja varauksensaaja ovat velvolliset allekirjoittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa lopullisen tontin kauppakirjan/maanvuokrasopimuksen, kun tontin rakennusta/rakennuksia koskeva rakentamislupa on tullut lainvoimaiseksi ja mikäli muut rakentamisen edellytykset, kuten alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne, mahdollistavat tontin rakentamisen, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

9. Rakentamisen määrääjät

Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva kiinteistökaupan kauppakirja/pitkäaikainen maanvuokrasopimus on allekirjoitettu, ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen. Aloittamisen jälkeen rakentamisen tulee, mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta, jatkua keskeytyksettä ja tontti rakentaa valmiiksi. Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen (rakennusvalvontapalvelut) on loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki tontin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.

10. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa, että alueella on toiminut Myllypuron voimalaitoksen tuhkarasto sekä myöhemmin linja-autovarikko. Alueella on tehty maaperän kunnostustöitä v. 2014. Kunnostus on tehty tuhakerrokseen asti ja täytöissä on hyötykäytetty kynnysarvomaita (pitoisuus alle alemman ohjearvon). Maaperään on mahdollisesti jäänyt hiilivarastokasaa ympäröineen muurin perustuksia. Alueelle on tehty tuhkan laatututkimus. Tutkimusten perusteella ympäristökeskus on 17.8.2013 antamassaan lausunnossa (ID 13-01671) todennut, ettei vanhasta tuhkatäytöstä aiheudu terveysriskiä asemakaavan mukaisessa

asuinkäytössä. Hankkeen tulee ottaa huomioon tuhkasta mahdollisesti liukeneva sulfaatti rakennuksen materiaalien valinnassa.

Kaupunki korvaa rakentamisen vaatimassa laajuudessa tuhkan poistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu ennen niiden toteuttamista.

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 tuhkan poistosta tai maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.