

Erityiset varausehdot, tontti 49085/2

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 nro 9298 mukainen tontti 49085/2.

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

Kumppanuuskaavoituksena suunniteltavan tontin rakennusoikeuden määrä tarkentuu kaavoituksen edetessä.

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. Varausalueeseen kohdistuva maan- ja huoneenvuokrasopimukset ja niiden päättäminen sekä olemassa olevien rakennusten purkaminen

Varauksensaaja on tietoinen, että tonttiin kohdistuu toistaiseksi voimassa oleva kirjaamaton kaupungin sisäinen maanvuokrasopimus.

Tontilla sijaitsee kaupungin omistamia purettavia rakennuksia. Kaupunki (Rakennukset ja yleiset alueet / Tilat) on vuokrannut rakennukset toistaiseksi voimassa olevalla huoneenvuokrasopimuksilla 3 kalenterikuukauden ja 6 kalenterikuukauden irtisanomisajoilla.

Kaupunki irtisanoo maanvuokra- ja huoneenvuokrasopimukset sekä lähtökohtaisesti purkaa nykyiset rakennukset ennen tontin luovutusta. Varauksensaaja on velvollinen varausaikana sopimaan kaupungin kanssa rakennuksien purkamisen toteuttamisesta.

Purettavien rakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee vanhoja johtoja ja mahdollisesti muita maanalaisia rakenteita.

7. Tontin myöhempi luovuttaminen

Kaupunki luovuttaa tontin pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Hakuohjeessa annetut tontin vuosivuokran määräytymisen perusteena käytettävät rakennusoikeuden yksikköhinnat tarkistetaan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen laatimisen yhteydessä.

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

Maanvuokraa peritään vähintään asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden määrän mukaan. Kaupungilla on kuitenkin oikeus periä tontista 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 maanvuokraa.

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

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.

8. Lyhytaikainen vuokrasopimus / valtakirja rakentamisluvan hakemista varten

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

9. Maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen ajankohta

Kaupunki ja varauksensaaja ovat velvolliset allekirjoittamaan kolmen (3) kuukauden kuluessa lopullisen tontin 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.

10. Rakentamisen määräajat

Rakentaminen tulee aloittaa viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua siitä, kun tonttia koskeva 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 käyttöön otettavaksi.

11. Tontin sijoittuminen melualueen läheisyyteen

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti sijoittuu lainvoimaiseen Uudenmaan maakuntakaavaan (Uusimaa-kaava 2050) merkityn Puolustusvoimien melualueen ulkopuolelle mutta sen välittömään läheisyyteen. Maakuntakaavassa esitetty melualuearajaus on Valtioneuvoston asetus raskaiden aseiden ja räjähteiden melutasoista (903/2017) mukainen. RAME-asetuksen mukaan ulkomelun ohjearvo alueidenkäyttöä suunniteltaessa pysyväälle asutukselle ja loma-asutukselle on 55 dB *LRden*. Tämä ohjearvo alittuu varausalueella.

Käytännössä melu kuitenkin kuuluu varausalueelle ja sisälle asuinrakennuksiin silloin, kun toimintaa on. Raskaiden aseiden ja räjäytysten melu on suurien energistä, impulssimaista ja pienitaajuisia, eikä sitä voida käytännössä vaimentaa esimerkiksi rakenteellisilla ratkaisuilla rakennuksissa.

12. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta

Kaupunki ilmoittaa, että varausalueella on maaperäkartan mukaan osittain täyttöä. Alueella on ollut puhdistamon toimintoja sekä teollisuustiloja, mm. metallityöverstaas. Alueen maaperä on mahdollisesti pilaantunut aiemman toiminnan vuoksi.

Kaupunki teettää alueelle maaperän pilaantuneisuustutkimuksen ja laatii alueelle puhdistustarpeen arvioinnin. Mikäli alueella ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, varausalueen maaperä kunnostetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöviranomaisen päätöksen mukaisesti. Kaupunki korvaa tällöin 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. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.