

Asuntotontin (AK) varaaminen Rakennusliike Lapti Oy:lle asuntohankkeiden suunnittelua varten (Käpylä, tontti 25821/4)

Liite 3/ erityiset varausehdot

1. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

Varauksensaajan tulee toteuttaa varausalueelle vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-
ehtoja toteutettavia omistusasuntoja.

2. Varausalueeseen kohdistuva maanvuokrasopimus sekä tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Kaupungin ja Asunto-Oy. Sato N:o 1 välillä on voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 18163, joka
kohdistuu tonttiin 25821/2. Sopimus on voimassa ajalla 1.1.2000-31.12.2050. Tontin 25821/2
alueelle on laadittu tonttijaon muutos nro 13390, jolla tontti on jaettu tonteiksi 25821/4 ja
25821/5. Nyt tehtävä varauspäätös koskee tonttia 25821/4.

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueen rakentaminen edellyttää muun ohessa tonttia
25821/2 koskevan, voimassa olevan maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamista siten, että
sen jatkossa kohdistuu vain tonttiin 25821/5.

Tontin 25821/4 vuokralaiseksi tulevan asunto-osakeyhtiön tulee olla perustettu, tonttien 25821/4
ja 25821/5 lohkotu ja rekisteröity, sekä vanha liikerakennus (pysyvä rakennustunnus 5737) purettu
ennen hakemuksen jättämistä tontin 25821/4 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja
maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamiseksi.

Hakemukset tonttien 25821/4 ja 25821/5 pitkäaikaiseksi vuokraamiseksi ja maanvuokra-
sopimuksen nro 18163 muuttamiseksi tulee tehdä yhtä aikaa ja hyvissä ajoin ennen rakennustöiden
aloittamista. Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin pitkäaikainen vuokrasopimukset tonteista
25821/4 ja 25821/5 on allekirjoitettu.

Tonttia 25821/4 koskeva varauspäätös tulee voimaan sillä edellytyksellä, että vanhan
liikerakennuksen purkamiselle on saatu rakennuksen omistajan suostumus, että varauksensaaja
sitoutuu sen kustannuksellaan purkamaan edellä mainitun mukaisesti ja että tätä koskeva
kirjallinen allekirjoitettu sitoumus on toimitettu maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.
Lisäksi edellytetään, että vanhalle liikerakennukselle (pysyvä rakennustunnus 5737) myönnetty
purkulupa on pantu täytäntöön ja rakennuksen purkua koskeva loppukatselmuksen kopio on
saatettu kirjallisesti tiedoksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun.

3. Tontilla sijaitsevat rakennukset ja rakenteet sekä niihin liittyvät vastuut

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy, että varattavaksi esitettävällä tontilla 25821/4 sijaitsee
tontin 25821/2 vuokralaisen Asunto-Oy. Sato N:o 1 omistama vanha liikerakennus (pysyvä
rakennustunnus 5737). Rakennus tulee purkaa ennen tontin 25821/4 rakentamistöiden alkamista.

Varauksensaaja Rakennusliike Lapti Oy on Asunto-Oy. Sato N:o 1 kanssa laaditussa ja 30.8.2019 allekirjoitetussa sopimuksessa sitoutunut purkamaan kyseisen liikerakennuksen ja vastaamaan alueen saattamisesta rakentamiskelpoiseksi. Liikerakennuksen purkukustannuksista vastaa osapuolien välillä laaditun sopimuksen mukaan Rakennusliike Lapti Oy.

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava, että edellä mainittu liikerakennus on ennen rakennuksen purkutöihin ryhtymistä dokumentoitava valokuvaamalla se ammatti-valokuvaajan toimesta. Valokuvauksessa tulee noudattaa Helsingin kaupunginmuseon dokumenttikuvauksesta 25.6.2018 asettamia vaatimuksia, liite 8.

Lisäksi Rakennusliike Lapti Oy on sitoutunut kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti sijaitsevat rakennus- ja tai muut jätteet, sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

4. Rasitteenluonteisista asioista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Tonttien rakentaminen edellyttää yhteisjärjestelysopimuksen laatimista tonttien 25821/4 ja 25821/5 välillä. Yhteisjärjestelysopimuksessa tulee sopia tontin rakentamisen ja käytön kannalta välttämättömistä asioista, kuten esimerkiksi kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittamisesta, yhteisalueista, leikkipihan toteuttamisesta, yleisen jalankulun kunnossa- ja puhtaanapidosta ja rakentamisesta, sekä pelastusteistä ja näihin liittyvistä kustannuksista.

5. Varausalueen maaperä ja maanalaiset johdot

Mikäli varausalueella havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, Asunto-Oy. Sato N:o 1 vastaa kustannuksellaan mahdollisesta edellä mainitun vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta vuokra-alueella sijaitsevan varausalueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta.

6. Täydennysrakentamiskorvaus

Nykyisen vuokralaisen tulee viipymättä ennen pitkäaikaisen suunniteltua tonttia 25821/4 koskevan maanvuokrasopimuksen mukaisen vuokra-ajan alkamista toimittaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle taloudellinen selvitys lisärakennusoikeuden luovuttamisesta saamastaan hyödyn määrästä.

Tontin 25821/2 vuokralaiselle Asunto-Oy. Sato N:o 1 maksetaan täydennysrakentamis-korvaus tontin 25821/2 maanvuokrasopimuksen nro 18163 muuttamisen yhteydessä.

Päätös perustuu täydennysrakentamiskorvauksen ja korvausinvestointikustannusten osalta voimassa olevaan kaupunginvaltuuston päättämiin periaatteisiin ja kiinteistölautakunnan 9.3.2017 § 5 päättämiin soveltamisohjeisiin.