

Liite 3 / Erityiset varausehdot, tontti 28226/30

1. Tontin rahoitus- ja hallintamuoto

Varausalueen mukaiselle kaavatontille 28266/30 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia sääntelemättömiä ilman Hitas-ehtoja toteutettavia omistusasuntoja.

2. Perheasuntovaatimus

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa kaavatontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².

3. Tontti tullaan myymään noudattaen seuraavia periaatteita:

Kaavatonttia 28226/30 koskevat luovutusperiaatteet tullaan vahvistamaan tontin myyntiesityksen laadinnan yhteydessä.

Kaavatontin 28226/30 myyntihinnan markkinaehtoisuus tullaan varmistamaan kahden ulkopuolisen asiantuntijan laatimalla erillisellä arviokirjalla.

4. Nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Kaupungin ja varauksensaajien välillä on 31.12.2031 asti voimassa maanvuokrasopimus nro 20249, joka käsittää varausalueen. Asuinkerrostalohankkeen toteuttaminen edellyttää em. vuokrasopimuksen ennen aikaisesta päättämistä ja sitä, että asuinkerrostalohankkeen toteuttava taho ostaa nyt varattavaksi esitetyn tontin 28226/30. Samassa yhteydessä tulee loppuosa vanhan kiinteistöjaotuksen mukaista tonttia 28226/4 vapauttaa kaupungin vapaaseen käyttöön.

Mikäli viereisen kaavatontin 28226/31 toteuttaminen kuitenkin edellyttää tontin 28226/4 loppuosan vapauttamista ennen kuin tonttia koskevat luovutusperiaatteet on vahvistettu ja tontti 28226/30 myyty, sitoutuu varauksensaaja muuttamaan tonttiin 28226/4 kohdistuvaa vanhaa maanvuokrasopimusta siten, että tonttiin 28226/31 sisältyvä osa muodostajakiinteistöstä 28226/4 vapautetaan ennen aikaisesti kaupungin vapaaseen käyttöön.

5. Energiatohokkuus

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018-energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtäsuuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m²vuosi).

6. Liikerakennusoikeuden toteuttaminen

Kaavatontille 28226/30 tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12420 osoittama liikerakennusoikeus.

7. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhdessä kaavatontin 28266/31 tulevan varauksensaajan kanssa kaavatontteja 28226/30 ja 31 yhteisesti palvelevan ja kaavatontilla 28226/30 sijaitsevan voimassa olevan asemakaavan mukaisen meluttoman leikkialueen/yhteisen oleskelualueen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käytöstä, sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Leikkipaikka tulee toteuttaa siten, että se palvelee kaavatonttien 28266/30 ja 31 asukkaiden yhteisenä oleskelualueena. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Lisäksi voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty kaavatontille 28226/31 mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja kaavatontin 28226/30 puolelle, mikäli osoittautuu, että kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittaminen kaavatontille 28226/31 ei muuten kokonaisuudessaan olisi mahdollista. Varauksensaaja on tällöin velvollinen sopimaan kaavatontin 28226/31 tulevan varauksensaajan kanssa autopaikkojen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käyttämisestä sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

8. Tontin läheisyydessä sijaitsevan Gasgrid Oy:n siirtolinja huomioiminen hankkeen yhteydessä

Varauksensaaja on tietoinen, että kaavatontin 28226/30 alueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan louhintaa koskevaa rajoitusta. Rajoitetulla alueella laajamittaisempi louhinta on luvanvaraista etäisyyden ollessa alle 100 metriä siirtolinjasta. Lisätietoja johtoon liittyen löytyy Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.

9. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Hankkeen toteuttamisesta vastaava taho on velvollinen osallistumaan alueryhmätyöskentelyyn, mikäli sellainen järjestetään.

10. Varausalueen maaperä

Mikäli vanhan kiinteistöjaotuksen mukaisen tontin 28226/4 alueella (maanvuokrasopimuksen nro 20249 mukainen vuokra-alue) havaitaan maaperän pilaantumista tai jätteitä maassa, vastaa Sokeain Ystävät – De Blindas Vänner sr kustannuksellaan mahdollisesta tontin 28226/4 vuokrasuhteen aikana tapahtuneesta

vuokra-alueen/varausalueen maaperän pilaantumisesta sekä alueella mahdollisesti olevien jätteiden poistamisesta.

11. Täydennysrakentamiskorvaus

Tontin 28226/4 vuokralaiselle Sokeain Ystävät – De Blindas Vänner sr:lle ei makseta täydennysrakentamiskorvausta suunnitellun kaavatontin 28226/30 rakennusoikeuden jäädessä kokonaan yhtiön omaan käyttöön.

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