

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. Määritelmät:

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/ yhtiöitä.

Jäljempänä varauksen kohteella tarkoitetaan YL-tonttia 20820/1 tai siitä muodostettavaa tonttia.

Jäljempänä Jätkäsaarella ja Jätkäsaaren alueella tarkoitetaan yleisesti Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin käsittämää aluekokonaisuutta.

1.2. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupungin varauspäätösten ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava kulloinkin voimassa olevan asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

1.3. Hankkeen eteneminen ja koordinointi:

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun Tontit -yksikölle sekä kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää em. määräaikoihin pidennystä.

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain

varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästyistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian määräämin väliajoin järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdys henkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasunnitelmat on esitettävä Länsisataman Jätkäsaaren aluetyöryhmän ja maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

2. ERITYISEHDOT

2.1. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä:

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, muovi, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa varauksen voimaantulosta.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen varauksen kohteen pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä, mikäli jätteen putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä

painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

2.2. Rakentamisen logistinen ohjaus:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella

on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

2.3. Alueellinen yhteismarkkinointi:

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten.

Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Varauksensaaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan varauksen kohdettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen kohteen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.

Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Varauksensaajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” -markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ ALV).

Maksua ei peritä aravalainoitettuna eikä valtion korkotukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta. Maksua ei palauteta, mikäli varauksensaaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai varaus muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

2.4. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkko Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkko Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan katuvalaisimien kiinnittämisen, huoltamisen, pitämisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.5. Varauksen kohteen rakentamiskelpoisuus:

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varauksen kohteen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, maanalaisten tilojen sekä muiden varauksen kohdetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaajat ovat osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan varauksen kohteen suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei varauksen kohteen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varauksensaaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai muiden vastaavanlaisten syiden vuoksi, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varauksen kohteen osalta.

2.6. Työmaan siistinä pitäminen

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varauksen kohteen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta-yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

2.7. Tontilla 20820/2 sijaitsevan rakennuksen päätyseinän viimeistely

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan varauksen kohteen rakennustöiden yhteydessä viimeistelemään siihen rajautuvan ja tontilla 20820/2 sijaitsevan asuinrakennuksen päätyseinän.

Viimeistelytöiden suorittamisesta on sovittava tontin 20820/2 vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista.

Edelleen viimeistelytyöt on tehtävä laadukkaasti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen. Kaupunki pidättää oikeuden antaa asiaa koskevia tarkentavia ohjeita ja määräyksiä.

2.8. Varauksen siirtäminen ja voimassa olo:

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupungin varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle.

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.3. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.9. Muut ehdot:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan

varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varauksen kohteen rakentamista koskevien veloitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

3.0. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupungin varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä varausaluetta koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....