

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (tontit 20007/15 ja 16)

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

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

Jäljempänä varauksen kohteella tarkoitetaan varauksensaajalle varattua tonttia tai siitä muodostettavaa tonttia.

Jäljempänä Jätkäsaarella ja Jätkäsaaren alueella tarkoitetaan Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 sekä Saukonpaaden asemakaavan nro 11030 mukaisia alueita.

1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäätöksen ja varauksen kohteen luovutusasiakirjojen ehtoja noudattaen täysin valmiiksi.

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava 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. *Kehittyvä Kerrostalo –hankkeet:*

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo –hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävästä 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 talous ja –suunnittelukeskuksen määräämin väliajoin järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. ERITYISEHDOT

2.1. *Jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen Jätkäsaareen rakennettavaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunki on perustanut järjestelmän toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy), joka määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa tonttikohtaisesti suunnittelu- ja toteutussopimuksen-, osakemerkintä sopimuksen sekä käyttö-sopimuksen sekä perii osakemerkintämaksun kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Ellei yhtiö toisin päättä, yhtiö toteuttaa myös jätteen putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntöön mennessä, jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ja yhtiö eivät vas-

taa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

2.2. *Alueellinen tietoliikenneverkko:*

Mikäli Jätkäsaaren toteutetaan alueellinen tietoliikenneverkko, varauksensaaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen po. verkkoon. Kaupunki perustaa tällöin tietoliikenneverkon toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

2.3. *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.

2.4. *Alueellinen yhteismarkkinointi:*

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistään 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 kaupunkirakentamismarkkinointinäyttelyssä. 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 kaupunkirakentamismarkkinointinäyttelyn 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 voimaan tulevassa asemakaavassa nro 11770 varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² + alv 23 %.

Maksua ei peritä aravalainoitettuna eikä korkotuetun vuokra-asuntotuotannon osalta. Maksua ei palauteta, mikäli varauksensaaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai varaus muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovi- taan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

2.5. *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 Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

2.6. *Alueellinen kierrätyshuone*

Varausalueen länsiosaan (nykyinen tontti 20007/16) sijoittuvan rakennuksen toteuttaja on velvollinen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katutasoon (Laivapojankatu) sijoittuvan Jätkäsaaren asuinkiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätyshuoneen.

Mikäli varauksensaajan ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä ei toisin sovita, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy vuokraa po. tilan omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan sekä muutoin yhdessä sovittavin ehdoin.

2.7. *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 kaupunginhallituksen 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 1.4. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.8. *Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehti-
maan varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyt-
tämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten
laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin
tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin asianmai-
sen viranomaisen mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaan-
tuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupun-
gin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäättökseen mukaiset ehdot har-
kintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole varauspäättökseen perusteella oi-
keutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauk-
sen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohtei-
den rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edel-
lyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen
luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja
allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

2.10. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan
(Länsisatama) asemakaavaehdotuksen nro 11770 mukai-
sen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaa-
jana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhalli-
tuksen varauspäättöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tont-
tia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 2011

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

