

LUONNOS 30.10.2012

TONTINVARAUSSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

Maanomistajana

Helsingin kaupunki,
jota edustaa kiinteistölautakunta
Y-tunnus 0201256-6
PL 220, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(jäljempänä "Kaupunki")

Yhteyshenkilö:
"tehtävä", "nimi"
puh:
s-posti:

ja

Tontinvaraajana

TA-Yhtymä Oy
Y-tunnus
Osoite
(jäljempänä "Tontinvaraaja")

Yhteyshenkilö:
"tehtävä", "nimi"
puh:

Tontinvaraaja vastaa kaupungin varauspäätösten sekä tämän sopimuksen ehtojen noudattamisesta Kaupunkia kohtaan. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on viivytyksettä ilmoitettava toiselle sopijapuolille

2. KAUPUNGIN PÄÄTÖS

Kaupunginhallituksen varauspäätös x.x.2009
Kiinteistölautakunta xx.xx.2010 (xxx §) ja
Kiinteistölautakunta xx.xx.2012 (xxx §)
Kaupunginhallitus xx.xx.2012 (xxx §)

3. SOPIMUKSEN TAUSTA JA TARKOITUS

Kiinteistölautakunta päätti huhtikuussa 2009 järjestää tontinvarauskilpailun Laajasalossa Borgströminmäen alueen kymmenellä asuinkerrostalotontilla (AK) tonttien varaamiseksi ns. kumppanuuskaavoitusta ja asuntorakentamista varten. Kilpailuun sisältyivät AK -tontit 49040/1, 49093/2, 49045/2-3, 49041/1, 49042/1 ja 2, 49043/1 sekä 49045/1 ja 4.

Kilpailua varten on laadittu kilpailuohjelma ”KRUUNUVUOREN-RANNAN BORGSTRÖMINMÄEN TONTINVARAUSKILPAILU” (28.4.2009).

Kilpailuohjelman mukaisesti mainituille tonteille pyritään laatukilpailulla valitsemaan tontinvaraajat, jotka toimivat myöhemmin myös tonttien rakennuttajina. Kilpailualueelle laaditun asemakaavaluonnoksen (kslk 20.11.2008) jatkosuunnittelu on tarkoitus toteuttaa kilpailuehdotusten pohjalta yhteistyössä kilpailulla valittujen tontinvaraajien kanssa.

Kiinteistölautakunta päätti tontinvarauskilpailun perusteella varata S-asunnot Oy:lle ja YIT Rakennus Oy:lle yhteisesti tontit seuraavasti:

Tontti	Kilpailuehdotus	Rahoitus- ja hallintamuoto
49043/1	Kiisla	Asumisoikeustuotanto
49045/2	Kihu	Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto

Lisäksi kiinteistölautakunta päätti tontinvarauskilpailun perusteella varata YIT-rakennus Oy:lle tontin 49041/ 1valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon myöhemmin valittavan yhteistyökumppanin kanssa. Varausehtojen mukaan tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailuehdotuksen ”Kihu” mukaisesti.

Tontinluovutuskilpailun arvosteluryhmä on sisällyttänyt kilpailuehdotusten jatkosuunnitteluohjeet kilpailun arvostelupöytäkirjaan.

YIT Rakennus Oy ja S-asunnot Oy ovat yhdessä hakeneet Kaupungilta tonttia 49045/2 koskevan varauksen sekä YIT Rakennus Oy:lle varatun tontin 49041/1 varauksen siirtämistä Tontinvaraajalle.

Tällä sopimuksella sovitaan tonttien 49041/1 ja 49043/1 varaamisesta Tontinvaraajalle. Tontinvaraaja sitoutuu tällä sopimuksella suunnittelemaan ja toteuttamaan mainitut tontit kaupungin tontteja koskevia varauspäätöksiä sekä tämän sopimuksen ehtoja noudattaen.

4. TONTTIEN TOTEUTTAMINEN

Tontinvaraaja sitoutuu suunnittelemaan ja toteuttamaan Tontinvaraajalle tämän sopimuksen perusteella varatut tontit tontinvarauskilpailun voittaneen ehdotuksen ”Kiisla” mukaisesti tai vähintään siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Kilpailun arvostelupöytäkirjasta ilmenevät jatkosuunnitteluohjeet on huomioitava kilpailuehdotusten jatkokehittelyssä sekä hankkeiden toteutuksessa.

Tontinvaraaja sitoutuu tonttien (jatko)suunnittelussa ja toteutuksessa on noudattamaan kilpailuohjelmasta ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja ja

määräyksiä, kaupungin varauspätösten ehtoja, voimaantulevan asemakaavan määräyksiä, rakentamista koskevien viranomaislupien ehtoja, mahdollisesti laadittavaa alueellista rakentamistapaohjetta sekä muutoinkin hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa.

Tontinvaraaja vastaa kustannuksellaan tonttien suunnittelusta toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteen mukaisesti. Tonttien suunnittelusta, suunnitteluyhteistyöstä, rakennuslupasuunnitelmien hyväksymisestä, tonttien toteuttamisesta sekä rakentamisen määräajoista on määrätty tarkemmin kilpailuohjelmassa (erityisesti kilpailuohjelman kappale 2.).

Rakentamisen aloittamiselle sekä etenemiselle asetettuja määräaikoja laskettaessa noudatetaan kilpailuohjelmasta ilmeneviä periaatteita.

4. TONTTIEN LUOVUTTAMINEN

Kaupunki vuokraa pitkäaikaisin maanvuokrasopimuksin tämän sopimuksen perusteella varattavat tontit Tontinvaraajalle tai tämän perustamille yhtiöille kaupunginvaltuuston ja kiinteistölautakunnan määräämin ehdoin sen jälkeen, kun tonteille on myönnetty rakennuslupa.

5. VARAUSAIKA JA VARAUKSEN RAUKEAMINEN

Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka. Kaupunki päättää varauksen jatkamisesta tai jatkamatta jättämisestä kulloinkin erikseen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus raukeamaan kesken varausajan sekä irtisanoa tämä sopimus, mikäli Tontinvaraaja olennaisesti laiminlyö tähän sopimukseen perustuvia velvoitteitaan eikä kirjallisen kehotuksen siihen saatuaan viipymättä korjaa laiminlyöntiään.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta ja irtisanoa tämä sopimus, mikäli Yhteisvaraajien tontteja koskeva asemakaava ei ole tullut voimaan 31.12.2011 mennessä ja on ilmeistä, ettei se tule voimaan tätä seuraavan 2 vuoden kuluessa. Kaupungilla on myös oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta ja irtisanoa tämä sopimus, mikäli asemakaava tulee voimaan sisällöltään sellaisenaan, ettei Tontinvaraajan tonttien toteuttaminen ole kilpailuehdotusten perusratkaisuja olennaisesti muuttamatta eikä ehdotusten laatutasoa heikentämättä mahdollista. Tässä tapauksessa Kaupunki ja Tontinvaraaja pyrkivät kuitenkin ennen irtisanomista neuvottelemaan kyseisen sisällöltään uuden asemakaavan toteuttamisesta.

Kaupungilla on edellä mainitun lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus raukeamaan kesken varauskauden ja irtisanoa tämä sopimus, mikäli Tontinvaraaja ajautuu konkurssiin tai selvitystilaan taikka muutoin on ilmeistä, ettei Tontinvaraaja kykene suoriutumaan velvoitteistaan.

Tontinvaraajalla on oikeus seuraamuksitta luopua varauksesta ja tonttien toteuttamisesta ennen kuin Tontinvaraajan tontteja koskeva asemakaava on tullut voimaan. Tämän jälkeen Tontinvaraaja on luopumistilanteessa velvollinen suorittamaan Kaupungille sopimussakkoa jäljempänä kohdassa 8. esitetyn mukaisesti.

6. RAKENTAMISEN LOGISTINEN OHJAUS

Kaupunki laatii harkintansa mukaan Borgströminmäen alueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Tontinvaraaja on Kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja Kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin Kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

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

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

Mikäli Tontinvaraaja tai tämä lukuun toimiva kolmas ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä Tontinvaraaja 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 Tontinvaraajalta.

7. ALUEELLINEN JÄTTEIDEN PUTKIKERÄYSJÄRJESTELMÄ

Tontinvaraaja on tietoinen, että Kaupunki selvittää parhaillaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteutusedellytyksiä Borgströminmäen ja Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli Kaupunki myöhemmin päättää alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisesta ko. alueelle, Tontinvaraaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen po. järjestelmään.

Kaupunki perustaa tällöin järjestelmän toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa tonttikohtaisesti liittymissopimuksen ja perii liitty-

mismaksun Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei Kaupunki toisin päättä.

Mikäli Kaupunki on päättänyt järjestelmän toteuttamisesta, mutta järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, tonttien jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ei vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8. SOPIMUSSAKKO JA VAKUUS

Mikäli Tontinvaraaja laiminlyö tai muutoin rikkoo tähän sopimukseen perustuvia suunnittelu-, rakentamis- tai muita velvoitteitaan, Yhteisvaraajat ovat velvollisia suorittamaan Kaupungille mahdollisen vahingonkorvauksen lisäksi sopimussakkoa kulloinkin enintään 50 000 euroa/tontti. Sopimussakko on tonttikohtainen.

Tontinvaraaja on tämän sopimuksen velvoitteiden ja mahdollisen sopimussakon suorittamisen vakuudeksi velvollinen luovuttamaan Kaupungille luottovakuustoimintaa harjoittavan yhtiön 100 000 euron omavalkoisen takauksen tai muun vastaavan suuruisen kiinteistöviraston hyväksymän vakuuden. Vakuus on voimassa siihen saakka kunnes Tontinvaraaja on täyttänyt kaikki tähän sopimukseen perustuvat velvoitteensa, kuitenkin kauintaan 31.12.2015 saakka. Vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

9. MUUT EHDOT

Varaus ja tämä sopimus tulee voimaan, kun kaikki sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet.

Tontinvaraajalla ei ole oikeutta siirtää varausta eikä tätä sopimusta kolmannelle ilman Kaupungin suostumusta.

Tontinvaraaja sitoutuu järjestämään tonttiensa rakentamisesta avoimen urakkatarjouskilpailun.

Tontinvaraaja on tietoinen, että Borgströmin alueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen. Tontinvaraaja on edelleen tietoinen siitä, että Kaupunki on tehnyt alueella puustokartoituksen, jota Tontinvaraaja on velvollinen kustannuksellaan vaadittaessa tonttiensa ja näiden toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta täydentämään. Tontinvaraajan teettämä tarkentava kartoitus on hyväksyttävä Kaupungilla, ellei Kaupunki toisin määrää. Tontinvaraaja on velvollinen kustannuksellaan puustokartoituksen perusteella osoittamaan säilytettävät puut hankkeidensa (piha)suunnitelmissa sekä sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin. Tontinvaraaja on velvollinen huolehtimaan, ettei säilytettäväksi osoitettavat puut Tontinvaraajan hankkeen toteuttamisen johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tonttien luovutussopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään Tontinvaraajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Tontinvaraajan tontteja koskeva asemakaava ei aikanaan tule voimaan, voimaan tulo viivästyy arvioidusta aikataulusta, taikka asemakaava tulee voimaan sisällöltään sellaisena, ettei Tontinvaraajan kilpailuehdotusten toteuttaminen tonteille ole kilpailuehdotuksia muuttamatta mahdollista.

Tähän sopimukseen perustuvat erimielisyydet pyritään aina ensisijaisesti ratkaisemaan osapuolten välisin neuvotteluin ja tarvittaessa erimielisyyden kohteesta pyydetään kolmannen puolueettoman osapuolen asiantuntijalausunto. Lausunnon pyytämisestä aiheutuvista kustannuksista vastaa se osapuoli, jonka kannan vastainen lausunto pääasiallisesti on. Muussa tapauksessa osapuolet vastaavat kustannuksista tasaosuuksin. Mikäli asiassa ei päästä neuvotteluratkaisuun, annetaan asia Helsingin käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

10. PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi kaupungille ja yksi Tontinvaraajalle.

Helsingissä kuun päivänä

Helsingin kaupunki

TA Yhtymä Oy

x.x
valtakirjalla