

KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT

1. Yleistä

1.1. 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 asema-kaavan 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.

1.2. 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.

1.3. Hankkeen eteneminen ja koordinointi:

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä talous- ja suunnittelu-keskuksen Kruunuvuorenrannan 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 aiheutonta 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 viivästymistä.

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. *Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kaupunki selvittää parhaillaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteutusedellytyksiä Kruunuvuorenrannan projektialueelle. Mikäli Kaupunki myöhemmin päättää alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisesta ko. alueelle, Varauksensaaja 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 liittymismaksun Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannuseriaatteella, ellei Kaupunki toisin päättää.

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.

3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

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

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hy-

vissä 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.

4. Elinkelpoisen puuston säilyttäminen

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, ettei säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut varauksensaajan hankkeen toteuttamisen johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu.

Varauksensaaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään varausalueen ja sen toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta (tarkentavan) puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä varauksensaajan hankkeen (piha)suunnitelmissa. Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tonttien luovutussopimuksiin

5. Alueellinen palveluyhtiö ja tietoliikenneverkko

Mikäli Kruunuvuorenrantaan päätetään Helsingin kaupungin toimesta perustaa alueellinen palveluyhtiö, varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkaaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun yhtiön perustajaosakkaana.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan kaupungin harkinnan mukaan asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai pysäköintitonttien, asemakaavassa määriteltyjen yhteiskerhotilojen, Internet -pohjaisen alueportaalin, alueellisten valotaideteosten sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa liittymissopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä sekä maksamaan niitä vastaavan omarahoitusosuuden kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ellei kaupunki toisin päättä, Varauksensaaja on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan - alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan liittymissopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden hallintaan.

6. Yhteismarkkinointi ja ympäristöaidemaksu

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien Internet -sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan kaupungin ja

alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydettyäessä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 €/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2010) tai kaupungin kanssa niin sovittaessa toteuttamaan tontilleen vastaavalla summalla ympäristötaidetta.

7. *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 päättämä 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.

Kaupunki ei vastaa tonttien toteuttamisen mahdollisesta viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edel-

lyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

8. *Sitoumus:*

"NIMI" sitoutuu Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) asemakaavaehdotuksen nro xxx mukaisen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaajana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Paikka:.....

Aika:.....

Allekirjoitus:

.....

Nimen selvennys:

.....