

VARATTAVAT TONTIT JA VARAUSEHDOT (YLEINEN TONTINVARAUSKIERROS KEVÄT 2014) - TONTINVARAUSMUISTIO 26.6.2014

OSIO A: Tonttikohtaiset varausehdot

10. SÖRNÄINEN, Kalasatama, Capellan kortteleiden alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10629/1	3 000	36

Suomen Taiteilijaseuran Ateljeesäätiölle (y-tunnus 0878982-7) sekä Ornamon senioritaloyhdistys ry:lle (y-tunnus 2623566-8) valtion tukemien taiteilijoille ja muotoilijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa senioritalohankkeena.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Kalasataman alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10629/2	3 000	36

S-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1594764-3) valtion tukemien esisijaisesti Diakonia-ammattikorkeakoulun opiskelijoille suunnattujen opiskelija-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Kalasataman alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10629/3	3 000	36

Alkuasunnot Oy:lle (y-tunnus 0950402-9) valtion tukemien nuorille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Kalasataman alueen tontinvarausten lisäehtoja

Kalasatama, Sörnäistenniemen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10587/11	1050	12

Saraco D&M Oy:lle (y-tunnus 1738349-0) vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttajakonsulttivetöisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten seuraavin ehdoin:

- Hankkeeseen hyväksyttävien ryhmärakentajien (perustajaosakkaiden) tulee olla luonnollisia henkilöitä.
- Tontin toteuttamisesta muuna kuin pientalohankkeena, tulee erikseen sopia kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään valittavien ryhmärakennuttajien tai tontille perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden (asukkaiden) ja/tai hanketta varten perustettavan asunto-osake-yhtiön kanssa projektinjohtopalveluista tarvittavat rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimukset.

- Ryhmärakentajien ja hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa tehtävät rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimusten (tms. sopimusten) mallit sekä rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäälli-

kön hyväksyttäväksi ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.

- Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta varauksensaajalle mitään korvausta.
- Tontti luovutetaan myymällä, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Kalasataman alueen tontinvarausten lisäehtoja

Kalasatama, Sompasaaren alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10630/1-4	yht. 13 450	yht. 160

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontit 10630/1 ja 4 tulee toteuttaa valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Tontit 10630/2 ja 3 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I – ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Kalasataman alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 8 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10631/1-4	yht. 13 550	yht. 161

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelunettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontti 10631/1 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona. Asuinkerrostalotontit (AK) 10631/2-4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona tai vuokra-asuntotuotantona ilman Hitas –ehtoja.
- Tonttien varaaja(t) valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen, hankkeen toteutuskelpoisuuteen sekä innovatiivisiin pysäköintiratkaisuihin ja autopaikkakustannusten oikeudenmukaista kohdentumista lisääviin ratkaisuihin.
- Tontit 10631/2-4 luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja

20. LÄNSISATAMA, Jätkäsaari, Saukonlaiturin alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20071/1-2	yht. 16100	yht. 192

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) (Y-tunnus 0116514-9), Aalto-yliopiston ylioppilaskunnalle (AYY) (y-tunnus 0101365-5) sekä HUS-Kiinteistöt Oy:lle (y-tunnus 0821653-5) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Korttelin asuinrakennusoikeus jakautuu varaajien kesken tasaosuuksin (1/3/tontinvaraaja), elleivät tontinvaraajat keskenään toisin sovi tai kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää. Mikäli osapuolet sopivat merkittävistä muutoksista rakennusoikeuden jakautumiseen, tulee tälle saada kiinteistöviraston tonttiosaston suostumus.
- Hoas ja AYY ovat velvollisia toteuttamaan näille osoitetun asuinrakennusoikeuden valtiontukemana opiskelija-asuntotuotantona.

Hus-Kiinteistöt Oy on velvollinen toteuttamaan tälle osoitetun asuinrakennusoikeuden Helsingin ja Uudemmaan sairaanhoitopiiri HUS:n henkilöstölle suunnattuina kohtuuhintaisina vuokra-asuntoina. Hanke on esisijaisesti toteutettava valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, mikäli valtion tuen saaminen hankkeelle on ARA:n ohjeiden ja sääntöjen mukaan mahdollista.

- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosasto määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään yhden tai useamman varausajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.

- Kaikkien hankkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa 31.1.2014 päivätystä viitesuunnitelmasta (Playa Arkkitehdit Oy) ilmeneviä kaupunkikuvallisia perusratkaisuja ja laatutasoa, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita tai tonttiosasto toisin määrää.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

27. VANHAKAUPUNKI, Forsbyn tilan alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
27930/2	450	5

Luovutettavaksi hintakilpailulla rakennuksineen sääntelemättömään asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

28. OULUNKYLÄ, Patola

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
28131/1-4	yht. 14 150	yht. 168

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti (AKS) 28131/1 tulee toteuttaa valtiontukemina kehitysvammaisille suunnattuina vuokra-asuntoina.

Hankkeen suunnittelun ja rakentamisen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa ja toteutuksessa tulee noudattaa tämän antamia ohjeita.

- Tontit (AK) 28131/2 ja 3 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona
- Tontti (AK) 28131/4 tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen kaupunkikuvalliseen laatuun.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Maunulan alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
28214/3 ja 28314/2	yht. 4 900	yht. 58

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeushankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että mainitut tontit eivät ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tonttien luovuttaminen edellyttää tontteihin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Postipuiston alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
Liitekartan 1 mukainen likimääräinen alue	noin 150 000	noin 1 800

Luovutettavaksi kaupungin omistuksessa olevien alueiden osalta kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona, 40 % välimuodon asuntotuotantona ja 40 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

- Valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varataan asuntotuotantotoimistolle.

Kiinteistölautakunta päättää tontinvarauksen kohdentamisesta tontteihin sekä tontinvarausten ehdoista, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavaluonnoksen.

- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan idea-/konseptikilpailulla. Kilpailun tavoitteena on löytää yksi tai useampi korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma asemakaavan pohjaksi, joka laaditaan kumppanuuskaavoitusmenettelyllä. Alueelle valitaan 2-4 toteuttajaa.

Sääntelemätön asuntotuotanto varataan kilpailun voittajien toteutettavaksi. Voittajien toteutettavaksi voidaan kiinteistölautakunnan harkinnan mukaan varata myös enintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantoon tarkoitettua asuinrakennusoikeudesta. Kilpailun voittajat saavat etusijan varata alueelle mahdollisesti kaavoitettavan toimitilarakennusoikeuden.

Kilpailun arvosteluperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkivallisten ratkaisujen laatuun, suunnitelman toiminnallisen sisällön monipuolisuuteen, energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asunoratkaisujen kehittämiseen sekä erityisesti suunnitelmien toteutuskelpoisuuteen.

- Säätlemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä valintakriteereistä ja varausehtoja.

29. HAAGA, Isonnevan alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29004/1	7 500	90

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 50 % Hitas-omistusasuntotuotantona Hitas II –ehdoin.
- Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamisyksikön kanssa tutkia mahdollisuudet olennaisesti nosta tontin rakennusoikeutta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 8 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29014/3	2 600	31

Asuntotuotantotoimistolle valtiontukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajalla on oikeus normaalien vuokra-asuntojen lisäksi sijoittaa tontille asuntoja myös kehitysvammaisille tai muulle sosiaali- ja terveysviraston hyväksymälle erityisryhmälle.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29026/9 ja 10	9 100	109

Luovutettavaksi hintakilpailulla vapaarahoitteisten sääntelemättömien vanhuksille suunnattujen palvelu- ja hoiva-asuntojen toteuttamista varten kiinteistölautekunnan päättämin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29040/1	5 900	70

Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:lle (y-tunnus 0196430-3) sekä NCC Rakennus Oy:lle (y-tunnus 1765514-2) Hitas-omistusasuntojen ja Kehittyväkerrostalohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- NCC: Rakennus Oy:n varaus kohdistuu asema-kaavassa merkinnällä ”8 as” osoitettuihin rakennusaloihin ja asuinrakennusoikeuteen. Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy:n varaus kohdistuu muihin po. tontin rakennusaloihin ja rakennusoikeuteen.
- Asunnot toteutetaan Hitas II –ehdoin.

- Rakennusosakeyhtiö Hartela Oy on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään korotuslattiaratkaisuun perustuvaa asuntojen muuntojoustavaa toteutusta (asiakasmuotoutuva kerrostalo) varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Tontille rakennettavien asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lapsiperheiden tarpeisiin ja hankkeen suunnittelun sekä toteutuksen aikana tulee tutkia urbaanin perheasumisen ratkaisuja varauksensaajan hakemuksessa (7.1.2013) esitetyllä tavalla.

- NCC Rakennus Oy on velvollinen on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään pientalomaisen kerrostaloasumisen asuntotyyppejä ja –ratkaisuja (kerrospihatalo) varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo –hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.
- Molemmat varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 10 olevia Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosasto määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.

- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 8 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29041/1	7 800	70

Asuntotuotantotoimistolle ja NCC Rakennus Oy:lle (y-tunnus 1765514-2) asuntohankkeiden suunnitellua varten seuraavin ehdoin:

- NCC: Rakennus Oy:n varaus kohdistuu asema-kaavassa merkinnällä ”8 as” osoitettuihin rakennusaloihin ja asuinrakennusoikeuteen. Asuntotuotantotoimiston varaus kohdistuu muihin po. tontin rakennusaloihin ja rakennusoikeuteen.
- Asuntotuotantotoimistolle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- NCC: Rakennus Oy:lle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa Hitas-omistus-asuntotuotantona Hitas II –ehdoin.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosasto määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään yhden tai useamman varauksen osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.

- NCC Rakennus Oy on velvollinen on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään pientalomaisen kerrostaloasumisen asuntotyyppisiä ja –ratkaisuja (kerrospihatalo) varauksensaajan esittämän Kehittyvä kerrostalo – hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Varauksensaaja (NCC) on velvollinen noudattamaan liitteenä 10 olevia Kehittyvä kerrostalo – hankkeiden lisäehtoja.

- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas-tuotannossa on noudatettava lisäksi liitteessä 8 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29076/14	705	8

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten seuraavin ehdoin:

- Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistus- asuntotuotantona Hitas II -ehdoin tai asumis-oikeustuotantona.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

32. KONALA

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
32067/6	1350	16

Asuntotuotantotoimistolle valtiontukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

33. KAARELA, Kuninkaantammen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33386/1	5 200	62

TA-Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 0813688-5) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33395/3 ja 4	yht. 7 600	yht. 90

Rakennusliike Reponen Oy:lle (y-tunnus 0575342-3), Yrjö ja Hanna-säätiölle (y-tunnus 1059533-5) sekä A-Kruunu Oy:lle seuraavasti ja seuraavin ehdoin:

- Tontti (AK) 33395/3 varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä A-Kruunu Oy:lle yhteisesti puurakenteisten valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua ja tutkimushanketta varten.
- Tontti (AK) 33395/4 varataan Rakennusliike Reponen Oy:lle sekä Yrjö ja Hanna-säätiölle yhteisesti betonirakenteisten asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja tutkimushanketta varten.
- Varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä Kehittyvä kerrostalo –työryhmän sekä kaupungin nimeäminen ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa tekemään betoni- ja puukerrostalorakentamista käsittelevän vertailututkimuksen. Varauksensaajat ovat tätä varten velvollisia esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo – työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa.

Rakennusliike Reponen Oy vastaa tutkimuksesta mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, elleivät varauksensaajat toisin sovi tai kiinteistöviraston tonttiosaston toisin määrää.

- Varauksensaajat ovat velvollisia soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 10 olevia Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Korttelit/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33400/1-2, 33401/1-3, 33402/1 ja 33403/1-2	yht. 17 380	207

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tai muulla kiinteistölautakunnan hyväksymällä hakumenettelyllä taikka kilpailulla puurakentamisen kehittämishankkeita varten seuraavin ehdoin:

- Tontti 33400/2 luovutetaan valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.
- Tontit 33400/1, 33401/2-3, 33402/1 ja 33403/1 luovutetaan välimuodon asuntotuotantoon.
- Tontit 33401/1 sekä 33403/2 luovutetaan sääntelöttömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

35. TUOMARINKYLÄ

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
35169/24	900	11

Osuuskunta Suomen Vuokra-asuntopalvelulle (y-tunnus 2317173-4) ja Conect Oy:lle (y-tunnus 0956047-7) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntohankkeena, jossa asukkailla on mahdollisuus lunastaa asunto omaksi. Hanke tulee suunnitella yhteistyössä ARA:n sekä kiinteistöviraston asunto-osaston kanssa. Asuntojen jaossa tulee noudattaa näiden mahdollisesti antamia määräyksiä.
- Varauksensaajat ovat hankkeen valmistuttua velvollisia laatimaan loppuraportin, jossa esittää hankkeen perustietojen lisäksi toiminta- ja toteutusmallista saadut kokemukset.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

36. VIKKI, Latokartanon alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
36245/5	1150	14

Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:lle (y-tunnus 1038535-4) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihintoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Viikinkallion alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
Liitekartan 2 mukainen likimääräinen alue	noin 30 000	noin 357

Luovutettavaksi kumppanuuskaavoitukseen ja asuntohankkeiden suunnittelua ja toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

- Alueelle kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 20 % toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 80 % vapaarahoitteisena sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Sääntelemättömästä asuntotuotannosta enintään noin 30 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa.

- Valtiontukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettava asuinrakennusoikeus varataan asuntotuotantotoimistolle.

Kiinteistölautakunta päättää tontinvarauksen kohdentamisesta tontteihin sekä tontinvarausten ehdoista, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavaluonnoksen.

- Sääntelemättömän asuntotuotannon toteuttajat valitaan laatukilpailulla tai idea-/konseptikilpailulla. Kilpailun tavoitteena on löytää korkeatasoinen ja toteutuskelpoinen suunnitelma asemakaavan pohjaksi, joka laaditaan kumppanuuskaavoitusmenettelyllä. Alueelle valitaan 1-2 toteuttajaa.

Kilpailun arvosteluperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä suunnitelmien toteutuskelpoisuuteen.

- Sääntelemättömään asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edel-

lyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.

- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä valintakriteereistä ja varausehtoja.

37. PUKINMÄKI

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
Liitekartan 3 mukainen likimääräinen alue	noin 10 000	noin 119

Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Muodostettavien tonttien asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä 8 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

38. MALMI, Tullivuoren alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38230/2,3,5 ja 6	yht. 9 590	yht. 114

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti (AK) 38230/2 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Tontti 38230/3 (AR) tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.

- Tontin 38230/5 (AK) asuinrakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja 50 % välimuodon asuntotuotantona.
- Tontti 38230/6 (AK) tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas II – ehdoin.
- Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan po. asuntotontteja palvelevan yhteispihatontin (AH) sekä autopaikkatonttien (LPA) suunnittelusta ja toteutuksesta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä 8 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38152/3	1 440	17

Kastelli-talot Oy:lle (y-tunnus 0745637) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankintarvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitastyöryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen tontin rakentamisessa huolehtimaan kustannuksellaan siitä, ettei tontin rakentaminen aiheuta haittaa eikä vaaraa viereisen päiväkodin toiminnalle.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38231/1 ja 3	yht. 3 040	yht. 36

T2H Rakennus Oy:lle (y-tunnus 2592748-6) hinta-kontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitastyöryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38232/1	2 500	36

Rakennusliike Lapti Oy:lle (y-tunnus 0788291-5) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttävään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä muiden po. korttelin tontinvaraajien kanssa laatimaan tonttien ajo- ja kuluyhteyksien toteuttamista koskevan esisopimuksen ja esittämän sen tonttiosastolle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38232/2,3 ja 5	yht. 2 940	yht. 35

Basso Building Systems Oy:lle (y-tunnus 2228778-6) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Tontille 38232/2 voidaan hintakontrolloidun omistusasumiseen sijaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan myös vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Varauksensaaja on tällöin velvollinen hyväksyttämään valittavan sijoittajatahon kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä muiden po. korttelin tontinvaraajien kanssa laatimaan tonttien ajo- ja kuluyhteyksien toteuttamista koskevan esisopimuksen ja esittämän sen tonttiosastolle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38232/4,6 ja 7	yht. 3 380	yht. 40

e-House Oy:lle (y-tunnus 2358552-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavien ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Tontille 38232/4 voidaan hintakontrolloidun omistusasumiseen sijaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan myös vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Varauksensaaja on tällöin velvollinen hyväksyttämään valittavan sijoittajatahon kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä muiden po. korttelin tontinvaraajien kanssa laatimaan tonttien ajo- ja kuluyhteyksien toteuttamista koskevan esisopimuksen ja esittämän sen tonttiosastolle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38232/8,9 ja 10	yht. 2 910	yht. 35

Rakennustoimisto Rasto Oy:lle (y-tunnus 0870024-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Tontille 38232/8 voidaan hintakontrolloidun omistusasumiseen sijaan toteuttaa varauksensaajan harkinnan mukaan myös vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona. Varauksensaaja on tällöin velvollinen hyväksyttämään valittavan sijoittajatahon kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä muiden po. korttelin tontinvaraajien kanssa laatimaan tonttien ajo- ja kuluyhteyksien toteuttamista koskevan esisopimuksen ja esittämän sen tonttiosastolle viimeistään hakiessaan tontin lyhytaikaista vuokrausta rakennusluvan hakemiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Pihlajamäen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38317/4	3 500	42

Nuorisosäätöille (y-tunnus 0217066-0) valtiontukemien nuorille ja nuorille lapsiperheille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten:

- Hankkeen asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee sijoittua perheasuntoihin (kaksi makuuhuonetta tai enemmän).
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

39. TAPANINKYLLÄ

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39062/20	1 500	18

Optimikodit Oy:lle (y-tunnus 2405433-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankintarvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

40. SUUTARILA, Siltamäen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40176/8	2 000	24

VVO Kodit Oy:lle (y-tunnus 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen ostamaan tontin viimeistään 6 kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaava on tullut voimaan.
- Tontti myydään käypään arvoon, joka määritetään ulkopuolisen asiantuntijan arvioon perustuen.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhdessä tontin 40176/9 kanssa.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varaaja luopuu tontin 40176/9 toteuttamisesta.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

43. HERTTONIEMI, Herttoniemen keskuksen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
Liitekartan 4 mukainen likimääräinen alue	noin 10 000	noin 119

Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja valtiontukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43257/3	4 450	53

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43270/2	6 700	80

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Länsi-Herttoniemen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43123/4-6	yht. 11 150	yht. 133

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asuinrakennusoikeudesta enintään noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja vähintään noin 50 % väli-
muodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä po. korttelin muiden toteuttajien kanssa sopimaan korttelin tontteja palvelevan yhteispihantontin toteuttamisesta sekä muista korttelin tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

46.PITÄJÄNMÄKI

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
46154/10	380	5

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten seuraavin ehdoin:

- Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin tai asumisoikeustuotantona.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

47. MELLUNKYLÄ

Korttelit/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47299/1-9, 47300/1-18	yht. 4 730	yht. 56

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumismenettelyllä tuottajamuotoiseen rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- Ilmoittautumismenettely suunataan talotehtaille sekä muille ammattimaisille rakentajille. Menettelyn tavoitteena on kehittää kaupunkipientalorakentamisen valmistalotyypistöä ja kaupunkipientalo -konseptin toteutuskelpoisuutta.
- Tontit luovutetaan sääntelemättömään asuntotuotantoon. Tontinluovutuksessa omakotitalotonttiehdoin vuokrattavien tonttien osalta ei noudateta hintasääntelyä koskevia ehtoja, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä valintakriteereistä ja varausehtoja.

Kivikon alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47355/1	560	7

Jyränoja Oy:lle (y-tunnus 2502286-3) vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47350/1	5 400	64

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kohtuuhintainen kerrostalo – kehittämishanketta varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja valitaan viitesuunnitelmien/projektisuunnitelmien perusteella mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Varauksensaajan valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamiseen kohtuuhintaisuutta sekä hintalaatusuhdetta parantaviin ratkaisuihin.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely järjestetään yhteistyössä rakennusalan etujärjestöjen kanssa.

- Tontti luovutetaan sääntelemättömään asuntotuotantoon tai hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jolloin varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntiin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä valintakriteereistä ja varausehtoja.

Mellunkylän keskuksen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47329/2	8 250	94

Fira Oy:lle (y-tunnus 1773404-3) sekä Nordic Real Estate Partners Oy:lle (y-tunnus 2120745-6) vapaa-rahoitteisten sääntelemättömien vuokra- ja/tai omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajat ovat velvollisia kaupungin niin vaatiessa toteuttamaan talonrakentamisen yhteydessä kaupungin edellyttämän määrän pysäköintipaikkoja liityntäpysäköintitarkoituksiin.

Varauksensaaja ja liityntäpysäköintipaikkojen omistaja/haltija sopivat liityntäpysäköintipaikkojen toteuttamisesta ja käytöstä sekä näistä aiheutuviin kustannusten korvaamisesta erikseen. Elleivät osapuolet toisin sovi tai kiinteistölautakunta toisin määrää kaikki korvaukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asiasta päättää kiinteistölautakunta.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontille osoitettu liikerakennusoikeus on varattu HOK-Elanto Liiketoiminta Oy:lle.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan hankkeensa tiiviissä yhteistyössä mainitun tahon kanssa sekä tekemään kaikki mahdollisesti tarvittavat toteutus-, yhteisjärjestely-, vuokra- ja muut sopimukset.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse tontin toteuttamiseen ja tilojen käyttöön liittyvistä sekä muita vastaavista seikoista sopimukseen.

- Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajat eivät pääse edellä mainittujen tahojen kanssa sopimukseen tai varauksensaajien hanke muutoin raukeaa.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

49. LAAJASALO

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49080/11 ja 13	yht. 11 940	yht. 142

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että mainitut tontit eivät ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tonttien luovuttaminen edellyttää tontteihin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille 49080/11 asemakaavassa osoitetut liiketilat päivittäistavarakaupalle. Tilojen ja niihin liittyvien pysäköinti- ja muiden ratkaisujen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä Suomen Lähikauppa Oy:n kanssa. Tontille mainituin tavoin toteutettavat kaupan tilat, tulee tarjota Suomen Lähikauppa Oy:n vuokrattavaksi.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä 8 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49076/16	8 600	102

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kohtuuhintainen kerrostalo – kehittämishanketta varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja valitaan viitesuunnitelmien/projektisuunnitelmien perusteella mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Varauksensaajan valinnassa kiinnitetään erityistä huomiota rakentamiseen kohtuuhintaisuutta sekä hintalaatusuhdetta parantaviin ratkaisuihin.

Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely järjestetään yhteistyössä rakennusalan etujärjestöjen kanssa.

- Tontti luovutetaan sääntelemättömään asuntotuotantoon tai hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon, jolloin varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä valintakriteereistä ja varausehtoja.

Borgströminmäen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49057/4	4 900	58

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että mainittu tontti ei ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tontin luovuttaminen edellyttää tontin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, hai-

toista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49057/5	3 100	37

VVO Kodit Oy:lle (y-tunnus 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että mainittu tontti ei ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja tontin luovuttaminen edellyttää tontin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista,
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle ja hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hankkeen kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun.

Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille asemakaavassa osoitetut liiketilat päivittäistavara-kaupalle. Tilat tulee vuokrata päivittäistavara-kauppa-toimintaan, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Hopealaakson/Kaitalahden alue

Korttelit/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49178/35-50	yht. 6 110	yht. 39
49180/1-9		
49181/1-6		
49182/1-6		
49184/5-6		

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Haakoninlahti I:n alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49271/1	5 000	60

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Mahdollisen Hitas-tuotannon osalta noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49271/2	4 300	51

EKE-Rakennus Oy:lle (y-tunnus 2321457-0) hintakontrolloituun omistusasuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa ns. uusLoft –konseptilla varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontti sijoittuu kaupunkikuvallisesti erittäin keskeiselle paikalle. Kohteen kaupunkikuvallisiin perusratkaisuihin sekä laatutasoon tulee hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnittää erityistä huomiota.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tontin rakentamisen kaupunkikuvallisia – ja muita perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa osoittavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen varsinaisen rakennus-suunnittelun aloittamista.

Hanke tulee suunnitella ja rakentaa tonttiosaston hyväksymän viitesuunnitelman tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

- Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston tonttiosastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä.

Enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista:

Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankintarvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupa-suunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikkö.

- Asuntojen ostajien valinnan tulee tapahtua arvonnalla tonttiosaston antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.
- Varauksensaaja ei ole velvollinen noudattamaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa jäljempänä kohdassa B mainittuja perheasuntojen määrälle asetettuja ehtoja. Asuntojen keskipinta-

alan tulee kuitenkin olla yli 60 h-m², ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49271/6	4 000	48

AVAIN Asumisoikeus Oy:lle (y-tunnus 1951766-7) kuulo-, näkö- ja liikuntarajoitteisille senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakessaan tontin pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen siitä, miten kohteen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitu kuulo-, näkö- ja liikuntarajoitteiset asukkaat.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kruunuvoorenrannan alueen tontinvaraus-ten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49271/4	900	48

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten seuraavin ehdoin:

- Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas II -ehdoin tai asumisoikeustuotantona.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

54. VUOSAARI

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54052/6	2 100	25

Graniittiholvi Oy:lle (y-tunnus 2601003-9) vapaarahoitteisten senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Omenamäen alue

Korttelit/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54101/3-4 54102/1-4 54103/2-4 54104/1-7 54105/1-6	yht. 4720	yht. 56

Mittakodit Oy:lle (y-tunnus 1943980-6) vapaarahoitteisten sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien maanperä on monilta osin rakennettavuudeltaan todennäköisesti erittäin heikko.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kanssa selvittämään mahdollisuudet toteuttaa po. tontit paritalo tms. ratkaisuna tonttien toteutuskelpoisuuden parantamiseksi.
- Tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon edellyttäen, että toimivaltainen toimielin hyväksyy tonttien myyntiperusteet. Käyvänarvon määrittelyssä huomioidaan kaupungin harkinnan mukaan tonttien heikko rakennettavuus ja siitä aiheutuvat lisäkustannukset. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen esittämään luotettavan ja riippumattoman asiantuntijan laatiman selvityksen tonttien perustamiskustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

OSIO B: Yleiset varausehdot ja varausten lisäehdot

1.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2.

Kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m²/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

3. Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas -omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Muille alueille toteutettavassa Hitas –omistusasuntotuotannossa mainittu prosenttiosuus on 50 %. Muilta osin noudatetaan edellä mainittuja ehtoja.

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

4. Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 9 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.3.2013 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

6. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannusperiaatteen mukaisesti Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen hyväksymään hankinta-arvoon perustuen.

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

7.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

8.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

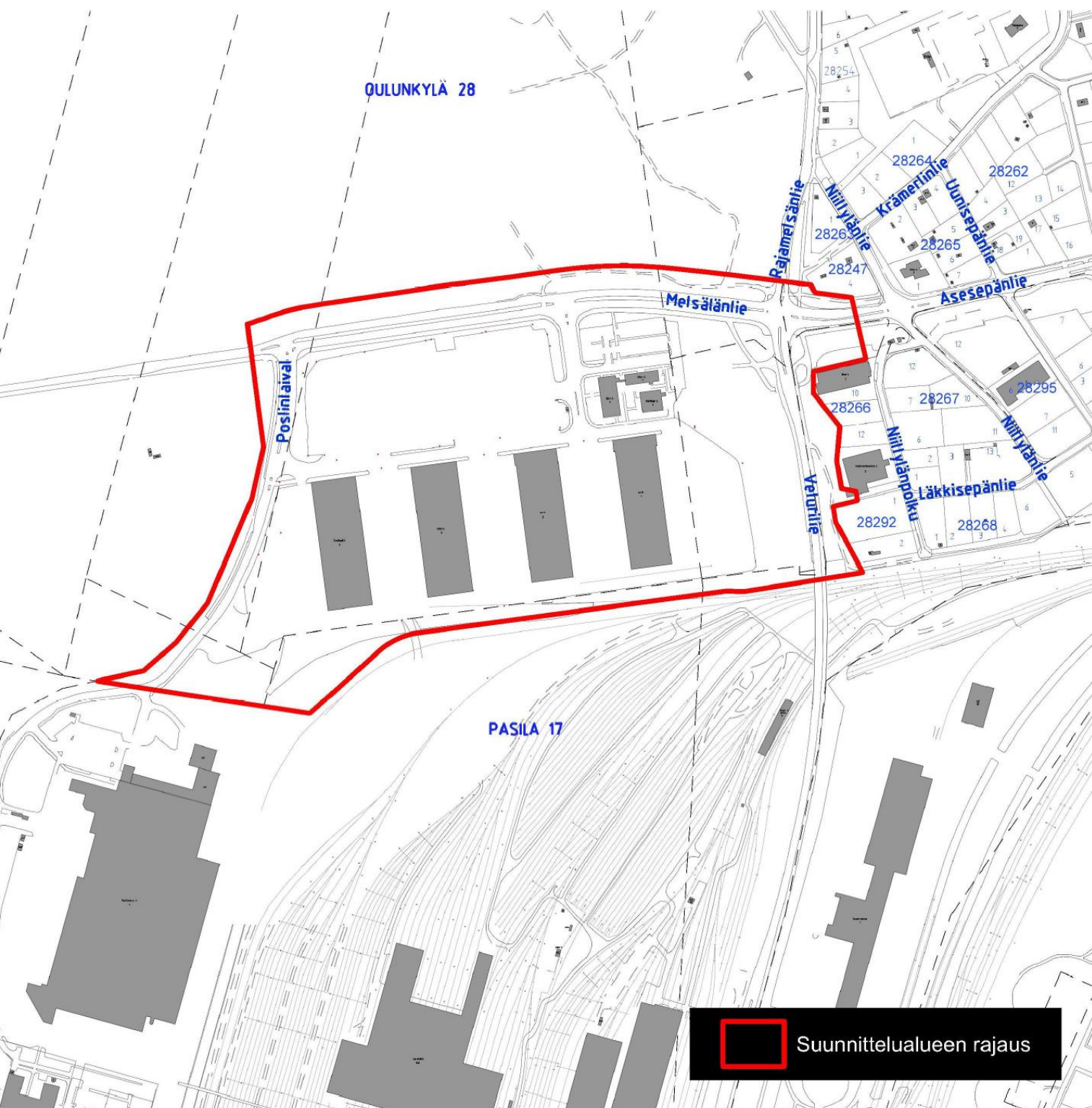
9.

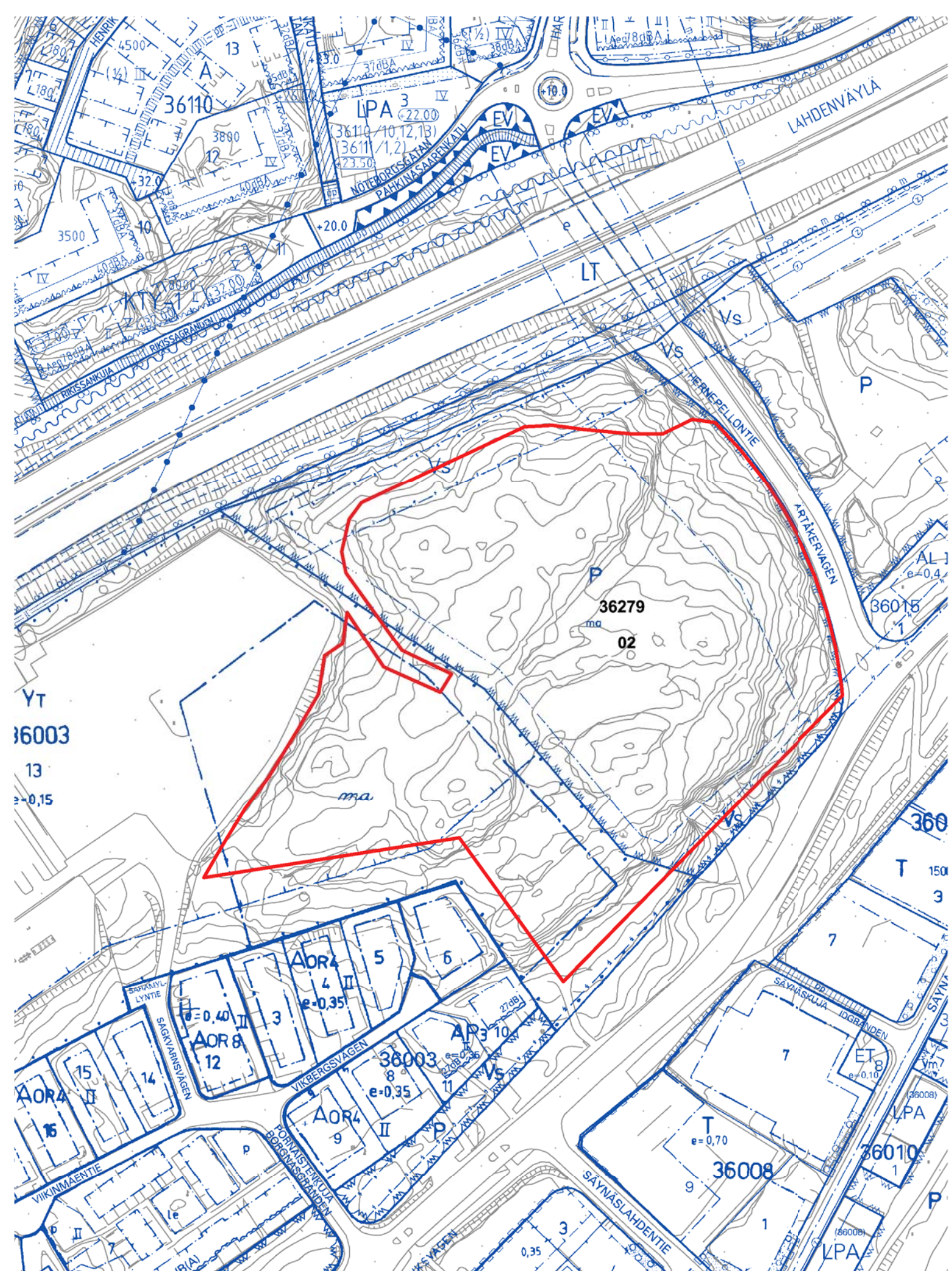
Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueiden tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

LIITTEET

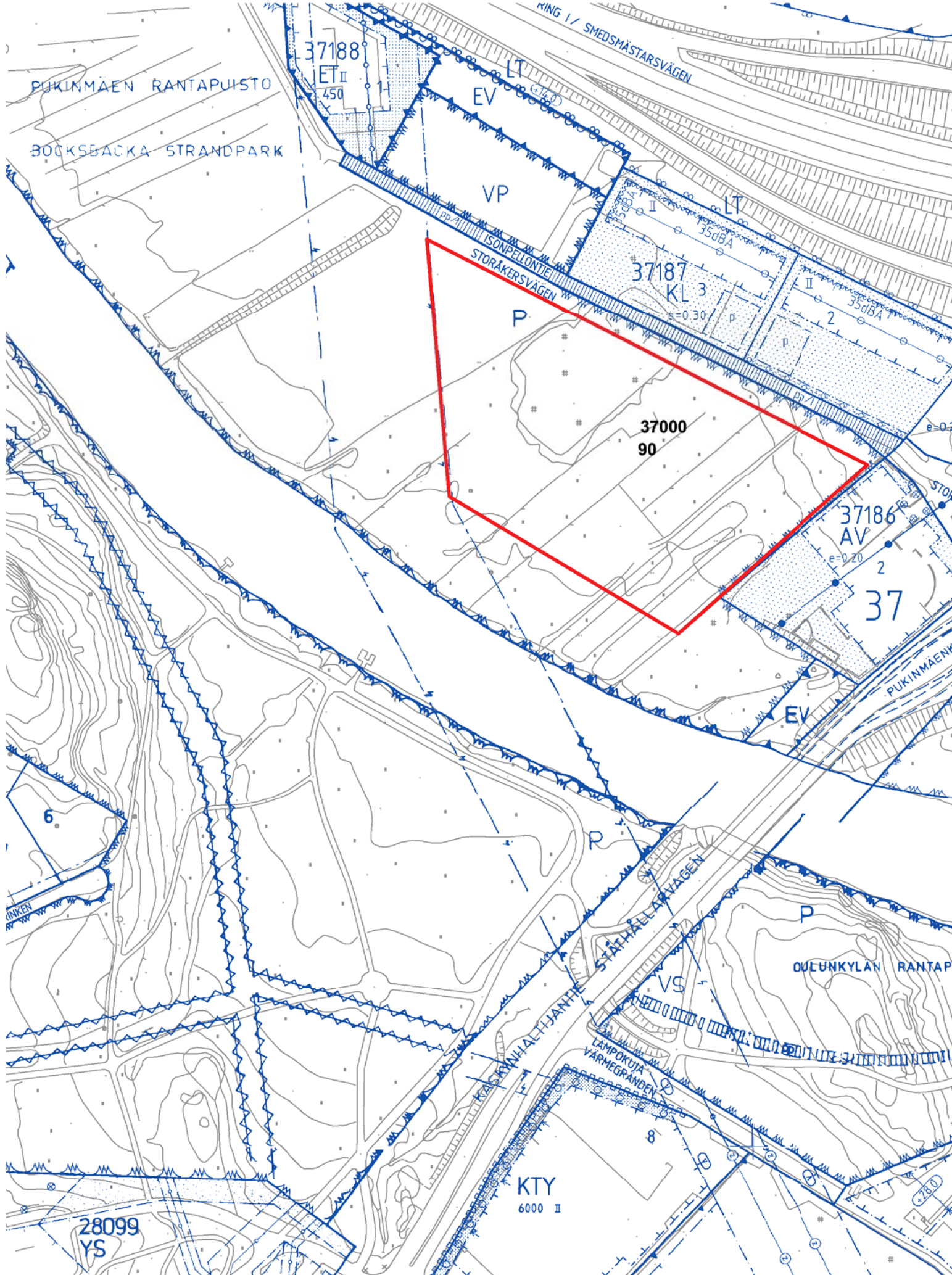
1. Varausaluekartta Oulunkylän Postipuiston alue
2. Varausaluekartta Viikinkallion alue
3. Varausaluekartta Pukinmäki
4. Varausaluekartta Herttoniemi
5. Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
6. Kalasataman alueen varausten lisäehdot
7. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
8. Hitas –tuotannossa noudatettavat lisäehdot
9. Tonttiosaston toimintaohje 11.3.2013
10. Kehittyvä kerrostalohankkeiden lisäehdot

MAALIKENNEKESKUKSEN ALUE

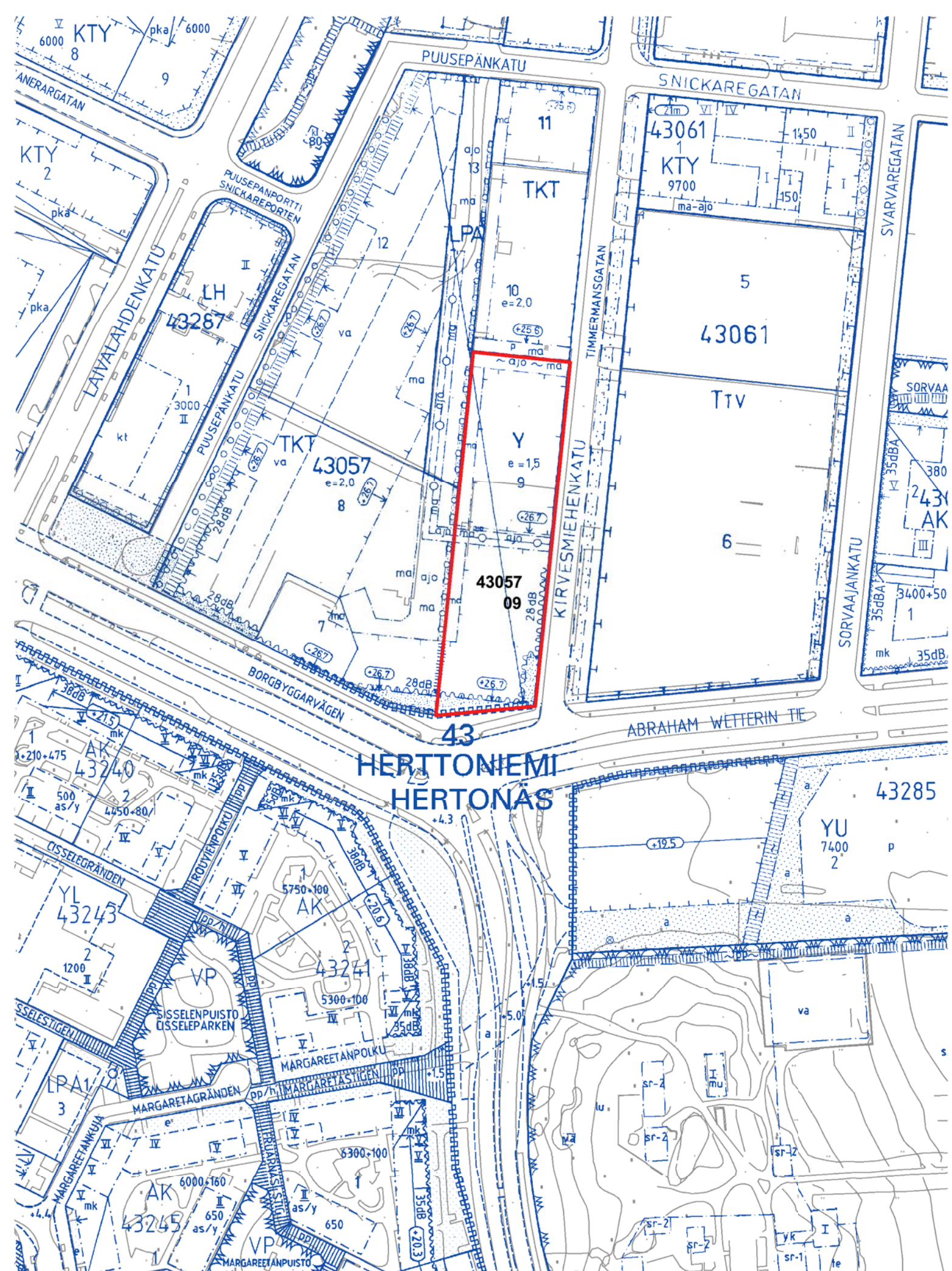




VIIKKI luonnos tontista: 36279/2
 Ote asemakaavasta 1:2000



PUKINMÄKI suunnitteilla oleva tontti: 37000/90
Ote asemakaavasta 1:2000



**HERTTONIEMI
HERTONAS**

HERTTONIEMI suunnitella oleva tontti: 43057/9
Ote asemakaavasta 1:2000

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (26.6.2014)

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 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. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, 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 mer-

kintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnitelu- 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 määrämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteenkeräyspisteiden 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 määrämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntoon 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 logistiikka-

suunnitelman 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 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 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 kaupunkirakentamisenäyttelyn 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 sovietaan 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 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 mää-

räytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

2.5. *Tonttien rakentamiskelpoisuus:*

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, maanaisten tilojen sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaajat ovat osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan varausalueensa suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen 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 ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästyksen johdosta, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästyksen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

.

2.6. *Autopaikkojen järjestäminen*

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista hankkeidensa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan myös mahdollisesti vaadittavan väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

2.7. Alueellinen kierrätyshuone

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin tai Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katutasoon 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. Mikäli varauksensaaja ja mainittu yhtiö eivät pääse asiasta sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä vuokrasta ja vuokrauksen ehdoista.

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 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.

2.9. 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 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.

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

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

2.10. *Sitoumus:*

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

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

KALASATAMAN CAPELLAN ASUINKORTTELIN 10629 SEKÄ SOMPASAREN JA SÖRNÄISTENNIEMEN ALUEELLA NOUDATETTAVAT TONTINVARAUSTEN LISÄEHDOT (26.6.2014)

KALASATAMAN CAPELLAN ASUINKORTTELIN 10629 ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä lukuun ottamatta 2.1. kohtaa, jossa on eritelty toisistaan varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö.

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua aluetta tai siitä muodostettavaa tonttia/ muodostettavia tontteja.

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Capellan asuinkorttelin 10629 mukaista aluetta.

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 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.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

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 ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman 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 aiheutonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää edellä mainittuihin 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 talous ja –suunnitteluosaston aluerakentamisen määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön toimesta laajentaa Kalasataman Palvelu Oy:n toiminta-aluetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen

Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkaaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asema-kaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltujen yhteiskerhotilojen sekä alueportaalin ja kaupungin niin vaatiessa Kalasatamanpuistoon suunnitellun maan-alaisen pysäköintilaitoksen tai muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

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

Varauksensaaja on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan liittymissopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

2.2. *Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) 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 käyttö sopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaat-

teiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

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.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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 määrämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteenkeräyspisteiden 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. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

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 määrämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jä-

tehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikka-suunnitelman kaupungin hyväksymän Kalasataman alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin (rakennusviraston katu- ja puisto-osaston) hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

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

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen 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 edellä mainittuja 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. *Autopaikkojen järjestäminen:*

Varauksen kohteiden (AK- ja AKS -tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asemakaavan edellyttämät autopaikat ja niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen yhteispiha (AH)- ja/tai AK-/AKS-tonteille tai ma-lpa-merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

Mikäli Capellan asuinkorttelin 10628 alueelle merkitään A-1-tontteja, niin niiden maanalaisen pysäköinnin osalta noudatetaan myös seuraavia periaatteita:

Korttelialueilla edellä mainittuun velvollisuuteen kuuluu samanaikaisesti toteuttaa myös A-1-tonttien pysäköintiä palveleva maanalaisen pysäköintilaitoksen osa siten, että laitos suunnitellaan ja rakennetaan yhtenä kokonaisuutena samalle tasolle A-1-tonttien kiinteistörajojen ulko- ja sisäpuolella ja että A-1-tonttien autopaikat laitoksessa sijaitsevat niiden omilla tonteilla ja että ajo- kulkuyhteys järjestetään mainituille tonteille pysäköintilaitoksen kautta. Mainittuun velvollisuuteen kuuluu myös samalla rakentaa kaupunkipientalotonttien pohjakerrokset sekä erikseen sovittaessa myös talojen rungot sovittuun valmiuteen asti.

Edellä mainitun lisäksi korttelialueilla varauksensaajat ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja rakentamaan pysäköintilaitoksen yhteistyössä muiden tonttien varauksensaajien kanssa.

Asuntotonttien varauksensaajat omistavat mainitut pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen sekä vastaavat niiden käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista.

Mikäli useampi varauksen kohde sijoittaa autopaikkoja maanalaiseen pysäköintilaitokseen, tonttien varauksensaajat ovat velvolliset keskenään erikseen sopimaan laitosten suunnittelusta ja rakentamisesta, omistamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta tonttien autopaikkamäärien tai muun erikseen sovittavan perusteen mukaisessa suhteessa.

Mikäli korttelialueilla AK/AKS -tonttien varauksensaajat eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen mahdollisten A-1-tonteilla sijaitsevien maanalaisen pysäköintilaitoksen osien ja muiden rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määrittellä toteuttamisedot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Kaupunki luovuttaa varauksen kohteiden varauksensaajille yhteispihatonteista maanalaiset määräalat, mikäli asema-kaavassa ei osoiteta pysäköintiä maantasoisille autopaikatonteille (LPA), pysäköintilaitosta varten erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, joissa sovitaan tarkemmin laitosten toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista.

Hallintarajana maanalaisten pysäköintilaitosten ja yhteispihatonttien välillä on pysäköintilaitoksen sisäänkäynti- ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen kannen vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämisestä koskevat rasite- ja rasiteluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksien kohteiden toteuttamisen mahdollisesta viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *Kalatataman älykkäät energiajärjestelmät*

2.5.1. *Sähköautoihin varautuminen*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteen autopaikoista vähintään 1/3 sähköautovalmiudella 2 x 16 A rinnakkain jokaiseen latauspisteeseen (ei sarjaan), ja loput mainituista autopaikoista putkitusvalmiudella korroosion kestävällä ja riittävän isolla halkaisijalla. Tämän vuoksi ajoneuvopysäköinnin sähköverkko on mitoitettava riittävän järeäksi huomioon ottaen sähköautojen lataus tai putkitettava niin, että pistorasiat, latausjohdot ja lataukseen liittyvät tiedonsiirtokaapelit voidaan helposti myöhemmin asentaa.

Edellä mainittu velvoite ei koske varauksensaajaa siltä osin, kun asemakaavassa osoitetaan varauksen kohteen autopaikat sijoitettavaksi alueellisen palveluyhtiön toteuttamille maantasoisille autopaikkatonteille (LPA).

2.5.2. *Huoneisto- ja kiinteistökohtaiset älykkäät sähköverkot*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kaikkiin huoneistoihin, kahvila- ja ravintolatiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin sähköverkkoliitännän älykkäitä sähköverkkoyhteisöjen toimintoja varten Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Sähköliittymäratkaisuun liittyen on toteutettava sellainen kiinteistöautomaatio, joka mahdollistaa sähkökuormien ryhmittelyn sekä ryhmä- tai laitekohtaisen ohjauksen esimerkiksi markkinahintasignaaliin perustuen.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on oltava liitettävissä yleisiin standardeihin perustuvien rajapintojen avulla ulkoisiin

energiankäytön ohjauspalvelut mahdollistaviin ohjausjärjestelmiin ja sen on mahdollistettava sähkökuormien tyyppiin perustuva ryhmittely sekä ryhmä- ja laitekohtainen ohjaus. Erityinen huomio tulee kiinnittää kokonaisuuden hallintaan siten, että energiatehokkuus voidaan saavuttaa sähkön, lämmön, lämpimän käyttöveden, jäähdytyksen, veden ja ilmanvaihdon yhdistelmänä. Edellä mainittujen energia- ja materiavirtojen huoneistokohtainen mittarointi tulee toteuttaa suoraan tai laskennallisoin keinoin.

Varauksensaajan harkittavissa on, kuuluvatko huoneistoihin ja mainittuihin tiloihin älykästä sähköverkkoa varten asennettavat laitteet yhtiön vai osakkeenomistajien omistukseen ja ylläpidon piiriin.

2.6. *Fiksu Kalasatama*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaaties- sa seuraavaa Fiksu Kalasatamaa tai myöhemmin tarkennettavaa vastaavaa ehtoa:

Kaikki talotekniset ja muut tietotekniikkaa hyödyntävät järjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on avattavissa internet-verkon kautta käytettävä tietotekninen rajapinta. Rajapinnan kuvauksen tulee olla avoin ja sen tulee perustua yleisiin standardeihin.

Rajapinnan tavoitteena on mahdollistaa uutta liiketoimintaa ja uusia palveluita sekä saada aikaan järjestelmätason merkittäviä kustannussäästöjä.

Järjestelmät tulee pyrkiä toteuttamaan niin, että niiden data ja rajapinnat ovat käytettävissä avoimen datan yleisillä lisenssiehdoilla. Tällöin tulee noudattaa Helsingin Region Infoshare-palvelun määrittelemiä kaupunkien yleisiä avoimen datan lisenssiehtoja.

2.7. *Kalasataman alueen muita erityisehtoja*

2.7.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.

2.7.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen rakennusvirastossa.

2.7.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksen-saajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamis-suunnitelmat etukäteen rakennusvirastossa.

- 2.7.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavas-
sa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukai-
sesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja
suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupun-
gin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön
10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksi-
tarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaup-
pakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustan-
nusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jol-
loin 1/2009 pisteluku on 113,5.
- 2.7.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauk-
sen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin
runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunni-
telmien mukaisesti.
- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen koh-
teesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400
L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston ra-
jauspiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.
- 2.7.7. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteutta-
maan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten
edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jako-
kaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Säh-
köverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korva-
uksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämi-
sen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen
kohteessa.
- 2.7.8. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaati-
essa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohtee-
seen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien
riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja
tartunnat katu- ja julkisivuilla Helen Sähköverkko Oy:n an-
tamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan
niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämi-
sen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.
- 2.7.9. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteutta-
maan varauksen kohteeseen katunimikylttien yhteyteen
alueen kadunnimistöä kuvaavan laivan tai aluksen kuvan
sekä pitämään sen kunnossa ja puhtaana.

Varauksensaaja on myös velvollinen korvauksetta salli-
maan varauksen kohteessa katunimikylttien kiinnittämisen,

rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huollon ja uudistamisen.

2.7.10. Kalasataman alueen kehittämistä ja rakentamista on tarkoitus mahdollisesti edistää kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa osallistumaan alueelliseen yhteismarkkinointiin. Tällöin kaupunki päättää yhteismarkkinoinnin muodoista yhteistyössä varauksensaajien kanssa.

2.7.11. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa rakentamaan teknisestä tilasta kaupunkikaasun liittymän, nousut ja jakeluverkoston jokaiseen keittiöön asti lukuun ottamatta erityisasumisen kohteita.

2.7.12 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

Helsingin Energian tarkoitus on rakentaa kustannuksellaan kadunrakentamisen yhteydessä kaukokylmän runkoverkosta varauksen kohteeseen liityntäputken rakennusten ja tilojen mahdollista jäähdytystä varten.

Tämän vuoksi varauksen kohteeseen toteutettava rakennus on liitettävissä kaukokylmäverkkoon jäähdytyksen järjestämistä varten Helsingin Energian kanssa erikseen sovitavin ehdoin.

2.8. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai rantarakentaminen saattavat johtaa poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

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. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/ on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

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.

2.9. *Muut ehdot:*

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen vuokrausperusteet, kuten vuokra-aika ja vuokran määrä, esitetään myöhemmin kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Mainittuihin lisäehtoihin saattaa kuulua/kuuluu myös laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvia rasitteenluonteisia asioita. Kau-

kaupungilla on oikeus tutkia ja harkita tarkemmin varausaikana mainittuja lisäehtoja. Samoin kaupungilla on oikeus varaushetkellä olevan asemakaavan keskeneräisyyden perusteella muuttaa tässä varauspäätöksessä olevia ehtoja kaavan mukaiseksi.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin ottaen kuitenkin huomioon 2.8 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

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 varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

2.10. *Sitoumus:*

"NIMI" sitoutuu Helsingin kaupungin XX. kaupunginosan (XXXX) XXXXX:n asemakaavan muutosehdotuksen nro xxx mukaisen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaajana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

KALASATAMAN SOMPASAAREN JA SÖRNÄISTENNIEMEN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä lukuun ottamatta 2.1. kohtaa, jossa on eritelty toisistaan varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö.

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua aluetta tai siitä muodostettavaa tonttia/ muodostettavia tontteja.

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Sompasaaren asemakaava-alueen asuinkorttelien mukaista aluetta sekä Sörnäistenniemen asemakaava-alueen mukaista aluetta.

Sörnäistenniemen alueen osalta ei noudateta jäljempänä kohdassa 2.6. mainittua ehtoa eikä kohdassa 2.4. mainittua autopaikkojen toteutusmäärän rajoitusta koskevaa ehtoa, joka perustuu Sompasaaren asemakaavan määräykseen.

1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäättöksen 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.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

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 ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävisistä 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 edellä mainittuihin 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 talous ja –suunnitteluosaston aluerakentamisen määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön toimesta laajentaa Kalasataman Palvelu Oy:n toiminta-aluetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja

ja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkaaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltujen yhteiskerhotilojen sekä alueportaalin ja kaupungin niin vaatiessa Kalasatamanpuistoon suunnitellun maanalaisen pysäköintilaitoksen tai muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

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

Varauksensaaja on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan liittymissopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

2.2. *Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) 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.

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.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta.

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 määrämällä on oikeus määrätä varauksen kohdella palvelevien jätteenkeräyspisteiden 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. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

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 määrämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätys huoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä 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.

2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Kalasataman alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin (rakennusviraston katu- ja puisto-osaston) hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

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

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen 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 edellä mainittuja 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. *Autopaikkojen järjestäminen:*

Varauksen kohteiden (AK- ja AKS -tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asunto-tonttien talonrakentamisen yhteydessä 65 % asemakaavassa määrätystä autopaikoista ja niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen yhteispiha (AH)- ja/tai AK-/AKS-tonteille tai ma-lpa -merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Varauksen kohteiden mahdolliset lisäautopaikat sijoitetaan ja toteutetaan myöhemmin kortteleiden 10633, 10634 ja 10636 pysäköintilaitoksiin, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

Kortteleiden 10633, 10634 ja 10636 tonttien varauksensaajat ovat velvolliset tarvittaessa toteuttamaan asemakaavan määräysten mukaisesti Sompasaaren muiden kortteleiden tarvitsemat lisäautopaikat kortteleihin 10633, 10634 ja 10636 sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin sekä varmistamaan lisäautopaikkojen tarpeen hyvissä ajoin ennen laitosten toteuttamista sekä sopimaan lisäautopaikkojen tarvitsijoiden kanssa niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jaosta. Autopaikkoja tarvitsevat tahot maksavat niiden markkinahintaiset toteutuskustannukset, ellei kaupunki siassa muuta määrää.

Mikäli Sompasaaren asuinkortteleiden asemakaava-alueille merkitään A-1-tontteja, niin niiden maanalaisen pysäköinnin osalta noudatetaan myös seuraavia periaatteita:

Korttelialueilla edellä mainittuun velvollisuuteen kuuluu samanaikaisesti toteuttaa myös A-1-tonttien pysäköintiä palveleva maanalaisen pysäköintilaitoksen osa siten, että laitos suunnitellaan ja rakennetaan yhtenä kokonaisuutena samalle tasolle A-1-tonttien kiinteistörajoiden ulko- ja sisäpuolella ja että A-1-tonttien autopaikat laitoksessa sijaitsevat niiden omilla tonteilla ja että ajo- kulkuyhteys järjestetään mainituille tonteille pysäköintilaitoksen kautta. Mainittuun velvollisuuteen kuuluu myös samalla rakentaa kaupunkipientalotonttien pohjakerrokset sekä erikseen sovittaessa myös talojen rungot sovittuun valmiuteen asti.

Edellä mainitun lisäksi korttelialueilla varauksensaajat ovat velvolliset kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja rakentamaan pysäköintilaitoksen yhteistyössä muiden tonttien varauksensaajien kanssa.

Asuntotonttien varauksensaajat omistavat mainitut pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen sekä vastaavat niiden käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannuksista.

Mikäli useampi varauksen kohde sijoittaa autopaikkoja maanalaiseen pysäköintilaitokseen, tonttien varauksensaajat ovat velvolliset keskenään erikseen sopimaan laitosten suunnittelusta ja rakentamisesta, omistamisesta, käytöstä, huollosta, kunnossa- ja puhtaanapidosta sekä kustannusten jakamisesta tonttien autopaikkamäärien tai muun erikseen sovittavan perusteen mukaisessa suhteessa.

Mikäli korttelialueilla AK/AKS -tonttien varauksensaajat eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen mahdollisten A-1-tonteilla sijaitsevien maanalaisen pysäköintilaitoksen osien ja muiden rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määritellä toteuttamisehdot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Kaupunki luovuttaa varauksen kohteiden varauksensaajille yhteispihatonteista maanalaiset määräalat, mikäli asema-kaavassa ei osoiteta pysäköintiä maantasoisille autopaikatonteille (LPA), pysäköintilaitosta varten erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, joissa sovitaan tarkemmin laitosten toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista.

Hallintarajana maanalaisten pysäköintilaitosten ja yhteispihatonttien välillä on pysäköintilaitoksen sisäänkäynti- ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen kannen vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämisestä koskevat rasite- ja rasiteluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa varausten kohteiden toteuttamisen mahdollisesta viivästymisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät*

2.5.1. *Sähköautoihin varautuminen*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteen autopaikoista vähintään 1/3 sähköautovalmiudella 2 x 16 A rinnakkain jokaiseen latauspisteeseen (ei sarjaan), ja loput mainituista autopaikoista putkitusvalmiudella korroosion kestäväällä ja riittävän isolla halkaisijalla. Tämän vuoksi ajoneuvopysäköinnin sähköverkko on mitoitettava riittävän järeäksi huomioon ottaen sähköautojen lataus tai putkitettava niin, että pistorasiat, la-

tausjohdot ja lataukseen liittyvät tiedonsiirtokaapelit voidaan helposti myöhemmin asentaa.

Edellä mainittu velvoite ei koske varauksensaajaa siltä osin, kun asemakaavassa osoitetaan varauksen kohteen autopaikat sijoitettavaksi alueellisen palveluyhtiön toteuttamille maantasoisille autopaikkatonteille (LPA).

2.5.2. *Huoneisto- ja kiinteistökohtaiset älykkäät sähköverkot*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kaikkiin huoneistoihin, kahvila- ja ravintolatiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin sähköverkkoliitännän älykkäitä sähköverkkojen toimintoja varten Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Sähköliittymäratkaisuun liittyen on toteutettava sellainen kiinteistöautomaatio, joka mahdollistaa sähkökuormien ryhmittelyn sekä ryhmä- tai laitekohtaisen ohjauksen esimerkiksi markkinahintasignaaliin perustuen.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on oltava liitettävissä yleisiin standardeihin perustuvien rajapintojen avulla ulkoisiin energiankäytön ohjauspalvelut mahdollistaviin ohjausjärjestelmiin ja sen on mahdollistettava sähkökuormien tyyppiin perustuva ryhmittely sekä ryhmä- ja laitekohtainen ohjaus. Erityinen huomio tulee kiinnittää kokonaisuuden hallintaan siten, että energiatehokkuus voidaan saavuttaa sähkön, lämmön, lämpimän käyttöveden, jäähdytyksen, veden ja ilmanvaihdon yhdistelmänä. Edellä mainittujen energia- ja materiavirtojen huoneistokohtainen mittarointi tulee toteuttaa suoraan tai laskennallisista keinoista.

Varauksensaajan harkittavissa on, kuuluvatko huoneistoihin ja mainittuihin tiloihin älykkästä sähköverkkoa varten asennettavat laitteet yhtiön vai osakkeenomistajien omistukseen ja ylläpidon piiriin.

2.6. *Fiksu Kalasatama*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta kiinteistöviraston tonttiosaston niin vaatiasa seuraavaa Fiksua Kalasatamaa tai myöhemmin tarkennettavaa vastaavaa ehtoa:

Kaikki talotekniset ja muut tietotekniikkaa hyödyntävät järjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on avattavissa internet-verkon kautta käytettävä tietotekninen rajapinta. Rajapinnan kuvauksen tulee olla avoin ja sen tulee perustua yleisiin standardeihin.

Rajapinnan tavoitteena on mahdollistaa uutta liiketoimintaa ja uusia palveluita sekä saada aikaan järjestelmätason merkittäviä kustannussäästöjä.

Järjestelmät tulee pyrkiä toteuttamaan niin, että niiden data ja rajapinnat ovat käytettävissä avoimen datan yleisillä lisenssiehdoilla. Tällöin tulee noudattaa Helsingin Region Infoshare-palvelun määrittelemiä kaupunkien yleisiä avoimen datan lisenssiehtoja.

2.7. *Kalasadaman alueen muita erityisehtoja*

- 2.7.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteeseen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.
- 2.7.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen rakennusvirastossa.
- 2.7.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasadaman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen rakennusvirastossa.

- 2.7.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.
- 2.7.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevasta rakennuksesta mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston rajuoppiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.
- 2.7.7. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten

edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.7.8. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.7.9. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katunimikylttien yhteyteen alueen kadunnimistöä kuvaavan laivan tai aluksen kuvan sekä pitämään sen kunnossa ja puhtaana.

Varauksensaaja on myös velvollinen korvauksetta sallimaan varauksen kohteessa katunimikylttien kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huollon ja uudistamisen.

2.7.10. Kalasataman alueen kehittämistä ja rakentamista on tarkoitus mahdollisesti edistää kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa osallistumaan alueelliseen yhteismarkkinointiin. Tällöin kaupunki päättää yhteismarkkinoinnin muodoista yhteistyössä varauksensaajien kanssa.

2.7.11. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa rakentamaan teknisestä tilasta kaupunkikaasun liittymän, nousut ja jakeluverkoston jokaiseen keittiöön asti lukuun ottamatta erityisasumisen kohteita.

2.7.12 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

Helsingin Energian tarkoitus on rakentaa kustannuksellaan kadunrakentamisen yhteydessä kaukokylmän runkoverkosta varauksen kohteeseen liityntäputken rakennusten ja tilojen mahdollista jäähdytystä varten.

Tämän vuoksi varauksen kohteeseen toteutettava rakennus on liitettävissä kaukokylmäverkkoon jäähdytyksen järjestämistä varten Helsingin Energian kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

2.8. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai rantarakentaminen saattavat johtaa poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

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. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

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.

2.9. *Muut ehdot:*

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen vuokrausperusteet, kuten vuokra-aika ja vuokran määrä, esitetään myöhemmin kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Mainittuihin lisäehtoihin saattaa kuulua/kuuluu myös laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvia rasitteenluonteisia asioita. Kaupungilla on oikeus tutkia ja harkita tarkemmin varausaikana mainittuja lisäehtoja. Samoin kaupungilla on oikeus varauhetkellä olevan asemakaavan keskeneräisyyden perusteella muuttaa tässä varauspäätöksessä olevia ehtoja kaavan mukaiseksi.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin ottaen kuitenkin huomioon 2.8 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

Selvyiden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

2.10. *Sitoumus:*

"NIMI" sitoutuu Helsingin kaupungin XX. kaupunginosan (XXXX) XXXXX:n asemakaavan muutosehdotuksen nro xxx mukaisen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaajana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT (26.6.2014)

1. Yleistä

1.1. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäättökseen 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.

Edellä mainittujen suunnitelmien hyväksyminen ja lupien myöntäminen ei vapauta varauksensaajaa siitä korvausvastuusta, joka saattaa aiheutua siitä vahingosta, jonka alueelle suoritettavien tilojen ja alueiden rakentaminen tai käyttö voi aiheuttaa kaupungille tai kolmannelle.

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 kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston 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 viivästyistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkansliassa järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimittää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. *Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta 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.

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

painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnitelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kaupakirjan allekirjoittamisesta.

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. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tällä hetkellä LPA-tonteille sijoitettavat kierrätyshuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä 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.

3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Kaupunki laatii Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaa-

turvallisuuden 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 hyvissä ajoin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja 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 urakkasopimukseen.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja 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. *Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme*

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmentäviä määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat

ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittua ohjeistusta 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.

5. *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.

6. *Alueellinen palveluyhtiö*

Varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkaaksi alueelliseen palveluyhtiöön, Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:hyn.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun yhtiön perustajaosakkaana.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten

ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä sekä maksamaan niiden investointikustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointimaksut kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Ellei kaupunki toisin päättä, varauksensaaja on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan alueen valmistumiseen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan sopimusasiakirjojen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueen (yhteis)pysäköintiratkaisut tarkentuvat alueen maankäytön suunnittelun edetessä. Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vuokraa tarvittaessa alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

Kaupunki päättää harkintansa mukaan myöhemmin tietoliikenneverkon perustamisesta Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli alueellinen tietoliikenneverkko päätetään toteuttaa, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin määrittelemien ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

7. *Yhteismarkkinointi ja ympäristötaide*

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. Kaupun-

gin 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 pyydettäessä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille ympäristötaidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli. Varauksensaaja on velvollinen käyttämään ympäristötaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m² (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustellusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään ympäristötaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot aluetyöryhmän kokouksessa ennen rakennuslupakäsittelyä.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontille toteutetun ympäristötaiteen ylläpito ja huolto sekä niistä aiheutuvat kustannukset ovat tontin vuokralaisen vastuulla eikä vuokralaisella ole ilman kaupungin suostumusta oikeutta purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

Ympäristötaiteen suunnittelun, toteutuksen, ylläpidon ja huollon voi hoitaa yksin tai yhteistyössä lähitonttien kanssa.

8. *Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksensaajan kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko 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 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.

9. Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassaolo

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun alueen puhdistaminen tai rakentaminen saattaa johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

Samoin kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen varausehtoja esimerkiksi silloin, kun muutoksella voidaan saavuttaa esimerkiksi alueen tai sen ympäristön toiminnallisuuden, käytettävyyden, toteutettavuuden tai kokonaisuuden kannalta parempi lopputulos.

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

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. Samoin kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröintivelvoitteita, tai vero-, sosiaaliturva- ja eläkevakuutus- tai muiden vastaavien yhteiskuntavelvoitteiden suorittamisen.

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.

10. *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 viivästymisestä 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 edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

11. *Sitoumus:*

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

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

(päivitetty 20.12.2011)

**VAPAARAOITTEISSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA
NOUDATETTAVAT HITAS- EHDOT**

- 1 Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö. Hitas I-ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestyksestä saa kiinteistölautakunnan suositumuksetta muuttaa.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiötä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jälkimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä sopimussakolla.

- 5 Varauksensaajan on ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty joko Hitas I-ehdot tai Hitas II -ehdot.

Varauksessa, joka on tehty Hitas I -ehdoin, tulee lisäksi esittää selvitys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi.

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä asuntolautakunnan hyväksyttäväksi. Suunnittelussa ja rakentamisessa on nou-

datettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat hinnan määrittelyn perusteena.

Varauksensaajan on piirustusten ohella esitettävä asuntolautakunnalle Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen laadusta.

- 7 Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntolautakunnan ennen varatun alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.

Asunnot on luovutettava asunnontarvitsijoille hinnasta, joka vastaa asuntolautakunnan hyväksymiä todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuna rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun pohjalta määräytyvät rakennuskustannukset. Mikäli kaupungin kanssa erikseen on sovittu tai kaupunki on erikseen niin määrännyt, hyväksyttävän hinnan määrittelyn perustana voivat olla myös vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai rakennuskustannusten laskennallinen toteaminen.

Urakoitsijaluettelo on toimitettava kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakunnalla tulee tarvittaessa olla mahdollisuus osoittaa enintään kaksi rakentajaa, joille urakkatarjouspyynnöt myös on osoitettava.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntolautakunnalle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen keskimääräinen neliöhinta ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hinnasta.

- 9 Asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla, tontin varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muulla päättämällään tavalla.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitel-

lut asunnot tulee arvonnassa osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kaupungin mahdollisesti antamia Hitas-asuntojen varaajien valintaa koskevia tarkentavia ohjeita.

Mikäli Hitas-yhtiön viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen, varauksensaaja on velvollinen uusien Hitas-asuntojen (osakkeita) myytessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja Hitas-asuntojen ostajilta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asuntoasiainosastolta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään uusien Hitas-asuntojen kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavansisällöiset ehdot.

Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaisesta vuokraamisesta rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

(ei sovelleta, mikäli varauksensaaja on toimittanut aikaisemmin mainitun sitoumuksen)

Tiedottaminen

Varauksensaajan on huolehdittava siitä, että yhtiön kaikille osakkaiksi tuleville tiedotetaan hinta- ja laatutason määräytymisperiaatteista ja maanvuokrasopimuksen ehdoista.

Samalla varauksensaaja sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytäessä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan/muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista.

Mikäli varatulle alueelle tulevia rakennuksia ei rakenneta valtion tuen turvin, asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.

- 10 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta.
- 11 Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon varatun kohteen maanvuokraan ei myönnetä alennusta, vaikka kohde olisi haettu valtion arava- tai korkotukikelpoiseksi.

Maanvuokraan myönnettävät alennukset ovat mahdollisia vain kiinteistölautakunnan valtion lainoittamaan tai korkotukemaan tuotantoon varaamissa kohteissa.

- 12 Hitas-yhtiöiden osalta noudatetaan Helsingin kaupungin kulloinkin voimassa olevia Hitas-järjestelmää koskevia päätöksiä.

Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Mainitun vaiheen valmistuspäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasianosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistamispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontaviraston on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

11.3.2013

KAIVU- JA LOUHINTATOIMENPITEIDEN SUORITTAMINEN SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

1. Yleistä

Tällä ohjeella pyritään selventämään kaivettavien ja louhittavien massojen sekä kaadettavien puiden osalta vuokraehtoja sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Lisäksi on täsmennetty pilaantuneisiin maihin liittyviä käytäntöjä. Edelleen ohjeessa annetaan tontin varaajalle (hankkeen toteuttajalle) tietoa tontilla ja yleisillä alueilla mahdollisesti oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym. liittyen.

Ohjetta voi käyttää esimerkiksi liitteenä maanrakennuksen urakka-asiakirjoissa ja tarjouspyynnöissä.

Tontinvarauspäättös ei oikeuta hankkeen toteuttajaa suorittamaan tontilla maanrakennus- tai muita rakentamistoimenpiteitä. Näistä tulee sopia kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettavista maankaivu- ym. toimenpiteistä tulee sopia rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

2. Puhdas maa-aines

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä **ylijäämäkiviaines (louhe, sora ja hiekka)** on kaupungin omaisuutta, ja se tulee kuljettaa korvauksetta Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan.

Staralla on oikeus halutessaan korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois **turve ja ruokamulta** ennen rakennustöiden aloittamista.

Edellä mainittujen osalta tulee olla yhteydessä Staraan:

- Ympäristöinsinööri Kalle Kulmala, puh. 09 310 38534 tai 0500 656782.

3. Pilaantunut maa-aines

Kaupunki teettää harkintansa mukaan luovutettavien tonttien maaperän pilaantuneisuusselvitykset ennen alueen vuokraamista.

11.3.2013

Jos alue on pilaantunut, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Kunnostaminen tehdään yleensä rakentamisen yhteydessä. Maanrakennustyön aloittamisajankohta tulee ilmoittaa tonttiosastolle vähintään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli varauksensaaja tai vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tämän tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä tonttiosaston asiantuntijoihin.

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisen aiheuttavat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Pois kaivettava maa luokitellaan pilaantuneeksi, kun maassa olevien haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat ohjearvot. Kustannukset korvataan ainoastaan siinä tapauksessa, että kaikista puhdistamiseen liittyvistä toimenpiteistä on sovittu tonttiosaston kanssa **ennen niiden toteuttamista**. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930
- ympäristösuunnittelija Kati Valkama, puh. 09 310 36573 tai 040 671 7382
- johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015.

4. Jätettä sisältävät maa-ainekset ja maanalaiset vanhat rakenteet

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvyät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen

11.3.2013

merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu **ennen toimenpiteeseen** ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Jos vuokra-alueelta löytyy merkittäviä määriä jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

5. Kaadettavat puut

Vuokralainen on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne Staran osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- etumies Tero Nenonen, puh. 09 310 78811 tai 0500 445579

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontavirastoon, puh. 09 310 2611 (ohjeita <http://www.rakvv.hel.fi>).

6. Tontilla ja yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot, laitteet ja rakenteet

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kiinteistöviraston kaupunkimittaosastolta, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Hankkeen toteuttajan tulee samalla selvittää tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevien kunnallisteknisten johtojen, latteiden ja muiden rakenteiden sijainti.

11.3.2013

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi.

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää kaupunkimittausosastolta näiden johtojen ym. omistajat sekä sopia omistajien kanssa kaikista mahdollisesti vaadittavista väliaikaisjärjestelyistä tai muista toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Hankkeen toteuttajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonttinsa siten, etteivät tontille jäävät tai tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot ym. rakentamisen johdosta vahingoitu. Hankkeen toteuttajan velvollisuuksiin kuuluu sisällyttää tarvittavat maininnat tontin rakentamista koskeviin urakka-asiakirjoihin sekä antaa rakennustoimenpiteitä suorittavalle riittävät tiedot ja ohjeet vahinkojen välttämiseksi.

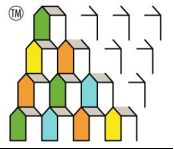
Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston johtotietopalveluun:

- johtotietopalvelun hoitaja Minna Lindman, puh. 09 310 31988
- johtotietopalvelun hoitaja Ari Pollari, puh. 09 310 31989
- johtotietopalvelun hoitaja Markus Pölkki, puh. 09 310 31900

Kiinteistöviraston tonttiosastolla asiaa hoitaa:

- toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puh. 09 310 36415
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 3453

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään hankkeen toteuttajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei ole pystytty saattamaan rakentamiskelpoiseksi hankkeen toteuttajan edellyttämässä aikataulussa.



- 1 Tontille on toteutettava Kehittyvä Kerrostalo –hanke varauspäätöksen ehtojen sekä kaupungin mahdollisesti erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus kesken varausajan päättymään, mikäli varauksensaaja laiminlyö varausehtojen noudattamisen eikä kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään.
- 2 Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tutkimaan ja kehittämään varauksensaajan tontinvaraushakemuksesta sekä varauspäätöksestä ilmeneviä kehittämisteemoja.
- 3 Varauksensaajan hanke on suunniteltava ja toteutettava tiiviissä yhteistyössä kaupungin po. hanketta varten nimeämän aluetyöryhmän kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle organisaatiostaan yhteysenkilön, joka osallistuu kaupungin määräämin väliajoin järjestettäviin aluetyöryhmän kokouksiin.

Varauksensaaja on velvollinen, muiden mahdollisesti määrättyjen raporttien ja selvitysten lisäksi, toimittamaan talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle hankkeen edetessä seuraavat raportit/lomakkeet:
 - Hanketietolomake (tontinvarausvaihe)
 - Hanketietolomake (rakennuslupavaihe)
 - Valmistumistietolomake (vastaanottotarkastusvaihe)
 - Seurantaraportointilomake (6 kk kohteen valmistumisesta)
- 4 Varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista esittämään hanketta koskevat luonnossuunnitelmat aluetyöryhmän arvioitaviksi. Työryhmän mahdollisesti esittämät jatkosuunnitteluohjeet on otettava huomioon rakennuslupasuunnitelmia laadittaessa ja kehitettäessä.

Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä suunnitelmien hyväksymisestä on mahdollisesti erikseen määrätty, esitettävä kulloisenkin alueen aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.
- 5 Hanke on toteutettava aluetyöryhmän hyväksymiä rakennuslupasuunnitelmia noudattaen. Mahdollisista muutoksista on neuvoteltava ja sovittava työryhmän kanssa. Tämä ei kuitenkaan koske muutoksia, joita on pidettävä vähäisinä.
- 6 Varauksensaaja on velvollinen 6 kuukauden kuluessa hankkeen valmistumisesta toimittamaan talous- ja suunnittelukeskukselle toteutusraportin, jossa selvitetään hankkeen perustietojen lisäksi seuraavat asiakokonaisuudet:
 - Kuvaus keskeisistä kehittämistavoitteista.
 - Valitut toteuttamistavat.
 - Kehittämisteemojen todentamiseksi esitetyt seurantamenetelmät.
 - Hankkeen tulokset, poikkeamat suunnitteluvaiheen ja toteutusvaiheen välillä sekä mahdolliset jatkokehitysideat.
- 7 Varauksensaaja saa korvauksetta oikeuden ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Kehittyvä Kerrostalo -markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Varauksensaaja on velvollinen ilmoittamaan Kehittyvä kerrostalo -hankkeestaan kohteen työmaataulussa talous- ja suunnittelukeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti.