

## VARATTAVAT TONTIT JA VARAUSEHDOT (YLEINEN TONTINVARAUSKIERROS 2015) - TONTINVARAUSMUISTIO 29.10.2015

### OSIO A: Tonttikohtaiset varausehdot

#### 10. SÖRNÄINEN, Kalasatama, Sompasaaren alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10632/1	3 200	40

Setlementtiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1594764-3) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10632/2	4 300	51

Oulun Rakennusteho Oy:lle (Y-tunnus 1000124-2) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- 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.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 7 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10632/3	3 800	45

Saraco D&M Oy:lle (Y-tunnus 1738349-0) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua sekä rakennuttaja-

konsulttialoitteisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten seuraavin ehdoin:

- Hankkeeseen hyväksyttävien ryhmärakentajien (perustajaosakkaiden) tulee olla luonnollisia henkilöitä.
- Varauksensaaja on velvollinen tekemään valittavien ryhmärakennuttajien tai tontille perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden (asukkaiden) ja/tai hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön 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 osastopäällikön hyväksyttäväksi ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.
- Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta varauksensaajalle mitään korvausta.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 7 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10632/4	3 200	40

A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja Kehittyvä Kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavien asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota lapsiperheiden tarpeisiin sekä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen aikana tulee tutkia urbaanin perheasumisen ratkaisuja varauksensaajan hakemuksessa esitetyllä tavalla.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 13 olevia Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 7 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

#### Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10651/1	4 400	72

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) (Y-tunnus 0116514-9) kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että rakentamisen aloittaminen edellyttää asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 8 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10651/4	6 900	115



Nuorisosäätiölle (Y-tunnus 0217066-0) kumppanuuskaavoitusta ja nuorille suunnattujen valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että rakentamisen aloittaminen edellyttää asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 8 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10652/1	yht. 9 500	yht. 158

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) (Y-tunnus 0116514-9) sekä Alkuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien (pitkä korkotuki) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin asuinrakennusoikeus jakautuu varauksensaajien kesken tasaosuuksin (1/2 / 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 on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona.
- Alkuasunnot Oy on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden nuorille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Hoas:n varaus kohdistuu tontin eteläosaan ja Alkuasunnot Oy:n varaus tontin pohjoisosaan liitteenä 1 olevan kartan mukaisesti.

- 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 varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.

- Varauksensaajat ovat tietoisia, että rakentamisen aloittaminen edellyttää asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajien hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 8 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

## 17. PASILA, Maaliikennekeskuksen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
17123	9 000	yht. 370
17125	15 000	
17126	13 000	
17127	11 500	
17128	11 000	
17129	7 000	

Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Kortteleiden asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asunto-

tuotantona ja vähintään 50 % välimuodon asuntotuotantona.

- Kiinteistölautakunta päättää varauksen kohdentamisesta tontteihin sekä tontinvarausten ehdoista, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt alueen asemakaavaluonnoksen.
- Kaupunginhallitus on 25.8.2014 (836 §) varannut asuntotuotantotoimistolle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavan asuinrakennusoikeuden (noin 30 000 k-m<sup>2</sup>). Nyt tehtävällä varauksella varataan asuntotuotantotoimistolle lisää 36 500 k-m<sup>2</sup> toteutettavaksi välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kortteli 17123 ei ole kaupungin vapaassa hallinnassa ja että sen luovuttaminen edellyttää kortteliin nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on tietoinen, että rakentamisen aloittaminen edellyttää asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajien hanke tämän johdosta viivästyy.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten ehtoja.

## 20. LÄNSISATAMA, Jätkäsaari, Saukonlaituri länsi

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20061/1-5	yht. 15 400	191

Luovutettavaksi erillisellä laatukilpailulla sääntelämättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.



Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20067/1-3	yht. 15 200	183

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20069/1-3	yht. 16 500	201

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20070/2	4 050	51

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20075/1-3	yht. 12 100	146

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tonttien (AK) asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 2/3 välimuodon asuntotuotantona.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten ehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20076/2 ja 3	yht. 7 550	92

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti (AK) 20076/2 tulee toteuttaa välimuodon asuntotuotantona.
- Tontti (AK) 20076/3 tulee toteuttaa valtion tukeamana vuokra-asuntotuotantona.
- Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

### Jätkäsaari, Länsisatama

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20819/1	4 100	47

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan ensisijaisesti Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten ehtoja.

### Länsisatama, Atlantinkaari

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20828/2	5 070	63

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa tutkia mahdollisuudet hankkeen toteuttamiseksi autopaikattomana kohteena.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.

Hankkeiden yhteensovittamiseksi varauksensaajalta edellytetään suunnittelutyön käynnistämistä ilman aiheetonta viivytystä.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20828/3	5 420	60

Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) Hitas-omistus-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun, ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.

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

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.

Hankkeiden yhteensovittamiseksi varauksensaa-  
jalta edellytetään suunnittelutyön käynnistämistä  
ilman aiheetonta viivytystä.

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaaja on velvollinen noudattamaan  
kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 6 ole-  
via Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehto-  
ja sekä liitteenä 10 olevia Hitas-tontinvarausten  
lisäehtoja.

### 33. KAARELA, Kuninkaantammen alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33381/1	5 500	61

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotan-  
non suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan  
Hitas I -ehtoja
- Varauksensaaajan tulee tutkia yhdessä kaupunki-  
suunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tontti-  
osaston kanssa hankkeen toteuttamista nykyistä  
pienemmällä määrällä autopaikkoja kestävän ke-  
hityksen mukaisen asumisen ja liikkumisen edis-  
tämiseksi.
- Varauksensaaaja on velvollinen noudattamaan  
kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollises-  
sa Hitas-tuotannossa liitteenä 10 olevia Hitas-  
tontinvarausten ehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33388/1	4 500	56

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-  
asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:



- Varauksensaajan tulee tutkia yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tontti-osaston kanssa hankkeen toteuttamista nykyistä pienemmällä määrällä autopaikkoja kestävän kehityksen mukaisen asumisen ja liikkumisen edistämiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

### 38. MALMI, Pihlajisto

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38313/4	2 300	30

Rakennuskartio Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) ja Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen sekä vapaarahoitteisten senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hanke toteutetaan kumppanuuskaavoituksena yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontille on tarkoitus toteuttaa päivittäistavarakauppa. Tontille tai siitä muodostettavalle uudelle tontille toteutettavan päivittäistavarakaupan toimija tulee hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että tontti vapautuu kaupungin hallintaan edelleen luovutettavaksi vasta kun tontilla oleva rakennus/ rakennelmat on purettu. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Kaupunki teettää alueella maaperän pilaantuneisuustutkimukset, joiden perusteella arvioidaan maaperän puhdistamistarve. Tutkimukset toteutetaan rakennuksen purkamisen jälkeen ja mahdollinen maaperän kunnostus tontin rakentamisen yhteydessä.



- 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 varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.
- Varauksensaaja on tietoinen, että rakentamisen aloittaminen edellyttää asemakaavan lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

### 39. TAPANINKYLÄ

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39119/13	2 500	18

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1019901-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

#### Vanhan Tapanilantien eteläpuoli

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39132/29	400	3

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39148/13	1 100	8

Siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten.

#### 40. SUUTARILA, Siltämäki, Siltalanpuiston alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40089/2	1 000	7

Jyränoja Oy:lle (Y-tunnus 2502286-3) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteessä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40090/7 ja 8	yht. 600	6

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40091/2	1 800	13

Skanska Talonrakennus Oy:lle (Y-tunnus 1772433-9) hintakontrolloituja omistusasuntoja varten seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa ns. BoKlok -konseptilla varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40092/2	1 000	7

JAJA-asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0934279-5) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40170/7	450	3



Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40175/4	8 000	94

Rakennuskartio Oy:lle (Y-tunnus 0189229-0) ja Avain Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1951766-7) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin asuinrakennusoikeus jakautuu varauksensaajien kesken tasaosuuksin, elleivät varauksensaajat keskenään toisin sovi tai kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää. Mikäli osapuolet sopivat merkittävistä muutoksista rakennusoikeuden jakautumiseen, tulee tälle saada kiinteistöviraston tonttiosaston suostumus.
- Rakennuskartio Oy:n varaus kohdistuu tontin länsiosaan ja Avain Asumisoikeus Oy:n varaus tontin itäosaan liitteenä 4 olevan kartan mukaisesti.
- Avain Asumisoikeus Oy:lle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa asumisoikeustuotantona.
- Rakennuskartio Oy:lle varattu rakennusoikeus tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasunto-  
tuotantona.
- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään yhteisen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä.

- 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 varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisen hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40177/5	2 300	38

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä vapaarahoitteisten sääntelemättömien erityisryhmille suunnattujen palvelu- ja hoiva-asuntojen toteuttamista varten kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40178/5	1 200	9

OptimiKodit Oy:lle (Y-tunnus 2405433-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40225/1	1 080	8

Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 0745637-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

#### 43. HERTTONIEMI, Siilitien alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43122/2	4 500	75

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) (Y-tunnus 0116514-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelija-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

#### Roihuvuori, Pohjoisrinne

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43086/1	6 030	75

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43215/7	5 280	62

Asuntotuotantotoimistolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43215/8	1 815	20

TA-Yhtymä Oy / TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43215/9	10 760	129

TA-Yhtymä Oy / TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), loput 2/3 välimuodon tuotantona eli hintakontrolloituja omistusasuntoja ja/tai asumisoikeusasuntoja.
- Varauksensaaja on velvollinen tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan tarvittaessa hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisen hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

#### 47. MELLUNKYLÄ, Kontula, Kontulan keskus

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47167/1-3 47168/1	yht. 13 800	174

Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tonttien asuinrakennusoikeudesta tulee noin 1/3 toteuttaa välimuodon tuotantona eli asumisoikeusasuntoina, hintakontrolloituina omistusasuntoina tai opiskelija-asuntoina ja 2/3 vapaarahoitteisina omistus- ja/tai vuokra-asuntoina.
- Kumppanuuskaavoitus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Mahdolliset yhteistyökumppanit on hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisen hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

#### Mellunmäki

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47218/2	7 600	95



Avara Amplus Oy:lle (Y-tunnus 2239880-6) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

### Mellunmäki, Naulakallion pientaloalue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47311/1	1 900	24

ARA-asuntojen tuotanto Arttu Oy:lle (Y-tunnus 2312830-6) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47311/2	3 750	44

TA-Yhtymä Oy / TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1589823-9) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47316/1	1 400	10

Siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausesityksen valmistelua varten.

### Mellunmäki, Tankovainio

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47360/4	1 900	22

Yrjö ja Hanna -säätiölle / Uudenmaan Asoasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2663675-2) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47361/8 ja 9	yht. 3 800	43

Pohjola Rakennus Oy Uusimaalle (Y-tunnus 2539942-5) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47363/2	2 700	32

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

- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47364/2	1 700	20

e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) asumisoikeusasuntojen ja/tai hintakontrolloitujen omistus-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan Helsinki-kerrostalon kehittämiseen yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisen hintakontrolloidun omistusasantotuotannon osalta liitteenä 11 olevia hintakontrolloitua omistusasantotuotantoa koskevia lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47365/2 47366/2	yht. 4 800	58

Siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun tontinvaraustyksen valmistelua varten.

#### 49. LAAJASALO, Kruunuvuori, Gunillankallio

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49075/8	4 900	61

Y-Säätiölle (Y-tunnus 0813688-5) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 9 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49075/10	3 200	38

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1019901-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 9 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49090/2	2 100	30

Luovutettavaksi hintakilpailulla vapaarahoitteisten sääntelemättömien erityisryhmille suunnattujen palvelu- ja hoiva-asuntojen toteuttamista varten kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

### Laajasalo, Sarvastonkaari

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49111/14	480	4

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

### Kruunuvuori, Kaitalahti

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49184/1-4	yht. 640	4

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämien ehdoin.

#### 54. VUOSAARI, Keski-Vuosaari

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54057/3	1 350	21

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

#### Lokkisaarenpuisto

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54074/3 54075/2 54154/1	yht. 5 800	42

Siirrettäväksi jatkuvaan tonttihakuun tontinvarausedityksen valmistelua varten.

## 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/m<sup>2</sup>/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.

Kalasadaman, Jätkäsaaren 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-m<sup>2</sup>.

Ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

4.

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

5.

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 12 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 28.9.2015 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 aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään 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 valvontavaltainen käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

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

9.

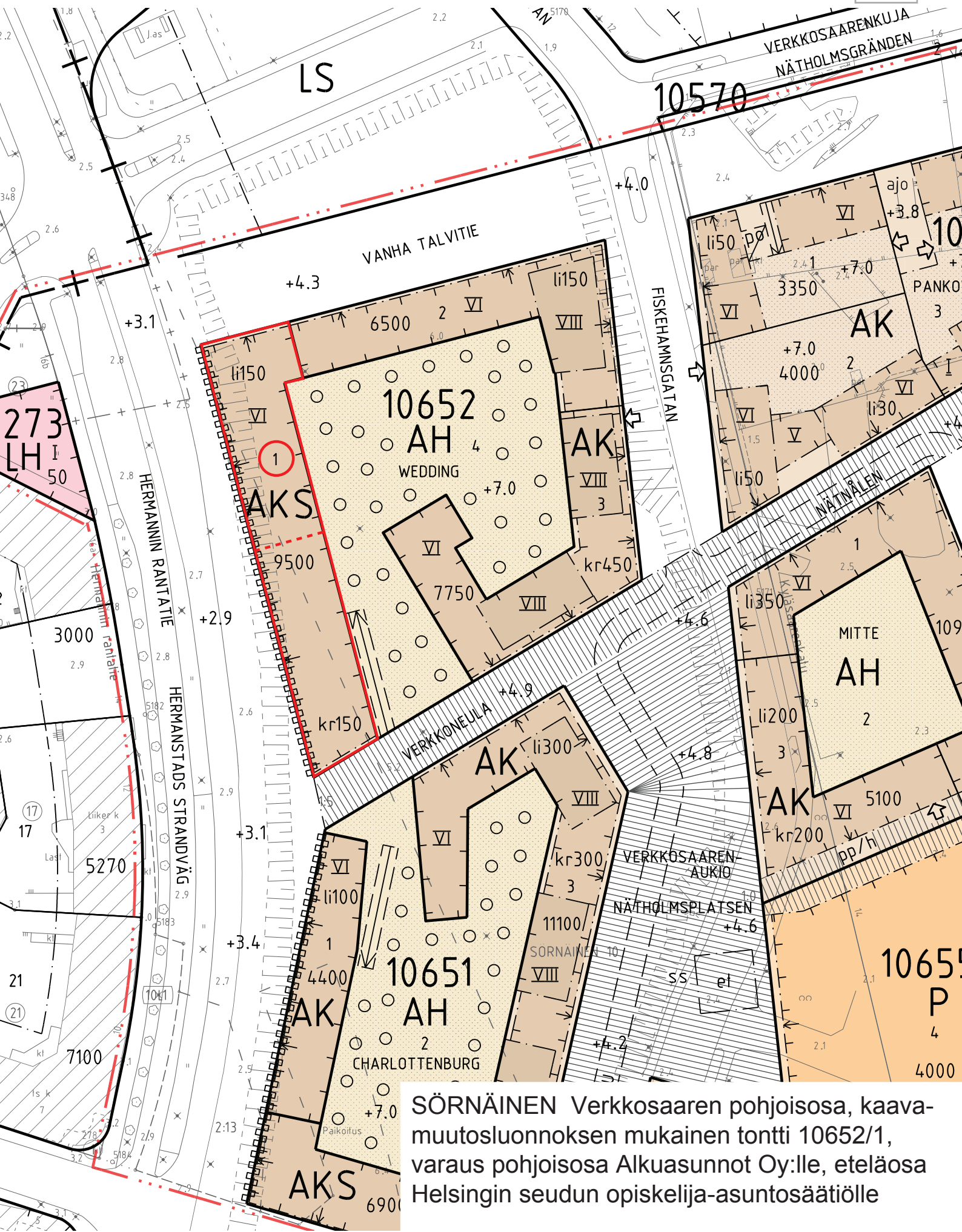
Jätkäsaaren, Kalasataman ja Kruunuvuorenrannan projektialueiden tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.



**LIITTEET**

1. Varausaluekartta Sörnäinen Verkkosaaren pohjoisosa
2. Varausaluekartta Oulunkylä ja Pasila Maaliikennekeskuksen alue
3. Varausaluekartta Malmi Pihlajisto
4. Varausaluekartta Suutarila Siltämäki
5. Varausaluekartta Mellunkylä Kontula
6. Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
7. Kalasataman Sompasaaren alueen varausten lisäehdot
8. Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen varausten lisäehdot
9. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
10. Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot
11. Hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa noudatettavat lisäehdot
12. Tonttiosaston toimintaohje 28.9.2015
13. Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot



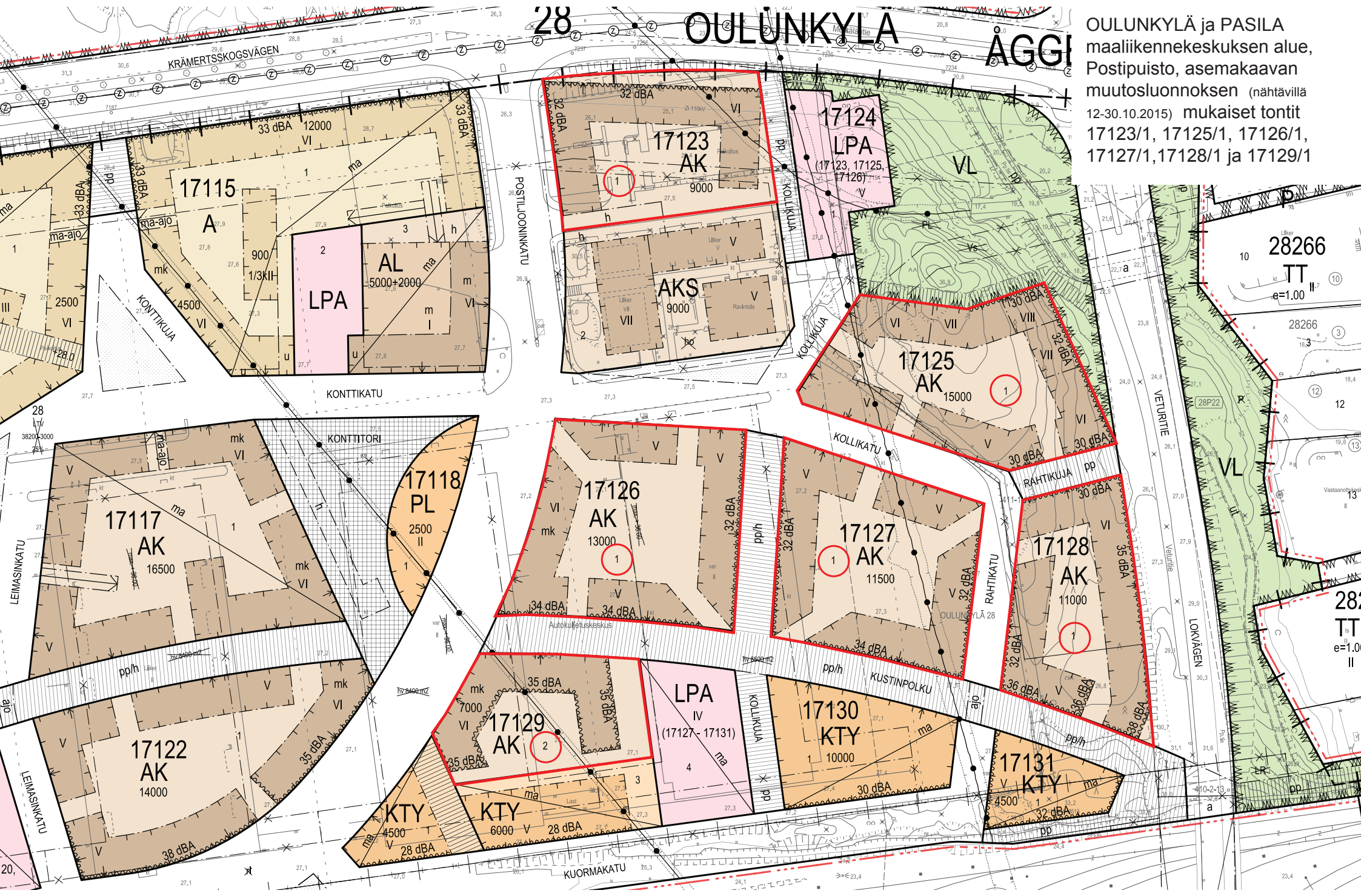


SÖRNÄINEN Verkkosaaren pohjoisosa, kaavamuutosluonnoksen mukainen tontti 10652/1, varaus pohjoisosa Alkuasunnot Oy:lle, eteläosa Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle

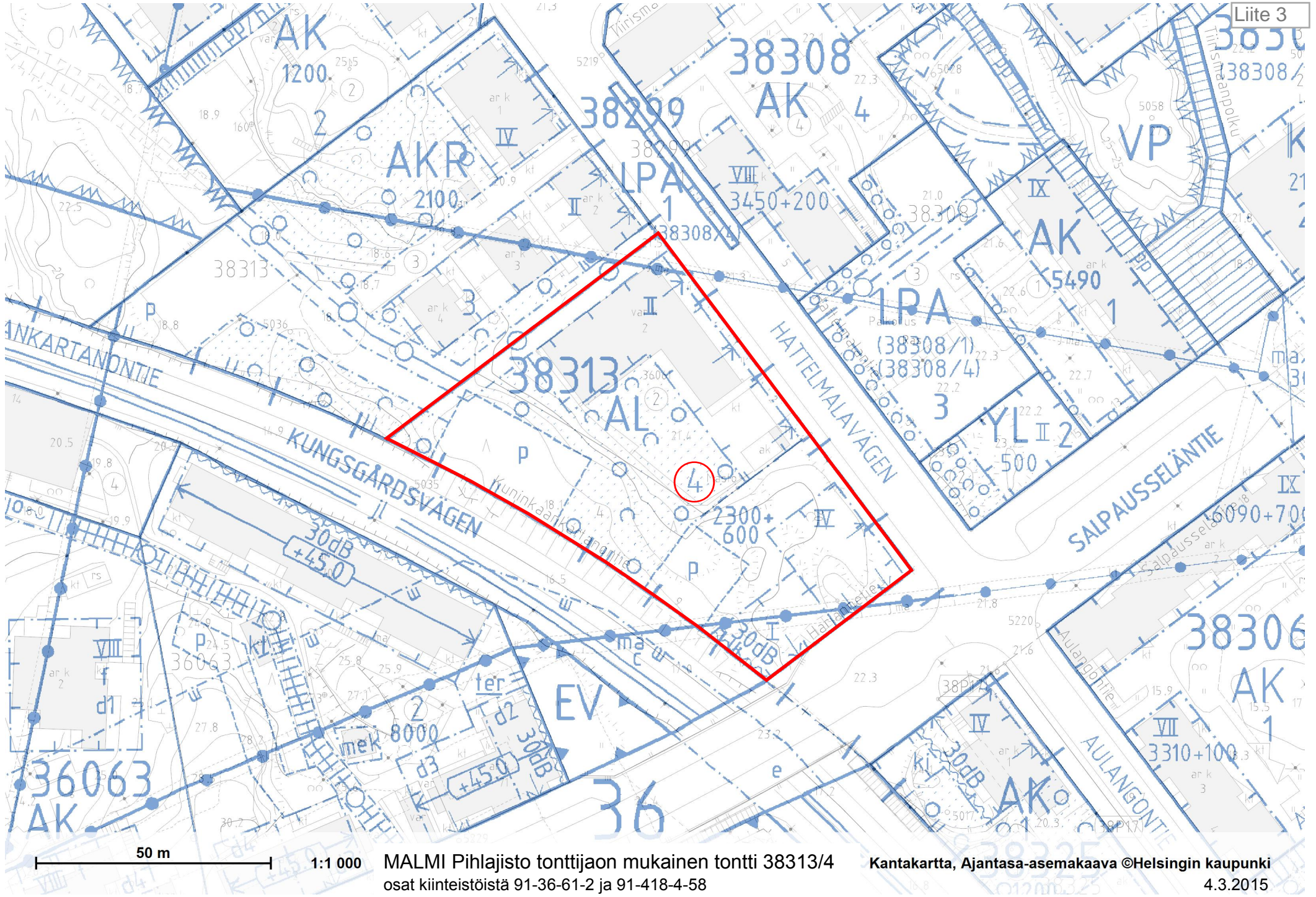


# 28 OULUNKYLÄ ÄGGI

OULUNKYLÄ ja PASILA maaliikennekeskuksen alue, Postipuisto, asemakaavan muutoslunnoksen (nähtävillä 12-30.10.2015) mukaiset tontit 17123/1, 17125/1, 17126/1, 17127/1, 17128/1 ja 17129/1



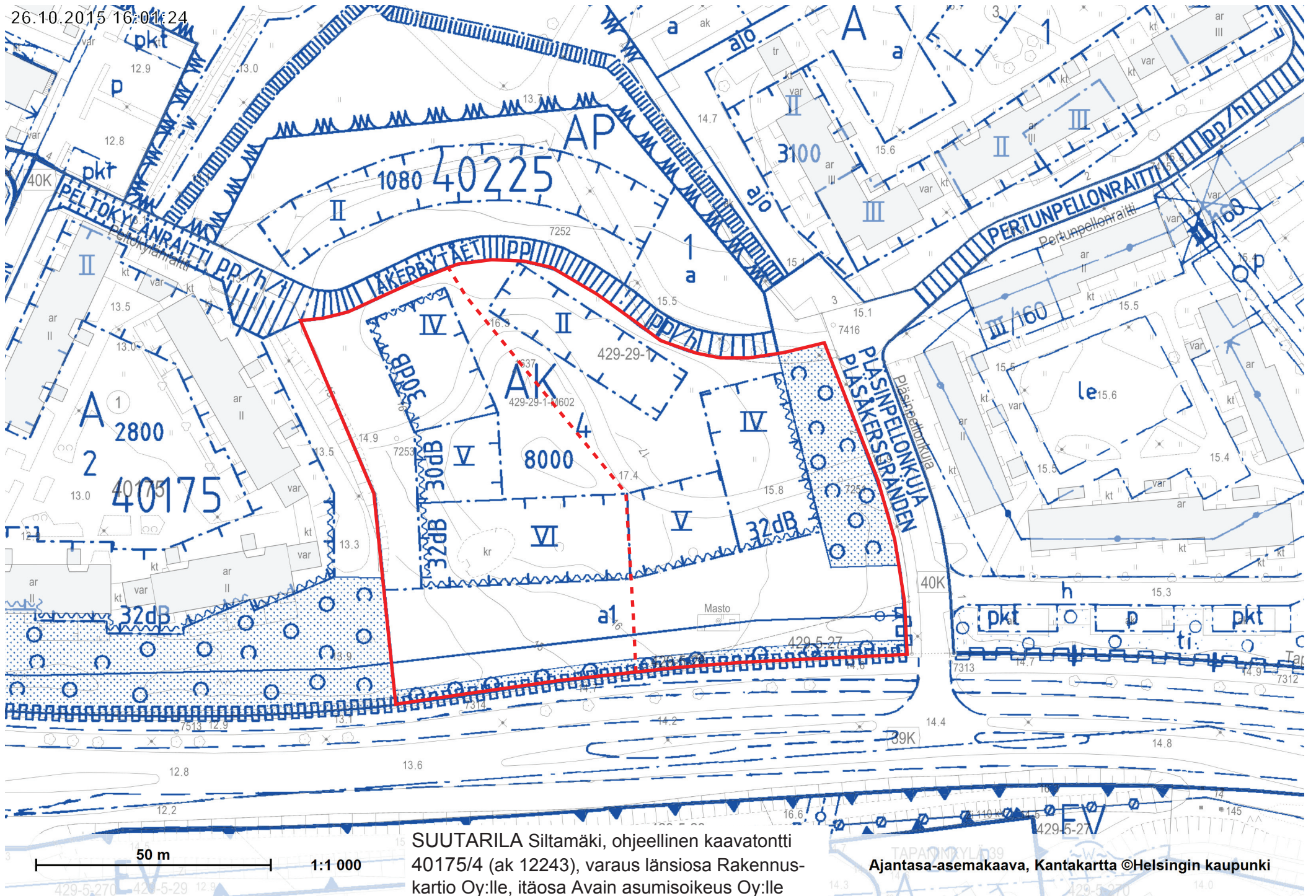




MALMI Pihlajisto tonttijaon mukainen tontti 38313/4  
 osat kiinteistöistä 91-36-61-2 ja 91-418-4-58



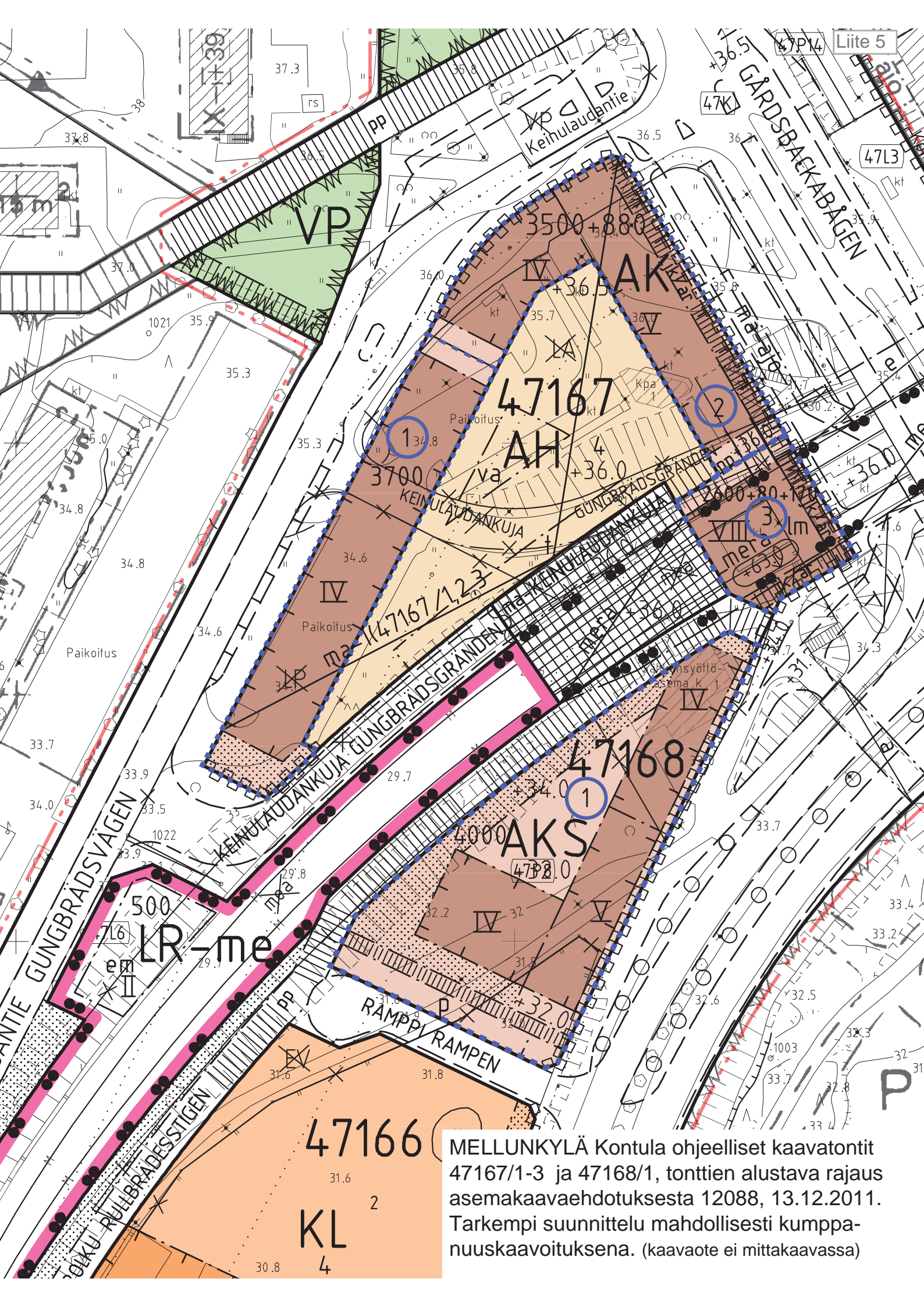
26.10.2015 16:01:24



SUUTARILA Siltamäki, ohjeellinen kaavatontti  
40175/4 (ak 12243), varaus länsiosa Rakennus-  
kartio Oy:lle, itäosa Avain asumisoikeus Oy:lle

Ajantasa-asemakaava, Kantakartta ©Helsingin kaupunki





MELLUNKYLÄ Kontula ohjeelliset kaavatontit 47167/1-3 ja 47168/1, tonttien alustava rajaus asemakaavaehdotuksesta 12088, 13.12.2011. Tarkempi suunnittelu mahdollisesti kumppanuuskaavoituksena. (kaavaote ei mittakaavassa)

## 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, Saukonpaaden asemakaavan nro 11030, Jätkäsaaren ns. Atlantinkaaren asemakaavan muutoksen nro 12331 ja Jätkäsaaren ns. Saukonlaituri, Länsi asemakaavan muutoksen nro 12270 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 kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästymistä.

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

## 2. ERITYISEHDOT

### 2.1. *Alueellinen jätteen 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 merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen 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 jätteiden 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 jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

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

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

## *2.2. Rakentamisen logistinen ohjaus:*

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

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

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

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

### *2.3. Alueellinen yhteismarkkinointi:*

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

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

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

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

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

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

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (+ ALV).

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

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan

kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

#### *2.4. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:*

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

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

#### *2.5. Tonttien rakentamiskelpoisuus:*

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, maanalaisten 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 viivästymisen johdosta, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

#### *2.6. Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20828*

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20828/2 ja 3 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankettaan palvelevat

velvoiteautopaikkansa tonteille 20828/1, 2 ja 3 vastaisuudessa laadittavan asemakaavan ja sen määräysten mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tonttien 20828/1, 2 ja 3 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Kanariankujalta tontille 20828/2 toteutettavan ajoluiskan kautta.

Tonttien 20828/1, 2 ja 3 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa. Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Osapuolilla ei ole oikeutta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Tonttien 20828/1, 2 ja 3 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta. Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaajat ovat velvollisia esittämään tämän sopimuksen tonttiosastolle ennen kuin ensimmäiselle tontille haetaan rakennuslupaa. Mikäli osapuolet laiminlyövät edellä mainitun velvoitteen, tonttiosastolla on seuraamuksitta oikeus pidättäytyä tonttien lyhytaikaisesta vuokraamisesta siihen saakka, kunnes velvoite on täytetty.

Varauksensaajan tulee olla tietoinen, että lopulliseen pysäköintiratkaisun toteuttamiseen saattaa osaltaan vaikuttaa parhaillaan laadittavana olevan asemakaavan muutoksen nro 12331 lopullinen sisältö. Näin ollen varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tarvittaessa se on velvollinen sopimaan pysäköintilaitoksen ja sen toteuttamisen periaatteista ym. myös korttelin 20828 muiden tonttien varauksensaajien sekä korttelin 20829 varauksensaajien kanssa. Tällöin noudatetaan soveltuvin osin sitä, mitä edellä tässä kohdassa on sanottu.

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hankkeidensa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan myös mahdollisesti vaadittavan väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

#### *Autopaikkojen järjestäminen tontilla 20819/1*

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varausaluettaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat, kuitenkin vähintään 34 kpl, Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettavaan kalliopysäköintilaitokseen.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy)

osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutus sopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia varausalueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun kalliopysäköintilaitokseen tai kalliopysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

#### *Autopaikkojen järjestäminen tontilla 20070/2*

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varausalueen palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tontille 20068/1 rakennettavaan pysäköintitaloon.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutus sopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia varausalueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

#### *Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20075*

Korttelin 20075 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankkeitaan palvelevat velvoiteautopaikat korttelin 20075 alueelle asemakaavan mukaisesti rakennettavaan maanlaiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin 20075 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Korttelin 20075 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa. Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Osapuolilla ei ole oikeutta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi. Edelleen korttelin 20075 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta.

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista hankkeidensa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan myös mahdollisesti vaadittavan väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

#### *Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20076*

Korttelin 20076 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankkeitaan palvelevat velvoiteautopaikat korttelin 20076 alueelle asemakaavan mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin 20076 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Korttelin 20076 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa. Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Osapuolilla ei ole oikeutta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi. Edelleen korttelin 20076 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta.

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista hankkeidensa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan myös mahdollisesti vaadittavan väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

#### *2.7. Väestönsuojapaikkojen järjestäminen kortteleissa 20828, 20070, 20075 ja 20076*

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat varauksen kohteeseen rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

#### *Väestönsuojapaikkojen järjestäminen tontilla 20819/1*

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat, kuitenkin vähintään 109 väestönsuojapaikkaa, Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista. Mikäli po. yhteisväestönsuoja ei ole valmistunut varauksensaajan hankkeen valmistumiseen mennessä, varauksensaaja on velvollinen hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkavelvoitteen täyttämiseen.

#### *2.8. Hyväntoivonpuiston puiston suunnitelmien huomioiminen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa*

Hyväntoivonpuistoon rajoittuvien tonttien varauksensaajat ovat velvollisia huomioimaan tonttiansa suunnittelussa ja rakentamisessa muun ohella Hyväntoivonpuiston puistosuunnitelmat siten, että tonttien kulkuyhteydet puistoon sekä mahdolliset pelastusreitit ym. suunnitellaan puistosuunnitelmaa sekä siitä ilmeneviä periaatteita noudattaen. Tonteilta puistoon tulevat kulkuyhteydet tulee tällöin muun ohella suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden puistosuunnitelmissa esitettyjen yhteyksien kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainitusta suunnitelmasta mahdollisesti johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

#### *2.9. Hyväntoivonpuistoon sijoitettavat varauksen kohdetta palvelevat pelastustiet*

Ellei kaupunki toisin määrää, korttelin 20828 varauksensaajilla on oikeus käyttää asemakaavamuutoksen nro 12331 kaavakarttaan merkittyä ("pp/pe") Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Kaavakartassa osoitetun pelastustien sijainti on

viitteellinen ja pelastustien sekä nostopaikkojen tarkka sijainti on sovittava hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä rakennusviraston kanssa. Varauksensaajan oikeus ei miltään osin rajoita alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei Kaupunki tai rakennusvirasto toisin määrää, rakennusvirasto suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei Kaupunki tai rakennusvirasto toisin määrää, varauksensaaja vastaa yhdessä muiden korttelin 20828 varauksensaajien kanssa, joita kulloinkin kyseessä oleva pelastustie tai sen osa palvelee, pelastustien kunnossapidosta sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä pelastuskäytön edellyttämää tasoa.

Ellei Kaupunki tai rakennusvirasto toisin määrää, rakennusvirasto perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset varauksensaajalta sekä muilta korttelin 20828 tonttien varauksensaajilta, joita kulloinkin kyseessä oleva pelastustie tai sen osa palvelee, toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin varauksensaajan suoritettavaksi ensisijaisesti varauksensaajien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli varauksensaajat eivät pääse kustannustenjaosta sopimukseen, on Kaupungilla tai rakennusvirastolla oikeus päättää kustannusten jakamisesta varauksensaajien kesken. Tällöin kaupungilla on lisäksi oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannustenjakoa koskevat ehdot tonttien lopullisiin luovutus sopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta, ylläpidosta tai rakennuttamisesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, ellei nimenomaisesti toisin sovita. Kaupunki ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut varauksen kohteeseen rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

### 3.0. Alueellinen kierrätys huone

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 kierrätys huoneen.

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.

### 3.1. 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.

### 3.2. 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 veloitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

### 3.3. *Sitoumus:*

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

Helsingissä .....kuun .....päivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

# KALASATAMAN SOMPASAAREN 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 asuinkortteleiden 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 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 merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

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

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidentystä.

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 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 ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

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

Varauksensaaja on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat tai niitä vastaavan omarahoitusosuuden palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttö sopimuksen 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 jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja 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 yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kaupakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

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 jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

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

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

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen 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 asuntotonttien talonrakentamisen yhteydessä 65 % asemakaavassa määräytyistä autopaikoista ja niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) 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 lisääutopaikat sijoitetaan ja toteutetaan myöhemmin kortteleiden 10633, 10634 ja 10636 pysäköintilaitoksiin, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.



vassa 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 asiassa 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 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 kaupunkipientälotonttien 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 toteuttamisedot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Kaupunki luovuttaa varauksen kohteiden varauksensaajille yhteispihatonteista maanalaiset määräalat, mikäli asemakaavassa 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 vesieristykseen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämistä 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 viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

## 2.5

### *Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kaikkiin huoneistoihin, kahvila-, ravintola- ja liiketiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin älykkäiden energiajärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevan

1.12.2014 päivätyn ohjeen ”*Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot*” mukaisesti.

Sähköautojen lataukseen liittyvät velvoitteet (kohta 4. sähköautojen lataus) eivät koske varauksensaajaa siltä osin, kun asemakaavassa osoitetaan varauksen kohteen autopaikat sijoitettavaksi alueellisen palveluyhtiön toteuttamille maantasoisille autopaikkatonteille (LPA).

## 2.6. *Fiksu Kalasatama*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta kaupungin niin vaatiessa 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 korkeustasoiheen 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 tont-



tien 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-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaup-pakirjan 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 sovitujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston rajaspiirustusten 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 sähköjohtimien 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 sovi.

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 varauksista.

## 2.9. *Muut ehdot:*

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä kos-

kevien 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 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 luovutusso-  
pimuksiin.

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

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

## 2.10.

### *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupungin-osan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin nro xxxxx tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.



Helsingissä .....kuun .....päivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....





# KALASATAMAN VERKKOSAAREN POHJOISOSAN 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 Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen asuinkortteleiden 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 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 merkittävistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

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

Kaupunki voi perustellusta syystä jatkaa varausaikaa sekä myöntää edellä mainittuihin määräaikoihin pidentystä.

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 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 alu-

eelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

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. Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään tonttikohaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat tai niitä vastaavan omarahoitusosuuden palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttö sopimuksen 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 jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja 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 yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kaupakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

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 syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

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 määrämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen 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 asuntotonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat 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 Verkkosaaren pohjoisosan asuinkortteleiden alueille merkitään A-1-tontteja, niin niiden maanalai-

sen 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 kaupunkipiennalotonttien 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 asemakaavassa ei osoiteta pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (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 vesieristykseen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämistä 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 viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

## 2.5 *Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kaikkiin huoneistoihin, kahvila-, ravintola- ja liiketiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin älykkäiden energijärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevan 1.12.2014 päivätyn ohjeen ”*Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot*” mukaisesti.

Sähköautojen lataukseen liittyvät velvoitteet (kohta 4. sähköautojen lataus) eivät koske varauksensaajaa siltä osin, kun asemakaavassa osoitetaan varauksen kohteen autopaikat sijoitettavaksi alueellisen palveluyhtiön toteuttamille maantasoisille autopaikkatonteille (LPA).

## 2.6. *Fiksu Kalasatama*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta kaupungin niin vaatiessa 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. *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 rakennusoiden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaup-pakirjan 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 sovitujen suunnitelmien mukaisesti.



- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston rajauspierustusten 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 sähköjohtimien 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 jakeluverkon 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 sovi.

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 seuraamuk-

sitta 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 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 luovutusso-  
pimuksiin.

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 10. kaupungin-  
osan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asema-  
kaavan ja asemakaavan muutoksen nro xxxx mukai-  
sen korttelin nro xxxxx tonttien x – x varauksensaa-  
jana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä se-  
kä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin  
ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissä .....kuun .....päivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

## KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄ-EHDOT (29.10.2015)

### 1. Yleistä

#### 1.1. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava 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 aiheetonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

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

Kaupunki ilmoittaa, että perusteltuna syynä pidetään vain varauksensaajasta riippumatonta syytä, kuten esimerkiksi asemakaavasta tai rakennusluvasta tehtyä valitusta, hankkeen toteuttamisen edellyttämää asemakaavan muutosta tai kunnallistekniikan taikka esirakentamisen viivästyistä.

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

2. *Alueellinen jätteen 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 päätä.

Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja ryhtymään Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä myös yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien peri-



aatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista ja muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kaupakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan osakkeiden merkintähinnan tai osan siitä ennen varauksen kohteen pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä, mikäli jätteiden 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 jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien syöttö- tai keräyspisteiden, putkien, johtojen, laitteiden tai muiden vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa ja tarvittavilta osin sille rakennettavissa rakennuksissa ja rakenteissa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan putkikeräysjärjestelmän asentamisen ja käytön edellyttämät tekniset tilat, kiinteistötekniiset 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 määrämällä tavalla (tällä hetkellä LPA-tonteille sijoitettavat kierrätyshuoneet).

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen 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, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen

toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin rakennusviraston katu- ja puisto-osaston tai sen määräämän hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja kaupungin hyväksymää tonttikohosta logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen 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 tai muihin vastaaviin sopimuksiin.

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 projekti-alueelle 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 säilyt-

tämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tonttien luovutusso-  
pimuksiin.

Kaupunki tai sen määräämä järjestää vuokra-  
alueella harkintansa mukaan katselmuksen em. eh-  
tojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyt-  
tyä varausalueelle.

6. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kruunuvuorenrannassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön toimesta laajentaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toiminta-alueita varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkaaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimi-  
maan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perusta-  
jaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla  
tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauk-  
sensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväk-  
symä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu  
vastaava rakennusalan ammattilainen.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan  
asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alu-  
eellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien,  
yhteiskerhotilojen ja alueportaalien sekä muiden  
mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista,  
rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yh-  
tiö on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palvelu-  
yhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellä  
mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä sekä  
maksamaan niiden investointikustannusten katta-  
miseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointi-  
maksut kaupungin vahvistamien periaatteiden mu-

kaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ellei Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy tai perustettava uusi yhtiö toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan merkintä- ja käyttö sopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen 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 ehtojen 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 In-



ternet-sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovi- taan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien va- rauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaa- tiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortte- leistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä kor- vauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näytte- ly-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydet- täessä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille koh- teidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käy- tettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuoren- rannan alueella tonttien ja yleisten alueiden raken- tamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistus- suunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään pa- rantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, jos- ta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille ympäristö- taidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli. Varauk- sensaaja on velvollinen käyttämään ympäristötai- teen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 eu- roa/k-m<sup>2</sup> (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksi- sarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustel- lusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tu- lee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään ympäristötaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot alue työryhmän 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.

Vuokralainen omistaa mainitut vuokra-alueelle toteutettavat ympäristö- ja valotaideteokset.

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 viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

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

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

Helsingissä .....kuun .....päivänä  
201...

Varauksensaaja (nimi)

.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimenselvennys:

.....



(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 perusteella, 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 uusia Hitas-asuntoja (osakkeita) myytäessä 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 uusin Hitas-asuntojen kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavansisältöiset ehdot.

#### Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaisesta vuokraamasta 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 valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasianosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistamispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontaviraston on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

## HINTAKONTROLLOIDUSSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

Kv/to 27.10.2015

1

Varauksensaaja on velvollinen ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista hyväksyttämään asuntojen ensimyyntin enimmäishinnan kiinteistöviraston asunto-osastolla. Asuntojen jälleenmyyntiä ei säädellä eikä hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle velattomalle enimmäismyyntihinnalle sekä rakennussuunnitelmille tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Asuntojen ensimyyntin enimmäismyyntihintaa laskettaessa noudatetaan seuraavia keskeisiä periaatteista, ellei asunto-osasto toisin määrää:

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

Mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, asuntojen 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.

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

Lopullisen hankinta-arvon ja siihen perustuvan velattoman enimmäismyyntihinnan sekä rakennussuunnitelmat hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

Varauksensaaja on ennen tontin pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tekemistä velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston asunto-osastolle asuntojen enimmäismyyntihinnan noudattamista sekä myyntihinnan valvontaa koskevan asunto-osaston määräämän mallin mukaisen sitoumuksen sekä muut mahdollisesti pyydettävät hankkeen toteuttamista ja asuntojen myyntiä koskevat asiakirjat.

2

Asuntojen myynnissä tulee noudattaa Hitas-asuntojen myyntiä koskevia ohjeita ja menettelyä lukuun ottamatta omistuksenrajoituksen valvontaa koskevia ehtoja sekä asunto-osaston mahdollisesti antamia tarkentavia ohjeita.



28.09.2015

**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 muodostuvat **maa- ja kiviainekset** ovat **ensisijaisesti** kaupungin omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan. **Mikäli Staralla ei ole osoittaa niille vastaanottoaikkaa ovat maa- ja kiviainekset hankkeen toteuttajan vastuulla.**

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.

Jos alue on pilaantunut, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Kunnostaminen tehdään yleensä rakentamisen yhteydessä. Maanrakennustyön



28.09.2015

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 pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset vuokrasopimuksessa määritellyn mukaisesti. 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, pylväät, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä

28.09.2015

tapahtuu **ennen toimenpiteeseen** ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

Vuokranantaja ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle 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 kaupunkimittausosastolta, 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.

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kiinteistöviraston

28.09.2015

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 kaupunkimittaosastolta 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.

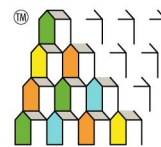
Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston johtotietopalveluun:

- 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 36453

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.