

VARATTAVAT TONTIT JA VARAUSEHDOT (YLEINEN TONTINVARAUSKIERROS 2016) - TONTINVARAUSMUISTIO 3.11.2016

OSIO A: Tonttikohtaiset varausehdot

10. SÖRNÄINEN, Kalasatama, Sompasaaren alue

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 10634/1 | 3 200 | 38 |

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämänsä yhtiön lukuun Hittas-omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
 - o korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
 - o raportointi teknisten ratkaisujen ja asukaskokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
 - o raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
 - o Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.

- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 10634/2 | 4 000 | 57 |

VVO Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2336408-5) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimemien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti
 - o korkealaatuinen asuntosuunnittelu,
 - o raportointi teknisten ratkaisujen ja asukas-kokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
 - o raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
 - o Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys

- Vaparaahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettavien rakennusten valmistumisesta lukien.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompassaaren alueen tontinvarauksien lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 10634/3 | 3 200 | 38 |

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) erikseen nimeämensä yhtiön lukuun asumisoikeusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti

- korkealaatuinen asunosuunnittelu,
 - raportointi teknisten ratkaisujen ja asukas-kokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
 - raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
 - Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
 - Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
 - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 10634/4 | 3 800 | 45 |

Fira Oy:lle (Y-tunnus 1773404-3) rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien Hitas-omistusasuntojen sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän sekä kaupungin nimeämien ja/tai hyväksymien yhteistyötahojen kanssa toteuttamaan koko korttelia 10634 koskevan hankkeen ns. SunZEB-ideologiaan perustuvalla suunnitteluratkaisulla varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään tutkimusohjelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimusohjelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimusohjelmassa tulee huomioida erityisesti

- korkealaatuinen asutosuunnittelu,
 - raportointi teknisten ratkaisujen ja asukas-kokemusten seurannasta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta),
 - raportointi suunnitteluprosessin seurannasta sekä
 - Aran edellyttämä koerakentamishankkeiden tutkimuksen läpinäkyvyys
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kaikessa toiminnassaan ryhmärakennuttamisesta annetun lain säännöksiä sekä esittämään rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.
 - Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta varauksensaajalle mitään korvausta.
 - Varauksensaajan on noudatettava tontin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmärakennuttamista koskevaa lainsäädäntöä.
 - Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
 - Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 9 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
 - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 7 olevia ryhmärakennuttamisessa noudatettavia Hittas-tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 10637/1-4 | yht. 14 600 | yht. 182 |

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



20. LÄNSISATAMA, Jätkäsaari, Saukonlaituri länsi

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 20072/1-2 | yht. 5 750 | 71 |

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

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 20073/1-3 | yht. 11 180 | 141 |

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

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 20074/1-2 | yht. 5 980 | 75 |

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

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 20076/1 | 4 350 | 51 |

Asuntotuotantotoimistolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontroloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

Länsisatama, Atlantinkaari

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 20828/4 | 2 900 | 34 |

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Hankkeiden yhteensovittamiseksi varauksensaa-jalta edellytetään suunnittelutyön käynnistämistä ilman aiheetonta viivytystä.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 20828/5 | 5 460 | 64 |

Temotek Oy:lle (Y-tunnus 1011395-7) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

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

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

- Varauksensaaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.



- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 20828/6 | 4 200 | 49 |

R-Rakennuttajat Oy:lle (Y-tunnus 2748062-2) rakennuttajakonsulttialoitteisena ryhmärakennuttamishankkeena toteutettavien Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- 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 kaikessa toiminnassaan ryhmärakennuttamisesta annetun lain säännöksiä sekä esittämään rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset kiinteistöviraston tonttiosaston osastopäällikön hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.
- Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta varauksensaajalle mitään korvausta.
- Varauksensaajan on noudatettava tontin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmärakennuttamista koskevaa lainsäädäntöä.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 7 olevia ryhmärakennuttamisessa noudatettavia Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 20829/1 | 6 140 | 72 |

Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:lle (Y-tunnus 1924003-9) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

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

Hankkeiden yhteensovittamiseksi varauksensaajalta edellytetään suunnittelutyön käynnistämistä ilman aiheetonta viivytystä.

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään hankkeen pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 20829/2 | 4 500 | 53 |

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:



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

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

- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 20829/3 | 10 500 | 152 |

Brita Maria Renlunds Minne säätiölle (Y-tunnus 0222614-2), Svenska Handelshögskolanille (Hanken) (Y-tunnus 0245907-7) sekä Ålandsbanken Asuntorahasto Erikoissijoitusrahastolle (Y-tunnus 2517120-1) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 30 % varataan Brita Maria Renlunds Minne -säätiölle toteutettavaksi ensisijaisesti lasten kanssa työskenteleville suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki), noin 30 % Hankenille toteutettavaksi valtion tukemana opiskelija-asuntotuotantona ja loput, noin 40 % Ålandsbanken Asuntorahastolle toteutettavaksi sääntelemättömänä ja vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.
- Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon varattava tontti luovutetaan myymällä käypään arvoon. Asunnot on pidettävä tällöin vuokra-asutokäytössä vähintään 10 vuotta tontille rakennettävien rakennusten valmistumisesta lukien.

- Varauksensaajat ovat velvollisia tutkimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaista tonttijakoa ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista.
- Mikäli varauksensaajat eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, kiinteistöviraston tonttiosasto määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä sopimukseen.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Hankkeiden yhteensovittamiseksi varauksensaajilta edellytetään suunnittelutyön käynnistämistä ilman aiheetonta viivytystä.

Varauksensaaja on kuitenkin tietoinen, että rakentamisen aloittaminen edellyttää tontilla osittain sijaitsevan, risteilytoimintaan käytettävän hallin purkamista. Halli voidaan purkaa risteilytoiminnan lakattua hallissa ja siirrettyä korvaaviin tiloihin.

- Varauksensaajat ovat velvollisia hyväksyttämään hankkeen pääsuunnittelijan sekä viite- ja konseptisuunnitelman kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

26. KOSKELA, Koskelan sairaala-alue

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 26962/1 ja 3 | 18 900 + 7 500 | 316 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tonteille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 2/3 välimuodon asuntoina.
- Mahdollisessa Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

32. KONALA

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 32026/8 | 2 500 | 31 |

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

36. VIIKKI, Viikinkallio, Viikinranta

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 36279/2 | 35 000 | 422 |

Asuntotuotantotoimistolle kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Att:n tulee toteuttaa 55 % varausalueen asuinrakennusoikeudesta, josta 25 % tulee toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja 30 % välimuodon asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunginkanslian, kaupunkisuunnitteluviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa järjestämään tontista SR-kilpailun. Kilpailun tarkoituksena on muun ohella löytää alueelle laadukas maankäytöllinen kokonaisratkaisu alueen tulevan asemakaavoituksen tueksi ja pohjaksi.
- Urakkakilpailun voittajalle tullaan varaamaan osuus alueesta vapaarahoitteista asuntotuotantoa varten kiinteistölautakunnan erikseen päättämien ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarausten lisäehtoja.

38. MALMI, Fallkullan kiila

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 38339/2 | 6 000 | 75 |

Luovutettavaksi hintakilpailulla ensisijaisesti puukerrosrakentamisena toteutettavaan sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämien ehdoin.

39. TAPANINKYLÄ, Tapanila, Fallkullan kiila

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 39280/1 | 9 300 | 109 |

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoina ja noin puolet hintakontrolloituina omistusasuntoina.
- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarauksen lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 39281/1 | 2 500 | 31 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 39281/2 | 5 500 | 65 |

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 39282/2 | 5 000 | 63 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 39282/3 | 5 000 | 59 |

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 39283/1 | 6 200 | 73 |

Asuntotuotantotoimistolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarauksen lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 39284/1 | 8 300 | 98 |

Asuntotuotantotoimistolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvaraus-ten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 39312/4 | 4 800 | 56 |

Asuntotuotantotoimistolle pääasiassa senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja vastaa alueen asemakaavassa osoitettujen tonttikohtaisten ja mahdollisten alueellisten pysäköintiratkaisujen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Varauksensaaja on tätä varten velvollinen perustamaan mahdollisesti vaadittavat pysäköintiyhtiöt ja huolehtimaan muista mahdollisista toimista. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kiinteistöviraston tonttiosaston mahdollisesti antamia ohjeita ja pyydettyä esittämään pysäköintipaikkojen hallinnoinnin toteuttamista koskevat suunnitelmat tonttiosaston hyväksyttäväksi.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

42. KULOSAARI, Kulosaaren korttelitalo

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 42047/33 | 2 960 | 37 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 42047/34 | 3 450 | 43 |

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

47. MELLUNKYLÄ, Mellunmäki

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 47218/2 | 7 100 | 89 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Mustapuronpuiston alue

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 47291/3 | 1 250 | 15 |

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Mellunmäki, Naulakallion pientaloalue

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 47312/1 | 3 100 | 36 |

OikeaKoti Asunnot -nimiselle yhtiölle (Y-tunnus 2690475-3) valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen/alueen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Tontille rakennettavat rakennukset tulee ensisijaisesti suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|--------------------|---------------------|--------------|
| 47313/1 | 1 700 | 20 |

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

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen/alueen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia hintakontrolloitujen ja Hitas-tontinvarauksen lisäehtoja.

49. LAAJASALO, Kruunuvuorenranta**Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 1**

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 49273/8 | 4 450 | 56 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraus-ten lisäehtoja.

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 49273/9 | 2 800 | 35 |

Asuntotuotantotoimistolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraus-ten lisäehtoja.

Kruunuvuorenranta, Stansvikinnummi

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 49331 | 14 000 | 175 |

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä keskustatoimintojen korttelin ja siihen sisältyvien liike- ja asuntotonttien suunnittelua varten kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

54. VUOSAARI, Rastila

| Kortteli/tontti(t) | Asuinrakennusoikeus | Asuntoja kpl |
|---------------------------|----------------------------|---------------------|
| 54010/3 | n. 7 000 | 91 |

Avara Oy:lle (Y-tunnus 2486256-1) kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille kaavoitettavasta asuinrakennusoikeudesta tulee lähtökohtaisesti noin puolet toteuttaa valtion tukemina lyhyen korkotuen vuokra-asuntoina ja noin puolet vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina.
- Kumppanuuskaavoituksessa tulee tontin suunnittelussa kiinnittää huomiota siihen, että kaavaratkaisu mahdollistaa riittävässä määrin perheasuntojen (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) toteuttamisen.
- 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.
- Varauksensaaja on tietoinen, että rakentamisen aloittaminen edellyttää muun ohella asemakaavan muutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Kumppanuuskaavoituksen 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.

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.

2.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Tontin rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan sovittamaan yhteen tarvittavilta osin varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen mainittujen tahojen kanssa. Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

3.

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

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

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

4.

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-m².

Muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

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-m².

Kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

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

6. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 8 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 11.8.2016 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7. Valtion tukemassa vuokra-asuntotuotannossa asuntojen vuokrataso on säännelty. Vuokrat määritellään omakustannuseriaatteen 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.

8. 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.

9. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varauksen kohteen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

10.

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus omalla kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä maaperätutkimuksia (esim. maaperän kairaus). Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimusten suorittamista Helsingin kaupungille (tonttiosasto) tutkimusten tekemisestä. Tonttiosasto antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita.

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

11.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään 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 päättyään kesken varausajan.

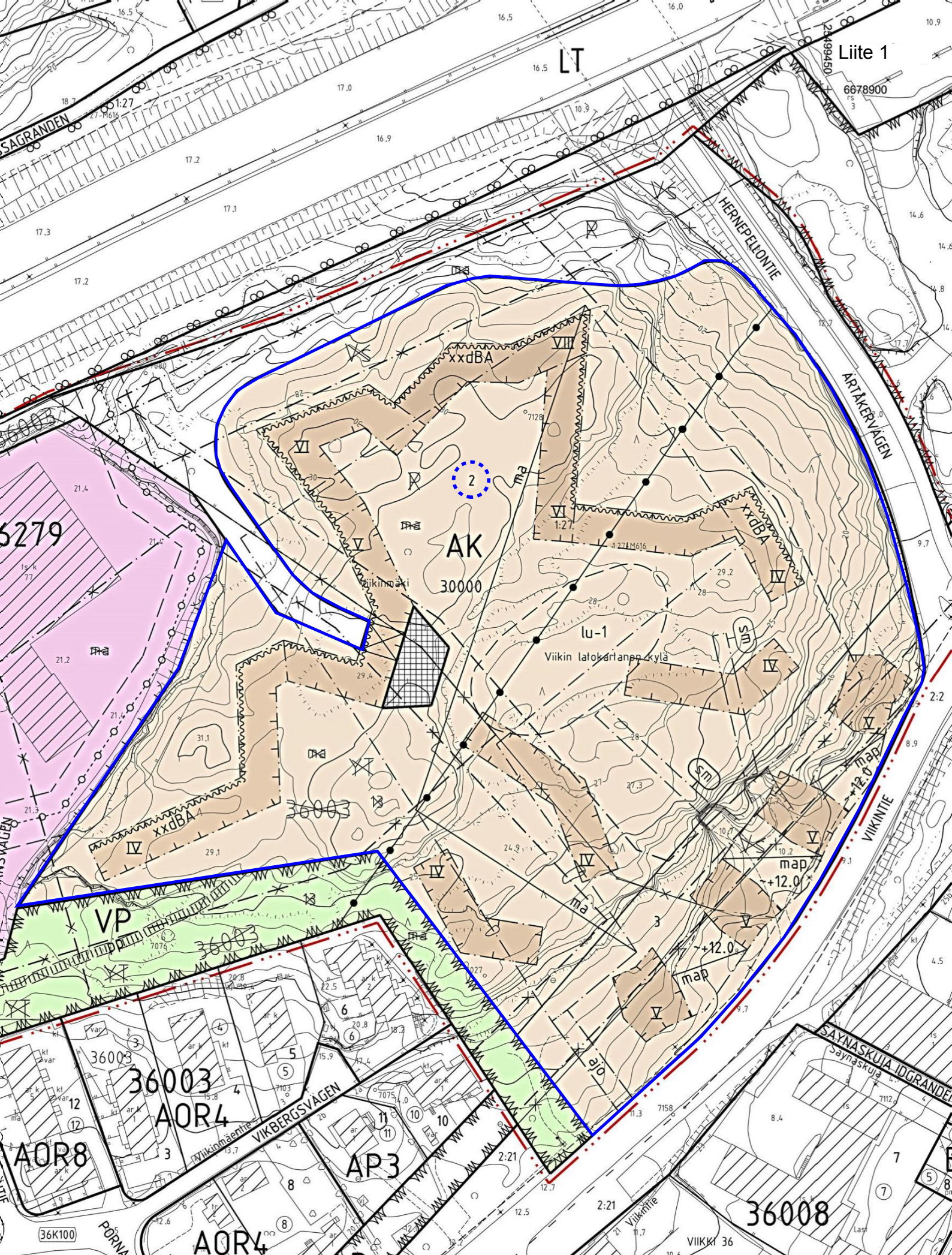
Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

12.

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

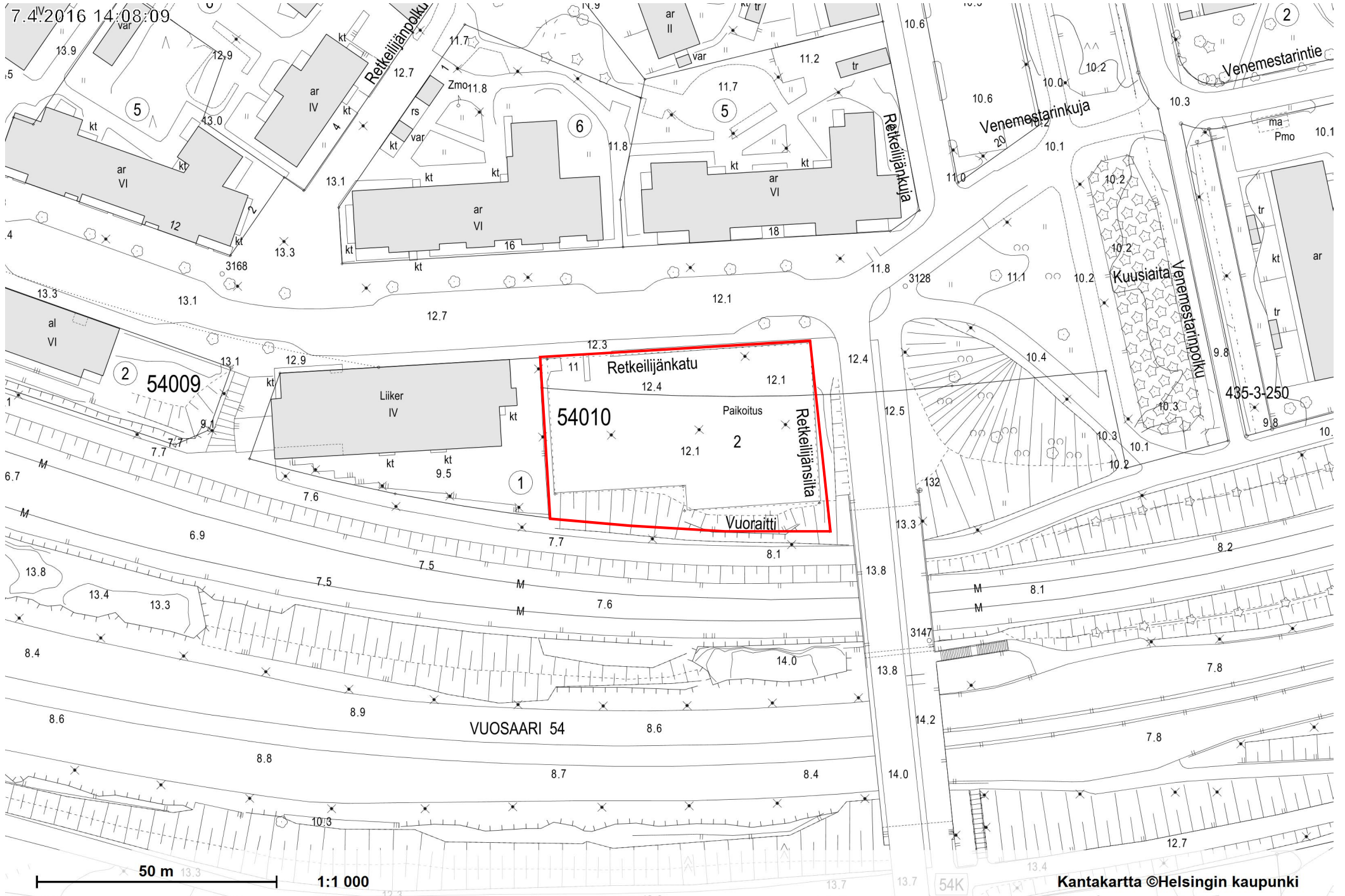
LIITTEET

1. Varausaluekartta Viikinkallio/Viikinranta
2. Varausaluekartta Vuosaari/Rastila
3. Kalasataman Sompasaaren alueen varausten lisäehdot
4. Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
5. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
6. Hintakontrolloidussa ja Hitas-tuotannossa noudatettavat lisäehdot
7. Ryhmärakennuttamisessa noudatettavat Hitas-lisäehdot
8. Tonttiosaston toimintaohje 11.8.2016
9. Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot



VIIKKI Viikinranta suunniteltu tontti 36279/2, alustava rajaus Viikinrannan asemakaavaluonnoksesta (v. 2016). Tarkempi suunnittelu kumppanuuskaavoituksena, ei mittakaavassa.

7.4.2016 14:08:09



VUOSAARI Rastila Retkeilijänkatu 13, tontti 54010/3 alustava raja. Tarkempi suunnittelu kumppanuuskaavoituksena.

KALASATAMAN SOMPASAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

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

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

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

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 merkittävisistä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

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

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

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

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous ja –suunnitteluosaston aluerakentamisen määräämin väliajoin järjestettävissä kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi uuteen perustettavaan 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 perustetaan asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltujen yhteis-kerhotilojen 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 tonttikohteisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen 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 käyttösopimuksen 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 päättää.

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 kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi 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 määräämällä 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, kiinteistötekniset 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 määräämällä 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:*

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat varauksen kohdekohtaisesti (tonttikohteisesti) asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin varauksen kohde (tontti) saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla.

Mikäli varauksen kohde (tontti) ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta siten asemakaavan edellyttämää autopaikkojen vähimmäismäärää (100 %), tulee korttelin 10636 toteuttajan osoittaa kaava-alueella autopaikkojen riittävyys ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/ omistajilta (lisä)autopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän 100 % toteuttamiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli (lisä)autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

Tämän vuoksi varauksen kohteiden (AK- ja AKS -tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan asuntotonttien talonrakentamisen yhteydessä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista ja niiden pysäköintiä palvelevat 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 korttelin 10636 pysäköintilaitokseen, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Korttelien autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

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 kannenalaan 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 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 vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

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

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

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *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 Kalasadama*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta kaupungin niin vaatiessa seuraavaa Fiksua Kalasadamaa tai myöhemmin tarkennettavaa vastaavaa ehtoa:

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

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

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

2.7. Kalasataman alueen muita erityisehtoja

- 2.7.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen 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 Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

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

- 2.7.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupunkipakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.
- 2.7.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston raja- ja piirustusten ja ohjeiden mukaisesti.
- 2.7.7. Varauksensaaja on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen varauksen kohteeseen. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa

sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiasasto.

2.7.8. 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.

2.7.9. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla näiden laitteiden ja rakenteiden omistajien ja tulevien käyttäjien antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

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 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

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

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

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

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai ranta-

rakentaminen saattavat johtaa poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

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

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

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja.

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

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

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.4. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.9. *Muut ehdot:*

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

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

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

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien 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. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin nro xxxxx tontin/tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (20.10.2016)

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 aiheutonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

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

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

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin 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 määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. 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 määräämällä 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 urakkasopimuksiin.

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

2.3. Alueellinen yhteismarkkinointi:

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista 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-m² (+ ALV).

Maksua ei peritä aravalainoitettun 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 esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai muiden vastaavanlaisten syiden vuoksi, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

2.6. Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20828

Ellei kaupunki toisin määrää, asuinkerrostalotonttien (AK) 20828/4, 5 ja 6 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankkeitaan palvelevat velvoiteautopaikat tonteille 20828/4, 5 ja 6 asemakaavan ja sen määräysten mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tonttien 20828/4, 5 ja 6 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Azorienkujalta tontille 20828/5 toteutettavan ajoluiskan kautta.

Tonttien 20828/4, 5 ja 6 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheetonta 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 20828/4, 5 ja 6 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.

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 20829

Ellei kaupunki toisin määrää, asuinkerrostalotonttien (AK) 20829/1, 2 ja 3 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan hankkeitaan palvelevat velvoiteautopaikat tonteille 20829/1, 2 ja 3 asemakaavan ja sen määräysten mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Tonttien 20829/1, 2 ja 3 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja

kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Azorienkujalta tontille 20829/1 toteutettavan ajoluiskan kautta.

Tonttien 20829/1, 2 ja 3 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheetonta 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 20829/1, 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.

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 tontilla 20076/1

Korttelin 20076 tontin 1 varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikat korttelin 20076 alueelle asemakaavan mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Korttelin 20076 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta.

Tontin 20076/1 varauksensaaja sekä korttelin 20076 muut varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheetonta 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

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

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

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, kortteleiden 20828 ja 20829 varauksensaajilla on oikeus käyttää asemakaavan muutoksen 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 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 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 luovutussopimuksiin.

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 kierrätyshuone

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin tai Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katutasoon sijoittuvan Jätkäsaaren asuinkiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätyshuoneen.

Mikäli varauksensaajan ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä ei toisin sovita, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy vuokraa po. tilan omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan sekä muutoin yhdessä sovittavin ehdoin. Mikäli varauksensaaja ja mainittu yhtiö eivät pääse asiasta sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä vuokrasta ja vuokrauksen ehdoista.

3.1. Työmaan siistinä pitäminen

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varausalueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkujille. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli

työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

3.2. 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.

3.3. 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 päättämiä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

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

3.4. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin

ilmeneviä varausaluetta koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄ- EHDOT (4.10.2016)

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 viivästymistä.

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) osakkeenomistajaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki muuta 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 Helsingin 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 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 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, kiinteistötekniset 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 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 tonttikohtaista 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 urakasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimukseen.

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 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 osaltaan huolehtimaan, etteivät säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut varauksensaajan hankkeen toteuttamisen, eikä varausalueen mahdollisen käytön, johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutus-sopimuksiin.

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

Kaupunki tai sen määräämä järjestää vuokra-alueella harkintansa mukaan katselmuksen em. ehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä 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 osakkeenomistajaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

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 yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden (jäljempänä Palvelukonseptit) toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen Palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä maksamaan Palvelukonseptien investointikustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointimaksut kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

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

Lisäksi varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö (vuokralainen) on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontaviraston hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkeenomistajana ja osallistumaan sen hal-

lintoon 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 ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

7. *Yhteismarkkinointi*

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

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

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovietaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä kor-

vauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näytteily-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

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

8. *Ympäristötaide*

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

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

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

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

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

Ympäristötaiteen suunnittelun, toteutuksen, ylläpidon ja huollon voi hoitaa yksin tai yhteistyössä lähi-tonttien 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. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

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 rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä tarvittaessa ja kaupungin siihen suostumuksen antaessa niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

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

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

11. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspää-
töksestä muutoin ilmeneviä varausaluetta koskevia
varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä
201...

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus)

.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimenselvennys:

.....

(päivitetty 25.10.2016)

VAPAARAOITTEISESSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA NOUDATETTAVAT HITAS- JA HINTAKONTROLLOITUJA (PUOLIHITAS) ASUNTOJA KOSKEVAT EHDOT

Nämä varausehdot koskevat kaikkia Hitas I-, Hitas II- ja hintakontrolloituja (puolihi-
tas) asuntoja, ellei jonkin ehdon kohdalla ole toisin mainittu ja ellei kysymys ole
yhtiömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Tällöin on noudatettava omia ryhmära-
kennuttamista koskevia Hitas II-varausehtoja.

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

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.
- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö.

Asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henki-
löitä.

Hitas I -ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön
perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeutta-
vat osakkeet.
- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestyk-
selle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjes-
tystä saa kiinteistölautakunnan suostumuksetta muuttaa.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.
- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmis-
tuneita yhtiötä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jäl-
kimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maan-
vuokrasopimukseen sisällytettävällä yhtiöjärjestyksen noudattamista
koskevalla ehdolla ja sopimussakolla.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.
- 5 Varauksensaajan on ennen tontin 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 selvi-
tys siitä, että Helsingin kaupunki on otettu yhtiön osakkaaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvun hakemista asuntolautakunnan (jäljempänä asunto-osaston osastopäällikön) hyväksyttäväksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat asuntojen hinnan määrittelyn perusteena.

Tämän vuoksi rakennussuunnitelmille (laadulle) tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvun hakemista ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.

- 7 Asuntojen myyntihinoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m²) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton kokonaismyyntihinta, euroa) mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun perusteella 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 tai hintapuite.

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoitsijalle, ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, 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.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista ja tontin pitkäaikaista vuokraamista.

- Rakennusliikkeet

Rakennusliikkeiden osalta asuntojen hankinta-arvo ja sen perusteella määräytyvä hintapuite määritetään edellä mainituin tavoin rakennusosa-arvion perusteella. Rakennusliikkeiden osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

- Hintakontrolloidut asunnot

Hintakontrolloitujen asuntojen osalta hankinta-arvo ja sen perusteella määräytyvä hintapuite määritetään edellä mainituin tavoin vain asuntojen ensimyyntien osalta. Hintakontrolloitujen asuntojen osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

Asuntojen ensimyyntien osalta hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista ja tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Asunto-osakkeiden jälleenmyyntiä ei säännellä eikä perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asunto-osaston osastopäällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.
- 9 Varauksensaaja on velvollinen arpomaan kaikki asunnot/ostajat Helsingin kaupungin (kiinteistöviraston asunto-osaston) kulloinkin voimassa olevan ohjeen ja sen perusteella antamien määräysten mukaisesti.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnon-tarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoi-

hin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee arvonnassa osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.

- 10 Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

Varauksensaaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden (asuntojen) myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset kiinteistöviraston asunto-osastolta ja ostajalta/ostajataloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistuksista. Samalla varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asunto-osaston edellyttämän mallin mukainen ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake).

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman

1 Omistamisrajoituksen valvonta

Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/luovutusasiakirjoihin sisällytettävistä ehdoista ja

2 Arvonta sekä hankinta-arvon ja suunnitelmien noudattaminen

asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen.

Omistamisrajoituksen valvontaa koskeva ehto/sitoumus ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

12 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. Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

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

13 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asunto-osastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston asunto-osastolle myynnin valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvan myyntihintaluettelon ja yhtiöjärjestyksen ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista sekä muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

14 Vaparahoitteiseen 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.

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

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

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

(päivitetty 25.10.2016)

Vapaaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa noudatettavat Hitas II -ehdot (ryhmärakennuttaminen)

Varauksensaajalla tarkoitetaan näissä varausehdoissa myös jokaista ryhmärakennuttajaa.

- 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.

Ryhmärakennuttajien ja asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen, eikä yhtiöjärjestyksestä saa kiinteistölautakunnan suostumuksetta muuttua.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiöitä koskevat Hitas II -ehdot. Ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä yhtiöjärjestyksen noudattamista koskevalla ehdolla ja sopimussakolla.

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

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista asuntolautakunnan (jäljempänä asunto-osaston osastopäällikön) hyväksyttäväksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat asuntojen hinnan määrittelyn perusteena.

Tämän vuoksi rakennussuunnitelmille (laadulle) tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista.

- 7 Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m²) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton kokonaismyyntihinta, euroa) mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun perusteella 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 tai hintapuite.

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoitsijalle, ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, 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 takuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

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

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asunto-osaston osastopäällikön hyväksyntä viimeistään ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asunto-osaston osastopäällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.
- 9 Asuntojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.
- 10 Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

Varauksensaaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden (asuntojen) myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset kiinteistöviraston asunto-osastolta ja ostajalta/ostajataloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistuksista. Samalla varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asunto-osaston edellyttämän mallin mukainen ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake).

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut ehdot koskevat Hitas-asuntojen (osakkeiden) edelleen myymistä rakentamisvaiheessa ennen kohteen valmistumista. Lisäksi mainittua ajankohtaa ennen varauksensaajan merkitessä ja hankkiessa perustajaosakkaana omaan käyttöön Hitas-asuntoja (osakkeita) tämän on varmistettava, ettei hänellä ole aikaisempia Hitas-asuntoja (osakkeita). Tällöin varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan omistusoikeudella kaikki aikaisemmat Hitas-osakkeet uuden asunnon valmistumiseen mennessä.

- 11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman

1 Omistamisrajoituksen valvonta

Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/luovutusasiakirjoihin sisällytettävistä ehdoista ja aikaisempien omien Hitas-asuntojen (osakkeiden) luovuttamisesta sekä

2 Hankinta-arvon ja suunnitelmien noudattaminen

suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen.

12 Tiedottaminen

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

13 Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kiinteistöviraston asunto-osastolle valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvat alustavat hintatiedot, yhtiöjärjestyksen ja muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asunto-osastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

14 Vapaaarahoitteiseen 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.

15 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 asunto-osastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontavirasto on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

11.08.2016

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.

Tontinvarauspäätös ei oikeuta hankkeen toteuttajaa suorittamaan tontilla maanrakennus- tai muita rakentamistoimenpiteitä. Näistä tulee sopia kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettaville maankaivu- ja ym. toimenpiteille tulee hankkia lupa etukäteen rakennusvirastolta (<http://www.hel.fi/www/hkr/fi/luvat>).

2. Pilaantumaton maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston tai Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamisestaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli maa- tai kiviaineksille ei ole osoittaa vastaanottopaikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta.

Vuokra-alueen rakentamisesta vastaa hankkeen toteuttaja. Hankkeen toteuttajan tulee toimittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittava selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä sähköpostitse Mikko Suomiselle (mikko.suominen@hel.fi) ja Kalle Kulmalalle (kalle.kulmala@hel.fi) ennen kaivutöiden aloittamista.

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä rakennusvirastoon tai Staraan:

- Rakennusvirasto, kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen, puh. 09 310 39232 tai 050 380 1002.

11.08.2016

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

3. Pilaantunut maa-aines

Kaupunki teettää harkintansa mukaan luovutettavien tonttien maaperän pilaantuneisuus selvitykset ennen alueen vuokraamista.

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

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

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

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930
- vs. ympäristösuunnittelija Elina Härkönen, puh. 09 310 36573 tai 040 725 0485
- johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015.

11.08.2016

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

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

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

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

5. Kaadettavat puut

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

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

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

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

11.08.2016

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 tonttiosastoon johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi.

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

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

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston johtotietopalveluun:

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

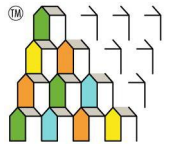
Kiinteistöviraston tonttiosastolla asiaa hoitaa:

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

11.08.2016

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.