

Tontinvarausehdot

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle suunniteltujen asuinkerrostalotonttien varaamiseksi KOy Pohjois-Pasilan Tähti -nimiselle yhtiölle (Pasila, tontit 17131/1 ja 2)

Postiljooninkatu, Lavakatu, Kollikatu

HEL 2018-005085

1

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan tonteille sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan, osoittamaan ja/tai määräämään tontteja hallitsemaan asunto-osakeyhtiön/asunto-osakeyhtiötä, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä myös hankkeen toteuttamista ja/tai tonttien luovuttamista ja hallitsemista varten perustettavaa yhtiötä/perustettavia yhtiöitä.

2

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että hankkeen toteuttaminen edellyttää voimassa olevan asemakaavan muuttamisen.

Varaus on voimassa varausajan ehdolla, että hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaavan muutos nro 12475 tulee lainvoimaiseksi, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa varauspäätöksen ehtoja (liitteineen).

3

Varaus tulee voimaan vasta,

- kun varauksensaajan voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 17781 merkitään päättymään ja kun maanvuokrasopimuksen mukainen liitteestä 3 ilmenevä sinisellä merkitty vuokra-alue vapautuu korvauksetta ja ilman muita seuraamuksia (jäljempänä seuraamuksitta) kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön ja

- kun varauksensaajan voimassa oleva maanvuokrasopimus nro 10978 merkitään päättymään ja kun maanvuokrasopimuksen mukainen liitteestä 4 ilmenevä oranssilla viivoituksella merkitty vuokra-alue vapautuu seuraamuksitta kaupungin vapaaseen hallintaan ja käyttöön.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen kirjallisesti hakemaan kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelulta (jäljempänä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) suunniteltujen tonttien 17131/1 ja 2 lyhytaikaista vuokraamista rakennusluvan hakemista varten asuintarkoituksiin kaupungin päättämin ehdoin.
- Koska tontilla/tonteilla sijaitsee vuokralaisen omistamia rakennuksia, vuokrasopimusten tulee olla keskeytyksettä voimassa ja niissä tulee ottaa huomioon muun muassa rakennusten mahdollinen tilapäinen käyttö ja vaikutukset tontin vuokraan.
- Varauksensaaja on velvollinen kirjallisesti hakemaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen jälkeen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulta edellä mainittuja sopimusjärjestelyjä.

4

Varauksensaaja vastaa hankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta kokonaisvastuuperiaatteella. Varauksensaaja vastaa tällöin kustannuksellaan muun ohella kaikista tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä rakennusten purku- ja muista toimenpiteistä. Lisäksi varauksensaajan tulee kustannuksellaan ja vastuullaan hankkia kaikki hankkeen toteuttamisen vaatimat viranomaisluvut sekä noudattaa niiden ehtoja ja määräyksiä.

Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, kuten suunnittelukustannuksista ja muista kuluista, jotka varauksensaajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että hanketta koskevat luvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy, varauksensaajan hankkeen toteuttamiseksi vaadittava asemakaavan muutos ei tule voimaan, tonttia ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi taikka tontin toteuttaminen muutoin viivästyy ja estyy.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varauksen voimaantulon ja tonttien toteuttamisen edellytyksenä olevat maanvuokrasopimusten nro 17781 ja 10978 päättämistä koskevat päätökset tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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

5

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea tonttijakoa ja lohkomista.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatun tontin ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun tontin suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tontin 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 ja työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

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

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

6

Varauksensaajan tulee noudattaa alueelle laadittavan asemakaavan muutoksen kaavamääräyksiä (asemakaavan muutosehdotus nro 12475) ja mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita.

Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista suunniteltujen tonttien 17131/1 ja 2 toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä.

Varauksensaajan tulee esittää mainitut laadittavat sopimukset kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun) hyväksyttäväksi. Kaupunki ei vastaa mistään rasitteista ja yhteisjärjestelyistä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

8

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 5 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 7.11.2017 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

9

Osa korttelin 17131 tonttien 1 ja 2 autopaikoista tulee sijoittaa asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaisesti pihakannen alle ja osa LPA-kortteliin 17124 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kortteliin 17124 toteutettavaan pysäköintilaitokseen sijoitetaan kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128 ja 17131 autopaikkoja.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan autopaikat siltä osin kuin ne sijoittuvat korttelin 17131 pihakannen alle. Siltä osin kuin autopaikat sijoittuvat kortteliin 17124 sijoitettavaan pysäköintilaitokseen, korttelin 17131 tonttien toteuttaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja kortteliin 17124 sijoittavien kortteleiden tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Mikäli LPA-kortteliin 17124 toteutettavaa pysäköintilaitosta omistamaan ja hallitsemaan perustetaan alueellinen pysäköintiyhtiö, niin tällöin kaikki edellä mainitut laitokseen autopaikkoja sijoittavien tonttien vuokralaiset ja omistajat ovat velvolliset ryhtymään osakkeenomistajaksi pysäköintiyhtiöön kaupungin määräämin ehdoin, tekemään pysäköintiyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen, merkitsemään/ostamaan autopaikkaosakkeet ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat pysäköintiyhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei kaupungin ja pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita. Mainittu yhtiö tuottaa omakustannusperusteisia palveluja tonttien vuokralaisille ja omistajille (osakkeenomistajilleen).

10

Mikäli edellä mainitut korttelin 17131 tontteja 1 ja 2 palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun tonteille rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista tontteja palvelevien autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden osalta kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalveluiden alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa ja tonttien osalta maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun kanssa.

11

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

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus myöntää mainittuihin vaatimuksiin poikkeuksia, mikäli se on asuntojen alueellisen kysyntätilanteen tai muun painavan syyn vuoksi perusteltua, eikä muutosta voida pitää merkittävänä.

12

Varausalueelle toteutettavien uudisrakennusten ja uusien lisäkerrosten (uudisosien) suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 90 kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunkiympäristölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Kortteliin 17131 tulee rakentaa aurinkosähköjärjestelmiä, joiden välityksellä tuotetaan energiaa kiinteistöjen käyttöön.

Kysymyksen ollessa vanhan rakennuksen saneeraamisesta asuinkäyttöön tulee energiansäästö ottaa huomioon mahdollisuuksien mukaan. Tällöin energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ei tarvitse toteuttaa, mikäli ne eivät ole teknisesti, taloudellisesti tai toiminnallisesti toteutettavissa. Mikäli energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä ei ole mahdollista toteuttaa, varauksensaajan tulee toimittaa asiassa riittävä selvitys perusteluineen ja laskelmineen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin/tonttien pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tontille rakennettavaa rakennusta/rakennuksia koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä tontin/tonttien luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

13

Postipuiston asemakaavan muutosehdotuksen nro 12475 mukaan kortteleiden kunkin tontin vapaa-ajantiloista (jäljempänä yhteiskerhotiloista) osa, joka vastaa vähintään 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä kerrosalasta, tulee sijoittaa AH-korttelialueen 17118 yhteisrakennukseen (jäljempänä yhteiskäyttörakennukseen).

Po. rakennukseen sijoitetaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 yhteiskerhotiloja sekä mahdollisesti myös ulosvuokrattavia liiketiloja. Yhteiskäyttörakennuksessa on tiloja, joita edellä mainittujen kortteleiden asuntotonttien vuokralaiset/omistajat (asukkaat) voivat erikseen tehtävän huoneenvuokrasopimuksen (liikehuoneiston vuokrasopimus) perusteella käyttää. Rakennuksessa on lisäksi tarkoitus tuottaa omakustannusperusteisia palveluja edellä mainittujen kortteleiden tonttien vuokralaisille/omistajille (asukkaille) (kaupunkia lukuun ottamatta).

Hakualueen 3 toteuttaja (Fira Oy, jäljempänä hakualue 3) on velvollinen sopimaan kortteleiden 17114, 17115, 17116, 17117, 17120 ja 17122 sekä myös kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kanssa muun muassa yhteispihatontin 17118/1 ja sille sijoitettavan yhteiskäyttörakennuksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä niistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta tonttien vuokralaisten/omistajien (kaupunkia lukuun ottamatta) kesken rakennus-oikeuksien mukaisessa suhteessa elleivät osapuolet sovi muuta perustetta.

Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että varauksensaajan toteutettaviksi tulevien tonttien 17131/1 ja 2 tai niistä muodostettavien tonttien vuokralaiset ja/tai omistajat (asunto-osakeyhtiöt) tulevat em. huoneenvuokrasopimuksen/sopimusten osapuoliksi.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kunkin tontin vuokralainen/omistaja (kaupunkia lukuun ottamatta) on velvollinen allekirjoittamaan edellä mainitun huoneenvuokrasopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen viimeistään po. tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä, ellei kaupungin kanssa asiassa toisin sovita. Tällöin huoneenvuokranmaksuvelvollisuus alkaa kuitenkin kunkin tontin osalta siitä alkaen, kun tontilla sijaitsevat asunnot ovat viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettaviksi ja kun yhteiskäyttörakennus on osittain tai kokonnan

valmistunut ja kun sinne sijoitettava palvelu tai toiminta on alkanut sekä otettavissa tontin (asukkaiden) osalta käyttöön.

Mikäli po. tontin vuokra- tai omistusoikeus rakennuksineen myöhemmin siirretään toiselle, vuokralainen/ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään sopimuksen uudelle vuokralaiselle/omistajalle mainitun sopimuksen mukaisin ehdoin.

Hakualue 3 on velvollinen toteuttamaan AH-tontille toteutettavan yhteiskäyttöraken-nuksen mahdollisimman edullisella tavalla noudattaen enintään sellaista kohtuullista ja tavanomaista hintatasoa, mikä vallitsee markkinoilla olevien kahden toisistaan riippumattoman toimijan välillä (omakustannusperusteisesti).

Tällöin hakualue 3 on velvollinen esittämään ennen töiden aloittamista kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) hyväksyttäväksi mahdolliset saamansa urakkatarjoukset tai muun luotettavan kirjallisen selvityksen toteutuksen perustana käytettävistä hinnoista. Kustannusten erimielisyystilanteessa kaupungilla on oikeus osoittaa puolueeton arviomies hakualue 3:n, hakualueiden 1 (kortteleiden 17114 ja 17115 toteuttajat) ja/tai 2 (kortteleiden 17116 ja 17120 toteuttajat) ja mahdollisesti Postiljooninkadun itäpuolelle suunniteltujen kortteleiden 17123, 17125, 17126, 17127, 17128, 17129, 17130 ja 17131 toteuttajien kustannuksella arvioimaan ne. Tällöin arviomies jakaa myös arviointikustannukset hakualue 3:n ja muiden edellä mainittujen toteuttajien kesken (Kaupunki ei osallistu kustannuksiin) oikeudenmukaisella tavalla. Mainittu arvio sitoo yhteiskäyttörakennuksen toteuttajaa (hakualue 3), kaupunkia ja edellä mainittuja muita toteuttajia.

Lisäksi tällöin hakualue 3 toimittaa yhteiskäyttörakennuksen lopulliset toteutuskuusi-tannukset osoittavan laskelman kaupungille kolmen (3) kuukauden kuluessa yhteis-käyttörakennuksen rakennustöiden valmistumisesta. Kaupungilla on myös tällöin oikeus saada kaikista laskuista tarkastettavakseen alkuperäiset maksutositteet ja samoin oikeus halutessaan tarkastaa yhteiskäyttörakennuksen toteutukseen liittyvä koko projekti-kirjanpito ym. asiakirja-aineisto palkkioon liittyvää aineistoa lukuun ottamatta (Open book-järjestelmä).

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että AH-korttelialueelle (yhteispihatontille) toteutetaan yhteiskerhotilaa asemakaavan muutokseen merkitty kerrosalamäärä (1 185 k-m²) riippumatta siitä, mitä kaavan edellyttämä yhteiskerhotilavelvoite 0,5 % tontin asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta laskennallisesti ja määrällisesti tuottaa mainittua yhteiskerhotilaa.

Huoneenvuokrasopimusmalli liitteineen on liitteenä 6.

Korttelin 17131 eteläosa ulottuu alueelle, jolla on toteutettu pilaantuneen maaperän puhdistustoimenpiteitä Helsingin ympäristökeskuksen 18.8.2016 antaman päätöksen mukaisesti. Tehdyistä toimenpiteistä on laadittu raportti: TB Helsinki Metsäläntie, Asemanro 8135, Toimenpideraportti, Golder Associates Oy, 11.4.2017. Helsingin ympäristökeskus on antanut toimenpiteistä 30.5.2017 lausunnon, jonka mukaan alueen suunnitellulle käytölle ei ole esteitä.

Postipuiston kaava-alueella on todettu vedessä kloorattuja hiilivetyjä.

Kaupungin ja KOy Pohjois-Pasilan Tähdien välillä on voimassa maanvuokrasopimukset nro 10978 ja 17781. Sopimuksen nro 10978 mukainen vuokra-alue kattaa suurimman osan korttelista 17131 ja sopimuksen nro 17781 mukainen vuokra-alue kortteleista 17123 ja 17124 (LPA). Edellä mainituilla vuokrasopimusten mukaisilla alueilla vuokralainen (KOy Pohjois-Pasilan Tähti) vastaa kustannuksellaan vuokra-alueen pilaantuneisuudesta ja sen puhdistamisesta.

Mikäli vuokra-alueen muilla kuin edellä mainittujen sopimusten mukaisilla alueilla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle tältä osin pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki vuokra-alueelle rakennettavat rakennukset ovat asemakaavan nro 12475 ja tämän vuokrasopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöön otettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasuhteen alkamisesta lukien. Tämän jälkeen vuokralainen vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Edellä mainittu vuokranantajan korvausvelvollisuus ei koske vuokralaisen tai vuokralaisen lukuun toimineen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista aiheutunutta pilaantumista. Edellä mainittu ei myöskään koske vuokra-aikana aiheutunutta pilaantumista riippumatta sen aiheuttajasta.

Vuokralaisen tulee liittää kunnostuksen loppuraportti ja ympäristöviranomaisen tarkastuskirje alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan. Vuokranantajalla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan erikseen vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

15

Varauksensaaja/vuokralainen (jäljempänä vuokralainen) on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontapalvelun ja kaupunkimittauspäalvelun) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi maanomistajan (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palvelun) erillistä suostumusta.

Tämän vuoksi vuokralainen on velvollinen etukäteen ennen edellä mainittuihin toimenpiteisiin ryhtymistä huolella selvittämään kaupungilta (kaupunkimittauspäalvelulta) vuokra-alueen osan, johon porareiät ja muut vastaavat maanalaiset rakenteet voidaan sijoittaa. Selvitys tarvitaan myös toimenpide- tai muun vastaavan luvan hakemiseen.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että vuokra-alueen alapuolella sijaitsevat tunnelit, tilat, tilavaraukset, kallioresurssi- tai pohja-vesialueet tai vastaavat saattavat estää mainittujen kaivojen tai muiden vastaavien maanalaisten rakenteiden sijoittamisen vuokra-alueelle.

Edellä mainitut kaivot tai muut vastaavat maanalaiset rakenteet on sijoitettava vuokra-alueella ja sen alapuolella ainoastaan kaupungin niille osoittamalle alueelle. Muussa tapauksessa vuokralainen vastaa ehdon rikkomisesta aiheutuvista kaikista mahdollisista vahingoista ja muista seuraamuksista.

Vuokranantajalla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa vuokra-alueelle ja sen ympäristöön maanalaisia hankkeita sekä käyttää, ylläpitää ja kehittää niitä edellä mainittujen vuokralaisen porareikien, keruuputkistojen tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien sitä estämättä. Vuokranantaja ei salli myöskään minkäänlaisen pysyvän käyttöoikeuden tai rasitteen perustamista mainittuja porareikiä, keruuputkistoja tai vastaavia varten.

Vuokralainen on tietoinen ja hyväksyy sen, että rakentaminen kaupungin omistamalla alueella voi edellyttää siihen myöhemmin muutoksia. Tämän vuoksi vuokranantaja ei vastaa vuokralaiselle mistään edellä mainitun maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa porareiat tai vastaavat vuokrasuhteen aikana tai sen päättyessä kaupungin antaman ohjeistuksen mukaisesti.

Samoin vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan suorittamaan porauksen jälkeen porareian sivusuuntamittauksen, jolla selvitetään reiän pohjan maanalainen sijainti. Mikäli reikä tällöin sijoittuu vuokra-alueen ulkopuolelle, vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan välittömästi tai vuokranantajan määräämänä muuna ajankohtana täyttämään reiän.

16

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa purkutöitä eikä maanrakennus- tai rakennustöitä tonteilla.

17

Tontit luovutetaan myymällä tai vuokraamalla pitkäaikaisesti osto-optiolla myöhemmin erikseen vahvistettavien myynti- ja vuokrausperusteiden/-periaatteiden mukaisesti.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan tai viranhaltijan, jolle toimivaltaa on päätetty delegoida, päättämiä lisäehtoja.

18

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta. Mikäli tontti/tontit toteutetaan yhteistyössä varauksensaajan ja sen yhteistyötahojen kanssa tai varauksensaajan valitsemien yhteistyötahojen toimesta/näiden lukuun, varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään nämä yhteistyökumppanit maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tällöin hyväksytyt yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tämän varauspäätöksen ehtoja.