

# **Tontinvaraus- muistio**

## **24.11.2020**

**Helsinki**

# Sisällys

Osio A: Tonttikohtaiset varausehdot.....	5
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa .....	5
10654/2 (AK), asuinrakennusoikeus 5 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 61 .....	5
10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti.....	6
10669/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 400 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 40 .....	6
10669/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 39 .....	6
10669/4 (AK), asuinrakennusoikeus 2 900 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 36 .....	6
10670/1 (AK), asuinrakennusoikeus 2 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 38 .....	7
10670/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 39 .....	7
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö .....	8
28132/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 37 .....	8
28. Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö.....	8
28209/4 (AKS), asuinrakennusoikeus 3 100 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 52.....	8
28210/9 (A), asuinrakennusoikeus 3 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 50 .....	8
28225/4 (AK), asuinrakennusoikeus 6 250 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 74 .....	9
33. Kaarela, Honkasuo.....	9
33367/1 (A), asuinrakennusoikeus 6 350 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 75 .....	9
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Lammenranta .....	9
33414/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 100 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 36 .....	9
33415/1 (AK), asuinrakennusoikeus 1 400 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 16 .....	10
33416/1 (AK), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 71 .....	11
33419/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 100 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 36 .....	12
38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne.....	14
38238/5 (AK), asuinrakennusoikeus 3 200 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 40 .....	14
38238/6 (AK), asuinrakennusoikeus 3 800 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 48 .....	14
38241/5 (AK), asuinrakennusoikeus 2 200 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 26 .....	15
38241/6 (AK), asuinrakennusoikeus 2 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 27 .....	16
38258/1 (AK), asuinrakennusoikeus 8 700 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 102 .....	17
40. Suutarila, Siltämäki, Siltalanapuiston alue.....	18
40177/5 (AYS), asuinrakennusoikeus 2 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 38.....	18
49. Laajasalo, Yliskylä, Koiransaarentien ja Ilomäentien alueet .....	18
49056/15 (AK), asuinrakennusoikeus 7 900 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 93 .....	18
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2 .....	19
49295/2 (A), asuinrakennusoikeus 1 950 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 24 .....	19
49295/3 (A), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 51 .....	19
49295/4 (A), asuinrakennusoikeus 5 350 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 63 .....	20

Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit.....	21
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Jätkäsaaren keskuskortteli.....	21
20037/1 (AL), asuinrakennusoikeus 34 600 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 433.....	21
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Saukonkadun asuinkortteli.....	21
20062/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 44.....	21
20062/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 350 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 67.....	21
20062/4 (AK), asuinrakennusoikeus 8 950 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 99.....	21
26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue.....	22
26961/2 (AK/s), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 44.....	22
26961/3 (AK), asuinrakennusoikeus 9 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 113.....	22
26967/4 (AK/s), asuinrakennusoikeus 777 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 10.....	22
26967/5 (AK), asuinrakennusoikeus 9 050 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 113.....	22
38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne.....	22
38236/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 69.....	22
38238/4 (AK), asuinrakennusoikeus 6 800 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 85.....	22
38241/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 400 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 55.....	22
38258/2 (AK), asuinrakennusoikeus 5 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 69.....	22
38257/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 44.....	23
38257/2 (AK), asuinrakennusoikeus 2 700 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 34.....	23
38257/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 53.....	23
42. Kulosaari, Kuorekarin alue.....	23
42xxx, asuinrakennusoikeus n. 30 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 375.....	23
47. Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli.....	23
47296/1-14 (AO), asuinrakennusoikeus yht. 2 240 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 28.....	23
47299/2-9 (AO), asuinrakennusoikeus yht. 1 280 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 16.....	23
47306/1-9 (AO), asuinrakennusoikeus yht. 1 125 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 9.....	23
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2.....	24
49296/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 350 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 54.....	24
49296/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 39.....	24
49297/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 400 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 43.....	24
49297/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 750 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 47.....	24
Osio B: Tonttien yleiset varausehdot.....	25
1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet.....	25
2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset.....	25
3. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus.....	26
3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus.....	26
3.2 Viranomais määräysten ja ohjeiden noudattaminen.....	27
3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen.....	27
4. Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat.....	28
5. Sähköautopaikat ja niihin varautuminen.....	28

6. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus .....	29
7. Liito-oravan huomiointi suunnittelussa .....	29
8. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta .....	30
9. Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat	30
10. Maalämpö- ja porakaivot ym.....	31
11. Maanalaiset hankkeet.....	31
12. Varauksensaajan vastuu maaperästä.....	31
13. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen .....	31
14. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset.....	32
15. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto.....	32
16. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto .....	33
17. Vastuuvapauslausekkeet.....	33
18. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo .....	34
Liitteet.....	35

# Osio A: Tonttikohtaiset varausehdot

Osiassa A on esitetty tonttikohtaiset varausehdot yksityisille toimijoille ja Helsingin kaupungin asuntotuotantolle esitettävälle tontinvarauksille. Tonttikohtaiset varausehdot täydentävät osiossa B esitettyjä tonttien yleisiä varausehtoja.

## 10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

**10654/2 (AK), asuinrakennusoikeus 5 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 61**

Suomen keskusodot Oy:lle (Y-tunnus 2826843-9) valtion tukemien (lyhyt korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen yhdessä Helen Oy:n kanssa hakemuksensa mukaisesti.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen pilaantunut maaperä on kunnostettu esirakentamisen yhteydessä riskinarvioperusteisesti ennen tontin luovutusta. Kunnostuksen jälkeen tontin reunoille voi jäädä haitta-aineita, joita joudutaan käsittelemään rakentamisen yhteydessä. Mikäli tontilla joudutaan käsittelemään pilaantuneita maita, on toimenpiteistä ja kustannuksista sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle on laadittu talonrakennuksen suunnitteluohje, jossa muun ohella selvennetään perustamiseen liittyvät asiat. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän ohjeistuksen mukaisesti toteuttamaan tontille sijoittuvat kehittämishankkeet varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteenä 7 olevia Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

# 10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti

## **10669/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 400 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 40**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 2 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –tontinluovutusehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

## **10669/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 39**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 2 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

## **10669/4 (AK), asuinrakennusoikeus 2 900 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 36**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 2 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

## **10670/1 (AK), asuinrakennusoikeus 2 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 38**

NAL Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontille sijoitetaan raitiotien tarvitsema jakokaapin syvennys. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen mainitun raitiotien tarvitseman jakokaapin syvennyksen sekä muut yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaapin syvennykset kaikkine rakenteineen kaupungin tai sen ilmoittaman tahon ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa. Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 2 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

## **10670/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 39**

SSA Project Oy:lle (Y-tunnus 2551984-5) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 2 olevia Kalasataman Nihdin alueella noudatettavia lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –tontinluovutusehtoja sekä liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

# 28. Oulunkylä, Patola, Käs-kynhaltijantien ympäristö

**28132/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 37**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

# 28. Oulunkylä, Maunula, Pirkkijontien ja Pirkkolantien ympäristö

**28209/4 (AKS), asuinrakennusoikeus 3 100 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 52**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

**28210/9 (A), asuinrakennusoikeus 3 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 50**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.



## **28225/4 (AK), asuinrakennusoikeus 6 250 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 74**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja/tai asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee purettava rakennus.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

# **33. Kaarela, Honkasuo**

## **33367/1 (A), asuinrakennusoikeus 6 350 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 75**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että osalla varausaluetta kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä huomioimaan suunnittelussa liitteenä 4 olevat Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.

# **33. Kaarela, Kuninkaan- tammi, Lammenranta**

## **33414/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 100 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 36**

ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1079220-8) ja ES-Laatuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1071460-5) asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33417/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Varauksensaaja on tietoinen, että tontille

33417/3 on kaavassa osoitettu velvoite toteuttaa pysäköintilaitoksen yhteyteen liike-/myymälätalaa, josta sovitaan myöhemmin. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja perustakorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 33414-33420 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki hankkeen rakennusvaiheessa aiheutuvista pilaantuneen maaperän kunnostuksen ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä on sovittu ennen toimenpiteiden toteuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

## **33415/1 (AK), asuinrakennusoikeus 1 400 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 16**

Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 2821066-7) ja Woodcomp Oy:lle (Y-tunnus 1710369-8) asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään asumisoikeustuotannon toteuttamista varten valittavan yhteistyökumppanin tontit-yksiköllä.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33417/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Varauksensaaja on tietoinen, että tontille 33417/3 on kaavassa osoitettu velvoite toteuttaa pysäköintilaitoksen yhteyteen liike-/myymälätalaa, josta sovitaan myöhemmin. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja perustakorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 33414-33420 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on noudatettava rakennusvalvonnan ohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisessa.
- Varauksensaaja on tietoinen, ettei tontille voi toteuttaa maalämpöä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kaava-alueen poikki kulkee tärkeitä yhdyskuntateknisiä tunneleita ja johtoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki hankkeen rakennusvaiheessa aiheutuvista pilaantuneen maaperän kunnostuksen ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä on sovittu ennen toimenpiteiden toteuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

### **33416/1 (AK), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 71**

Mangrove Oy:lle (Y-tunnus 0995025-6) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33417/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33414-33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Varauksensaaja on tietoinen, että tontille 33417/3 on kaavassa osoitettu velvoite toteuttaa pysäköintilaitoksen yhteyteen liike-/myymälätilaa, josta sovitaan myöhemmin. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa

assa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja perustakorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 33414-33420 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan rakentamaan kevennysrakenteen tontilla olevan esikuormituspenkereen alueelle, mikäli esikuormituspenkereelle mitoitettu painuma-aika on talohankkeelle liian pitkä. Esikuormituspenker on tarkoitus rakentaa kaupungin toimesta syksyllä 2021 (tavoite) ja tavoitepainuma saavutetaan tästä noin kahden vuoden kuluttua. Varauksensaaja on velvollinen tekemään suunnittelun yhteistyössä kaupungin kanssa. Kaupunki ei vastaa mahdollisista viivästyksistä tai mistään edellä mainituista seikoista varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella on noudatettava rakennusvalvonnan ohjetta tärkeälle pohjavesialueelle rakentamisessa.
- Varauksensaaja on tietoinen, ettei tonteille voi toteuttaa maalämpöä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kaava-alueen poikki kulkee tärkeitä yhdyskuntateknisiä tunneleita ja johtoja, jotka tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki hankkeen rakennusvaiheessa aiheutuvista pilaantuneen maaperän kunnostuksen ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä on sovittu ennen toimenpiteiden toteuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

### **33419/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 100 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 36**

Asoasunnot Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2663675-2) asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33417/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33414-

33420 palveleva pysäköintiyhtiö. Varauksensaaja on tietoinen, että tontille 33417/3 on kaavassa osoitettu velvoite toteuttaa pysäköintilaitoksen yhteyteen liike-/myymälätalaa, josta sovitaan myöhemmin. Pysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaa Helsingin kaupungin asuntotuotanto perustettavan pysäköintiyhtiön lukuun.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja perustakorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 33414-33420 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista.

Mikäli osapuolet (kortteleiden 33414-33420 tonttien toteuttajat) eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontille on osoitettu asemakaavassa paikka muuntamolle. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen varausalueelle. 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.
- Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa kaupunki hankkeen rakennusvaiheessa aiheutuvista pilaantuneen maaperän kunnostuksen ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä on sovittu ennen toimenpiteiden toteuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

# 38. Malmi, Malmin lento- kenttä, Nallenrinne

## 38238/5 (AK), asuinrakennusoikeus 3 200 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 40

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavien ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

## 38238/6 (AK), asuinrakennusoikeus 3 800 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 48

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavien ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.

- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

## **38241/5 (AK), asuinrakennusoikeus 2 200 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 26**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.
- Alueellinen palveluyhtiö perustetaan asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteessä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

## **38241/6 (AK), asuinrakennusoikeus 2 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 27**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
  - Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
- Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.
- Alueellinen palveluyhtiö perustetaan asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.



## 38258/1 (AK), asuinrakennusoikeus 8 700 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 102

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan toteutettavaksi hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona ja noin puolet asumisoikeusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot. Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä. Alueellinen palveluyhtiö perustetaan asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

# 40. Suutarila, Siltämäki, Sil- talanapuiston alue

**40177/5 (AYS), asuinrakennusoikeus 2 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 38**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

# 49. Laajasalo, Yliskylä, Koiransaarentien ja Ilomäentien alueet

**49056/15 (AK), asuinrakennusoikeus 7 900 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 93**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2023 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

# 49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

## 49295/2 (A), asuinrakennusoikeus 1 950 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 24

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavien ehdoin:

- Kaupunginhallitus päätti 12.5.2014 (568 §) perustaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteuttamaan keskitetysti Kruunuvuorenrannan uudella asuin- ja toimitila-alueella muun muassa asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat palvelukonseptien osalta toisistaan.  
Varauksensaaja on siten tietoinen, että mainittu palveluyhtiö toteuttaa ensisijaisesti kunkin asuinkorttelin yhteispihatontin. Varauksensaaja on myös tietoinen ja hyväksyy sen, että mikäli palveluyhtiö kaupungin hakemuksesta tai muutoin luopuu yhteispihatontin toteuttamisvelvollisuudestaan, niin tällöin asuinkorttelin asuntotontit ovat velvolliset keskenään sopimaan yhteispihatontin suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja korjaamisesta sekä siihen liittyvien kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovi, yhteispihatontin kustannukset jaetaan asuntotonttien kesken niiden rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa. Kaupunki sitoutuu ilmoittamaan mahdollisimman pikaisesti asuntotonteille, mikäli palveluyhtiö luopuu mainitusta toteuttamisvelvollisuudestaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehtoja.

## 49295/3 (A), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 51

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavien ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- Kaupunginhallitus päätti 12.5.2014 (568 §) perustaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteuttamaan keskitetysti Kruunuvuorenrannan uudella asuin- ja toimitila-alueella muun muassa asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat palvelukonseptien osalta toisistaan.  
Varauksensaaja on siten tietoinen, että mainittu palveluyhtiö toteuttaa ensisijaisesti kunkin asuinkorttelin yhteispihatontin. Varauksensaaja on myös

tietoinen ja hyväksyy sen, että mikäli palveluyhtiö kaupungin hakemuksesta tai muutoin luopuu yhteispihatontin toteuttamisvelvollisuudestaan, niin tällöin asuinkorttelin asuntotontit ovat velvolliset keskenään sopimaan yhteispihatontin suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja korjaamisesta sekä siihen liittyvien kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovi, yhteispihatontin kustannukset jaetaan asuntotonttien kesken niiden rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa. Kaupunki sitoutuu ilmoittamaan mahdollisimman pikaisesti asuntotonteille, mikäli palveluyhtiö luopuu mainitusta toteuttamisvelvollisuudestaan.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

## **49295/4 (A), asuinrakennusoikeus 5 350 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 63**

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja toteutusta varten 31.12.2022 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- Kaupunginhallitus päätti 12.5.2014 (568 §) perustaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toteuttamaan keskitetysti Kruunuvuorenrannan uudella asuin- ja toimitila-alueella muun muassa asuntotontteja palvelevat yhteispihatontit, ellei kaupunki esimerkiksi jonkin sopimusalueen, korttelin/kortteleiden tai palvelukonseptin osalta perustellusta syystä toisin päättä. Tällainen syy voi perustua esimerkiksi siihen, että sopimusalueille laadittavat asemakaavat eroavat palvelukonseptien osalta toisistaan.  
Varauksensaaja on siten tietoinen, että mainittu palveluyhtiö toteuttaa ensisijaisesti kunkin asuinkorttelin yhteispihatontin. Varauksensaaja on myös tietoinen ja hyväksyy sen, että mikäli palveluyhtiö kaupungin hakemuksesta tai muutoin luopuu yhteispihatontin toteuttamisvelvollisuudestaan, niin tällöin asuinkorttelin asuntotontit ovat velvolliset keskenään sopimaan yhteispihatontin suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja korjaamisesta sekä siihen liittyvien kustannusten jakamisesta. Ellei muuta perustetta sovi, yhteispihatontin kustannukset jaetaan asuntotonttien kesken niiden rakennusoikeuden mukaisessa suhteessa. Kaupunki sitoutuu ilmoittamaan mahdollisimman pikaisesti asuntotonteille, mikäli palveluyhtiö luopuu mainitusta toteuttamisvelvollisuudestaan.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kaavasta poiketen tontille tulee toteuttaa liiketilaa noin 200 m<sup>2</sup>.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehtoja ja liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

# Erillisillä kilpailu- ja ilmoit- tautumismenettelyillä luo- vutettavaksi esitettävät ton- tit

## 20. Länsisatama, Jätkä- saari, Jätkäsaaren keskus- kortteli

**20037/1 (AL), asuinrakennusoikeus 34 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 433**

Luovutettavaksi hintakilpailulla pääsääntöisesti sääntelemättömään vapaara-  
hoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myy-  
mällä käypään arvoon.

## 20. Länsisatama, Jätkä- saari, Saukonkadun asuin- kortteli

**20062/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 44**

**20062/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 350 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 67**

**20062/4 (AK), asuinrakennusoikeus 8 950 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 99**

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen asunto-  
tuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä käypään arvoon.

- tontti 2 sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon
- tontti 3 sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon
- tontti 4: sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon

# 26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

**26961/2 (AK/s), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 44**

**26961/3 (AK), asuinrakennusoikeus 9 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 113**

**26967/4 (AK/s), asuinrakennusoikeus 777 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 10**

**26967/5 (AK), asuinrakennusoikeus 9 050 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 113**

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

- Tontti 26967/4 luovutetaan myymällä käypään hintaan.
- Tontit 26961/2-3 ja 26967/5 luovutetaan kynnysraha-menettelyllä vuokraamalla.

# 38. Malmi, Malmin lentokenttä, Nallenrinne

**38236/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 69**

**38238/4 (AK), asuinrakennusoikeus 6 800 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 85**

**38241/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 400 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 55**

**38258/2 (AK), asuinrakennusoikeus 5 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 69**

Luovutettavaksi laatukilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Järjestettävässä kilpailussa ja kilpailuehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota asuntojen hinta-laatusuhteeseen.

**38257/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 44**

**38257/2 (AK), asuinrakennusoikeus 2 700 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 34**

**38257/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 53**

Luovutettavaksi laatukilpailulla (energiakilpailu) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin, siten että

- tontti 1 sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon,
- tontti 2 valtion tukemaan (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantoon ja
- tontti 3 välimuodon asuntotuotantoon.

Järjestettävässä kilpailussa ja kilpailuehdotusten arvioinnissa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota vähähiilisyteen ja asuntojen hinta-laatusuhteeseen.

## **42. Kulosaari, Kuorekarin alue**

**42xxx, asuinrakennusoikeus n. 30 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 375**

Luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä kumppanuuskaavoitukseen pääosin sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Varausalueen raja-alue liitteessä 9.

## **47. Mellunkylä, Myllypuron voimalaitoskortteli**

**47296/1-14 (AO), asuinrakennusoikeus yht. 2 240 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 28**

**47299/2-9 (AO), asuinrakennusoikeus yht. 1 280 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 16**

**47306/1-9 (AO), asuinrakennusoikeus yht. 1 125 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 9**

Luovutettavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus-asuntotuotantoon ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä ammattimaiseen rakentamiseen ja/tai ryhmärakentamiseen kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

# 49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

**49296/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 350 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 54**

**49296/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 39**

**49297/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 400 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 43**

**49297/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 750 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 47**

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja/tai vuokra-asuntotuotantoon.

- Kortteli 49296 luovutetaan myymällä käypään hintaan.
- Kortteli 49297 luovutetaan kynnyusraha-menettelyllä vuokraamalla.



# Osio B: Tonttien yleiset varausehdot

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan osion B tonttien yleisiä varausehtoja.

## 1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta 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 yrityssaaneerukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

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

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

## 2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen lopullista tontinluovutusta.

Mikäli kaupunki on tämän varaussopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja/tai rekisteröinnin,

tontin tuleva vuokralainen tai ostaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli varausalueen muutokset aiheutuvat varauksensaajan aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin varauksensaajan hanketta.

### **3. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus**

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja sen kukin rakennus on suunniteltava ja rakennettava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa eikä vaaraa varausalueen alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

#### **3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus**

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varausalueen rakentamiseen ja sen aika-tilaan saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausalueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen yleisten alueiden ja varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etu-

käteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

### **3.2 Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen**

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- varausaluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamista-paohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen edellyttämällä tavalla,
- varauksen saajan tulee varausalueen suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa kaupungin tai Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksymiä suunnitelmia sekä Hitas- ja hintakontroloitujen kohteiden osalta (puolihitas) asuntojen osalta hyväksytyä hankinta-arvoa ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

### **3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen**

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla on oikeus edellyttää esimerkiksi hankkeen sijainti, kokonaisuus tai tärkeys huomioon ottaen hankkeen pääsuunnittelijan hyväksyttämistä.

Mikäli varauspäätös koskee Hitas- ja hintakontroloitua tuotantoa, tulee näiden osalta mainitut suunnitelmat vastaavasti toimittaa etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kun-

kin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvat, lausunnot, hyväksynnit ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön ohjeituksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvat. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

#### **4. Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat**

Varauksensaaja on lisäksi varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

- kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on  $\leq 75$  (kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päätä. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkestoaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.
- varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaisista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille/tonteilla rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennuksien energiatehokkuutta osittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksymän selvityksen.
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

#### **5. Sähköautopaikat ja niihin varautuminen**

Varausalueen autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppi 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Suunnitelma varausalueen kohteen edellyttämistä autopaikoista on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee esittää varausalueen autopaikkojen kokonaismäärä sekä kuinka monta autopaikkaa näistä tullaan toteuttamaan sähköautopaikkoina ja kuinka monta latauspistevalmiudella varustettavina autopaikkoina.

## **6. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus**

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on myös korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

## **7. Liito-oravan huomiointi suunnittelussa**

Liito-oravan esiintymiskuva on muuttunut Helsingissä hyvin nopeasti. Liito-oravatilanteen tarkistaminen on tarpeen aina kun ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai sen liikkumisreitille on kohdistumassa muutoksia. Muutokset elinpiiriin tai sen osan maankäytössä voivat olla uhka liito-oravalle.

Liito-orava on otettava huomioon, mikäli määritellylle ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai todennäköiselle liikkumisreitille suunnitellaan metsäalaa pienentävää tai puustoa vähentävää maankäyttöä (kaavoitus, rakentamishanke) tai metsäympäristöä tai puustoa muuttavia toimenpiteitä (rakentaminen, puuston käsittely).

Varauksensaaja on hankkeen suunnittelun yhteydessä velvollinen selvittämään onko varausalueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehty sellaisia liito-oravahavaintoja, jotka vaikuttavat hankkeen toteuttamiseen. Tähän liittyvä tieto tulee varmistaa ottamalla yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoihin, ympäristötarkastaja Raimo Pakariseen tai ympäristötarkastaja Tuomas Lahteen ja varmistamalla heiltä kohteen tilanne.

Mikäli varausalueella tai sen läheisyydessä sijaitsee ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden mukaan liito-oravien ydin- tai elinalueita lähiympäristöineen tai sen liikkumisreittejä tulee, varauksensaajan ottaa yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun tarpeellisten jatkotoimenpiteiden selvittämistä ja määrittämistä varten.

## **8. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta**

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua ja toteutusta varten. Varauksensaaja vastaa perustamistavan valinnasta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu 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.

## **9. Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat**

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita tai liikenteen ohjauslaitteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista ennen rakentamisen aloittamista.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Siirtojen kustannuksista tulee sopia johtojen, rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien omistajan kanssa hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä, mikäli päätöksen ehdoissa ei tästä tarkemmin erikseen ole sovittu.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## **10. Maalämpö- ja porakaivot ym.**

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja varauspäätöksessä olevia ehtoja.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen varausalueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin erillistä suostumusta, sekä etukäteen tehtyä selvitystä laitteiden sijoitusmahdollisuudesta varausalueelle.

## **11. Maanalaiset hankkeet**

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

## **12. Varauksensaajan vastuu maaperästä**

Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että varausalue ei varauksensaajan toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli varausalue varauksensaajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyn vuoksi pilaantuu, varauksensaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin

## **13. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen**

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa pöytäkirjojen ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, kaupungilla

on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimukseen ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimukseen. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainitussa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

## **14. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset**

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan seuraavia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia mikäli alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavamerkinnot ja -määräykset ja/tai varauspäätökseen erikseen kirjatut perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset eivät muuta edellytä:

- Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.
- 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-m<sup>2</sup>.
- ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.
- sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

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

## **15. Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto**

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



Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

## **16. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto**

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tilapalvelut -yksikön hyväksymiä tai tämän yksikön 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.

## **17. Vastuuvapauslausekkeet**

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtojen, varausalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän puhdistamisen johdosta tai mikäli varausaluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka varauksensaaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto estyy, viivästyy tai rajoittuu varatulla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehdyn luonnonsuojelulain nojalla asetuksessa tai luontodirektiivissä erityisesti suojeltavaksi lajiksi luokiteltuja eläimiä, kasveja tai sieniä koskevan havainnon johdosta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että varauksensaajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään 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.

## **18. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo**

Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueiden tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle.

# Liitteet

1. Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan varausten lisäehdot
2. Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot
3. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020
4. Honkasuon ekokriteerit
5. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
6. Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavat lisäehdot
7. Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehdot
8. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 25.5.2018
9. Kartta, varausalue Kulosaari, Kuorekarin alue

# KALASATAMAN VERKKOSAAREN POHJOISOSAN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

## 1. YLEISET EHDOT

### 1.1. *Määritelmät:*

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

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

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen asuinkortteleiden mukaista aluetta.

### 1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

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

### 1.3. *Kehittyvä Kerrostalo –hankkeet:*

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo –hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

#### 1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelulle ja kaupunginkanslian 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 aiheutonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

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

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

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

## 2. ERITYISEHDOT

### 2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toimesta laajentaa mainitun palveluyhtiön toiminta-alueita varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennut-

tajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltyjen yhteis-kerhotilojen sekä alueportaalien toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamiseen varattujen tonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho 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 päättä.

Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja velvollinen ryhtymään Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n (jäljempänä yhtiö) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

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

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisint määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tontikohtaisesti 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 käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän 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.

#### Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen ja muiden saman korttelin tonttien tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkittyjä tonttikohtaisten jäteputkien liitoskohtia. Mikäli varauksensaaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja/ rakennettavia liitoskohtia, niin tällöin varauksensaaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin varauksensaaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.



Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitut liitekartat, joista ilmenee jäteputkien liitoskohdat, ovat valmisteilla. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö toimittaa mainitut liitekartat varauksensaajille mahdollisimman pian niiden valmistuttua.

### 2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Sompasaaren alueelle laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan 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 ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

### 2.4. *Autopaikkojen järjestäminen:*

Varauksen kohteiden (AK- ja AKS -tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asuntonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat rakenteineen ja laitteineen yhteispiha (AH)- ja/tai AK ah-pih- ja/tai AK-/AKS-tonteille tai ma-lpa tai map- tai vastaavalla merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin

määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

Mikäli Verkkosaaren pohjoisosan asuinkortteleiden alueille merkitään A-1-tontteja, niin niiden maanalaisen pysäköintin osalta noudatetaan myös seuraavia periaatteita:

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

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

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

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

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

Kaupunki luovuttaa varauksen kohteiden varauksensaajille yhteispihatonteista tai AK-ah-pih-tonteista 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** *Kalatataman älykkäät energiajärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen älykkäiden energiajärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevien uusien Kalatataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevia tontinluovutusehtoja 23.6.2020, jotka korvaavat aikaisemmat vastaavat ehdot 1.11.2017, mukaisesti.

## **2.6.** *Kalatataman alueen muita erityisehtoja*

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

2.6.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Verkkosaaren pohjoisosan alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamis-

suunnitelmat etukäteen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

- 2.6.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupunkipakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.
- 2.6.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon ja viemärin runkoputket HSY Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.6.6. Helsingin kaupunki toteuttaa Kalasataman digitaaliset kaksoset-hankkeessa Kalasataman alueesta kaksi 3D-kaupunkimallia: 3D-kaupunkitietomallin, joka perustuu globaaliin CityGML-kaupunkitietomallistandardiin ja Reality Mesh-kolmio-verkkomalliin.
- Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio). Malleja ei luovuteta kolmansille osapuolille.
- 2.6.7. 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 noudatettavien ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.
- 2.6.8. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.6.9. 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.

#### 2.6.10 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

Helen Oy:n 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 Helen Oy:n kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

#### 2.6.11 *Maaperän puhdistaminen*

Kaupunki ilmoittaa, että Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen maaperä on pilaantunut. Alue kunnostetaan Helsingin ympäristönsuojeluyksikön päällikön päätöksen 2.7.2018 (133 §) mukaisesti joko esirakentamisen tai tonttien rakentamisen yhteydessä. Mikäli varauksen kohde kunnostetaan talonrakentamisen yhteydessä, kaupunki suorittaa siitä aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, jos korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu etukäteen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä kaupungin kanssa. Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.

Kaupunki vastaa muutoin varauksen kohteen pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin ottaen kuitenkin huomioon 2.7 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

#### 2.6.12 *Matkapuhelinten sisäkuuluvuus*

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennuk-

seen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

## 2.7. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

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

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

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

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

Sama koskee tilannetta, jossa varausaikana ilmenee, että varauksensaaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä laiminlyö/on laiminlyönyt lainsäädännön mukaisia velvoitteita, kuten

osakeyhtiö- tai/ja kirjanpitolain velvoitteita, tai rekisteröinti-velvoitteita, 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.

## 2.8. *Muut ehdot:*

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

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

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan 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 sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimuksiin.

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 varauksen kohdetta koskevat lopulliset luovutusasiakirjat.

## 2.9. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavan ja

asemakaavan muutoksen nro 12375 mukaisen korttelin nro xxxxx tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissä .....kuun .....päivänä 202X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....



# KALASATAMAN NIHDIN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

## 1. YLEISET EHDOT

### 1.1. *Määritelmät:*

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

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

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Nihdin asemakaava-alueen asuinkortteleiden mukaista aluetta.

### 1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa on noudatettava asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

Varauksen kohde on suunniteltava ja toteutettava siten, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa muiden tonttien ja yleisten alueiden rakentamiselle ja käytölle.

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

### 1.3. *Kehittyvä Kerrostalo –hankkeet:*

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan Kehittyvä Kerrostalo –hanke, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa suunnittelussa ja toteutuksessa noudattamaan sitä, mitä kaupunki tällaisten hankkeiden osalta erikseen määrää.

#### 1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palvelulle ja kaupunginkanslian 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 viivästymistä.

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

## 2. ERITYISEHDOT

### 2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön Kalasataman Palvelu 2 Oy:n toimesta laajentaa mainitun palveluyhtiön toiminta-alueita varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi alueelliseen palveluyhtiöön.

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennut-

tajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltyjen yhteis-kerhotilojen sekä alueportaalin toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamiseen varattujen tonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho 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, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päätä.

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 toisint määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tontikohtaisesti 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 käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän 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.

#### Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen ja muiden saman korttelin tonttien tai niistä muodostettavien tonttien osalta Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toimittamaan liitekarttaan merkittyjä tontteja palvelevien jäteputkien liitoskohtia. Mikäli varauksensaaja haluaa muuttaa liitteeseen merkittyjä ja jo rakennettuja/rakennettavia liitoskohtia, niin tällöin varauksensaaja vastaa kaikista muutoksesta aiheutuvista kustannuksista. Mikäli kuitenkin varauksensaaja voi luotettavasti selvittää kaupungille, että etukäteen määrätty liitoskohdan paikka vaikeuttaa tai hankaloittaa olennaisesti talon suunnittelua ja toteutusta, niin liitoskohdan siirtämisestä ja kustannusjosta voidaan neuvotella kaupungin ja jäteyhtiön kanssa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että mainitut liitekartat, joista ilmenee jäteputkien liitoskohdat, ovat valmisteilla. Kaupunki on velvollinen huolehtimaan siitä, että jäteyhtiö toimittaa mainitut liitekartat varauksensaajille mahdollisimman pian niiden valmistuttua.

### 2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista laatimaan vuokra-alueen rakentamista ja työmaa-alueiden järjestämistä koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden antamien määräysten ja ohjeiden mukaisesti sekä hyväksyttämään po. suunnitelman rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuudella tai sen määräämällä kolmannella osapuolella.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Nihdin alueelle laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan 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 ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

### 2.4. *Autopaikkojen järjestäminen:*

Asemakaavan mukaan alueella ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan markkinaehtoisesta pysäköintiä. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kaupungille selvityksen perusteluineen toteutettavista tonttikohtaisista autopaikkamääristä ennen varauksen kohteen luovuttamista.

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan autopaikkoja, niin tällöin autopaikkojen toteuttamisen osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

Varauksen kohteiden (AK- ja AK-1-tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asuntonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat rakenteineen ja laitteineen AK-/AK-1-tonteille tai map- tai vastaavalla merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

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

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

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

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

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

Mikäli korttelialueilla AK/AK-1 -tonttien varauksensaajat eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen pysäköintilaitos-

ten ja/tai mahdollisten A-1-tonteilla sijaitsevien maanalaisen pysäköintilaitoksen osien ja muiden rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määrittellä toteuttamisehdot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin 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 energiajärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen älykkäiden energiajärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevien uusien Kalasadaman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevia tontinluovutusehtoja 23.6.2020, jotka korvaavat aikaisemmat vastaavat ehdot 1.11.2017, mukaisesti.

## **2.6.** *Kalasadaman alueen muita erityisehtoja*

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

2.6.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Nihdin alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamis-



suunnitelmat etukäteen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

- 2.6.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupunkipakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.
- 2.6.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon ja viemärin runkoputket HSY Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.6.6. Helsingin kaupunki toteuttaa Kalasataman digitaaliset kaksoset-hankkeessa Kalasataman alueesta kaksi 3D-kaupunkimallia: 3D-kaupunkitietomallin, joka perustuu globaaliin CityGML-kaupunkitietomallistandardiin ja Reality Mesh-kolmio-verkkomalliin.
- Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio). Malleja ei luovuteta kolmansille osapuolille.
- 2.6.7. 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 noudatettavien ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.
- 2.6.8. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.6.9. 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.

#### 2.6.10 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

Helen Oy:n tarkoitus on rakentaa kustannuksellaan kadunrakentamisen yhteydessä kaukokylmän runkoverkosta varauksen kohteeseen liityntäputken rakennusten ja tilojen mahdollista jäädytystä varten.

Tämän vuoksi varauksen kohteeseen toteutettava rakennus on liitettävissä kaukokylmäverkkoon jäädytyksen järjestämistä varten Helen Oy:n kanssa erikseen sovittavin ehdoin.

#### 2.6.11 *Maaperän puhdistaminen*

Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista. Tämän vuoksi rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli halutaan käyttää muita rakenneratkaisuja, on niiden soveltuvuus varmistettava erikseen.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen pilaantuneen maaperän, sedimenttien ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin ottaen kuitenkin huomioon 2.7 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

#### 2.6.12 *Matkapuhelinten sisäkuuluvuus*

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

#### 2.7. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

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

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

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

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

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

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.4. todettu. Kaupunki ei

vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

## 2.8. *Muut ehdot:*

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

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

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatettavaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden alueiden luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan 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 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 varauksen kohdetta koskevat lopulliset luovutusasiakirjat.

## 2.9. *Sitoumus:*

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

Helsingissä .....kuun .....päivänä 202X

Varauksensaajan allekirjoitus

Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020

## KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT TONTINLUOVUTUSEHDOT

### YLEISTÄ

Tässä dokumentissa on ilmoitettu kaupungin asettamat tontinluovutusehdot, joihin tontin varauksensaajan **tulee sitoutua**. Esitetyt vaatimukset perustuvat EU:n energiatehokkuusohjeisiin, kansallisiin kiinteistöjen muunneltavuustavoitteisiin koko elinkaaren aikana sekä markkinatrendeihin, jotka liittyvät energiajärjestelmien älykkäisiin toiminnollisuuksiin. Energiatehokkuutta tarkastellaan huoneistotasolla ja älykkäiden järjestelmien tavoitteena on tarjota myös asukkaille mahdollisuuksia hyödyntää uusia palveluja.

Vaatimusten käytännön toteutus liittyy ainakin LVI-, sähkö-, rakennusautomaatio- ja telesuunnitteluun sekä -urakoihin. Tämä tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamiseen, jotta päällekkäisyyksiltä ja sitä kautta syntyviltä lisäkustannuksilta vältytään.

### VAATIMUKSET

**VAATIMUS 1:** Kaikki huoneisto- ja kiinteistötasoiset LVIS -automaatiojärjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on turvallisesti avattavissa Internet –verkon kautta käytettävä ohjelmistorajapinta (API). Rajapintojen kuvauksien tulee olla avoimia ja niiden tulee perustua yleisiin avoimiin standardeihin tai laajasti käytettyihin teollisuusstandardeihin. Rajapintakuvaukset tulee toimittaa kiinteistölle osana loppudokumentaatiota.

**VAATIMUS 2:** Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrä tulee mitata huoneisto- ja liiketilakohtaisesti. Mittausjärjestelmä tulee kytkeä kiinteistöautomaatioon.

**VAATIMUS 3:** Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppin 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai

muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

**VAATIMUS 4:** Mahdolliset kulkuväylien sulanapitojärjestelmät tulee toteuttaa nestekiertoisina ellei kaupunki myönnä erikseen poikkeusta.

**VAATIMUS 5:** Liiketilojen suuritehoisten kylmälaitteiden hukkalämpö tulee hyödyntää paikallisesti tai siirtää alueelliseen kaukojäähdytysverkostoon.

AALTO-YLIOPISTO TEKNILLINEN KORKEAKOULU  
PRA, FiDiPro professuuriHONKASUO  
ekokriteerit

1 (8)

tutkijat Pekka Hänninen, Yrsa Cronhjort

15.02.2010

LIITE 20

## HONKASUO EKOKRITEERIT

Seuraavilla sivuilla on esitetty Honkasuon tontinvarauskilpailun ekokriteerit. Kriteerit ovat osa kilpailuehdotusten arvosteluperusteita. Kriteereillä pyritään ohjaamaan suunnittelua ja rakentamista kohti kestäväää ja vähähiilistä rakentamistapaa.

Kilpailuehdotusten hiilijalanjälkeä arvioidaan ekokriteereistä saatujen pisteiden pohjalta. Lisäksi ehdotuksia arvioidaan saavutettavan energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen tarkistuslaskennan avulla Aalto-yliopiston FiDiPro tutkimustoiminnan puitteissa. Näiden toimenpiteiden tarkoitus on edesauttaa tuotekehitystyötä kohti energiatehokkaampia ja hiilitaseeltaan edullisempia rakentamisen ratkaisuja.

### Johdanto

Suomessa rakentamisen ja rakennusten käytön osuus on 40 % energian loppukäytöstä ja 30 % hiilidioksidipäästöistä. Rakentamisen luonnonvarojen kulutus on myös huomattavaa. Identtisissä asunnoissa asuvien perheiden energiankulutus saattaa vaihdella useita kymmeniä prosentteja asukkaiden tottumuksista riippuen.

Rakennuksen koko elinkaaren aikaisesta energiankulutuksesta vain 10–20 % käytetään rakennusvaiheessa, loppuosa kuluu käyttövaiheessa. Rakennusten energiatehokkuuden parantuessa rakennusajan energiankulutuksen suhteellinen osuus tulee kuitenkin kasvamaan. Pientalon käytönaikainen energiankulutus jakautuu MOTIVAn mukaan keskimäärin seuraavasti: lämmitys 40–60 %, käyttöveden lämmitys 10–25 %, tuloilman esilämmitys 5–15 %, huoneisto- ja kiinteistösähkö yhteensä 20–30 %.

Honkasuon ekopisteytys perustuu pitkälti energiatehokkuutta edistävien ratkaisujen suosimiseen. Energiatehokkuus painottuu pisteissä. Myös rakenteisiin varastoituva hiili ja luonnon monimuotoisuus on otettu huomioon pisteytyksessä.

Rakennuksen ekotehokkuus on monen osatekijän summa, ja valintoja ja kompromisseja joudutaan tekemään. Ekopisteiden maksimimäärää ei olekaan helppo saavuttaa. Tietyt samaan lopputulokseen johtavat kysymykset toistuvat hieman eri yhteyksissä eri puolilla kyselyä.

### Vaatimukset ja perustaso

Honkasuon tontinvarauskilpailussa asuinrakennusten tulee olla energiatehokkuudeltaan luokkaa A.

## **PISTEYTYS**

### **RAKENNUKSEN KESKEISET TAVOITTEET** *Osuus pisteistä 25/100*

#### **Rakennuksen energiankulutus ja hiilijälki (Yht. 10)**

- (a) lämmitys- ja viilennysenergian tarve ilmanvaihto mukaan lukien on alle 20 kWh/m<sup>2</sup>, jos asunnosta osa on erotettavissa sivuasunnoksi tai asunto on alle 80 m<sup>2</sup> riittää 30kWh/m<sup>2</sup> (7)
- (b) lämmitys- ja viilennysenergian tarve ilmanvaihto mukaan lukien on alle 30 kWh/m<sup>2</sup>, jos asunnosta osa on erotettavissa sivuasunnoksi tai asunto on alle 80 m<sup>2</sup> riittää 50kWh/m<sup>2</sup> (3,5)
- (a) rakennuksen rakenteisiin varastoituu enemmän hiiltä kuin näiden valmistamisessa on syntynyt hiilidioksidipäästöjä (3)
- (b) rakennuksen rakenteisiin varastoituu yhtä paljon hiiltä kuin näiden valmistamisessa on syntynyt hiilidioksidipäästöjä (1,5)

#### **Rakennus- ja tilasuunnittelu (Yht. 15)**

- rakennuksen suunnittelussa hyödynnetään aurinkoenergiaa passiivisesti (4)
- rakennuksen arkkitehtuurissa varaudutaan sähköenergiaa tuottavien laitteiden kuten aurinkopaneelien ja tuuliturbiinien sijoittamiseen rakenteisiin (2)
- (a) yli 80 m<sup>2</sup> asunnoista on mahdollisuus erottaa sivuasunto tai työtila, jonka avulla asuinpinta-alaa voidaan säädellä perheen henkilöluvun muuttuessa. Sivuasuntoa ei tarvitse varustaa valmiiksi, riittää, että sen ja tarvittavien laitteiden (mm. riittävät saniteetitilat ja minikeittiö) tilavaraukset osoitetaan (5)
- (b) yli 80 m<sup>2</sup> asunnoissa on mahdollisuus vähentää käyttämättömien tilojen lämmitystä (3)
- huoneet ja niiden ikkunat on sijoitettu siten, että huoneita voi jakaa/yhdistää, tai tilat voi kalustaa useampaan käyttötarkoitukseen (2)
- rakennuksen suunnittelussa on huomioitu rakennuksen ja sen tilojen myöhemmät käyttötarkoitusten muuttamiset siten, ettei kantaviin rakenteisiin, aukotukseen tai sähköasennuksiin tarvitse kajota (1)
- useamman asunnon kokonaisuudessa on yhteinen sauna, korjausverstas tai muita yhteistiloja (1)

### **RAKENTEET, MATERIAALIT JA RAKENNUSOSAT** *Osuus pisteistä 30/100*

#### **Rakennusosien, tarvikkeiden ja materiaalien ympäristöystävällisyys (Yht. 5)**

- maaleilla, rakennuslevyillä, laasteilla, saumaeristeillä, tasoitteilla ja lämmöneristeillä on M1-pintamateriaalin päästöluokitus (huom: tiili, luonnonkivi, keraamiset laatat, lasi, metallipinnat, massiivipuut eivät tarvitse tätä luokitusta). (1)
- valitaan vaihtoehdoista ne tuotteet, joilla on pohjoismainen tai EU:n ympäristömerkki tai ne ovat uusiutuvia ja ympäristölle vaarattomia (esim. kirjan Bruno Erat: Ekologia, ihminen, ympäristö, RAK 1994 mukaan) (1)
- rakennusmateriaalit ja -osat ovat pääosin kotimaisia (1)
- rakennusmateriaalit ja -osat ovat pääosin uusiutuvia ja kierrätettäviä (1)
- käytetyllä puutavaralla on FSC tai vastaava sertifikaatti (1)

#### **Runko-, väliseinä- ja välipohjarakenteet (Yht. 10)**

- (a) kantava runko massiivipuurakenteella (5)
- (b) massiivipuut runko ja selluvilla tai puukuitueriste (3,5)
- (c) puurunko (2)
- (a) ulkoverhous massiivipuuta (2)
- (b) ulkoverhous massiivipuuta ja puusta jalostettuja tuotteita (1)
- väliseinissä puurunko (1)
- ovet ja ikkunat valoaukkoa lukuun ottamatta kokopuisia (2)



### **Pintamateriaalit ja -käsittelyt (Yht. 5)**

- (a) pääasiallinen lattiamateriaali kotimainen laotalattia (2)
- (b) parketti kotimaisesta puusta (1)
- neljännes sisäseinien pinta-alasta puuverhoiltu (1)
- yli puolet sisäkattojen pinta-alasta puuverhoiltu (1)
- maaleilla, liimoilla ja tasoitteilla pohjoismainen tai EU:n ympäristömerkki (1)

### **Vaipan lämmöneristävyys (Yht. 10)**

#### **Yläpohja (3)**

- (a) U-arvo alle 0,08 (3)
- (b) U-arvo 0,08 tai enintään 0,09 (1,5)

#### **Ulkoseinä (2)**

- (a) U-arvo alle 0,10 (2)
- (b) U-arvo 0,10 tai enintään 0,15 (1)

#### **Alapohja (1)**

- (a) U-arvo alle 0,1 (1)
- (b) U-arvo 0,1 tai enintään 0,12 (0,5)

#### **Vaipan tiiveys (2)**

- (a) ilmantiiveys alle 0,6 (1,5)
- (b) ilmantiiveys 0,6 tai enintään 1 (1)
- (c) ilmantiiveys 1 tai enintään 2 (0,5)
- ulkoseinien sisäpinnoissa asennusrunko sähkövedoille, ilmansulku asennusrungon ulkopuolella (0,5)

#### **Ovet ja ikkunat (2)**

- (a) ulko-ovien U-arvo on alle 0.7 (1)
- (b) ulko-ovien U-arvo on enintään 1.0 (0,5)
- (a) ikkunoiden U-arvo alle 0,75 (1)
- (b) ikkunoiden U-arvo 0,75 tai enintään 0,9 (0,5)

## TALOTEKNIikka JA VARUSTEET

*Osuus pisteistä 30/100*

### Lämmitys ja lämmönjako (Yht. 9,5)

- (a) ilmanvaihtokoneen lämmön talteenoton vuosihyötysuhde yli 75 % (3)
- (b) ilmanvaihtokoneen lämmön talteenoton vuosihyötysuhde yli 50 % (1,5)
- vesikiertoinen ilmanvaihdon jälkilämmitys (1)
- huonekohtainen lämpötilan säätö (1)
- rakennuksessa on asuntokohtainen asukkaan luettavissa oleva lämmitysenergian kulutusmittari, joka tuottaa vertailutietoa (2,5)
- märkätiloissa on vesikiertoinen lattialämmitys (2)

### Sähkölaitteet (Yht. 7,5)

- kaikki laitteet ja kiinteät valaisimet kuuluvat parhaaseen energiankulutusluokkaan (3)
- tontilla on maakellari tai muu viileä ruokakellari (1)
- rakennuksessa on asuntokohtainen asukkaan luettavissa oleva sähkön kulutusmittari, joka tuottaa vertailutietoa (2,5).
- asuntokohtainen kotona/poissa – kytkin asennettuna sähköjärjestelmään (1)

### Vesi ja viemäri (Yht. 7,5)

- vesikalusteet ja -laitteet luokiteltu vettä vähän kuluttaviksi ja vedensekoittimet (suihku sekä keittiö ja muut hanat) vettä säästäviä (vähintään 30 %) (3)
- rakennuksessa ei ole sähkötoimista lämminvesivaraajaa (1)
- asunnon sisäiset lämminvesiputket on eristetty (1)
- rakennuksessa on asuntokohtainen asukkaan luettavissa oleva veden kulutusmittari, joka tuottaa vertailutietoa (2,5)

### Kiintokalusteet (Yht. 1,5)

- mahdolliset lauteet ja portaat ovat kotimaista kokopuuta (0,5)
- kiintokalusteet ovat kotimaista kokopuuta (1)

### Jätehuolto (Yht. 4)

- keittiössä on lajitteluastioita vähintään 6 kpl (1)
- asunnossa on kierrätettävien materiaalien ja esineiden välivarastointia varten osoitettua säilytystilaa (1,5)
- 200 - 400 litran lämpöeristetty kompostori taloutta kohden (1,5)

## TYÖMAA JA RAKENNUSTEN LUOVUTUS TILAAJALLE *Osuus pisteistä 10/100*

### Rakentajat sekä työmaan valvonta ja käytännöt

- valvojalla ja vastaavalla mestarilla on aikaisempaa kokemusta ekotehokkaasta rakentamisesta (3)
- rakentajilla on aikaisempaa kokemusta ekorakentamisesta (2)
- tontilla mahdollisesti kasvavat säilytettäväksi valitut puut suojataan työmaan ajaksi, myöskään niiden juuria ei vahingoiteta (1)
- työmaalla on jätesuunnitelma, ja jätteet lajitellaan ainakin viiteen jättejakeeseen (1)
- työmaalta poistettavan jätteen määrä on alle 8 kg rakennettavaa neliometriä kohden (1)
- laaditaan kiinteistön käyttö- ja huolto-ohjeet, jotka sisältävät IV-järjestelmän puhdistussuunnitelman (2)

## PIHA

*Osuus pisteistä 5/100*

### Piha

- tontille muodostetaan sopiva paikka (5m<sup>2</sup>/asunto) hyötypuutarhaa varten (0,5)
- laatoitusta/leikattua nurmikkoa käytetään vain välttämättömillä kulkureiteillä ja oleskelupaikoissa, muuten istutukset ovat eri lajeja sisältäviä kasviyhdyksuntia (0,5)
- sadevesiä (hulevesiä) viivytetään ja imeytetään tontilla mm suosimalla vettä läpäiseviä pinta- materiaaleja kulkuväylien pinnoitteissa ja sadevettä kerätään kasteluvedeksi esim. säiliöiden avulla (1)
- pihan kalusteissa ja rakennelmissa ei käytetä painekyllästettyä tai trooppisten sademetsien puuta, pihan kalusteissa ja rakennelmissa ei käytetä ulkomaisia kivituoitteita (0,5)
- pihan rakenteissa ja täytöissä hyödynnetään paikalta saatua maa-ainesta (0,5)
- polkupyörille varataan säältä ja ilkivallalta suojaavaa säilytystilaa 1 pyöräpaikka/asuinhuone sekä korjauspaikka (0,5)
- pihapuut istutetaan siten, että ne suojaavat rakennusta kesäisin liialta auringon paisteelta, mutta mahdollistavat passiivisen aurinkoenergian hyödyntämisen kylmänä vuodenaikana (1)
- kiinteistöissä, joissa on useampi asunto, autopaikkaa ei sidota asuntojen hintoihin vaan niistä maksetaan erillinen autopaikan kustannuksiin perustuva maksu (0,5)

## **PISTELUOKAT:**

81–100	kiitettävä, ehdotus on erinomaisen ekotehokas
61–80	hyvä ja monipuolisesti ekotehokas ehdotus
41–60	ehdotus on ekotehokkuudeltaan tyydyttävä, mutta kehittämisvaraa on vielä
20–40	ekotehokkuus on välttävällä tasolla ja parantamisen varaa on paljon
1–20	vaatimaton, normirakentamisen suoritus

Pistelukkien tehtävänä on ohjata suunnittelijoita ja rakentajia arvioimaan omaa työtään.

## TAUSTAA

### Paljonko pientaloasukas nykyään kuluttaa?

[Pääkaupunkiseudun ilmastoraportin](#) mukaan vuosien 2002–2008 lämmityksen, taloussähkön ja liikenteen CO<sub>2</sub>-ekv -päästöt olivat keskimäärin 6400 kiloa vuodessa asukasta kohden laskettuna. Lämmityksen osuus tästä oli noin 3000, kulutussähkö reilun 1500 ja liikenteen noin 1300 kiloa. Tähän päälle tulevat ravintomme, tavaroidemme ja palveluitemme jne. tuottamisesta aiheutuvat päästöt. Asukasta kohden laskettuna suomalainen aiheuttaa 12 000 kg CO<sub>2</sub>-ekv vuodessa. Maapallon sietokyvyn raja on 1000 kg CO<sub>2</sub>-ekv ihmistä kohden vuodessa.

Nykyisen rakennuskannan lämmitysenergiankulutus Helsingissä on, Helsingin Energian tilastotietojen mukaan, pientalojen osalta keskimäärin 160 kWh/m<sup>2</sup>, rivitalojen 160 kWh/m<sup>2</sup> ja kerrostalojen 135 kWh/m<sup>2</sup>. Pientaloissa vedenkulutus on tyypillisesti 30 % pienempi kuin kerrostaloissa, mutta sähkönkulutus on kerrostaloja suurempi.

Erillispientaloissa asukkaalla on Helsingissä keskimäärin 40,7 m<sup>2</sup> käytettäväänään, rivitalossa 35,5 m<sup>2</sup> ja kerrostalossa 37,5 m<sup>2</sup>. Keskiporto omakotiasukas kuluttaa lämmitysenergiaa vuodessa henkeä kohden laskettuna Helsingin Energian tilastotietojen mukaisesti 6500 kWh, rivitaloasukas 5700 kWh ja kerrostaloasukas 5060 kWh.

### Mihin energiaa kuluu nykyisissä pientaloissa keskimäärin?

Karkeasti voidaan sanoa, että rakennuksen koko elinkaaren aikana kuluttamasta energiasta 20 % kuluu rakennusvaiheessa materiaalien ja rakennusosien tuottamiseen ja kuljetuksiin jne. ja loput 80 % energiasta kuluu rakennuksen käyttövaiheessa.

Käytönaikainen energiankulutus jakautuu puolestaan seuraavasti: lämmitys 55 %, lämpimän käyttöveden lämmitys 20 % ja kotitaloussähkö 25 % (Pientalon kustannukset, Rakennustieto 2006). MOTIVAn tilastotietojen mukaan pientalon energian kulutus jakautuu seuraavasti: lämmitys 40–60 %, käyttöveden lämmitys 10–25 %, tuloilman esilämmitys 5–15 % sekä huoneisto- ja kiinteistösähkö yhteensä 20–30 %.

Edellisten perusteella saadaan seuraavat energiankulutuksen prosenttiosuudet kokonaisuudesta.

- rakennusvaihe 20 %
- lämmitys 45 %
- käyttövesi 17 %
- kotitaloussähkö 21 %

VTT on tutkinut ([Lahti ym. 2008](#)) tavanomaiseen rakentamiseen energiansäästöpotentiaaleja kulutuskohteittain. Alla eri kulutuskohteiden säästöpotentiaalit prosentteina:

- Lämmöneristämisen 50–80 %
- Tilojen jäähdytystarpeen pienentäminen 40–60 %
- Käyttöveden lämmitystarpeen pienentäminen 50–60 %
- Talotekniikan sähkönkäytön vähentäminen 20–30 %
- Valaistuksen sähkönkulutuksen vähentäminen 30–50 %

Honkasuon pisteytys on suhteutettu rakennuksen elinkaaren energiankulutuksen osuuksiin ja toisaalta säästöpotentiaalin tehokkuuteen. Lämmityksen osuus rakennuksen elinkaaren energian kulutuksesta on huomattava ja myös säästöpotentiaali suuri, joten myös lämmitystarpeen pienentämisestä saa paljon pisteitä. Energiankulutus korreloi melko hyvin CO<sub>2</sub>-ekv -päästöjen ja luonnonvarojen kulutuksen kanssa.

## **KESTÄVÄN RAKENTAMISEN KÄSITTEITÄ**

**Ekotehokkuudella** tarkoitetaan Honkasuon pisteytyksen yhteydessä rakennuksen toteutuksesta ja käytöstä aiheutuneiden luonnonvarojen (materiaaleja ja energiaa) käytön ja syntyneiden päästöjen ja jätteiden suhdetta valmiiseen tuotteeseen tai palveluun. Ekotehokkuudessa verrataan siis panoksen suuruutta saatuun hyötyyn. Mitä vähemmän energiaa kuluu ja päästöjä ja jätteitä syntyy yksittäisen rakennusosan tai talon valmistamiseen ja käyttöön, sitä ekotehokkaampaa toiminta on.

**Energiatehokkuudella** tarkoitetaan vastaavaa energiankäytön hyötysuhdetta. Energiatehokkaassa rakennuksessa lämmitys, sähkönkulutus ja muu energian käyttö tyydytetään vastaavaa tavanomaista rakennusta pienemmällä energiamäärällä. Energiatehokkuuteen päästään talon vähäisellä lämmitysenergian tarpeella ja suosimalla energiaa säästäviä laitteita ja valaisimia. Asukkaiden totumuksilla on lisäksi huomattava vaikutus talon energian kulutukseen.

Vuonna 2010 voimaan tullut Suomen Rakentamismääräyskokoelman osa D3 määrittelee **matala-energiatalon** rakennukseksi, jonka lämpöhäviöt ovat korkeintaan 85 % normitalon (määräysten minimitaso mukaisesti toteutetun rakennuksen) ominaislämpöhäviöistä.

Matalaenergiatalon määritelmä on siis sidottu vallitsevaan määräystasoon. RIL:in Matalaenergiakäsikirja määrittelee matalaenergiatalon rakennukseksi, jonka lämmitys- ja jäähdytysenergian nettokulutuksen ominaiskulutus on välillä 30–50 kWh/m<sup>2</sup>/a.

Käsitteitä matala-energiatalo ja matalaenergiarakentaminen on käytetty myös yleiskäsitteenä kuvaamaan energia-tehokasta rakentamista ([www.passiivi.info](http://www.passiivi.info)).

**Passiivitalon** määritelmä perustuu kolmeen tunnuslukuun, jotka kertovat tilojen lämmitysenergian tarpeen, rakennuksen kokonaisprimäärienergian tarpeen ja mittaukseen perustuvan ilmavuotoluvun.

Suomalaisen passiivitalon kriteerit ovat:

	<b>Etelärannikko</b>	<b>Maan keskiosat</b>	<b>Pohjoisosat</b>
<b>Lämmitysenergian tarve</b>	≤ 20 kWh/(m <sup>2</sup> a)	≤ 25 kWh/(m <sup>2</sup> a)	≤ 30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Kokonaisprimäärienergian tarve</b>	≤ 130 kWh/(m <sup>2</sup> a)	≤ 135 kWh/(m <sup>2</sup> a)	≤ 140 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Ilmavuotoluku n<sub>50</sub></b>	≤ 0.6 1/h	≤ 0.6 1/h	≤ 0.6 1/h

**Nollaenergiataloon** on liitetty omaa energian tuotantoa kuten aurinkopaneeleita ja -keräimiä tai tuuliturbiineja. Se tuottaa ajoittain energiaa yli oman tarpeensa, mutta joutuu toisaalta esimerkiksi pakkaskausina turvautumaan ostoenergiaan. Omatuotannon ja ostetun energian suhde vuositasolla on nolla.

**Plusenergiatalo** tuottaa vuositasolla enemmän energiaa kuin mitä se kuluttaa.

**Piiloenergiavirroilla** tarkoitetaan tuotteiden valmistamiseen kulunutta energiaa. Laskelmaan otetaan mukaan raaka-aineen jalostus, kuljetukset ja kaikki muu valmiin tuotteen valmistamisesta ja toimittamisesta käyttöpaikalleen aiheutuva energian kulutus. Rakennustarvikkeiden ja rakenteiden energian kulutusta on vertailtu Arto Saaren [Rakennusten ja rakennusosien ympäristöselosteet](#) -selvityksessä.

**Hiilijalanjäljellä** tarkoitetaan Honkasuon kilpailumateriaalin yhteydessä tuotteen koko sen elinkaaren aikana aiheuttamia hiilidioksidin ja muiden kasvihuonekaasujen päästöjä ympäristöön. Hiilijalanjälki siis muodostuu raaka-aineen tuotannon, kuljetusten ja valmiin tuotteen valmistamiseen ja markkinoinnin yhteenlasketuista päästöistä. Hiilijalanjäljen suuruuteen vaikuttavat tuotteen valmistamiseen tarvittava energiamäärä ja toisaalta käytetty energiamuoto: vesivoimalla valmistetun tuotteen hiilijalanjälki on pienempi kuin hiilivoimalla tuotetun. Myös kuljetusmatkan pituudella on suuri vaikutus hiilijalanjäljen muodostumiseen.

Tuotteisiin varastoituu lisäksi hiiltä. Tämä hiili on tilapäisesti poissa ilmakehän hiilikierrosta. Niinpä se lasketaan negatiivisena mukaan hiilitaseeseen. Puut sitovat kasvaessaan hiiltä ilmakehästä ja rakentamisen yhteydessä tämä hiili varastoituu rakenteisiin. Näin puurakentamisella on ilmastonmuutosta hillitsevä vaikutus. Puutuotteiden hiilijalanjälki onkin negatiivinen.

**Hiilidioksidipäästöillä** tarkoitetaan Honkasuon kilpailumateriaalin yhteydessä kaikkia ns. kasvihuonekaasuja hiilidioksidiksi muunnettuna eli hiiliekvivalenttina (CO<sub>2</sub>-ekv). Merkittävimmät muut kasvihuonekaasut ovat vesihöyry (H<sub>2</sub>O), metaani (CH<sub>4</sub>), typpioksiduuli (N<sub>2</sub>O) ja otsoni (O<sub>3</sub>).

## **LÄHTEITÄ:**

YTV: [Pääkaupunkiseudun ilmastoraportti – päästöjen kehitys 2008](#)

Nissinen Ari ja Dahlbo Helena: [Asumisen energiankäytön ja jätteiden ympäristövaikutuksia Mittatikulla kuvattuna](#), Käsikirjoitus 17.9.2009.

Pekka Lahti, Jyri Nieminen ja Markku Virtanen: [Ekotehokkuuden arviointi ja lisääminen Helsingissä](#), KSV 2008

Arto Saari: [Rakennusten ja rakennusosien ympäristöselosteet](#), Rakennustieto 2001  
[EKO-VIIKKI raportti](#), Motiva 2008

[LEED for homes](#)

[www.rakentajanekolaskuri.fi](http://www.rakentajanekolaskuri.fi)

[www.passiivi.info](http://www.passiivi.info)

Pekka Hänninen: Kohti kestävästä rakentamisesta, ARK 1/2008

Harri Hakaste: Ilmasto muuttuu, mitä tekee arkkitehti, ARK 1/2008

Pekka Hänninen: Ruotsi passiivirakentamisen mallimaana, ARK 5/2008

Pekka Hänninen: Voiko kunta olla hiilineutraali, ARK 6/2008

Lisätietoa kestävästä rakentamisesta on koottu:

[www.safa.fi](http://www.safa.fi) > toiminta > alaosastot > eko-safa > Kestävän rakentamisen linkkilista

## KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT (24.11.2020)

### 1. Yleistä

#### 1.1. Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen / kaupunkiympäristölautakunnan 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kruunuvuorenrannan aluerakentamis-

projektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

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

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin 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 hetken tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) 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 päätä.

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 merkintähinat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttö sopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöön otettavaksi hyväksymistä

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan osakkeiden merkintähinnan tai osan siitä ennen varauksen kohteen pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä, mikäli jätteen putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi yhtiö toteuttaa putkikeräysjärjestelmän kiinteistökohtaiset järjestelmän osat (kuten kiinteistöputki ja syöttöasemat) varauksen kohteeseen.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

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

tamisen 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 (kuten 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 rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden 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 urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

#### 4. *Työmaa-aidat ja visuaalinen ilme*

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmuukaistaa 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 täsmen-täviä 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 projekti-alueen 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 / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) ovat velvollisia Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkeenomistajiksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakentamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä

rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalien sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden (jäljempänä Palvelukonseptit) toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) on velvollinen tekemään tonttikohdaisesti 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 / ostaja) on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttö-maksut palveluyhtiölle rakennusvalvonan hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen tekemään palveluyhtiötä koskien rakennuttajasopimuksen.

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

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 kohde-markkinointi.

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

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

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

#### 8. *Ympäristötaide*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä

huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan muun muassa ympäristö- ja valotaiteen keinoin. Kaupunki on tilannut Kruunuvuorenrannan projektialueen valaistuksesta yleissuunnitelman, josta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita tulee noudattaa tonttien valaistuksissa.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille ympäristötaidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli. Varauksensaaja on velvollinen käyttämään ympäristötaiteen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 euroa/k-m<sup>2</sup> (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010). Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on 113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustellusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta suunnittelijaa.

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

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

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

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

8. *Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvälisimien 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 yhdys-

kuntateknistä 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 Kaupunkiympäristötoimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

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 varaus-päätöksen 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 varauksen-



saaja 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 rasitteiden luonteisia 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 toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuilla ehdoilla.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

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

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

11. *Sitoumus:*

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

Varaus koskee tonttia / tontteja:

.....  
.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):



.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

11.11.2019

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

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

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

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö.

Asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja jälleenmyynnin osalta.

Hitas I -ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.

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

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

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

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

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

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

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 rakennusluvan hakemista kaupunkiympäristön palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön (jäljempänä myös asuntopalvelut-yksikön päällikön tai asuntopalvelut-yksikön) 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 asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.

- 7 Asuntojen myyntihinnittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m<sup>2</sup>) 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 kaupunkiympäristön maankäyttö ja kaupunkirakenteen - palvelukokonaisuuden tontit-yksikkö (jäljempänä myös tontit-yksikkö) toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosarvion 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 vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön 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 (asunto-osakkeiden) ensimyyntin osalta.

Asuntojen ensimyyntin osalta hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista ja tontin pitkäaikaista vuokraamista.

Sen sijaan hintakontrolloitujen asuntojen (asunto-osakkeiden) jälleenmyyntiä ei säännellä hinnan osalta, eikä miltään muiltakaan osin eikä perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle 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 (asuntopalvelut-yksikön) kulloinkin voimassa olevan ohjeen ja sen perusteella antamien määräysten mukaisesti.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin 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 kauppa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-

osakkeiden omistukset asuntopalvelut-yksiköltä 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 asuntopalvelut-yksikön 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 (tonttiyksikölle) ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman:

### 1 Omistamisrajoituksen valvonta

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

### 2 Asunto-osakkeiden myynti kaupungille

Hitas I – ehdoin toteutettavan tuotannon osalta Helsingin kaupungille (rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden tilapalvelut-yksikölle) tämän valitseman huoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeiden myyntiä koskevan sitoumuksen; ja

### 3 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 asuntopalvelut-yksikölle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

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

- 14 Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon varatun kohteen maanvuokraan ei myönnetä alennusta, vaikka kohde olisi haettu valtion arava- tai korkotukikelpoiseksi.

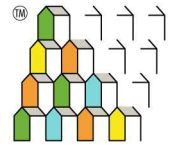
Maanvuokraan myönnettävät alennukset ovat mahdollisia vain kaupungin valtion lainoittamaan tai korkotukemaan tuotantoon varaamissa kohteissa.

- 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 asuntopalvelut-yksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.





- 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.

25.5.2018

## 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 varauksensaajalle (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 kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettaville maankaivu- ja ym. toimenpiteille tulee hankkia lupa etukäteen kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta yksikköön (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvut/>).

### 2. Pilaantumaton maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamisestaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli maa- tai kiviaineksille ei ole osoittaa vastaanottoa paikkaa 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](mailto:mikko.suominen@hel.fi)) ja Markku Nevalaiselle ([markku.nevalainen@hel.fi](mailto:markku.nevalainen@hel.fi)) ennen kaivutöiden aloittamista.

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä:

25.5.2018

- kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen, puh. 09 310 39232 tai 050 380 1002
- Stara, ympäristöinsinööri Markku Nevalainen, puh. 09 310 39242 tai 050 560 9142

### 3. Pilaantunut maa-aines

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

Jos alue on pilaantunut, tontin kunnostamisesta sovitaan tapauskohtaisesti vuokraehdoissa. Kunnostaminen tehdään yleensä rakentamisen yhteydessä. Maanrakennustyön aloittamisajankohta tulee ilmoittaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun vähintään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli varauksensaaja tai vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tämän tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa **ennen niiden toteuttamista**. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- ympäristöinsinööri Tuuli Aalto, puh. 09 310 21358 tai 040 661 5415

25.5.2018

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

#### 4. Jätettä sisältävät maa-ainekset ja maanalaiset vanhat rakenteet

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa vuokra-alueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, 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 kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 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 kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- 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

**25.5.2018**

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 rakennusvalvontapalveluun, puh. 09 310 2611 (ohjeita <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen>).

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

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelusta, 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, laitteiden ja muiden rakenteiden sijainti.

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun 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 kaupunkimittauspalvelusta 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

**25.5.2018**

urakka-asiakirjoihin sekä antaa rakennustoimenpiteitä suorittavalle riittävät tiedot ja ohjeet vahinkojen välttämiseksi.

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaustalouden 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

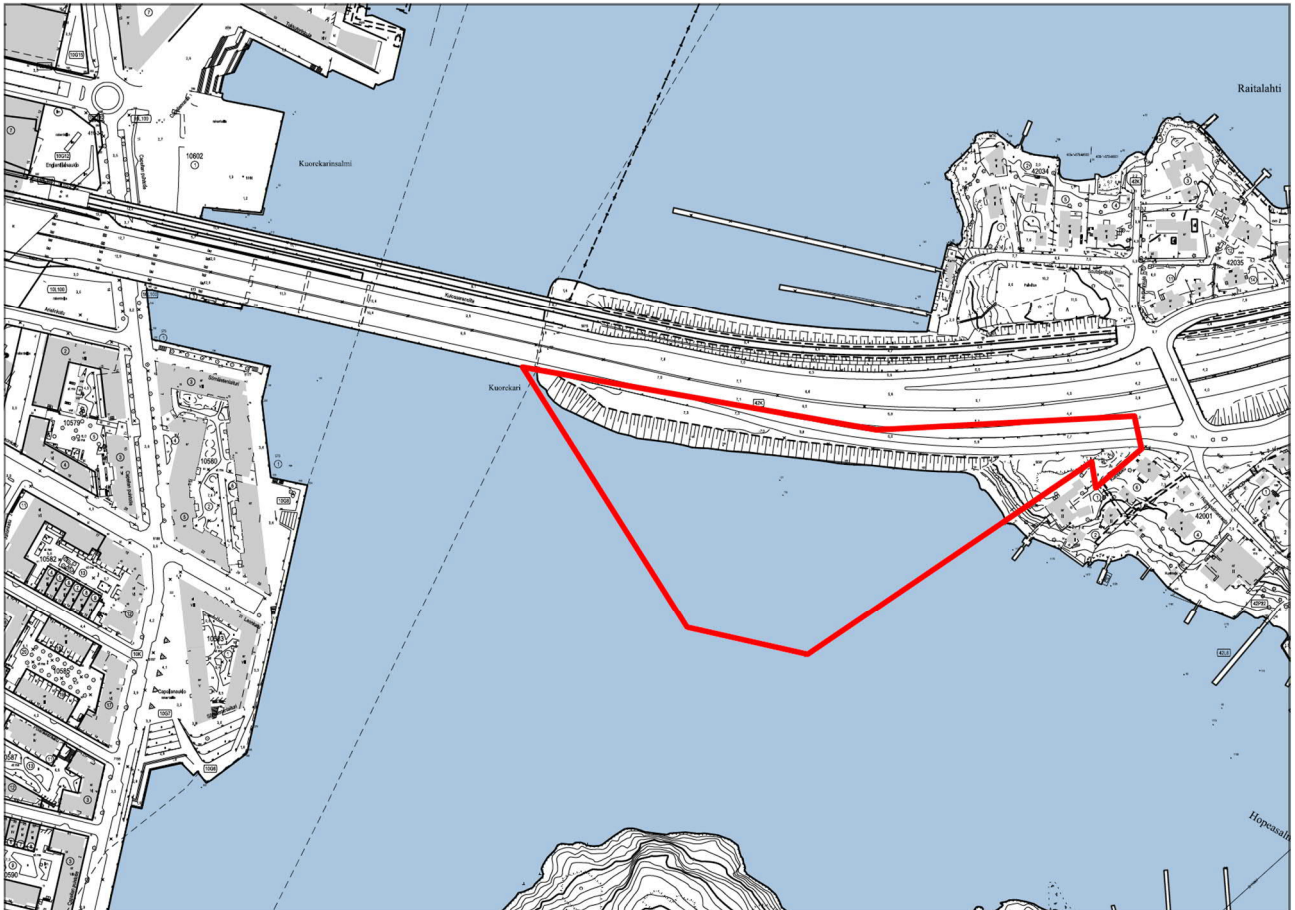
Kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa asiaa hoitaa:

- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 36453

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

# Kulosaari, Kuorekarin alue

Alustava aluerajaus:



**Helsinki**

**Helsingin kaupunki**  
**Kaupunkiympäristö**

[www.hel.fi](http://www.hel.fi)