

# LIITE 4 VARAUSEHDOT (TONTTI 49076/16)

## TOTEUTTAMISTA KOSKEVAT EHDOT JA VUOKRASOPIMUKSEN LISÄEHDOT

### 1. – 2. TONTIN TOTEUTTAMISTA KOSKEVAT EHDOT

#### 1.1 Hakumenettelyn vaiheet ja ratkaiseminen

Kiinteistölautakunta päätti 3.5.2016 (193 §) hyväksyä Helsingin kaupungin Mellunkylän asuinrakennusten tonttia (A) 47350/1 (pinta-ala 8 167 m<sup>2</sup>, os. Paukkulantie 2) ja Laajasalon asuinkerrostalojen tonttia (AK) 49076/16 (pinta-ala 6 400 m<sup>2</sup>, os. Gunillantie) koskevan hakuohjeen: ”Kohtuuhintaista kerrostalo-kehittämishanketta koskeva ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely 3.5.2016” (jäljempänä myös hakuohje) ja järjestää mainituilla tonteilla ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyn (jäljempänä myös hakumenettelyn) 3.5. – 14.9.2016.

Kohtuuhintainen kerrostalo-kehittämishankkeen tarkoituksena on pyrkiä antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ne ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Hanke on osa Helsingin kaupungin Kehittyvä kerrostalo- kokonaisuutta.

Hakuohjeessa oli kaksi hakualuetta siten, että ensimmäiseen hakualueeseen kuului tontti 47350/1 (hakualue 1) ja toiseen hakualueeseen tontti 49076/16 (hakualue 2). Hakijat voivat tehdä alustavat viite- ja konseptisuunnitelmat yhdelle tai kahdelle hakualueelle.

Hakumenettelyn tarkoitus oli alustavien viite- ja konseptisuunnitelmien ja neuvottelujen kautta tuottaa molemmille hakualueille lopulliset projektisuunnitelmat (1 lopullinen projektisuunnitelma/hakualue) ja löytää tonteille varauksensaajat, jotka toimivat jatkossa myös tonttien toteuttajina.

Neuvotteluihin valitaan kunkin hakualueen osalta yksi parhaiten hakuohjeen mukaiset arviointi- ja valintakriteerit (asetetut tavoitteet) kokonaisarvioinnin perusteella täyttänyt alustava viite- ja konseptisuunnitelma / sen esittänyt ilmoittautuja. Kokonaisarvioinnissa painotetaan hankkeen kokonaistaloudellisuuteen ja kohtuuhintaiseen asumiseen liittyviä tekijöitä.

Arviointiryhmä on arvioinut Kojamo Oyj:n (entinen VVO Yhtymä Oyj) (Y-tunnus 0116336-2) ja SSR Uusimaa Oy:n (Y-tunnus 2720076-6) yhteisen alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet tontin 49076/16 (hakualueen 2) osalta ja valinnut tämän vuoksi mainitut yhtiöt tonttia koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Kojamo Oyj:n ja SSR Uusimaa Oy:n yhteinen alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdiltaan lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (Troglo-dyyttien kristallipalatsi 23.2.2017, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon hakuohjeessa asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella tontin 49076/16 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään yhteisesti Kojamo Oyj:tä ja SSR Uusimaa Oy:tä.

## *1.2 Varauspäätöksen toteuttaminen ja noudattaminen*

Helsingin kaupungin ja SSR Uusimaa Oy:n perustaman/määräämän yhtiön tai perustamien/määräämien yhtiöiden (jäljempänä myös SSR) välillä on tarkoitus allekirjoittaa tontista 49076/16 tonttijaolla muodostettavaa tonttia (talo B) koskeva lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten ja pitkäaikainen vuokrasopimus asutokäyttöön. Tontille toteutetaan hintakontrolloituja vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Nämä vuokraukset toteuttavat osaltaan mainittua varauspäätöstä ja sen ehtoja.

Helsingin kaupungin ja Kojamo Oyj:n perustaman/määräämän yhtiön tai perustamien/määräämien yhtiöiden välillä (jäljempänä myös VVO) on tarkoitus allekirjoittaa tontista 49076/16 tonttijaolla muodostettavaa tonttia (talo A) koskeva lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten ja kaupunkikirja asutokäyttöön. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Tämä vuokraus ja kauppa toteuttavat osaltaan mainittua varauspäätöstä ja sen ehtoja.

Varauksensaajalla ja vuokralaisella tarkoitetaan näissä liitteen 4 mukaisissa ehdoissa sekä VVO:ta että SSR:ää ja mainitut ehdot koskevat molempia mainittuja yhtiöitä, ellei jonkin ehdon osalta ole erikseen toisin todettu. Samoin tontin ostaja on velvollinen noudattamaan sitä, mikä velvoittaa varauksensaajaa ja vuokralaista sekä koskee vuokra-aluetta. Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä näissä ehdoissa myös vuokra-aluetta, Tonttia tai tonttia.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan noudattamaan mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta varauksen kohteen (tontin) suunnittelussa ja rakentamisessa varauspäätöksestä ja sen liitteistä ilmeneviä ehtoja.

## *2. Toteuttamisessa noudatettavat keskeiset ehdot ja periaatteet*

### *2.1 Tontti toteutetaan seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:*

- Varauksensaaja sitoutuu kustannuksellaan toteuttamaan (suunnittelemaan ja rakentamaan) kokonaisvastuuperiaatteella kunkin tontin täysin valmiiksi Kaupungin ja viranomaisien hyväksymään kuntoon tontin varauspäätöksen, hakuohjeen, Suunnitelman, arviointiryhmän jatkosuunnitteluohjeiden ja asemakaavan muutoksen

sekä tontin maanvuokrasopimuksen/kauppakirjan ehtojen mukaisesti hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

- Suunnitelmassa on kysymys varauksensaajan antamasta laatulupauksesta. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kunkin tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja ja enintään ilmoittamaansa hintapuitetta (hintakontrolloitujen omistusasuntojen osalta) ja vuokraushintoja (säätelämättömien vuokra-asuntojen osalta), ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

SSR on velvollinen myymään vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja hakuohjeen määrittelemään hintapuitteeseen keskimäärin 3 738 euroa/as-m<sup>2</sup> + erityisratkaisujen hinnoittelu (erillisWC 2-3 h + k, 4 000 euroa, löylyhuone-/saunaelementti, 3 500 euroa, kohdinhoitoyksikkö kalustesarja, 2 000 euroa, pyykinpesukone, yksiön kaappisänky, 3 000 – 6000 euroa) ja VVO vuokraamaan säätelämättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja keskimääräiseen hintaan 19,50 euroa/as-m<sup>2</sup>.

Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus muun muassa pidättäytyä tontin vuokraamisesta/myymisestä.

- Selvyden vuoksi todetaan, että varauksensaaja on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitetyjä
  - kerrosalamääriä
  - massoitteita
  - rakennusten korkeuksia
  - rakennustyyppisiä
  - monipuolista asuntotajakaumaa
  - arkkitehtonista yleisilmettä
  - julkisivumateriaaleja
  -

sekä toteuttamaan osaltaan muun muassa:

- yhtenäisen ja lasitetun parvekevyöhykkeen rakennusten ulkojulkisivuilla
- isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
- näyteikkunalliset ja monipuoliset yhteistilat
- yhteiset leikki- ja oleskelualueet
- laadukkaat oleskelupihat atriumpihoille
- säilyttämään maanvaraisilla tontinosilla olemassa olevaa kasvillisuutta
- saunaosastot suoralla yhteydellä atriumpihalle
- hulevesien käsittelyn tontilla
- mahdollisuuden ostaa muun muassa erillis-wc:n ja kodinhoitohuoneen asuntoihin erillishinnoiteltuna

- keskitetyn pysäköinnin pihakannen alla sekä tarvittaessa yhteiskäyttöautoja asukkaille
  - täyslasijulkisivun joka asunnossa
  - kahden huoneen ja suuremmissa asunnoissa varaus pienelle lasielementtirakenteiselle löylytilalle
  - yhteiskäyttöpesukoneet pihatason sisäänkäyntiaulan yhteyteen
  - paikallisen uusiutuvan energian tuotantoa
  - keskitetyn ilmanvaihdon
- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin erillistä suostumusta. Hankkeen pääsuunnittelijana tulee käyttää Suunnitelman laatintua arkkitehtia.
  - Suunnitelman toteutumista seurataan ja ohjataan Kruunuvuorenranan aluerakentamisprojektin aluetyöryhmän kokouksissa, ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen osalta kaupungilla (kiinteistöviraston asunto-osastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
  - Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki kunkin tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan kullekin tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamis päätöstä.
  - Varauksensaaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista näissä varausehdoissa tarkoitetuista kunkin tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
  - Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa kunkin tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on lainvoimainen ja muut rakentamisen edellytykset ovat olemassa.

## *2.2 Tontin vuokraaminen ja keskeiset ehdot*

### *2.2.1 Tontin lyhytaikainen vuokraus ja rakennusluvan hakeminen*

- Varauksensaaja on velvollinen vuokraamaan lyhytaikaisesti Kaupungilta kunkin tontin rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän näiden varausehtojen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupungin ilmoituksen mukaan kullakin tontilla voidaan aloittaa rakentaminen vuonna 2017, mutta rakennusviraston valaistustoimiston ja operaattorien kanssa on yhteensovitettava tontilta siirrettävien katuvalopisteiden sijoitukset esimerkiksi julkisivuihin sekä sovittava mahdolli-

sesti tarpeellinen tontin pohjoisosassa oleva johtosiirto. Johto sijaitsee tontin Reiherintien puoleisella reunalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että muun muassa poikkeamispäätöksen hakeminen saattaa osalta hidastaa rakentamisen aloittamista.

- Kukin tontti vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennuslupan hakemista varten. Lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen/myyntiin saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen tai tonttijaolla muodostettuun tonttiin merkityn tai sen ylittävän rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) ja näissä varausehdoissa tarkoitettujen rakennusoikeuden arvojen perusteella kaupungin lyhytaikaisissa vuokrauksissa noudattaman käytännön mukaisesti. Mikäli tontti vuokrataan samalla maanrakennustöitä varten, vuokra peritään jokaiselta kuukaudelta muutoin noudattaen mainittuja periaatteita (kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen/myyntiin saakka).
- Varauksensaaja on velvollinen hakemaan ensimmäisenä toteutettavalle tontille (talo A) rakennuslupaa viimeistään 31.3.2018.
- Varauksensaaja on velvollinen hakemaan toisena toteutettavalle tontille (talo B) rakennuslupaa viimeistään 30.9.2018.
- Varauksensaajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa kunkin tontin tullessa rakentamiskelpoiseksi ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.

### 2.2.2 Tontin vuokraaminen

Varauksensaaja on velvollinen vuokraamaan kaupungilta tontin näiden liitteessä 4 mainittujen ehtojen sekä lyhyt- ja pitkäaikaisesta vuokrausta koskevien seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Kaupungin käyttämät asuntoalueen vuokrasopimuslomakkeen vakioehdot
- Tontin vuokrasopimuksen lisäehdot (jäljempänä kohdassa 3)
- Kaupungin käyttämät asuntotontin lyhyt- ja pitkäaikaisen vuokrasopimuksen lisäehdot (ns. Hitas-ehdot hintakontrolloitujen asuntojen osalta)
- Lisäksi noudatetaan muita kaupungin tavanomaisesti tontin vuokrauksissa käyttämiä ehtoja sekä kiinteistölautakunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Lisäehdot perustuvat esimerkiksi voimassaolevaan asemakaavaan ja sen määräyksiin sekä hakuohjeeseen.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupunki on uudistamassa vuokrasopimuslomakkeitaan. Tämän vuoksi kaupungilla on oikeus käyttää tonttia luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakioluonteisia lomake-ehtoja.

- Myytävän tontin osalta noudatetaan soveltuvin osin samoja ehtoja ja periaatteita kuin vuokrattavan tontin osalta sekä kaupungin ta- vanomaisesti tontin myynneissä käyttämiä ehtoja sekä kiinteistölau- takunnan tai lautakunnan määräämän viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

### 2.2.3 Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrausperusteet

- Tontista 49076/16 tonttijaolla muodostettavalle vuokrattavalle tontille (talo B) on toteutettava asemakaavan muutoksen, hakuohjeen ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omis- tusasuntoja 5 291 k-m<sup>2</sup>, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Tontista 49076/16 tonttijaolla muodostettavalle myytävälle tontille (talo A) on toteutettava asemakaavan muutoksen, hakuohjeen ja Suunnitelman mukaisesti sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra- asuntoja 5 948 k-m<sup>2</sup>, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.

Kaupunki hyväksyy suunnitelman, mikäli se on toteutettavissa ase- makaavaa muuttamatta.

- Hakuohjeen mukaan hakualueelle 2 voidaan toteuttaa sääntelemätöntä omistus- tai/ja vuokra-asuntotuotantoa enintään noin 50 % hakualueen rakennusoikeudesta. Vähintään noin 50 % hakualueen rakennusoikeudesta tulee olla hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa.

Suunnitelman mukaisesti vuokrattavalle tontille (talo B) tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja noin 47 % ja myytävälle tontille (talo A) sääntelemättömiä vapaa- rahoitteisia vuokra-asuntoja noin 53 % toteutettavasta rakennus- oikeudesta (11 239 k-m<sup>2</sup>). Suunnitelman mukainen poikkeaminen hakuohjeesta voidaan hyväksyä.

- Hakuohjeen mukaan sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneisto- alasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuu- huonetta tai enemmän), ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 as-m<sup>2</sup>. Muuten huo- neistojakauma on hakijoiden vapaasti päätettävissä, mutta sen tulee olla monipuolinen.

Suunnitelman mukaisesti vuokrattavalle tontille (talo B) toteuttavien hintakontrolloitujen omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 48 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enem- män), ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 62 as-

m<sup>2</sup>. Perheasuntovaatimusta, ja sen keskipinta-alavaatimusta ei sovelleta vuokra-asuntoihin.

Suunnitelman mukainen poikkeaminen hakuohjeesta voidaan hintakontrolloitujen asuntojen osalta hyväksyä ottaen huomioon vuokra-asuntojen asuinhuoneistoalasta toteutettavat perheasunnot vähintään 42 %, joiden keskipinta-ala on noin 63 as-m<sup>2</sup>.

- Kaupunginvaltuusto päättää Tontin vuokrausperusteista eli muun muassa vuokra-ajasta ja vuokran määrästä. Asiasta tehdään erillinen esitys (klk 9.3.2017, 119 §).

#### 2.2.4 Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen (talo B)

- Pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava ennen tontin rakentamisen aloittamista.

Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Tontin pitkäaikainen vuokrasopimus tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 31.3.2019. Kaupunki on arvioinut tontin olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2017 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana varauksensaajasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, varauksensaajalla (vuokralaisella) on oikeus saada vuokraamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes tontti on rakentamiskelpoinen.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.3.2019 mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täyttyneet.

Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana varauksensaajasta (vuokralaisesta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, varauksensaajalla (vuokralaisella) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän

jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

- Tontin tulee valmistua kokonaisuudessaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta eli viimeistään 31.3.2021.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotttavaksi.

Vuokralainen sitoutuu noudattamaan Kaupungin varauspäätöksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän varauspäätöksen tai sen liitteiden kanssa.

#### 2.2.5 Kauppakirja, rakentaminen ja keskeiset ehdot (talo A)

- Osapuolet sitoutuvat tekemään tonttia koskevan lopullisen kauppakirjan tässä liitteessä 4 mainituin ehdoin sen jälkeen, kun kaupungin toimivaltainen elin on hyväksynyt kaupan ja kun tätä koskeva päätös on tullut lainvoimaiseksi ja kun kauppakirja on siten kaupungin puolesta allekirjoitettavissa, kun kunkin tontin rakentamista koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi ja kun muut tontin rakentamisen edellytykset ovat olemassa ottaen huomioon tonttien luovuttamiselle ja valmiiksi rakentamiselle asetetut määräajat.
- Kauppakirja on allekirjoitettava ennen tontin rakentamisen aloittamista.

Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään yhden (1) kuukauden kuluessa siitä, kun sitä koskeva rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi, mikäli alueen katu- ja kunnallistekniikan toteutustilanne mahdollistaa tontin rakentamisen.

Tontin kauppakirja tulee kuitenkin allekirjoittaa viimeistään 30.9.2018. Kaupunki on arvioinut tontin olevan rakentamiskelpoinen vuoden 2017 aikana ja edellyttäen, että tontille on saatu lainvoimainen rakennuslupa.

Mikäli tontti ei ole po. ajankohtina ostajasta riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, ostajalla on oikeus saada tontin ostolle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 30.9.2018 mikäli muut rakentamisen edellytykset (ml. lainvoimainen rakennuslupa) ovat täytyneet.



Mikäli mainittu tontti ei ole po. ajankohtana varauksensaajasta (ostajasta) riippumattomasta syystä rakentamiskelpoinen, varauksensaajalla (ostajalla) on oikeus saada rakentamisen aloittamiselle asetettuun määräaikaan pidennystä siihen saakka, kunnes mainittu tontti on rakentamiskelpoinen.

Rakentamisen aloittamiseksi ei katsota pelkästään kaivu-, louhinta- ja paalutustöitä. Rakennustyö katsotaan aloitetuksi, kun ryhdytään rakennuksen valutöihin tai perustuksiin kuuluvien rakennusosien asentamiseen ja kun rakentaminen tämän jälkeen mahdollisia vähäisiä keskeytyksiä lukuun ottamatta jatkuu keskeytyksettä.

- Tontin tulee valmistua kokonaisuudessaan viimeistään kahden (2) vuoden kuluessa rakentamisen alkamisesta eli viimeistään 30.9.2020.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöönotettavaksi.
- Tontti myydään kauppakirjalla ostajan perustamalle ja/tai määräämälle yhtiölle.
- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista. Tontin omistus- ja hallintaoikeus siirtyy ostajan perustamalle ja/tai määräämälle yhtiölle kauppakirjan allekirjoituksin kauppahinnan tultua suoritetuksi kokonaisuudessaan kaupungille.
- Ostaja sitoutuu noudattamaan kaupungin varauspäätöksen ja sen liitteiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Ohjeet eivät saa olla ristiriidassa tämän varauspäätöksen tai sen liitteiden kanssa.

#### *2.2.6 Kauppahinnan määräytyminen*

Kauppahinta määräytyy seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

##### *Rakennusoikeuden yksikköhinnan määräytyminen*

- Tontin asuinrakennusoikeuden vähimmäisyksikköhinta on: 675 [kuusisataaseitsemänkymmentäviisi] euroa/k-m<sup>2</sup>.

##### *Tontin kauppahinnan määräytyminen*

Tontin kauppahinta määräytyy edellisessä kohdassa mainitun asuintilan rakennusoikeuden yksikköhinnan (euroa/k-m<sup>2</sup>) ja asemakaavan muutokseen tai tonttijaolla muodostetulle tontille merkittävään rakennus-

oikeuden mukaan siten, että tontin kauppahinta on vähintäänkin tontin asemakaavassa tai tonttijaon muutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeuden määrä kerrottuna edellä mainitulla asuinrakennusoikeuden yksikköhinnalla.

Kauppahintaa peritään siten kaikissa tapauksissa vähintään tontin asemakaavan muutokseen tai tonttijaolla muodostettuun tonttiin merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella.

Kauppahintaa määritettäessä myös porrashuoneet luetaan kerrosalaan.

Kauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä sillä osin kuin kaava sallii kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia ylityksiä lukuun ottamatta).

Kaupungilla on myös oikeus periä edellä mainitun tavoin laskettavan tontin kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa jäljempänä mainitun kohdan mukaisesti.

#### *Lisäkauppahinnan määräytyminen ja maksaminen*

Lisäkauppahinta määräytyy tontin osalta rakennusoikeuden ylitysten perusteella seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

Kaupungilla on oikeus periä tontista kauppahinnan lisäksi lisäkauppahintaa tontin lainvoimaisesta/-sista rakennusluvasta/-luvista tai poikkeamispäätöksestä/-sistä ilmenevien pääkäyttötarkoitusten mukaisten rakennusoikeuksien määrien mukaan, mikäli mainitut toteutettavat pääkäyttötarkoituksen mukaiset rakennusoikeuden määrät ovat suurempia kuin laadittavassa asemakaavan muutoksessa tai tonttijaossa muodostettavalle tontille osoitetut tontin vastaavat rakennusoikeudet.

Ostaja on velvollinen hakiessaan tontin ostoa esittämään selvityksen tontin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä sekä tontin kauppahinnasta.

Mikäli tontin ostoa haetaan ennen kuin tontin rakennuslupa/-luvut on tullut/ ovat tulleet lainvoimaiseksi, ostaja on mahdollisen lisäkauppahinnan määrittämistä varten velvollinen viipymättä kunkin rakennusluvasta tultua lainvoimaiseksi esittämään tontin osalta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen kustakin lainvoimaisesta rakennusluvasta ilmenevästä käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ja jakautumisesta pääkäyttötarkoitusten välillä, sekä mahdollisesti määräytyvästä lisäkauppahinnasta. Kaupungilla on tällöin oikeus tarkistaa tontin kauppahintaa edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Lisäkauppahinnan määrittämisessä otetaan huomioon pääkäyttötarkoituksen mukainen asuintilan määrä sekä tonteille mahdollisesti toteutettavien muiden pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakennusoikeu-

den määrä. Lisäkauppahintaa ei peritä kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asumista palvelevien tilojen osalta eikä siltä osin kuin kaava sallii muutoin kaavakarttaan merkittyjen rakennusoikeuksien ylittämisen (pääkäyttötarkoituksen mukaisia jäljempänä mainittuja ylityksiä lukuun ottamatta).

Mainittu oikeus lisäkauppahinnan perimiseen koskee myös poikkeamis päätöksen tai kaavamuutoksen mahdollistamia lisärakentamistilanteita. Mikäli poikkeamis päätöksen merkitty rakennusoikeus on korkeampi kuin lainvoimaiseen asemakaavaan tai tonttijaolla muodostettuun tonttiin tai rakennuslupaan merkitty rakennusoikeus, Kaupungilla on oikeus periä kaikissa eri tilanteissa tontin lisäkauppahintaa poikkeamis päätöseen merkityn korkeamman rakennusoikeuden mukaan.

Mahdollinen lisäkauppahinta on maksettava viimeistään kahden (2) kuukauden kuluessa siitä, kun ostajalle ja/tai sen perustamalle asunto-osakeyhtiölle on kirjallisesti ilmoitettu maksettavasta lisäkauppahinnasta ja sen määräytymisen perusteista.

Kaupungin oikeus tontin lisäkauppahinnan määrittelyyn on voimassa rakennusoikeuden ylitysten osalta siitä lähtien, kun kauppakirja on allekirjoitettu siihen saakka kun tonttia koskevan asemakaavan muutoksen tai tonttijaolla muodostetun tontin mukaan myönnetyn rakennuslupan / myönnettyjen rakennuslupien mukaiset kaikki rakennukset ovat valmistuneet ja hyväksytyt säännösten mukaan käyttöönotettavaksi. Selvyyden vuoksi todetaan, että mikäli kaupungille on syntynyt oikeus lisäkauppahinnan perimiseen, kaupungilla on oikeus ryhtyä lisäkauppahintaa koskeviin perintätoimiin tai jatkaa niitä myös mainitun käyttöönoton jälkeen.

#### *2.2.7. Kauppahinnan maksaminen ja (kiinteistöpanttioikeus)*

Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kaupungille seuraavien ehtojen ja periaatteiden mukaisesti:

- Ostaja suorittaa tontin kauppahinnan kokonaisuudessaan kaupungille kaupungin pankkitilille ennen kauppakirjan allekirjoittamista.
- Kauppahinnan määrittelyssä noudatetaan sitä, mitä edellä on kauppahinnan ja lisäkauppahinnan määrittelystä sovittu.

Selvyyden vuoksi todetaan, että tontin mahdollisen lisäkauppahinnan määräytymisperusteet eivät välttämättä ole vielä tiedossa kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tämän vuoksi lisäkauppahinnan maksamista koskevat velvoitteet ovat voimassa kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeenkin näiden varausehtojen mukaisesti.

- Kauppahinnan tultua kokonaisuudessaan suoritetuksi ennen kauppakirjan allekirjoittamista Kaupungin hyväksi ei perusteta

kiinteistöpanntioikeutta tonttiin maksamattoman kauppahinnan vakuudeksi.

### 3. TONTIN VUOKRASOPIMUKSEN/KAUPPAKIRJAN LISÄEHDOT

Vuokralaisella tarkoitetaan näissä ehdoissa myös tontin ostajaa. Vuokra-alueella tarkoitetaan myös myytävää tonttia.

#### 3.1 [Yhteistyöehto]

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

#### 3.2 [Asemakaava, ohjeistukset ja luvat]

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- vuokra-aluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita rakennusvalvontaviraston edellyttämällä tavalla,
- kulloinkin voimassa olevaa Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) laatimaa toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut”, ellei Kaupungin (vuokranantajan) kanssa toisin sovita tai Kaupunki toisin määrää,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa Kaupungin hyväksymiä suunnitelmia ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvut ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

#### 3.3 [Suunnitelmien esittäminen]

Tontille rakennettavan rakennuksen piirustukset on, sen lisäksi mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista sääntelemättömien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston)

tutkittavaksi ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen osalta Kaupungin (kiinteistöviraston asunto-osaston) hyväksyttäväksi.

### 3.4 [Rakennusten energiatehokkuus]

Vuokra-alueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää C-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta vuokralaisesta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Vuokralainen on velvollinen viimeistään hakiessaan vuokra-alueen pitkäaikaista vuokrausta esittämään Kaupungille (vuokranantajalle) vuokra-alueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä vuokra-alueen luovuttamisesta, mikäli vuokralaisen hanke ei täytä edellä mainittua energiavaatimusta, eikä kiinteistölautakunta myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

### 3.5 [Aikataulut ja suunnitelmien yhteensovittaminen]

Vuokralainen on tietoinen siitä, että vuokra-alueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden sekä muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Vuokralainen on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan vuokra-alueen rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen tarvittavilta osin yleisten alueiden ja muiden vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Vuokralainen on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan vuokra-alueen rakentamisen vuokra-alueita ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei vuokra-alueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden tonttien eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Vuokralainen on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan vuokra-alueen rakentamiskelpoisuuden rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Pohjois-Pasilan aluerakentamisprojektilta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Vuokralainen on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai vuokralainen joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueensa osalta.

### 3.6 [Työmaaehto]

Vuokralainen on velvollinen työmaan järjestämisessä ja vuokra-alueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

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

### 3.7 [Varauspäätösten noudattaminen]

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueita koskevien Kaupungin varauspäätösten ja niiden liitteiden mukaisia varausehtoja sekä niitä mahdollisesti tarkentavia päätöksiä, ellei näissä varausehdoissa ole toisin jonkin asian osalta todettu tai ellei Kaupungin kanssa asiassa toisin sovita.

### 3.8 [Pysäköintiä koskeva ehto]

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät autopaikat vuokra-alueelle.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan, että edellä mainitut autopaikat säilyvät mainitun vuokra-alueen asukkaiden käytössä.

### 3.9 [Väliaikainen pysäköinti]

Mikäli edellä mainitut vuokra-alueet palvelevat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa, kun vuokra-alueelle rakennettavat asunnot otetaan käyttöön, vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan mahdollisesti vaadittavista vuokra-alueita palvelevien autopaikkojen

väliaikaisjärjestelyistä. Väliaikaiseen pysäköintiin käytettävien alueiden käytöstä tulee sopia hyvissä ajoin yleisten alueiden osalta rakennusviraston kanssa ja tonttien osalta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

### 3.10 [Vuokranantajan ilmoitus maaperän puhtaudesta]

Kaupunki ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei hakualueella 2 ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli hakualueelle 2 rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, hakija/toteuttaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asiasta sopimiseksi kaupunkiin (kiinteistöviraston tonttiosastoon). Tarvittavat kunnostustyöt toteutetaan tällöin viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kaupungin ja hakumenettelyyn osallistuvien välillä noudatetaan tonttien maaperän puhdistamisen osalta vaikiintuneita menettelytapoja ja ehtoja, joiden mukaan kaupunki maksaa maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut, ellei kaupungin kanssa muuta sovita. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä on sovittu kaupungin kanssa etukäteen ennen niiden toteuttamista ja toimenpiteisiin ryhtymistä. Korvaus ei koske tilanteita, joissa pilaantuminen on tapahtunut tontin luovutuksen jälkeen.

Hakija/toteuttaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa kummallakin hakualueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus-, maa-aines- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Kaupunki ei vastaa hakualueen 2 maaperän puhdistamisesta tai niiden maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita hakija/toteuttajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua mainituista toimenpiteistä.

Toimenpiteet vuokra-ajan päättyessä

Vuokralainen on vuokra-ajan päättymiseen mennessä velvollinen esittämään vuokranantajalle riittävän selvityksen alueella harjoitetusta toiminnasta sekä alueella säilytetyistä jätteistä tai aineista, jotka voivat aiheuttaa maaperän, pohjaveden pilaantumista. Mikäli edellä mainitun selvityksen tai muun syyn vuoksi on syytä epäillä pilaantumista, vuokralaisen on tutkittava alueen maaperä ja pohjavesi.

Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokra-aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen puhdistamaan vuokra-alueen maaperän, ja pohjaveden siten, ettei niiden

pilaantumisesta myöhemminkään voi aiheutua lisäkustannuksia alueen rakentamiselle. Vuokralainen on velvollinen esittämään vuokranantajalle kunnostuksen loppuraportin.

3.11

[Rasite-ehto]

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta yhdessä korttelin 49076/16 muiden tonttien kanssa sekä tarvittavilta osin myös yleisten alueiden ja muiden lähialueen kortteleiden tonttien kanssa kustannuksellaan laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia oikeuksia, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin vuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin. Mainituissa rasite- ja/tai yhteisjärjestelysopimuksissa on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, autohallin, autopaikkojen, pelastusteiden, väestönsuojan, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Rasitteenluonteiset oikeudet, rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Tonteilla ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai Kaupunki toisin määrää.

Mikäli mainitut tontit eivät pääse edellä mainituista asioista sopimukseen, Kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Yleisten alueiden osalta vuokralainen on velvollinen sopimaan vuokra-alueen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä rakennusviraston kanssa sekä esittämään mainitut sopimukset Kaupungin (tonttiosaston) hyväksyttäväksi.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista oikeuksista, rasitteista, eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden tai yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.



Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan vuokra-alueella asemakaavaan merkityn yleistä jalankulkua ja/tai polkupyöräilyä ja/tai huoltoajoa ja/tai vastaavaa varten varatun vuokra-alueen osan käyttämisen asemakaavan osoittamaan yleiseen tai muuhun tarkoitukseen. Lisäksi vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan mainitun vuokra-alueen osan sekä kustannuksellaan pitämään sen kunnossa ja puhtaana, talvikunnossapito mukaan lukien.

Kaupungilla on pysyvä oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uusia vuokra-alueella viemäritunneleita, maanalaisia johtoja tai vastaavia asemakaavassa niitä varten merkityillä/varatuilla vuokra-alueen osilla. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Lisäksi Kaupungilla on oikeus sisällyttää muitakin asemakaavaan merkityjä yleistä käyttöä palvelevia rasiiteenluonteisia asioita, rasiiteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot vuokra-alueella koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueen osalta selvittämään sähköverkosta vastaavalta taholta mainitun tahon alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Vuokralainen on velvollinen Kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen vuokra-alueelle. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin vuokralainen on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

Kaupungin niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat talonrakentamisen yhteydessä. Sähköjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamoiden ja jakokaappien syvennyksien tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Vuokralainen 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 vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### 3.14 [Muut yhdyskuntatekniset laitteet]

Vuokralainen on velvollinen vuokra-alueensa osalta selvittämään myös kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, rakennusviraston katu- ja puisto-osastolta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen Postipuiston pohjoisosaan sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan vuokra-alueelle myös katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla sekä muut vastaavat mahdollisesti yleistä tarvetta palvelevat yhdyskuntatekniset laitteet ja rakenteet ym. talonrakentamisen yhteydessä. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen vuokra-alueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa.

Vuokralainen 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 vuokralaiselle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### 3.15 [Johdot, viemärit, laitteet ja niiden siirrot]

Vuokra-alueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten

valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja tai liikenteen ohjauslaitteita. Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista.

Vuokralainen on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen vuokra-alueella.

Mikäli vuokra-alueen asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö edellyttää mainittujen käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämistä, vuokralainen on velvollinen sopimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen tms. siirtämisestä vuokranantajana (kiinteistöviraston tonttiosaston) sekä po. johtojen omistajien kanssa. 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.

Lisäksi vuokralainen on velvollinen sopimaan Kaupungin (kiinteistöviraston tonttiosasto) kanssa johtosiirtojen tms. tilaamisesta ja siirroista aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vastaa mainituissa tilanteissa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli Kaupungille ei osoiteta mainituissa tilanteissa määrärahoja, Kaupunki ja vuokralainen neuvottelevat siirtomenettelystä, jossa vuokralainen tilaa johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien siirron niiden omistajalta tai sopii siirrosta niiden omistajien kanssa. Tällöin Kaupunki (vuokranantaja) hyvittää siirron jälkeen vuokralaiselle siirtomenettelystä aiheutuneet toteutuneet kohtuulliset siirtokustannukset Kaupungin esittämällä tavalla.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

Kaupunki ei vastaa mistään vuokralaiselle eikä kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli Vuokralaisen hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai vastaavien mahdollisten siirtojen vuoksi tai jos vuokralainen joutuu tämän vuoksi suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä vuokra-alueen osalta.

### 3.16 [Maanalaiset hankkeet]

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta toteuttaa ja pitää vuokra-alueelle ja sen ympäristössä maanalaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita vuokra-alueen asemakaavan eivätkä tämän vuokrasopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

### 3.17 [Lämpö- ja porakaivot ym.]

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan vuokra-alueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, Helsingin kaupungin (rakennusvalvontaviraston ja kiinteistöviraston kaupunkimittaosaston) ohjeistusta ja vuokrasopimuksessa olevia ehtoja.

Vuokralainen on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen vuokra-alueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi vuokranantajan (kiinteistöviraston tonttiosasto) erillistä suostumusta.

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

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

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

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

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

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

### 3.18 [Rakennusjätteet ym.]

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin (vuokranantajan) ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki (vuokranantaja) ei vastaa viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

- 3.19 Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka Vuokralaiselle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että vuokrausta koskeva päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tulla lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy.

Kaupunki ei vastaa vuokralaiselle viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua vuokra-alueen maaperän puhdistamisesta tai vuokra-alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

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

- 3.20 Jos vuokralainen ei noudata tätä sopimusta tai sen nojalla annettuja määräyksiä, vuokralainen voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 200 000 (kaksisataatuhatta) euroa.

Sopimussakosta riippumatta vuokralainen vastaa muun muassa kaikesta siitä vahingosta, mitä tässä sopimuksessa tarkoitetun rakennuksen rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta tai uudistamisesta saattaa aiheutua vuokranantajalle tai kolmannelle.

3.21 Muilta osin tontin vuokrasopimuksessa ja toteutuksessa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä vuokrausehtoja ja tonttiosaston osastopäällikön mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.