

## LIITE 2 VARAUSEHDOT (TONTTI 47350/1)

### 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 Basso Building Systems Oy:n (Y-tunnus 2228778-6) alustavan viite- ja konseptisuunnitelman täyttävän parhaiten asetetut tavoitteet tontin 47350/1 (hakualueen 1) osalta ja valinnut tämän vuoksi mainitun yhtiön tonttia koskeviin neuvotteluihin.

Neuvottelujen perusteella on saatettu Basso Building Systems Oy:n alustava viite- ja konseptisuunnitelma yhteistyössä kaupungin kanssa laatutasoltaan, toteutuskelpoisuudeltaan, sisällöltään ja yksityiskohdil-

taan lopulliseksi projektisuunnitelmaksi (Projektisuunnitelma 16.3.2017 ja päivitetty hankeselostus 29.3.2017, jäljempänä ”Suunnitelma”) ottaen huomioon hakuohjeessa asetetut ja neuvotteluissa tarkennetut tavoitteet (arviointi- ja valintakriteerit).

Edellä mainitun perusteella tontin 47350/1 toteuttajaksi ja varauksensaajaksi esitetään Basso Building Systems Oy:tä.

### *1.2 Varauspäätöksen toteuttaminen ja noudattaminen*

Helsingin kaupungin ja Basso Building Systems Oy:n perustaman/määräämän yhtiön tai perustamien/määräämien yhtiöiden (jäljempänä myös Basso) välillä on tarkoitus allekirjoittaa tontista 47350/1 lyhytaikainen vuokrasopimus rakennusluvan hakemista varten ja pitkäaikainen vuokrasopimus asuntokäyttöön. Tontille toteutetaan hintakontrolloituja vapaarahoitteisia omistusasuntoja ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja. Tämän vuoksi tontti vuokrataan yhteisesti määräosin mainittuja asuntoja varten perustettaville yhtiöille. Nämä vuokraukset toteuttavat osaltaan mainittua varauspäätöstä ja sen ehtoja.

Varauksensaajalla ja vuokralaisella tarkoitetaan näissä liitteen 2 mukaisissa ehdoissa Bassoa. Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä näissä ehdoissa myös vuokra-aluetta, Tonttia tai tonttia.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan noudattamaan mahdollisia vähäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta varauksen kohteen (vuokra-alueen) 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 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 tontin toteutuksessa vähintään Suunnitelmassa ilmoitettuja ja Kaupungin puolelta hyväksytyjä laatu- ja suunnittelutavoitteita sekä perusratkaisuja ja enintään ilmoittamaansa hintapuitetta (hintakontrolloitujen omistusasuntojen osalta) ja myyntihintaa (sääntelemättömien omistusasuntojen osalta), ellei kaupungin kanssa muuta sovita.

Basso on velvollinen myymään vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja hakuohjeen määrittelemään hintapuitteeseen keskimäärin 3 390 euroa/as-m<sup>2</sup> sekä tarkoituksena on myydä sääntelemättömät asunnot asuntotyypeittäin samalla hinnalla kuin hintakontrolloidut asunnot. Sääntelemättömät asunnot voidaan myydä ilman asukasrajoituksia. Hakuohjeen mukaisesti sääntelemättömien asuntojen myyntihintaa ei kuitenkaan säännellä.

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

- Selvyyden vuoksi todetaan, että varauksensaaja on velvollinen Suunnitelman ja laatulupauksen perusteella noudattamaan muun muassa Suunnitelmassa esitettyjä
  - kerrosalamääriä
  - massoittelua
  - rakennusten korkeuksia
  - rakennustyyppejä
  - monipuolista asuntojakaumaa
  - arkkitehtonista yleisilmettä
  - julkisivumateriaaleja

sekä toteuttamaan osaltaan muun muassa:

- selkeän ja rauhallisen julkisivukäsittelyn sekä harkitusti vaihtelevan aukotuksen
  - yhtenäisen ja lasitetun parvekevyöhykkeen osana kerrostalojen sisäpihan julkisivua
  - upotetun luhtikäytävävyöhykkeen osana eteläpuolen julkisivua
  - isot, monikäyttöiset ja kesällä yllämpenemiseltä suojaavat parvekkeet
  - näyteikkunamaisen julkisivun katutasossa monikäyttötilalle Kivikontien puolella
  - vehreän yhteispihan hyötykasveineen
  - saunaosaston maantasokerrokseen ja suoralla yhteydellä yhteispihalle
  - luonnonmukaisen hulevesien käsittelyn tontilla
  - kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen, jonne suunnitelman mukaisesti enin osa tontin autopaikoista sijoitetaan (6 auto-paikkaa on rivitalon edessä)
  - vesikiertoisen lattialämmityksen asuntoihin
  - kivipinnalle rapatun julkisivun kaikissa rakennuksissa
  - rivitalon paikalla muuraten tai rapaten tai puurakenteisina.
  - jäteveden lämmön talteenoton
- Hankkeen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman Kaupungin erillistä suostumusta. Hankkeen pääsuunnittelijana tulee käyttää Suunnitelman laatintua arkkitehtia.

- Suunnitelman toteutumista seurataan ja ohjataan Viikin aluerakentamisprojektin Kivikon aluetyöryhmän kokouksissa, ja suunnitelmat tulee hyväksyttävä vapaarahoitteisten omistusasuntojen osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston tonttiosastolla) ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen osalta Kaupungilla (kiinteistöviraston asunto-osastolla) ennen rakennusluvan hakemista.
- Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki tontin toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan tontille myönnettyjen viranomais- ja muiden lupien ehtoja ja määräyksiä, voimassa olevan asemakaavan määräyksiä sekä muita rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä.
- Varauksensaaja vastaa lisäksi kustannuksellaan kaikista näissä varausehdoissa tarkoitetuista tontin toteuttamisen edellyttämistä rasite-, yhteisjärjestely-, sopimus-, rahoitus- ja muista vastaavista järjestelyistä sekä hankkeiden toteutuksen valvonnasta.
- Osapuolten yhteinen tarkoitus on aloittaa tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun 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 Tontin rakennusluvan hakemista ja tarvittaessa maanrakennustöitä varten tämän näiden varausehtojen mukaisesti, ellei Kaupungin kanssa toisin sovita.
- Kaupungin ilmoituksen mukaan tontilla voidaan aloittaa rakentaminen arviolta elokuussa 2017.
- Tontti vuokrataan ensin lyhytaikaisella vuokrasopimuksella rakennusluvan hakemista varten. Lyhytaikainen vuokrasopimus on voimassa kaksitoista (12) kuukautta kuitenkin kauintaan tontin pitkäaikaiseen vuokraukseen saakka. Kaupunki perii tontin osalta koko tältä vuokra-ajalta kahden kuukauden maanvuokraa vastaavan määrän, joka lasketaan tontille laadittavaan asemakaavan muutokseen 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 saakka).

- Varauksensaaja on velvollinen hakemaan Tontille rakennuslupaa viimeistään 31.8.2017.
- Varauksensaajan tulee kaikin käytettävissä olevin keinoin pyrkiä osaltaan huolehtimaan siitä, että hankkeella on käytettävissä oleva rakennuslupa 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 2 mainittujen ehtojen sekä lyhyt- ja pitkäaikaista 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.

Selvytyden vuoksi todetaan, että Kaupunki on uudistamassa vuokrasopimuslomakkeitaan. Tämän vuoksi Kaupungilla on oikeus käyttää tonttia luovutettaessa kulloinkin voimassa olevia vakioluonteisia lomake-ehtoja.

### 2.2.3 Toteutusvelvollisuus, perheasuntovaatimus, vuokrausperusteet

- Tontille 47350/1 on toteutettava asemakaavan muutoksen, hakuohjeen ja Suunnitelman mukaisesti vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja noin 2 700 k-m<sup>2</sup> ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja noin 2 700 k-m<sup>2</sup> sekä monikäyttötiloja vähintään 100 k-m<sup>2</sup> eli yhteensä 5 400 + 100 k-m<sup>2</sup>, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Hakuohjeen mukaan hakualueelle 1 voidaan toteuttaa sääntelemätöntä omistus- tai/va vuokra-asuntotuotantoa enintään noin 50 % hakualueen rakennusoikeudesta. Vähintään noin 50 % hakualueen rakennusoikeudesta tulee olla hintakontrolloitua omistusasuntotuotantoa.

Suunnitelman mukaisesti vuokrattavalle tontille tulee toteuttaa vapaarahoitteisia hintakontrolloituja omistusasuntoja noin 50 % ja sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja noin 50 % toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta (5400 k-m<sup>2</sup>).

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

Suunnitelman mukaisesti vuokrattavalle tontille toteuttavien hintakontrolloitujen ja sääntelemättömien omistusasuntojen asuinhuoneistoalasta vähintään 39 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ja näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 73 as-m<sup>2</sup>.

Suunnitelman mukainen poikkeaminen hakuohjeesta voidaan sen vähäisyyden perusteella hyväksyä.

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

#### *2.2.4 Pitkäaikainen vuokraus ja rakentaminen*

- 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 31.12.2017, koska 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 ensimmäisenä toteutettavan Tontin rakentaminen mahdollisimman aikaisin ja viipymättä sen jälkeen, kun luvat ovat lainvoimaisia ja muut rakentamisedellytykset ovat olemassa.

Tämän vuoksi Tontin rakentamisen tulee alkaa viimeistään 31.12.2017 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 31.12.2019.
- Tontti katsotaan valmistuneeksi, kun rakennusvalvontaviranomainen on mainitun tontin loppukatselmuksessa hyväksynyt kaikki suunnitteilla olevaan tonttiin asemakaavan mukaisesti rakennettavaksi osoitetut rakennukset käyttöön otettavaksi.

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

### 3. TONTIN VUOKRASOPIMUKSEN LISÄEHDOT

#### 3.1 [Yhteistyöehto]

Vuokra-alueen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Viikki-projektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Viikin 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 rakentamistaohjeita, 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 omistusasuntojen 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, Viikin 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-aluetta 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-aluetta 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 1 ole aikaisemmin harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli hakualueelle 1 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 1 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 47350/1 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. Mainitussa 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 maanvuokrasopimukseen 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.

### 3.12 [Asemakaavassa yleiseen käyttöön osoitetut vuokra-alueen osat]

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 merkittyjä yleistä käyttöä palvelevia rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat ehdot vuokra-aluetta koskevaan luovutusasiakirjaan tai erikseen laadittaviin rasite- tms. sopimuksiin.

### 3.13 [Muuntamot ja jakokaapit]

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. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Vuokralainen on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen muuntamoiden ja jakokaappien syvennysten 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 **Tontille** 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 johtovaroituksen 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 mainitussa tilanteessa siirtokustannuksista edellyttäen, että Kaupungille osoitetaan kaupungin sisäisesti varat mainittuihin siirtoihin.

Mikäli Kaupungille ei osoiteta mainitussa tilanteessa 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 maanalaisen rakentamisen, käytön, ylläpidon tai kehittämisen porareille, keruuputkistoille, eikä niitä koskeville rakenteille, laitteille tai vastaaville aiheuttamista vahingoista, kuten niiden rikkoutumisesta, käytölle aiheutuvista häiriöistä tai haitoista tai käytön estymisestä tai lakkaamisesta kokonaan.

Lisäksi vuokralainen on vuokranantajan vaatimuksesta velvollinen kustannuksellaan täyttämään toteuttamansa 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, pylväät, 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 viivästymisestä, 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 tule 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.