

1.12.2011

## VARATTAVAT TONTIT JA VARAUSEHDOT

Asuntotuotantotoimikunnalle 31.12.2013 saakka varattavat tontit ja tontinvarausehdot:

### 1. Kumppanuuskaavoitusta ja asuntohankkeiden kehittämistä varten varattavat tontit

#### 10. SÖRNÄINEN, Kalasatama

Helsingin kaupungin 10. kaupunginosasta (Sörnäinen) liitekartan (liite 1) osoittama noin 20 000 m<sup>2</sup> suuruinen Sörnäistenranta-Hermanninranta osayleiskaavassa nro 11650 asuntorakentamiseen osoitettu nk. Capellan korttelien alue seuraavin ehdoin:

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 35 000 k-m<sup>2</sup>, josta enintään noin 30 000 k-m<sup>2</sup> (noin 364 asuntoa) on suunniteltu osoitettavaksi asuntorakentamiseen.

Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa va-paarahoitteisena Hitas -omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja noin 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa järjestämään asemakaavasuunnittelun alkuvaiheessa Suta -kilpailun, jonka tavoitteena on löytää alueen jatko-suunnittelun sekä hankkeiden toteutuksen pohjaksi alueen rakentamisen perusratkaisut sekä määrittää rakentamiselle asetettavat yleiset laatutavoitteet.
- Ellei sosiaalivirasto toisin päättä, varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan varausalueelle noin 1 000 m<sup>2</sup> suuruisen kehitysvammaisten päivätoimintakeskuksen. Keskus on suunniteltava yhteistyössä sosiaaliviraston sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa sekä niiden antamien ohjeiden mukaisesti.

1.12.2011

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

## 20. LÄNSISATAMA, Saukonlaituri

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20066/1	(noin) 4 850	59

Vapaa- ja vuokra-asuntojen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajalla on oikeus harkintansa mukaan toteuttaa tontin asuinrakennusoikeudesta enintään 50 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa laatimaan asemakaavan jatkosuunnittelun ja hankkeen toteuttamisen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan tontille rakennettavan rakennuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeen laatutaso, pysäköinnin järjestäminen sekä muut tontin rakentamiseen olennaisesti vaikuttavat ratkaisut.

Viitesuunnitelma on esitettävä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa vähintään viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausten lisäehtoja. Varaus

1.12.2011

tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20066/3	(noin) 6 250	76

Välimuodon tuotantona toteutettavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajalla on oikeus tutkia po. tontin toteuttamista ns. sekatalomallilla, jolloin tontin rakennusoikeudesta enintään noin 50 % voidaan toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona edellyttäen, että kiinteistölautakunta hyväksyy tontin lopullisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman.

Mahdollisessa Hitas –omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa laatimaan asemakaavan jatkosuunnittelun ja hankkeen toteuttamisen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan tontille rakennettavan rakennuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeen laatutaso, pysäköinnin järjestäminen sekä muut tontin rakentamiseen olennaisesti vaikuttavat ratkaisut.

Viitesuunnitelma on esitettävä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa vähintään viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoit-

1.12.2011

tanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20070/1	(noin) 5 500	69

Valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa laatimaan asemakaavan jatkosuunnittelun ja hankkeen toteuttamisen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan tontille rakennettavan rakennuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeen laatutaso, pysäköinnin järjestäminen sekä muut tontin rakentamiseen olennaisesti vaikuttavat ratkaisut.

Viitesuunnitelma on esitettävä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa vähintään viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

1.12.2011

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20070/2	(noin) 3 670	43

Vapaaehtoisten Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen tai muuna välimuodon tuotantona toteuttavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa laatimaan asemakaavan jatkosuunnittelun ja hankkeen toteuttamisen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan tontille rakennettavan rakennuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeen laatutaso, pysäköinnin järjestäminen sekä muut tontin rakentamiseen olennaisesti vaikuttavat ratkaisut.

Viitesuunnitelma on esitettävä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa vähintään viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20070/3	(noin) 4 670	55

Vapaaehtoisten Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen

1.12.2011

aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa laatimaan asemakaavan jatkosuunnittelun ja hankkeen toteuttamisen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan tontille rakennettavan rakennuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeen laatutaso, pysäköinnin järjestäminen sekä muut tontin rakentamiseen olennaisesti vaikuttavat ratkaisut.

Viitesuunnitelma on esitettävä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa vähintään viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20070/4	(noin) 6 110	76

Valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston kanssa laatimaan asemakaavan jatkosuunnittelun ja hankkeen toteuttamisen pohjaksi viitesuunnitelman, jossa osoitetaan tontille rakennettavan rakennuksen keskeiset kaupunkikuvalliset ja asuntoratkaisut, hankkeen laatutaso, pysäköinnin järjestäminen sekä muut tontin rakentamiseen olennaisesti vaikuttavat ratkaisut.

Viitesuunnitelma on esitettävä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen aluerakentamisprojektin sekä kiinteistöviraston hyväksyttäväksi hyvissä

1.12.2011

ajoin ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista. Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa vähintään viitesuunnitelmasta ilmenevää laatutasoa ja muita perusratkaisuja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 3 olevia Jätkäsaaren alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

#### 54. VUOSAARI

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54157/1	(noin) 10 300	76

Valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Suunnitellulle tontille osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta noin 50 % on toteutettava valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.

Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas I –ehdoin.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun tontin rakentaminen edellyttää muun ohella autopaikkatonttia (LPA) 54176/2 koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen päättämistä.

Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että varausalue on tällä hetkellä pysäköintikäytössä ja varausalueen rakentaminen edellyttää olemassa olevien autopaikkojen uudelleen järjestelyä.

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa järjestämään tontilla Suta-kilpailun, elleivät kiinteistövirasto, kaupunkisuunnitteluvirasto ja varauksensaaja erikseen sovi muusta laadunar-

1.12.2011

viointimenettelystä. Mikäli tontilla järjestetään Suta-kilpailu, tontti on suunniteltava ja toteutettava Suta-kilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

## 2. Asuinrakennusten suunnittelua varten varattavat tontit

### 10. SÖRNÄINEN, Sörnäistenniemi

Kortteli/tontti	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10587/1	3 800	45

Vapaaarahoitteisten Hitas I -ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin nro 10587 muiden tontinvaraajien kanssa kortteliin sijoittuvan AH-tontin 10587/10 sekä sille tulevien autopaikkojen toteuttamisesta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.



1.12.2011

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10587/4-9	175/tontti (yht. 1050)	6

Vaparaahoitteisen ilman Hitas-ehtoja toteutettavien omistusasuntojen suunnittelu varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin nro 10587 muiden tontinvaraajien kanssa kortteliin sijoittuvan AH-tontin 10587/10 sekä sille tulevien autopaikkojen toteuttamisesta.
- Tonttien rakentamisessa tavoitteena on kaupunkipientaloille tyypillinen asuntokohtaisten julkisivujen vaihtelevuus, vaikka hanke toteutettaisiin yhtiömuotoisena rakentamisena. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tonteille rakennettavien rakennusten julkisivujen perusratkaisut ja laatutason kaupunkisuunnitteluvirastolla ennen varsinaisen rakennussuunnittelun aloittamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 4 olevia Kalasataman alueen varausten lisäehtoja. Varaus tulee voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut liitteestä ilmenevän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

## 29. HAAGA

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29199/4	2 800	19

Valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten kohdassa 3 mainituin ehdoin.

1.12.2011

### 36. VIIKKI, Viikinmäki

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
36110/12	3 800	48

Valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin.

- Tontin vuokralaisen tulee kustannuksellaan liittyä Länsi-Viikinmäen Pysäköinti Oy:n osakkaaksi kaupungin ja mainitun yhtiön määräämin ehdoin.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

### 37. PUKINMÄKI

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
37026/3	7700	93

Valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin rakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa valtion tukemina vuokra-asuntoina ja noin 50 % välimuodon asuntotuotantona.

Mahdollinen Hitas-tuotanto toteutetaan Hitas-I ehdoin.

- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

1.12.2011

#### 40. SUUTARILA, Tapulikaupunki

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40120/3	2 440	17

Vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten jäljempänä kohdassa 3 mainituin ehdoin.

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40122/2	3 900	63

Senioreille suunnattujen asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten jäljempänä kohdassa 3 mainituin ehdoin.

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40122/4	2 700	34

Valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten jäljempänä kohdassa 3 mainituin ehdoin.

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40123/4	1 500	11

Välimuodon tuotantona toteutettavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa Hitas –omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Lisäksi noudatetaan kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

1.12.2011

#### 45. VARTIOKYLÄ, Myllypuro

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45146/6	8 200	59

Välimuodon tuotantona toteutettavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa Hitas –omistusasuntotuotanto noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45129/5	3 800	45

Välimuodon tuotantona toteutettavien asuntojen suunnittelua varten jäljempänä seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa Hitas –omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Lisäksi noudatetaan kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

#### 54. VUOSAARI

Kortteli/tontit	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54033/9	2 600	33

Valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontin rakentaminen edellyttää tonttia 54033/3 koskevan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen muuttamista. Tontin toteuttaminen edellyttää lisäksi muun ohella olemassa olevien pysäköintipaikkojen uudelleen järjestelyjä.

1.12.2011

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suorittamaan mainitut varausalueen toteuttamisen edellyttämät pysäköintijärjestelyt sekä osaltaan sopimaan näistä po. pysäköintipaikkojen omistajien ja haltijoiden kanssa.

- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa 3 mainittuja ehtoja.

### 3. Yleiset varausehdot ja varausten lisäehdot

- 3.1. Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.
- 3.2. Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä ([www.rakvv.hel.fi](http://www.rakvv.hel.fi)) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

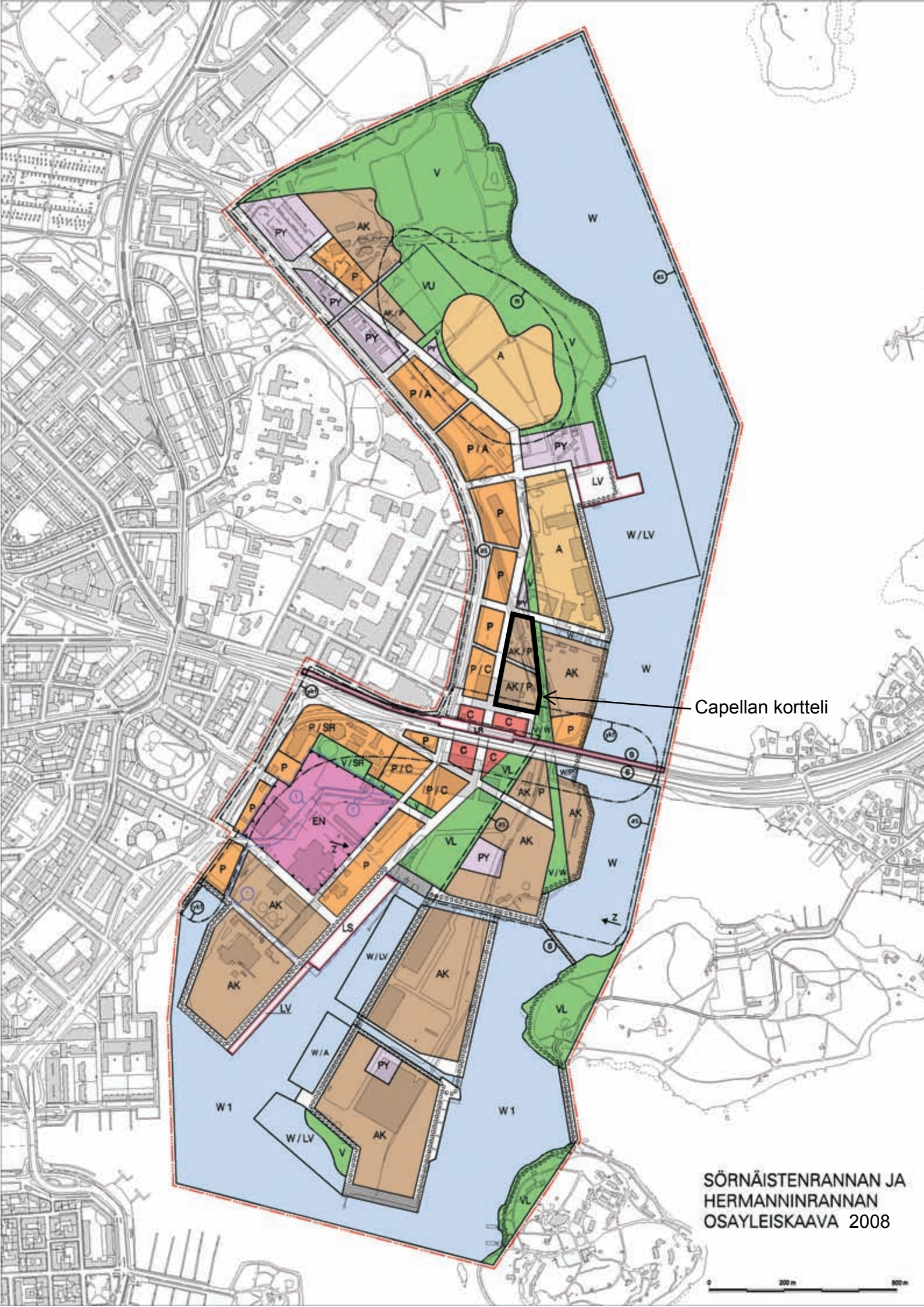
- 3.3. Hitas –tuotannossa on noudatettava liitteenä 2 olevia lisäehtoja.
- 3.4. Omistusasuntotuotannossa asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 m<sup>2</sup>. Keskipinta-alatavoite voidaan kuitenkin alittaa enintään 10 %:lla, mikäli se on asuntojen suunnittelun taikka asuntojen kysyntään liittyvän painavan syyn vuoksi perusteltua.

1.12.2011

- 3.5. Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- 3.6. Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 2.11.2011 päivättyä toimintaohjetta ”Kaivettavat ja louhittavat massat sekä kaadettavat puut”.
- 3.7. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

## LIITTEET

1. Varausaluekartta Kalasataman Capellan korttelit
2. Hitas –tuotannossa noudatettavat lisäehdot
3. Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
4. Kalasataman alueen varausten lisäehdot
5. Tonttiosaston toimintaohje 2.11.2011



Capellan kortteli

SÖRNÄISTENRANNAN JA  
HERMANNINRANNAN  
OSAYLEISKAAVA 2008



**VAPAARAOITTEISSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA  
NOUDATETTAVAT HITAS- EHDOT**

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

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö. Hitas I-ehojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kiinteistölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestystä saa kiinteistölautakunnan suositumuksetta muuttaa.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiötä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jälkimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä sopimussakolla.

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

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

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsitteystä on erikseen määrätty, esitettävä asuntolautakunnan hyväksyttäväksi. Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa



koskevia suunnitelmia, jotka ovat hinnan määrittelyn perusteena.

Varauksensaajan on piirustusten ohella esitettävä asuntolautakunnalle Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen laadusta.

- 7 Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntolautakunnan ennen varatun alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.

Asunnot on luovutettava asunnontarvitsijoille hinnasta, joka vastaa asuntolautakunnan hyväksymiä todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuna rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun pohjalta määräytyvät rakennuskustannukset. Mikäli kaupungin kanssa erikseen on sovittu tai kaupunki on erikseen niin määrännyt, hyväksyttävän hinnan määrittelyn perustana voivat olla myös vertailuaineistoon perustuva sopimushinta tai rakennuskustannusten laskennallinen toteaminen.

Urakoitsijaluettelo on toimitettava kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakunnalla tulee tarvittaessa olla mahdollisuus osoittaa enintään kaksi rakentajaa, joille urakkatarjouspyynnöt myös on osoitettava.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntolautakunnalle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen keskimääräinen neliöhinta ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hinnasta.

- 9 Asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, tontin varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muulla päättämällään tavalla.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitel-

lut asunnot tulee arvonnassa osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kaupungin mahdollisesti antamia Hitas-asuntojen varaajien valintaa koskevia tarkentavia ohjeita.

Mikäli Hitas-yhtiön viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen, varauksensaaja on velvollinen uusia Hitas-asuntoja (osakkeita) myytäessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja Hitas-asuntojen ostajilta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asuntoasiainosastolta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään uusin Hitas-asuntojen kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.200 (668 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavansisältöiset ehdot.

#### Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaisesta vuokraamasta rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

(ei sovelleta, mikäli varauksensaaja on toimittanut aikaisemmin mainitun sitoumuksen)

#### Tiedottaminen

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

Samalla varauksensaaja sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytäessä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan/muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista.

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

- 10 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta.
- 11 Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon varatun kohteen maanvuokraan ei myönnetä alennusta, vaikka kohde olisi haettu valtion arava- tai korkotukikelpoiseksi.

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

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

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

## LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (SAUKONLAITURIN ALUE)

### 1. YLEISET EHDOT

#### 1.1. *Määritelmät:*

Jäljempänä varauksensaajalla tarkoitetaan soveltuvin osin myös hankkeen toteuttamista varten perustettavaa yhtiötä/yhtiöitä.

Jäljempänä varauksen kohteella tarkoitetaan varauksensaajalle varattua tonttia tai siitä muodostettavaa tonttia.

Jäljempänä Jätkäsaarella ja Jätkäsaaren alueella tarkoitetaan Jätkäsaaren osayleiskaavan nro 11350 sekä Saukonpaaden asemakaavan nro 11030 mukaisia alueita.

#### 1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

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

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

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

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

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

1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

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

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

## 2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen jäteyhtiön (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa osalta allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään 3 kuukauden kuluessa varauspäätöksen voimaantulosta.

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

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

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja

laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

## 2.2. *Alueellinen tietoliikenneverkko:*

Mikäli Jätkäsaaren toteutetaan alueellinen tietoliikenneverkko, varauksensaaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen po. verkkoon. Kaupunki perustaa tällöin tietoliikenneverkon toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

## 2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

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

#### 2.4. *Alueellinen yhteismarkkinointi:*

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Kaupunki perustaa Jätkäsaaren Internet-sivuston harkintansa mukaan.

Varauksensaaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan varauksen kohdettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

Aineisto pienoismalleineen on toimitettava esille pantavaksi ennen kohteen rakentamisen aloittamista ja pidettävä esillä kuusi (6) kuukautta hankkeen valmistumisen jälkeen, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Mahdollisen kaupunkirakentamisnäyttelyn materiaalin toimittamisesta annetaan ohjeet erikseen.



Kaupunki antaa erikseen tarkemmat ohjeet esittely- ja markkinointiaineiston sisällöstä ja laajuudesta sekä pienoismallista. Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan em. aineiston ja pienoismallin tuottamisesta.

Varauksensaajalla on oikeus ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Jätkäsaaren ”Hyvä Jätkä” -markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,42 euroa/k-m<sup>2</sup> + alv 23 %.

Maksua ei peritä aravalainoitettuna eikä korkotuetun vuokra-asuntotuotannon osalta. Maksua ei palauteta, mikäli varauksensaaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai varaus muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovi-  
taan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksen-  
saajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

2.5. *Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po.

muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

2.6. *Autopaikkojen järjestäminen kortteleissa nro 20061, 20066, 20070 ja 20071*

Varauksensaaja on tietoinen, että kortteleiden nro 20061, 20066, 20070 ja 20071 tonttien velvoiteautopaikat on asemakaavan muutosehdotuksessa nro 12020 osoitettu sijoitettavaksi kortteliin nro 20067 rakennettavaan maanpäälliseen yhteispysäköintilaitokseen.

Mikäli kaupunki ei toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan hankkeensa velvoiteautopaikat edellä mainittuun yhteispysäköintilaitokseen sekä tätä varten liittymään Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n osakkaaksi kaupungin määräämin ehdoin ja tekemään tätä koskevat osakemerkintä- ja muut sopimukset kaupungin määräämänä ajankohtana.

Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun yhteispysäköintilaitokseen tai yhteispysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

2.7. *Varauksen siirtäminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle.

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

## 2.8. *Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

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

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

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

## 2.10. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavaehdotuksen nro 12020 mukaisen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaajana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhalli-

tuksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissä .....kuun .....päivänä 2012

Varauksensaajan allekirjoitus

.....



## KALASATAMAN VERKKOSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (CAPELLAN KORTTELIT, VERKKOSAAREN ETELÄOSA)

### 1. YLEISET EHDOT

#### 1.1. *Määritelmät:*

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

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

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Capellan kortteleiden ja Verkkosaaren eteläosan asuinkortteleiden mukaista aluetta.

#### 1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

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

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

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

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

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

1.4. *Hankkeen eteneminen ja koordinointi:*

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle ja Kalasataman aluerakentamisprojektille (talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle) varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

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

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

## 2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kalasatamassa päätetään Helsingin kaupungin toimesta laajentaa alueellisen palveluyhtiön toiminta-alueita varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö sinne, varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaaties-

sa ryhtymään osakkaaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun yhtiön perustajaosakkaana.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltujen yhteiskerhotilojen sekä alueportaalin ja kaupungin niin vaatiessa Kalasatamanpuistoon suunnitellun maanalaisen pysäköintilaitoksen tai muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa liittymissopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä sekä maksamaan niitä vastaavan omarahoitussuuden kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan liittymissopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden hallintaan.

## 2.2. *Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

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

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään jäteyhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, merkintä- tai muista mahdollisista maksuista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä maksuista sekä muista vastaavista päättää yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen hankkeensa osalta allekirjoittamaan putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään 3 kuukauden kuluessa varauspäätöksen voimaantulosta.

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

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

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki



tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet).

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttööntöön mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jätelyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### 2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Kalasataman alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

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

### 2.4. *Autopaikkojen järjestäminen:*

Varauksen kohteiden (AK- ja AKS -tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asuntonttien talonrakentamisen yhteydessä asemakaavan edellyttämät niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen yhteispiha (AH)- ja/tai AK-/AKS-tonteille tai ma-lpa -merkinnällä varustetuille alueille. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

Mikäli Capellan kortteleiden ja Verkkoosaaren eteläosan asuinkortteleiden asemakaava-alueille merkitään A-1-tontteja, niin niiden maanalaisen pysäköinnin osalta noudatetaan myös seuraavia periaatteita:

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

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

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

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

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

Kaupunki luovuttaa varauksen kohteiden varauksensaajille yhteispihatonteista maanalaiset määräalat, mikäli asema-kaavassa ei osoiteta pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), pysäköintilaitosta varten erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, joissa sovitaan tarkemmin laitojen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista.

Hallintarajana maanalaisten pysäköintilaitosten ja yhteispihatonttien välillä on pysäköintilaitoksen sisäänkäynti- ynnä muita mahdollisia maanpäällisiä rakenteita lukuun ottamatta laitoksen kannen vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei muuta sovita.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

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

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

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

## 2.5 *Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät*

### 2.5.1. *Sähköautoihin varautuminen*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteen autopaikoista vähintään 1/3 sähköautovalmiudella, ja loput mainituista autopaikoista putkusvalmiudella. Tämän vuoksi pysäköintilaitoksen sähköverkko on mitoitettava riittävän järeäksi huomioon ottaen sähköautojen lataus tai putkitettava niin, että pistorasiat, latausjohdot ja lataukseen liittyvät tiedonsiirtokaapelit voidaan helposti myöhemmin asentaa.

Edellä mainittu velvoite ei koske varauksensaajaa siltä osin, kun asemakaavassa osoitetaan varauksen kohteen autopaikat sijoitettavaksi alueellisen palveluyhtiön toteuttamille maantasoisille autopaikkatonteille (LPA).

#### 2.5.2. *Huoneisto- ja kiinteistökohtaiset älykkäät sähköverkot*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kaikkiin huoneistoihin, kahvila- ja ravintolatiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin sähköverkkoliitännän älykkäitä sähköverkkojen toimintoja varten Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Sähköliittymäratkaisuun liittyen on varauksensaajan toteutettava sellainen kiinteistöautomaatio, joka mahdollistaa sähkökuormien ryhmittelyn sekä ryhmä- tai laitekohtaisen ohjauksen esimerkiksi markkinahintasignaaliin perustuen.

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä on oltava liitettävissä yleisiin standardeihin perustuvien rajapintojen avulla ulkoisiin energiankäytön ohjauspalvelut mahdollistaviin ohjausjärjestelmiin ja sen on mahdollistettava sähkökuormien tyyppiin perustuva ryhmittely sekä ryhmä- tai laitekohtainen ohjaus.

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

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

2.6.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoiheen rakennusvirastossa.

- 2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.
- Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen rakennusvirastossa.
- 2.6.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.
- 2.6.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.6.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston raajauspiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.
- 2.6.7. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.
- 2.6.8. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

2.6.9. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katunimikylttien yhteyteen alueen kadunnimistöä kuvaavan laivan tai aluksen kuvan sekä pitämään sen kunnossa ja puhtaana.

Varauksensaaja on myös velvollinen korvauksetta sallimaan varauksen kohteessa katunimikylttien kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huollon ja uudistamisen.

2.6.10. Kalasataman alueen kehittämistä ja rakentamista on tarkoitus mahdollisesti edistää kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa osallistumaan alueelliseen yhteismarkkinointiin. Tällöin kaupunki päättää yhteismarkkinoinnin muodoista yhteistyössä varauksensaajien kanssa.

2.6.11. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa rakentamaan teknisestä tilasta kaupunkikaasun liittymän, nousut ja jakeluverkoston jokaiseen keittiöön asti lukuun ottamatta erityisasumisen kohteita.

2.6.12 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

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

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

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

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8. *Muut ehdot:*

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

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

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

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edel-



lyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

2.8. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin XX. kaupunginosan (XXXX) XXXXX:n asemakaavan muutosehdotuksen nro xxx mukaisen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaajana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissä .....kuun .....päivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

02.11.2011

## KAIVETTAVAT JA LOUHITTAVAT MASSAT SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

### 1. Yleistä

Tällä ohjeella pyritään selventämään kaivettavien ja louhittavien massojen sekä kaadettavien puiden osalta vuokraehtoja sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Lisäksi on täsmennetty pilaantuneisiin maihin liittyviä käytäntöjä.

Ohjetta voi käyttää esimerkiksi liitteenä maanrakennuksen urakka-asiakirjoissa ja tarjouspyynnöissä.

### 2. Puhdas maa-aines

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä **ylijäämäkiviaines** (louhe, sora, moreeni ja hiekka) on kaupungin omaisuutta, ja se tulee kuljettaa korvauksetta Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan.

Staralla on oikeus halutessaan korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois **turve ja ruokamulta** ennen rakennustöiden aloittamista.

Edellä mainittujen osalta tulee olla yhteydessä Staraan:

- Läntinen kaupunkitekniikka, tuotantopäällikkö Eila Hägg, puh. 310 70042 tai 0500 727 202
- Pohjoinen kaupunkitekniikka, yksikön johtaja Hannu Virtasalo, puh. 310 38806 tai 050 559 1419
- Itäinen kaupunkitekniikka, tuotantopäällikkö Jukka Kurko, puh. 310 39240 tai 0500 727223 (ylijäämäkiviaines) ja vast. uudismestari Jouko Salo, puh. 310 39634 tai 050 550 2797 (turve ja ruokamulta)
- Palvelupäällikkö Teppo Moisio, puh. 09 310 28435 tai 040 336 186

### 3. Pilaantunut maa-aines

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

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



02.11.2011

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

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

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930
- vs. ympäristösuunnittelija Elina Härkönen, puh. 09 310 36573 tai 0407250485
- ympäristösuunnittelija Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015
- toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puh. 09 310 36415 tai 050 505 3246.

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

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä



02.11.2011

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

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

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

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

#### 5. Kaadettavat puut

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

**Rakennettavilta tonteilta** kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- etumies Tero Nenonen, puh. 310 78811 tai 0500 445 579

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