

4.6.2013

KALASATAMAN KYLÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

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

Varauksen kohteella tarkoitetaan jäljempänä varauksensaajalle varattua suunniteltua tonttia tai siitä muodostettavaa tonttia.

1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

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

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

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

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

1.3. *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 merkittävästä hankesuunnitelman tai rakentamisaikataulun muutoksista.

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

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

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

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

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 määrämällä 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 määrämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet).

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöön ottoon 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.

2.3. *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 tällöin esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen tällöin 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 urakkasopimukseen.

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 laiminlyönti-

ään, 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 varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan asunto-tonttien tai muiden tonttien talonrakentamisen yhteydessä asemakaavan edellyttämät niiden pysäköintiä palvelevat autopaikat, mikäli varauksensaajia ei velvoiteta liittymään pysäköinnin osalta alueelliseen palveluyhtiöön.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle tai alueelliselle palveluyhtiölle 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 putkitusvalmiudella. 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 toteutettava sellainen kiinteistöautomaatio, joka mahdollistaa sähkökuormien ryhmittelyn sekä ryhmä- tai laitekohtaisen ohjauksen esimerkiksi markkinahintasignaaliin perustuen. Varauksensaajan harkittavissa on, kuuluvatko huoneistoihin ja mainittuihin tiloihin älykästä sähköverkkoa varten asennettavat

laitteet yhtiön vai osakkeenomistajien omistukseen ja ylläpidon piiriin.

2.6 Fiksu Kalasatama-hanke

Kaupunginvaltuuston 24.4.2013 hyväksymässä strategiaohjelmassa vuoksiksi 2013 – 2016 on määritetty, että Kalasatamasta luodaan älykkään kaupunkirakentamisen mallialue. Tekes on käynnistänyt Fiksu kaupunki ohjelman vuoksiksi 2013 – 2017. ”Fiksu kaupunki -ohjelmalla halutaan tuoda myönteisiä muutoksia ihmisten asuin- ja työympäristöihin sekä yrityksille mahdollisuuksia saada uusia tuotteita ja palveluja markkinoille. Kaupungit ovat avainasemassa ohjelmassa esimerkiksi kaavoituksen, hankintojen ja energiavalintojen kautta. Ohjelmassa käynnistetään 3 - 6 pilottia eri puolilla Suomea, joiden avulla haetaan markkinakokemuksia ja testataan uusia ratkaisuja. Nämä voivat liittyä esimerkiksi lähienergiaan, avoimen datan hyödyntämiseen liikenteessä tai hiilijalanjäljen pienentämiseen.” Kalasatamaan tullaan esittämään yhdeksi Tekesin Fiksu kaupunki –ohjelman kärkihankkeista/piloteista. Fiksu Kalasataman –hankkeen tavoitteena on luoda Kalasatamasta joustava, kokeilujen kautta kehittyvä avointa dataa hyödyntävä kaupunkirakentamisen mallialue.

Varauksensaaja on velvollinen liittymään kaupungin määrittämiin ehdoin Fiksu Kalasatama-hankkeeseen.

2.7. *Kalasataman alueen muita erityisehtoja*

- 2.7.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteeseen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.
- 2.7.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoiheen rakennusvirastossa.
- 2.7.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.
- 2.7.4. 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-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

- 2.7.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon ja viemärin runkoputket HSY Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston rajauspiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.
- 2.7.7. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkko Oy:n tai kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.
- 2.7.8. 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, Helsingin Energian tai HKL:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.
- 2.7.9. mahdollisesti kaupungin niin vaatiessa Tällöin k
- 2.7.10. kaupungin niin vaatiessa
- 2.7.11 *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.
- 2.8. *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 alueen puhdistaminen tai rakentaminen saattaa johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

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

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän 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 1.3. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

2.9. *Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehti-
maan varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyt-
tämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten
laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

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

Varauksen kohteen luovutuksessa esitetään noudatetta-
vaksi kaupungin tavanomaisia asuntotonttien ja muiden
alueiden luovutusehtoja sekä kiinteistölautakunnan mah-
dollisesti päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen toteuttamisen edellyt-
tämästä pilaantuneen alueen puhdistamisesta kaupungin
maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot har-
kintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimuksiin.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oi-
keutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä varauksen
kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohtei-
den rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edel-
lyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen
luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja
allekirjoittaa lopullisen/-t luovutusasiakirjan/-t.

2.10. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 21. kaupunginosan
(Hermanni) suunnitellun tontin 21677/ xx [5 tai 6] tai siitä
muodostettavan tontin varauksensaajana noudattamaan
edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätök-
sestä muutoin ilmeneviä kyseistä aluetta koskevia va-
rausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201x

Varauksensaajan allekirjoitus
