

Helsinki

# Tontinvaraus- muistio

Varattavat tontit ja varausehdot  
Yleinen asuntonttien varauskierrros 2018-2019



# Sisällys

<b>Osio A: Tonttikohtaiset varausehdot</b> .....	<b>5</b>
<b>10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa</b> .....	<b>5</b>
10657/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 050 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 59.....	5
10657/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 750 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 47.....	5
10657/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3650 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 43.....	6
10657/4 (AK), asuinrakennusoikeus 5 250 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 66.....	6
<b>20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri</b> .....	<b>7</b>
20078/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 63.....	7
20078/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 600 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 54.....	7
20078/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 200 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 49.....	8
20082/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 44.....	8
20082/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 400 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 43.....	9
20082/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 900 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 46.....	9
20082/4 (AK), asuinrakennusoikeus 4 050 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 48.....	10
<b>20. Länsisatama, Jätkäsaari, Atlantinkaari</b> .....	<b>10</b>
20832/2 (AKS), asuinrakennusoikeus 4 100 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 68.....	10
<b>26. Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue</b> .....	<b>11</b>
26979/10 (AKS), asuinrakennusoikeus 20 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 250.....	11
<b>33. Kaarela, Honkasuo</b> .....	<b>11</b>
33367/1 (A), asuinrakennusoikeus 6 350 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 75.....	11
33368/2 (A), asuinrakennusoikeus 1 190 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 14.....	12
33368/3 (A), asuinrakennusoikeus 1 190 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 14.....	12
33368/4 (A), asuinrakennusoikeus 1 190 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 14.....	12
<b>43. Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemen sairaalan alue</b> .....	<b>12</b>
43124/4 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 37.....	12
<b>49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Kruunuvuoren alue</b> .....	<b>13</b>
49320/4 (AKS), asuinrakennusoikeus 2 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 36.....	13
49320/6 (AKS), asuinrakennusoikeus 2 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 33.....	13
<b>49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio</b> .....	<b>14</b>
49337/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 62.....	14
49337/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 44.....	14

49339/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 54.....	15
49339/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 400 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 64.....	15
<b>Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit.....</b>	<b>17</b>
<b>Ryhmärakennuttaminen .....</b>	<b>17</b>
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa .....	17
10654/3 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 18 .....	17
10654/4 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 18 .....	17
10654/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 18 .....	17
10654/6 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 18 .....	17
10654/7 (AK), asuinrakennusoikeus 2 050 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 23 .....	17
10658/2 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 21 .....	17
10658/3 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 13 .....	17
10658/4 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 21 .....	17
10658/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 13 .....	17
10658/6 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 21 .....	17
10658/7 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 13 .....	17
10658/8 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 21 .....	17
10658/9 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 13 .....	17
<b>Laatukilpailu, vähähiilinen viherkortteli.....</b>	<b>18</b>
10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa .....	18
10656/1 (AK), asuinrakennusoikeus 10 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 131.....	18
10656/2 (AK), asuinrakennusoikeus 6 500 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 76.....	18
<b>Hintakilpailu, kynnysrahamenettely.....</b>	<b>18</b>
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri.....	18
20077/1 (AK), asuinrakennusoikeus 9 200 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 113.....	18
26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue.....	19
26960/1 (AL), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 75.....	19
26960/2 (AK), asuinrakennusoikeus 11 450 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 143.....	19
33. Kaarela, Kuninkaantammi, Kuninkaantammen keskusta .....	19
33390/1 (A), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 67 .....	19
49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio .....	19
49339/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 000 k-m <sup>2</sup> , asuntoja 63.....	19
<b>Osio B: Tonttien yleiset varausehdot.....</b>	<b>20</b>
1. Varauksen saajan yleiset velvollisuudet .....	20
2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset .....	20
3. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus.....	21

3.1	Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus .....	21
3.2	Viranomais määräysten ja ohjeiden noudattaminen.....	21
3.3	Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen .....	22
4.	Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat.....	22
5.	Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta .....	23
6.	Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat	24
7.	Lämpö- ja porakaivot ym.....	24
8.	Maanalaiset hankkeet.....	24
9.	Varauksensaajan vastuu maaperästä .....	24
10.	Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen.....	25
11.	Vastuuvapauslausekkeet .....	25
12.	Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset .....	26
13.	Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto .....	27
14.	Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto.....	27
15.	Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille.....	27
16.	Kalasadaman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo.....	27
<b>Liitteet</b>	.....	<b>28</b>

# Osio A: Tonttikohtaiset varausehdot

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

## 10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

### 10657/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 050 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 59

TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, pyöräpysäköinnistä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puumateriaalia ja rakennusjätettä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –lisäehtoja.

### 10657/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 750 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 47

TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) valtion tukemien vuokra-asuntojen (pitkä korkotuki) suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, pyöräpysäköinnistä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puumateriaalia ja rakennusjätettä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkoosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –lisäehtoja.

### **10657/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3650 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 43**

EKE-Rakennus Oy:lle (2321457-0) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee toteuttaa ns. uusLoft -konseptilla varauksensaajan hakemuksen mukaisesti.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, pyöräpysäköinnistä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puumateriaalia ja rakennusjätettä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja ei ole velvollinen noudattamaan hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa jäljempänä kohdassa B mainittuja perheasuntojen määrälle asetettuja ehtoja. Asuntojen keskipinta-alan tulee kuitenkin olla yli 60 h-m<sup>2</sup>, ellei maaomaisuuden kehittämisen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja hintakontrolloidun tuotannon osalta liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkoosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät –lisäehtoja.

### **10657/4 (AK), asuinrakennusoikeus 5 250 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 66**

A-Kruunu Oy:lle (1736841-8) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, pyöräpysäköinnistä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut ja sisältää paikoitellen puumateriaalia ja rakennusjätettä. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputket koneellisella poistolla ja alapohjan rakenne on tiivistettävä. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaajan tulee tutkia hankkeessa asuntojen muunneltavuutta pienten asuntojen yhdistämisenä tarvittaessa suuremmiksi asunnoiksi tai suurten asuntojen jakamista pienemmiksi asunnoiksi jälkikäteen. Varauksensaajan tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvitys asuntojen muunneltavuudesta pitkäaikaista vuokrausta hakiessaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 1 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 2 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät –lisäehtoja.

## 20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

### 20078/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 63

Asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

### 20078/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 54

Asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

### **20078/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 200 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 49**

Oulun Rakennusteho Oy:lle (1000124-2) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhdessä Aalto-yliopiston tutkimusryhmän kanssa perustajaurakointina hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti esteettömyyttä tutkien. Varauksensaajan tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvitys esteettömyydestä pitkäaikaista vuokrausta hakiessaan.
- Asunnot toteutetaan Hitas I –ehdoin.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

### **20082/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 44**

Varte Oy:lle (0974176-1) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Mahdolliset yhteistyökumppanit on hyväksyttävä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.



- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

## **20082/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 400 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 43**

Asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

## **20082/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 900 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 46**

Asunto-osuuskunta Kotihelmelle (2942688-1) ja Lakea Oy:lle (0182213-7) Aran 20-vuoden takauslainalla asunto-osuuskuntamuotoisten asuntojen suunnittelua ja konsulttivetoisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten seuraavin ehdoin:

- Toteutettavaksi Aran 20-v. takauslainalla Asunto-osuuskunta Omaksi –mallilla.
- Asunto-osuuskunta Kotihelmi on velvollinen toteuttamaan hankkeen konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena yhdessä Lakea Oy:n kanssa.
- Varauksensaajien on noudatettava tontin toteuttamisessa ryhmärakennuttamisen periaatteita ja ryhmärakennuttamista koskevaa lainsäädäntöä sekä esittämään rakennuttajakonsultin palveluista perittävät korvaukset tontit-yksikön päällikön hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen hankkeen markkinoinnin aloittamista.
- Kaupunki ei maksa mainittujen tehtävien hoitamisesta varauksensaajalle mitään korvausta.
- Asunto-osuuskunta Kotihelmen tulee raportoida kolmannen asuinvuoden aikana maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle Asunto-osuuskunta Omaksi -mallin asukaskokemuksista. Raportointi voidaan toteuttaa esimerkiksi asukaskyselyn muodossa.
- Varauksensaajat ovat velvollisia sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

## **20082/4 (AK), asuinrakennusoikeus 4 050 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 48**

Asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

# **20. Länsisatama, Jätkäsaari, Atlantinkaari**

## **20832/2 (AKS), asuinrakennusoikeus 4 100 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 68**

NAL Asunnot Oy:lle (0950402-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) nuorisolle suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että tontti tullaan toteuttamaan samanaikaisesti korttelin muiden tonttien kanssa, kun korttelin kaikki varauksensaajat ovat tiedossa.
- Korttelin varaustensaajien tulee keskenään sopia koko korttelin yhteisestä pääsuunnittelijasta ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin kaavan mukaisen 10 %:n y-tilan ja yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueen maaperä on pilaantunut.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

# 26. Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue

## 26979/10 (AKS), asuinrakennusoikeus 20 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 250

Asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti varataan Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan monipuolisen palvelukeskuksen suunnittelua ja toteutusta varten.
- Asuinrakennusoikeus toteutetaan erityisasumiseen suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee vanhan sairaala-alueella palvelleen tunneliverkoston osia, joiden täyttäminen tai purkaminen tulee selvittää tontin toteutuksen suunnittelun yhteydessä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

# 33. Kaarela, Honkasuo

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

ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (1079220-8) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaaja ei ole velvollinen toteuttamaan kaavaan merkittyä rakennusoikeutta myymälälle. Ko. rakennusalaa ei kuitenkaan voi hyödyntää muuhun rakentamiseen. Varauksensaajan tulee huomioida suunnittelussa, että myymälän toteutus jälkikäteen tulee olla mahdollista.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että osalla varausaluetta kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Varauksensaajan tulee huomioida suunnittelussa liitteenä 4 olevat Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

**33368/2 (A), asuinrakennusoikeus 1 190 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 14**

**33368/3 (A), asuinrakennusoikeus 1 190 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 14**

**33368/4 (A), asuinrakennusoikeus 1 190 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 14**

Sievi Asunnot Oy:lle (2988128-6) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää viite- ja konseptisuunnitelmat maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan korttelin 33368 AH-tontin 33368/6 ja LPA-tontit 33368/1 ja 5.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tarvittavat kulkuyhteydet AH- ja LPA-tonteilta tonteille 33368/2-4 tonttien 33368/2-4 kautta sekä sopimaan kulkuyhteyksien käytön edellyttämistä rasitteista tai yhteisjärjestelyistä tonttien kesken.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että osalla varausaluetta kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Varauksensaajan tulee huomioida suunnittelussa liitteenä 4 olevat Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

## **43. Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi, Herttoniemen sairaalan alue**

**43124/4 (AK), asuinrakennusoikeus 3 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 37**

T2H Rakennus Oy:lle (2592748-6) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista tai päättämistä sekä johtosiirtoja.
- Tontin 43124/4 pysäköintipaikat tulee toteuttaa tonteille 43124/4 ja 43157/2 (LPA).

- Varauksensaajan tulee toteuttaa LPA-tontin 43157/2 pohjarakentaminen sorapintaan saakka kustannuksellaan pinnoite poissulkien. Hanke saa vastineeksi käyttää ko. LPA-tonttia rakentamisen ajan mikäli LPA-tontin käyttöä ei sovita järjestettäväksi toisin.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan LPA-tontin käytön edellyttämistä rasitteista tai yhteisjärjestelyistä tontin muiden toimijoiden ja käyttäjien kesken.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hinta-kontrolloidussa tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

## 49. Laajasalo, Kruunuvuoren-ranta, Kruunuvuoren alue

**49320/4 (AKS), asuinrakennusoikeus 2 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 36**

**49320/6 (AKS), asuinrakennusoikeus 2 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 33**

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (0116514-9) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnittelu on aloitettava ennen asemakaavan tulemistä voimaan yhdessä muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tonttien korkeuseron edellyttämän louhinnan vuoksi on rakennuksista toteutettava siltayhteys talon takaosan oleskelualueen kalliopihalle. Rakennusta ei kuitenkaan saa rakentaa kiinni olemassa olevaan kallioon.
- Varauksensaaja on tietoinen, että korttelin alapuolella ja lähiympäristössä sijaitsevat laajat vanhat luolastot, joiden sisäänkäynti sijaitsee ja tulee säilyttää tontilla 6.

Varauksensaaja on tietoinen, että vuokra-alueella on harjoitettu öljytuotteiden varastointia ja jalostusta. Kyseisen alueen maaperän puhdistamista koskee Etelä-Suomen aluehallintoviraston 18.3.2014 antama päätös Nro 50/2014/1 sekä Vaasan hallinto-oikeuden päätös 15/0119/2. Tehdyistä puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti (Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti, Koirasaarentie/Hopeakaivoksentie, Vahanen Environment), jonka Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus on hyväksynyt lausunnollaan 29.1.2018. Varauksensaajan (myöh. vuokralaisen) tulee liittää em. lausunto alueelle rakennettavan rakennuksen huoltokirjaan.

- Tonttien 4 ja 6 tarvittavat pysäköintipaikat tulee järjestää tontille 6.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

## 49. Laajasalo, Kruunuvuoren- ranta, Stansvikinkallio

### 49337/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 62

TA-Rakennuttaja Oy:lle (1447260-7) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista korttelin muiden toimijoiden kanssa.
- Varauksensaajan tulee suunnitella yhdessä asukkaiden yhteistilat, pihat ja parkkipaikat tontin 49337/2 varauksensaajan kanssa ja myötävaikuttaa mahdollisuuksien mukaan yhteisöllisten kehitysteemojen ja tilaratkaisujen toteutumiseen korttelissa
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 6 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten ehtoja.

### 49337/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 44

Y-Säätiö sr:lle (0623680-7) ja Athos ry:lle (2542361-6) yhteisesti Aran 20-vuoden takauslainalla osuuskuntamuotoisen asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Toteutettavaksi Aran 20-v. takauslainalla Asunto-osuuskuntamuotoiseen asuntotuotantoon.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Korttelin varauksensaajien tulee suunnitella yhdessä asukkaiden yhteistilat, pihat ja parkkipaikat ottaen huomioon tontin 49337/2 varauksensaajien alkuperäisen hakemuksen yhteisölliset kehitysteemat ja tilaratkaisut niin, että näitä voidaan edistää koko korttelin osalta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

### **49339/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 54**

Setlementtiasunnot Oy:lle (1594764-3) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kohteen energiatehokkaita ja luontoystävällisiä energiaratkaisuja hyödyntäen hakemuksensa mukaisesti. Varauksensaajan tulee esittää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle selvitys toteutetuista energiaratkaisuista pitkäaikaista vuokrausta hakiessaan.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin ja korttelin muiden toimijoiden kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu toisin määrää. Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintään sitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.

### **49339/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 400 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 64**

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy (0787027-9) c/o Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (1799608-6) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.

- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin ja korttelin muiden toimijoiden kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikutsukilpailun ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu toisin määrää. Varauksensaajan hanke tulee suunnitella ja rakentaa voittaneen ehdotuksen mukaisesti tai vähintään sitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 5 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja.



# Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit

## Ryhmärakennuttaminen

### 10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

10654/3 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 18

10654/4 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 18

10654/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 18

10654/6 (AK), asuinrakennusoikeus 1 600 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 18

10654/7 (AK), asuinrakennusoikeus 2 050 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 23

10658/2 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 21

10658/3 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 13

10658/4 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 21

10658/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 13

10658/6 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 21

10658/7 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 13

10658/8 (AK), asuinrakennusoikeus 1 750 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 21

10658/9 (AK), asuinrakennusoikeus 1 150 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 13

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten noudattaen kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

- Tontit 10654/3-7 ja 10658/3, 5, 7 ja 9: luovutettavaksi sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon ja
- tontit 10658/2, 4, 6 ja 8: luovutettavaksi ensisijaisesti välimuodon asuntotuotantoon tai toissijaisesti sääntelemättömään omistusasuntotuotantoon, mikäli välimuodon asuntotuotanto aiheuttaa ryhmärakennuttamishankkeena toteutettuna kohtuuttomia haasteita hankkeen toteutuksen kannalta, kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

# Laatukilpailu, vähähiilinen viherkortteli

## 10. Sörnäinen, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

10656/1 (AK), asuinrakennusoikeus 10 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 131

10656/2 (AK), asuinrakennusoikeus 6 500 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 76

Luovutettavaksi erillisellä tontinluovutuskilpailulla teemalla ”Vähähiilinen viherkortteli” noudattaen kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan.

- Tontti 10656/1: luovutettavaksi sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ja
- tontti 10656/2: luovutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

# Hintakilpailu, kynnysrahamenettely

## 20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

20077/1 (AK), asuinrakennusoikeus 9 200 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 113

Asuntoreformi Helsinki – asuminen 2020 -kilpailun tulosten perusteella ensisijaisesti taholle/tahoille, joka/jotka sitoutuvat voittaneeseen ehdotukseen sekä toteuttamaan hankkeen yhteistyössä voittaneiden suunnittelijoiden kanssa. Tontti tai siitä muodostettavat tontit luovutetaan vuokraamalla myöhemmin päätettävien rahoitus- ja hallintamuotojen sekä muiden tontinvarausehtojen mukaisesti. Hankkeet otetaan mukaan Helsingin Kehittyvä Kerrostalo -ohjelmaan.

Luovutettavaksi hintakilpailulla kynnysrahamenettelyä käyttäen noin 70 % rakennusoikeudesta sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon ja noin 30 % rakennusoikeudesta välimuodon asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Tontti/tontit luovutetaan vuokraamalla.

## **26. Koskela, Koskelan sairaalan ja pesuloiden alue**

**26960/1 (AL), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 75**

**26960/2 (AK), asuinrakennusoikeus 11 450 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 143**

Luovutettavaksi hintakilpailulla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Tontit luovutetaan vuokraamalla.

## **33. Kaarela, Kuninkaantammi, Kuninkaantammen keskusta**

**33390/1 (A), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 67**

Luovutettavaksi hintakilpailulla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Tontti luovutetaan vuokraamalla.

## **49. Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Stansvikinkallio**

**49339/1 (AK), asuinrakennusoikeus 5 000 k-m<sup>2</sup>, asuntoja 63**

Luovutettavaksi hintakilpailulla kynnysrahamenettelyä käyttäen sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Tontti luovutetaan vuokraamalla.

# Osio B: Tonttien yleiset varausehdot

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan osion B tonttien yleisiä varausehtoja.

## 1. Varauksen saajan yleiset velvollisuudet

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

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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. hamaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

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

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

## 2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

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

Mikäli kaupunki on tämän varaussopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja/tai rekisteröinnin, tontin tuleva vuokralainen tai osataja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

#### **3.2 Viranomais määräysten ja ohjeiden noudattaminen**

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- varausaluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,

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

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

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

Mikäli varauspäätös koskee Hitas- ja hintakontrolloitua tuotantoa, tulee näiden osalta mainitut suunnitelmat vastaavasti toimittaa etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista asuntopalvelujen hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kunkin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, lausunnot, hyväksynnät ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

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

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

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

- kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille/tonteilla rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennuksien energiatehokkuutta osittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksymän selvityksen.
- kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunki myönnä vaatimuksesta poikkeusta.
- Helsingin kaupunki kannustaa varaajia tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa A2018 -energiatehokkuustasoon sekä muutoinkin kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten tasoa korkeampaan energiatehokkuuteen sekä toteuttamaan hankkeissa asuntorakentamisen hiilineutraalisuutta edistäviä ratkaisuja. Varauksensaaja on velvollinen viimeistään ennen rakennusluvan hakemista tontin lyhytaikaisen vuokraamisen yhteydessä esittämään selvityksen rakennettavan rakennuksen energiatehokkuudesta sekä mahdollisista muista hiilineutraalisuutta edistävästä ratkaisusta. Mikäli varauksensaajan hankkeen todetaan mainittujen selvitysten perusteella edistävän merkittäväällä ja kunnianhimoisella tavalla rakentamisen energiatehokkuutta sekä kaupungin hiilineutraalisuutta koskevia tavoitteita, voidaan tämä ottaa tulevien yleisten asuntotonttihakujen valmistelussa huomioon yhtenä tontinvarausta puoltavana tekijänä.
- Laatu- ja hintakilpailuun varattavien kerrostalotonttien osalta rakennusten tulee edellä mainitusta riippumatta täyttää vähintään A2018 -energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset, ellei perustellusta syystä toisin päätetä.

## 5. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

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

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

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

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

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

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

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

## **7. Lämpö- ja porakaivot ym.**

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

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

## **8. Maanalaiset hankkeet**

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

## **9. Varauksensaajan vastuu maaperästä**

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



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

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

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

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

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

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

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

## **11. Vastuuvapauslausekkeet**

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

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

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

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

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

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, jos hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tonttia ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

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

Kalasadaman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.

Sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.

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

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

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

Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa esittämään kohteen huoneenvuokran määräytymisen periaatteet muun ohella asuntopalvelut-yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoinnin aloittamista.

### **14. Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto**

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille 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.

### **15. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille**

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 9 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

### **16. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarauksen voimaantulo**

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

# Liitteet

1. Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan varausten lisäehdot
2. Kalasataman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot
3. Länsisataman Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
4. Honkasuon ekokriteerit
5. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
6. Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavat lisäehdot
7. Ryhmärakennuttamisessa noudatettava Hitas-lisäehdot
8. Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehdot
9. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 25.5.2018

# KALASATAMAN VERKKOSAAREN POHJOISOSAN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

## 1. YLEISET EHDOT

### 1.1. *Määritelmät:*

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

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

Jäljempänä Kalasatamalla ja Kalasataman alueella tarkoitetaan Verkkoosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen 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 asemakaavan määräyksiä, hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa sekä rakentamista koskevia viranomaismääräyksiä ja ohjeita sekä lupaehtoja.

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

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

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

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

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

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kaupunkiympäristön maanomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelulle ja kaupunginkanslian Kalasataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

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

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

## 2. ERITYISEHDOT

### 2.1. Alueellinen palveluyhtiö

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

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennuttajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

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

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

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

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamiseen varattujen tonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttö sopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.

## 2.2. Jätteen alueellinen putkikeräysjärjestelmä:

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

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

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

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohtaisesti yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä,
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/ myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttönotettavaksi hyväksymistä.

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

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä varauksen kohdetta palvelevien jätteidenkeräys-pisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta.

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

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väliaikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätyshuoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

Siltä osin kuin jätteen keräystä ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätteen keräys järjestetään kaupungin määräämällä tavalla (tällä hetkellä korttelikohtaiset kierrätyshuoneet).



Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöön-ottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

#### Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

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

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

### 2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

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

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kalasataman Sompassaaren alueelle laadittua tai vastaisuudessa laadittavaa alueellista logistiikkasuunnitelmaa sekä Kaupungin tai sen edustajan po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä. Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin sopimuksiin.

Mikäli varauksensaaja tai tämän lukuun toimiva kolmas ei noudata edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä varauksensaaja viipymättä siihen kehotuksen saatuaan korjaa laiminlyöntiään, kaupungilla tai tämän edustajalla on oikeus tehdä tai teettää laiminlyönnin korjaamiseksi vaadittavat toimenpiteet

parhaaksi katsomallaan tavalla sekä periä tästä aiheutuvat kustannukset täysimääräisenä varauksensaajalta.

#### 2.4. *Autopaikkojen järjestäminen:*

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

Mikäli Verkkosaaren pohjoisosan asuinkorttelien 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.

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

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

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

Kaupunki luovuttaa varauksen kohteiden varauksensaajille yhteispihatonteista tai AK ah-pih-tonteista maanalaiset määräalat, mikäli asema-kaavassa ei osoiteta pysäköintiä maantasoisille autopaikatonteille (LPA), pysäköintilaitosta varten erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, joissa sovitaan tarkemmin laitosten toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista.

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

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämistä 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 varausten kohteiden toteuttamisen mahdollisesta viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

## 2.5 *Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen älykkäiden energiajärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevien 1.11.2017 päivättyjen ”*Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot*” mukaisesti.

## 2.6. *Kalasadaman alueen muita erityisehtoja*

- 2.6.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin niemeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteeseen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.
- 2.6.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuudessa.
- 2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Verkkosaaren pohjoisosan alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen

kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

- 2.6.4. Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön 10 e/k-m<sup>2</sup> (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupparikirjan 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 Vesi-huollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.6.6. Helsingin kaupunki toteuttaa Kalasataman digitaaliset kaksoset-hankkeessa Kalasataman alueesta kaksi 3D-kaupunkimallia: 3D-kaupunkitietomallin, joka perustuu globaaliin CityGML-kaupunkitietomallistandardiin ja Reality Mesh-kolmio-verkkomalliin.
- Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio). Malleja ei luovuteta kolmansille osapuolille.
- 2.6.7. Varauksensaaja on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen varauksen kohteeseen. Muuntamotila sijoitetaan omaan erilliseen rakennukseen tai maan tasolla olevaan kerrokseen rakennuksen ulkoseinälle siten, että muuntamon ovi avautuu suoraan ulos. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tonttipalvelu.
- 2.6.8. 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.
- 2.6.9. Varauksensaaja on lisäksi velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämät upotetut johtovaraukset ja tartunnat katu- ja julkisivuilla näiden laitteiden ja rakenteiden omistajien ja tulevien käyttäjien antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan niiden kiinnittämisen, rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa.

## 2.6.10 Kaukokylmään liittymismahdollisuus

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

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

## 2.6.11 Maaperän puhdistaminen

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

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

## 2.6.12 Matkapuhelinten sisäkuuluvuus

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

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

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

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

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

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

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

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

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

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

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

## 2.8. *Muut ehdot:*

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huolehtimaan varauksen 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 kaupunkiympäristölautakunnan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja. Mainittuihin lisäehtoihin saattaa kuulua/kuuluu myös laadittavaan asemakaavan muutokseen perustuvia rasitteenluonteisia asioita. Kaupun-

gilla on oikeus tutkia ja harkita tarkemmin varausaikana mainittuja lisäehtoja. Samoin kaupungilla on oikeus varaushetkellä olevan asemakaavan keskeneräisyyden perusteella muuttaa tässä varauspäätöksessä olevia ehtoja kaavan mukaiseksi.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

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

2.9. *Sitoumus:*

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

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

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

## KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT TONTINLUOVUTUSEHDOT

### 1. Yleistä

Tässä dokumentissa on ilmoitettu tilaajan asettamat tontinluovutusehdot, joihin tarjoajan **tulee sitoutua**. Ehdottomien vaatimusten lisäksi on esitetty myös **suosituksia**, joihin sitoutuminen ei ole pakollista, mutta se on suositeltavaa.

Esitetyt vaatimukset perustuvat EU:n energiatehokkuusohjeisiin, kansallisiin kiinteistöjen muunneltavuustavoitteisiin koko elinkaaren aikana sekä markkinatrendeihin, jotka liittyvät energiajärjestelmien älykkäisiin toiminnollisuuksiin.

Kiinteistön toteutuksessa tulee erityinen huomio kiinnittää kokonaisuuteen siten, että energiatehokkuustavoitteet voidaan saavuttaa sekä sähkön, lämmön, lämpimän käyttöveden, jäähdytyksen, vedenkulutuksen sekä ilmanvaihdon tai ilmastoinnin yhdistelmänä. On kuitenkin huomioitava, että energiatehokkuutta tarkastellaan huoneistotasolla ja älykkäiden järjestelmien tavoitteena on tarjota myös asukkaille mahdollisuuksia hyödyntää uusia palveluja kerätyn kulutustiedon perusteella.

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

Kappale 9 koskee pelkästään liike- ja toimistotiloja.

### 2. Avoimet kommunikaatorajapinnat

#### **VAATIMUS 2.1:**

**Kaikki talotekniset ja muut tietotekniikkaa hyödyntävät järjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on avattavissa Internet –verkon kautta käytettävä tietotekninen rajapinta. Rajapinnan kuvauksen tulee olla avoin ja sen tulee perustua yleisiin standardeihin.**

Rajapinnan tavoitteena on mahdollistaa uutta liiketoimintaa ja uusia palveluita sekä saada aikaan järjestelmätasolla merkittäviä kustannussäästöjä. Järjestelmät tulee toteuttaa niin, että pseudonymisoitu data ja rajapinnat ovat käytettävissä avoimen datan yleisillä lisenssiehdoilla. Tällöin tulee noudattaa Helsinki Region Infoshare –palvelun määrittelemiä kaupunkien yleisiä avoimen datan lisenssiehtoja. Lisäksi rajapinnan tulee mahdollistaa kolmannen osapuolen tarjoamat palvelut, joissa henkilö itse luovuttaa omaa dataansa (MyData) palveluntarjoajan käyttöön tai tutkimuskäyttöön kahdenvälisellä sopimuksella. Järjestelmän tulee kiinteistön osalta huomioida EU:n henkilötietodirektiivin (GDPR) asettamat vaatimukset.



Henkilöön yhdistettävissä oleva data joka halutaan julkaista avoimesti on anonymisoitava lainsäädännön mukaisesti (Tietosuoja-asetus 2016/679, myöhemmine muutoksineen). Tieto on anonyymiä eli tunnistetonta, jos tunnusomaiset piirteet kuten epäsuorat tunnistetiedot yhdistettynä koskevat samanlaisina useampaa henkilöä ja jos katsotaan että henkilöä ei voida tunnistaa huomioiden kohtuullisesti toteutettavissa olevat toimenpiteet.

**VAATIMUS 2.2:**

Kiinteistöstä tulee olla IEC-standardeihin 61968-9 ja 61968-100 perustuva kaksisuuntainen CIM-tiedonsiirtorajapinta ulkopuolisia palveluja ja ohjauksia varten. Seuraavat profiilit tulee olla tuettuna: MeterReadings, MeterReadSchedule, GetMeterReadings, EndDeviceEvents, EndDeviceControls.

**VAATIMUS 2.3:**

Kiinteistöautomaatiojärjestelmä (RAU) sekä sähkötekniinen ohjausjärjestelmä tulee olla liitettävissä kaksisuuntaisesti (monitorointi ja ohjaus) muihin kiinteistön järjestelmiin toimialalla yleisesti käytetyn julkisen avoimen standardin mukaisen protokollan tai rajapinnan avulla. Avoimen standardin lisäksi ns. teollisuusstandardit hyväksytään, mikäli ne ovat yleisesti käytettyjä ja kattavasti dokumentoituja. Yleisesti käytetyllä tarkoitetaan tässä teknologiaa, jota hyödyntäviä laitevalmistajia on vähintään satoja.

**VAATIMUS 2.4:**

Huoneistoautomaatiojärjestelmän sisäinen eli eri komponenttien välinen tiedonsiirtoprotokolla tulee olla toimialalla yleisesti käytetyn julkisen avoimen standardin mukainen. Avoimen standardin lisäksi ns. teollisuusstandardit hyväksytään, mikäli ne ovat yleisesti käytettyjä ja kattavasti dokumentoituja. Yleisesti käytetyllä tarkoitetaan tässä teknologiaa, jota hyödyntäviä laitevalmistajia on vähintään satoja. Järjestelmään tulee voida liittää eri valmistajien samaa standardia noudattavia tuotteita saatavuuden ja tarpeen mukaan.

**VAATIMUS 2.5:**

Huoneistojen kaikkien mittaus- ja tilatietojen (päällä/pois) tulee olla saatavilla ja etäluettavissa standardin mukaisen CIM- tai rakennusautomaatorajapinnan kautta, jotta mahdollistetaan huoneiston kulutukseen ja käyttöön mukautumiseen liittyviä älykkäitä palveluita.

**VAATIMUS 2.6:**

Huoneistoautomaatiojärjestelmä ja siihen liitetyt laitteet sekä objektit tulee olla ohjattavissa standardin mukaisen CIM- tai rakennusautomaatorajapinnan kautta, jotta mahdollistetaan energiätietoon liittyviä palveluja sekä sähköverkon kysynnänjouston palvelut.

**VAATIMUS 2.7:**

CIM –rajapinnan yhteys sekä kiinteistön ulkopuolelle suuntautuva rakennusautomaation ja muiden taloteknisten järjestelmien liikennöinti tulee toteuttaa käyttäen tietoturvan takaamiseksi VPN –tasoista salausta ja asianmukaista palomuuria.

**SUOSITUS 2.8:**

Talotekniikan järjestelmien edellyttämät verkkoratkaisut tulisi uudessa kiinteistössä suunnitella osana telesuunnittelua aktiivilaitteet (verkkokytkimet, palomuurit) mukaan lukien. Taloteknisten järjestelmien kytkeminen yksittäisen kiinteistön käyttäjän verkkoon ei ole suositeltavaa.

### 3. Kiinteistö- ja huoneistoautomaatio

#### **VAATIMUS 3.1:**

Huoneiston sähkölaitteiden paikalliset käyttö- ja ohjaustoimenpiteet tulee olla riippumattomia kiinteistön ulkopuolisista tietoliikenneyhteyksistä.

#### **VAATIMUS 3.2:**

Huoneistojen mittaus-, ohjaus- ja tilatietojen tallennus tulee tapahtua paikallisesti vähintään kymmenen vuorokauden ajan.

#### **VAATIMUS 3.3:**

Huoneistoissa tulee olla kotona/poissa –kytkin, joka ohjaa ainakin huoneiston läsnäoloon liittyviä sähkökuormia.

#### **SUOSITUS 3.4:**

Kotona/poissa –kytkimellä voidaan alentaa huoneiston lämpötilaa sekä ohjata ilmanvaihtoa.

#### **SUOSITUS 3.5:**

Huoneiston ilmanvaihdon tulee olla ohjattavissa huoneistoautomaatiojärjestelmän kautta.

#### **VAATIMUS 3.6:**

**Sähkökuormat on ryhmiteltävä ryhmäkeskuksessa kulutustyypeittäin seuraavasti:**

Kulutustyyppi 1:	Valaistus
Kulutustyyppi 2:	Huoneiden seinä- ja lattiapistorasiat
Kulutustyyppi 3:	Ruoanlaitto: Keittiön työpöytäpistorasiat, liesi ja uuni
Kulutustyyppi 4:	Siivous ja vaatehuolto: Kodinhoituhuoneen pistorasiat, astianpesukone, pyykinpesukone, kuivausrumpu
Kulutustyyppi 5:	Kylmälaitteiden pistorasiat
Kulutustyyppi 6:	Kiuas
Kulutustyyppi 7:	Suorat lämmityslaitteet (esim. infrapunalämmitin, sähköinen pyyhekuivausteline, kylpyhuoneen mukavuuslattia- ja seinälämmitys)
Kulutustyyppi 8:	Varaavat lämmityslaitteet (esim. lattialämmitys)
Kulutustyyppi 9:	Käyttöveden lämmitys
Kulutustyyppi 10:	Ilmanvaihtolaitteet
Kulutustyyppi 11:	Jäähdytyslaitteet
Kulutustyyppi 12:	Autojen lämmitys- ja latauslaitteet

**Ryhmittelyä ei tarvitse toteuttaa sellaisten sähkökuormien osalta joita ei ole. Esimerkiksi suorat lämmityslaitteet sekä varaavat lämmityslaitteet toteutetaan usein kaukolämmöllä ja ilmanvaihdon jäähdytys kaukojäähdytyksellä.**

#### **VAATIMUS 3.7:**

Sähkökuormista tulee mitata teho ja energia. Lisäksi kuormien yhteenlaskettu teho ja energia tulee mitata jokaiselta vaiheelta erikseen. Huoneisto- tai tilakohtainen sähköenergian ja tehon mittaus tulee toteuttaa suoraan.

**VAATIMUS 3.8:**

**Sähkökuormat tulee olla ohjattavissa ja niistä tulee saada tilatieto.**

**VAATIMUS 3.9:**

**Huoneisto- ja tilakohtainen lämpötila tulee mitata.**

**VAATIMUS 3.10:**

**Kiinteistön ulkolämpötila tulee mitata.**

**VAATIMUS 3.11:**

**Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrä tulee mitata huoneisto- ja tilakohtaisesti.**

**VAATIMUS 3.12:**

**Kaikista mittauksista tulee olla saatavilla tuntitasoinen tieto sekä kulloinenkin mittausarvo.**

**SUOSITUS 3.13:**

Datapisteiden nimeämisessä rakennusautomaatiossa on suositeltavaa käyttää liitteessä 1 kuvattua datapisteiden nimeämisohjetta. Sähkötekni- sen ohjausjärjestelmän datapisteiden nimeäminen riippuu kyseisen järjestelmän yleisistä käytännöistä. Kiinteistön ylläpidossa on huomioitava datapisteiden myöhempi käyttö niin että myös muut palveluntarjoajat kuin ohjelmoinnin suorittanut urakoitsija kykenevät yksiselitteisesti tulkitsemaan datapisteiden sisällön.

## 4. Kiinteistö- ja huoneistoautomaatiojärjestelmän käytettävyys ja teknisiä ominaisuuksia

**SUOSITUS 4.1:**

Tyypillinen ohjauksen läpimenoaika CIM –rajapinnalta toimilaitteelle tulee olla 3 sekuntia tai pienempi.

**VAATIMUS 4.2:**

**Mittaustietojen ja tapahtumien aikaleimat tulee olla tiedonsiirtorajapinnalla UTC –ajassa. Mahdollisissa käyttöliittymissä aikaleimat tulee olla paikallisessa ajassa.**

**VAATIMUS 4.3:**

**Automaatiojärjestelmän käyttämä perusaika ja siihen perustuvien tietojen aikaleima saa poiketa todellisesta ajasta enintään +/- 5 sekuntia.**

**SUOSITUS 4.4:**

Automaatiojärjestelmässä on sisäinen vikadiagnostiikka ja se on liitettävissä ulkopuoliseen kunnonvalvontaan.

**SUOSITUS 4.5:**

Toiminnan varmistamiseksi ohjausväylän virransyöttö, automaatiopalvelin sekä tietoliikennelaitteisto varustetaan 30 minuutin käyttöajan tarjoavalla UPS –laitteistolla.

SUOSITUS 4.6:

Paikallinen tietojen tallennus toteutetaan varmennetulla tietojen tallennusvälineellä.

## 5. Sähköautojen lataus

**VAATIMUS 5.1:**

Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa.

**VAATIMUS 5.2:**

Jokaisella sähköautopaikalla on käytettävissä oma 3 x 16 A sähköliityntä.

**VAATIMUS 5.3:**

Sähköautopaikan kaapelointi tulee mitoittaa vähintään 16 A jatkuvalla virralla. Kaapelointi tulee yhdistää SESKO SK69 suosittelemaan latauslaitteeseen, jossa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppi 2 sähköautopistorasia.

**VAATIMUS 5.4:**

Ajoneuvopysäköintiä syöttävä sähköverkko on mitoitettava huomioon ottaen autopaikoilla tapahtuva sähköautojen lataus tai alue on putkitettava vähintään niin, että tarvittavat (kohdan 5.2 mukaisesti mitoitettut) lisäsyöttökaapelit voidaan helposti myöhemmin asentaa. Toteutuksessa on noudatettava viimeisintä SESKO SK69 –suositusta.

**VAATIMUS 5.5:**

Jotta loputkin autopaikoista voidaan tarpeen mukaan myöhemmin helposti muuttaa sähköautopaikoiksi, ne tulee toteuttaa valmiiksi putkitettuina käyttäen korroosion kestäviä ja riittävän isoja kaapelien asennusputkia ottaen huomioon sekä sähkön- (kts. Kappale 5.2, 5.3) että tiedonsiirron kaapelointitarpeet. Sähkötiloihin tulee varata riittävä tila tarvittaville keskuslaajennuksille, mukaan lukien latauksen älykäs ohjaus.

**VAATIMUS 5.6:**

Autopaikan sähköliitynnästä tulee mitata tuntitasolla kulutettu sähköenergia.

**VAATIMUS 5.7:**

Autopaikan sähköliitynnästä tulee mitata hetkellisteho (tai sitä korvaava esim. 1 minuutin tai sitä lyhyemmän ajanjakson keskiteho) jokaiselta vaiheelta.

SUOSITUS 5.8:

Jos sähköauton latauspaikka on yhteiskäytössä, mittaus ja tunnistautuminen tulee tehdä lataustapahtumakohtaisesti.

## 6. Kysynnänjousto

### **VAATIMUS 6.1:**

Seuraavat kohdassa 3.6 mainituista kulutustyypeistä tulee olla etäohjattavissa CIM-rajapinnan kautta kysynnänjoustop tarpeisiin: suorat lämmityslaitteet, kiuas, varaavat lämmityslaitteet, autojen lämmitys- ja latauslaitteet, kylmälaitteiden pistorasiat, ilmanvaihtolaitteet, käyttöveden lämmitys ja jäähdytyslaitteet. Ulkoisen ohjaamisen edellytys on asiakkaan ja ohjaavan osapuolen välinen sopimus. Rakennuksen käyttäjällä tulee olla mahdollisuus vaikuttaa siihen, mitä sähkökuormia voidaan säätää ja missä rajoissa.

### SUOSITUS 6.2:

Sähkökuormia tulee voida käyttää muun muassa kantaverkkoyhtiön (Fingrid) taajuusohjattuna reservinä jonkin kiinteistöön rakennettavan automaatiojärjestelmän kautta.

### SUOSITUS 6.3:

Kysynnänjoustop ohjaustapahtuma ja sitä seuraava tilamuutos tulee tallentaa aikaleimalla varustettuna paikallisesti. Tapahtumat aikaleimoinen tulee olla siirrettävissä CIM-rajapinnan kautta todisteena tapahtuneesta (5 minuutin keskitehot ennen ja jälkeen ohjauksen).

## 7. Lämmitys- ja käyttövesijärjestelmä

### SUOSITUS 7.1:

Talon huoltokirjan tulee sisältää kehoitus: Neljän vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta lämmityksen säätökäyrä tulee säätää talolle ominaiseksi siten, että sisälämpötila pysyy tavoitearvossaan lämmityskaudella.

### SUOSITUS 7.2:

Rakennuksen lämmitysjärjestelmää ohjaava ulkolämpötila-anturi tulee sijoittaa rakennuksen pohjoisseinälle (ei vesikatolle). Aurinko ei saa paistaa anturiin lämmityskauden aikana. Anturin tulee olla sateelta suojattu. Anturin paikka ulkoseinällä tulee valita siten, ettei siihen vaikuta mikään ulkopuolinen lämmönlähde (esim. Poistoilmapuhallin, alapuolella sisäänkäynti jne.). Anturin johdotus ulkoseinän läpi tulee olla tiivis eli läpiviennin kautta ei saa tulla lämpöä anturiin.

### SUOSITUS 7.3:

Lämmönjakokeskuksen automaatiojärjestelmän lämmityksen aktivoitumislämpötilan on oltava aseteltavissa. Lämmityksen tulee kytkeytyä päälle, kun ulkolämpötilan 48-72 tunnin keskiarvo on pienempi kuin automaatiojärjestelmään aseteltu ulkolämpötila. Lämmitysjärjestelmän tulee kytkeytyä pois päältä, kun ulkolämpötilan 48-72 tunnin keskiarvo on suurempi kuin automaatiojärjestelmään aseteltu ulkolämpötila. Uusissa asuinkerrostaloissa lämmityksen aktivoitumislämpötila on tyypillisesti 5-10 asteen välillä.

### **VAATIMUS 7.4:**

**Mahdolliset kulkuväylien sulanapitojärjestelmät tulee toteuttaa nestekiertoisina.**

**SUOSITUS 7.5:**

Huoneistojen käyttöveden syöttöputkisto tulee varustaa huoneistokohtaisesti ohjattavalla sulkuventtiilillä.

## 8. Uusiutuva energia

**VAATIMUS 8.1:**

**Kiinteistön sähkötilaan tulee varata riittävä laajennusvara uusiutuvan energian liittämiseksi.**

**SUOSITUS 8.2:**

Huoneistojen ja muiden tilojen sähkökeskuksiin tulee varata laajennus- ja putkitusvara uusiutuvan energian liittämiseksi.

**VAATIMUS 8.3:**

**Verkkoon tahdistuvien energiantuotantolaitteiden tulee täyttää standardin VDE-AR-N 4105 vaatimustenmukaisuus.**

**SUOSITUS 8.4:**

Hajautetun tuotannon laitteet tulee liittää kiinteistöautomaatiojärjestelmään, jotta etäohjattavuus CIM-tiedonsiirtorajapinnan kautta voidaan toteuttaa.

**SUOSITUS 8.5:**

Energiantuotantolaitteiden sähköntuotannon seuranta varten sähkökeskukset, joihin tuotantolaitteet liittyvät, tulee varustaa väyläkytkettävällä, tuotantotapakohtaisella kWh – mittarilla.

## 9. Liike ja toimitilat

**VAATIMUS 9.1:**

**Rakentamisessa tulee ottaa huomioon soveltuvin osin yllä esitettävät kiinteistöä ja asuntoja koskevat vaatimukset sekä jäljempänä mainittavat kohdat.**

**SUOSITUS 9.2:**

Ryhmäkeskusten sijoittelussa, suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, että tilat voidaan tarpeen vaatiessa jakaa kevyillä väliseinillä yhteneväisesti rakennuksen asuntokerrosten mukaisiin tyyppiratkaisuihin (alakerrokset voi muuttaa monitoimi-, liikehuoneisto-, toimisto- tai asuintiloiksi alueellisten tarpeiden mukaan).

**VAATIMUS 9.3:**

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

**SUOSITUS 9.4:**

Tilojen lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä tulee toteuttaa nestekiertoisena lattialämmityksenä ja putkituksessa on oltava varaus jäähdytyslämmönsiirtimelle.

## LIITE 1: DATAPISTEIDEN NIMEÄMISOHJE

Järjestelmien välisen yhteensopivuuden ja käytettävyyden kannalta piste- ja positiotunnukset tulee olla nimetty yhteneväisesti. Seuraavassa on esitetty yleiset periaatteet joita suositellaan sovellettaviksi, ellei ole erityistä syytä käyttää toista järjestelmää.

Datapisteen nimen tulee olla yksilöllinen, esimerkiksi:

HE.123456789A.TK01.TE20@A105

Esimerkissä datapiste sisältää seuraavat kentät:

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Kuntatunnus           | HE = Helsinki                            |
| - Pysyvä rakennustunnus | 123456789A                               |
| - Järjestelmätyyppi     | TE = tuloilmakone                        |
| - Järjestelmän numero   | 01 = koneen juokseva numerointi          |
| - Laitetyyppi           | TE = lämpötila-anturi                    |
| - Laitteen numero       | 20 = juokseva numerointi järjestelmässä  |
| - Sijaintitunnus        | A105 = huoneen numero arkkitehtipohjasta |

Pysyvä rakennustunnus (VTJ-PRT) on jokaiselle väestötietojärjestelmässä olevalle tai sinne lisättävälle rakennukselle annettava yksilöllinen tunnus. Rakennustunnus on 10-merkkinen, 1-alkuinen numerosarja, jonka viimeinen merkki on aakkosnumeerinen tarkistemerkki. Väestörekisterikeskus otti pysyvän rakennustunnuksen käyttöön marraskuussa 2014.

Esimerkissä mainitussa datapisteen nimessä rakennustunnus on erotettu pisteellä.

## 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 ns. Atlantinkaaren asemakaavan muutoksen nro 12331 ja Jätkäsaaren ns. Melkinlaiturin laadittavan asemakaavan muutoksen nro 12500 sekä laajemminkin koko Jätkäsaaren aluerakentamisprojektin käsittämää 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 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun tontit-yksikölle sekä kaupunginkanslian Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

Varauksen kohteen rakentamiselle on haettava rakennuslupaa varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman 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 kaupunginkanslian määräämin väliajoin järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdys henkilön, 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, muovi, 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 päättää.

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 tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa varauksen 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, kor-

jaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksen-saaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jätteastioiden 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.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon 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. 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 viipy-mättä 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.

## *2.3. Alueellinen yhteismarkkinointi:*

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään 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 kohdetaan 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 kaupunkirakentamis-näyttelyn 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 0,40 euroa/k-m<sup>2</sup> (+ ALV).

Maksua ei peritä aravalainoitettuna eikä valtion korkotukeman (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotannon osalta. Maksua ei palauteta, mikäli varauksensaaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai varaus muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

#### *2.4. Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien ym. kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin edellyttäessä korvauksetta sallimaan muuntamotilan, jonne on oltava tarvittaessa yhteys suoraan katualueelta, sijoittamisen varausalueelle. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen varausalueensa osalta selvittämään sähköverkosta, kaukolämmöstä ja kaukojäähdytyksestä vastaavilta tahoilta, kaupunkiympäristön rakennetun omaisuuden- hallinta palvelulta, Helsingin seudun liikenteeltä ja HSY Vesihuollolta mainittujen tahojen alueelle sijoitettavien toimintojen edellyttämät tila- ja muut tarpeet sekä ottamaan nämä tarvittaessa huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Kaupungin niin vaatiessa varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varausalueelle myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien tilat, 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. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien syvennyksien, 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 varausalueella ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa kustannuksellaan tarkemmin sopimaan edellä mainituista seikoista sekä tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta aiheutuvien kustannusten jakamisesta yhdessä edellä mainittujen tahojen kanssa. Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

### *2.5. Tonttien rakentamiskelpoisuus:*

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, maanalaisten tilojen sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaajat ovat osaltaan kustannuksellaan velvollisia koordinoimaan varausalueensa suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

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

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy esimerkiksi ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta tai muiden vastaavanlaisten syiden vuoksi, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

### *2.6. Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20832*

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varausaluettaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat tontille 20831/1 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus määrätä po. velvoiteautopaikkojen tarkoista tonttikohtaisista paikkamääristä. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutusso-  
pimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoite-autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia varausalueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöön otettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

#### *Autopaikkojen järjestäminen kortteleissa 20078 ja 20082*

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varausaluettaan palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat kortteliin 20077 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus määrätä po. velvoiteautopaikkojen tarkoista tonttikohtaisista paikkamääristä. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä.

Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutus sopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia varausalueen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöön otettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

Varauksensaaja vastaa kaikista oman hankkeensa velvoite-autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Ellei kaupunki toisin määrää, varausalueen väliaikaiset autopaikat tullaan ensisijaisesti järjestämään tontille 20068/1 toteutettavasta maanpäällisestä pysäköintitalosta Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämin ehdoin.

#### *2.7. Väestönsuojapaikkojen järjestäminen*

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat varauksen kohteeseen rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

#### *2.8. Hyväntoivonpuiston puiston suunnitelmien huomioiminen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa*

Hyväntoivonpuistoon rajoittuvien tonttien varauksensaajat ovat velvollisia huomioimaan tonttiansa suunnittelussa ja rakentamisessa muun ohella Hyväntoivonpuiston

puistosuunnitelmat siten, että tonttien kulkuyhteydet puistoon sekä mahdolliset pelastusreitit ym. suunnitellaan puistosuunnitelmaa sekä siitä ilmeneviä periaatteita noudattaen. Tonteilta puistoon tulevat kulkuyhteydet tulee tällöin muun ohella suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden puistosuunnitelmissa esitettyjen yhteyksien kanssa.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainitusta suunnitelmasta mahdollisesti johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### *2.9. Hyväntoivonpuistoon sijoitettavat varauksen kohdetta palvelevat pelastustiet*

Ellei kaupunki toisin määrää, korttelin 20832 varauksensaajilla on oikeus käyttää asemakaavamuutoksen nro 12331 kaavakarttaan merkittyä ("pp/pe") Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Kaavakartassa osoitetun pelastustien sijainti on viitteellinen ja pelastustien sekä nostopaikkojen tarkka sijainti on sovittava hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä kaupunkiympäristön toimialan puisto- ja viheraluesuunnittelun kanssa. Varauksensaajan oikeus ei millään osin rajoita alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei kaupunki toisin määrää, kaupunkiympäristön toimiala suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei kaupunkiympäristön toimiala toisin määrää, varauksensaaja vastaa yhdessä muiden korttelin 20832 varauksensaajien kanssa, joita kulloinkin kyseessä oleva pelastustie tai sen osa palvelee, pelastustien kunnossapidosta sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä pelastuskäytön edellyttämää tasoa.

Ellei kaupunkiympäristön toimialan puisto- ja viheraluesuunnittelu toisin määrää, se perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset varauksensaajalta sekä muilta korttelin 20832 tonttien varauksensaajilta, joita kulloinkin kyseessä oleva pelastustie tai sen osa palvelee, toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin varauksensaajan suoritettavaksi ensisijaisesti varauksensaajien keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli varauksensaajat eivät pääse kustannustenjaosta sopimukseen, on kaupungilla oikeus päättää kustannusten jakamisesta varauksensaajien kesken. Tällöin kaupungilla on lisäksi oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannustenjakoa koskevat ehdot tonttien lopullisiin luovutussopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta, ylläpidosta tai rakennuttamisesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Kaupunki ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut varauksen kohteeseen rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

### *3.0. Alueellinen lajitteluhuone*

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin tai Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katutasoon sijoittuvan Jätkäsaaren asuinkiinteistöjä palvelevan alueellisen lajitteluhuoneen.

Mikäli varauksensaajan ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä ei toisin sovita, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy vuokraa po. tilan omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan sekä muutoin yhdessä sovittavin ehdoin.

Mikäli varauksensaaja ja mainittu yhtiö eivät pääse asiasta sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä vuokrasta ja vuokrauksen ehdoista.

### *3.1. Rudus Oy:n maanvuokraoikeus:*

Kortteleiden 20078 ja 20082 varauksensaajat ovat tietoisia ja hyväksyvät sen, että varausalueeseen ja/tai sen välittömään läheisyyteen kohdistuu tällä hetkellä Rudus Oy:n maanvuokraoikeus.

Varausalueen rakentaminen edellyttää näin ollen, että po. vuokraoikeus päätetään ja vuokralaiselle kuuluvat laitteet ja rakenteet siirretään pois varausalueelta ja/tai sen välittömästä läheisyydestä. Kaupunki pyrkii neuvottelemaan ja järjestelemään asian siten, että varausalue on vapautettu po. vuokraoikeudesta ja vuokralaiselle kuuluvista laitteista ja rakenteista varauksensaajan varausalueen suunnitellussa toteuttamisaikataulussa.

Helsingin kaupunki ei kuitenkaan vastaa mistään varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista, mikäli po. vuokraoikeutta ei ole päätetty tai vuokralaiselle kuuluvia laitteita tai rakenteita ei ole saatu vietyä pois varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

### *3.2. Työmaan siistinä pitäminen*

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varausalueen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Varauksensaajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä varausalueella ennen kuin työmaa-aidat ym. työmaa-alueiden rajaukseen liittyvät asiat on asianmukaisesti hoidettu kuntoon kaupungin edellyttämällä tavalla.

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

Katu- ja muiden yleisten alueiden sekä tonttialueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kaupunkiympäristön asukas- ja yrityspalvelun alueiden käyttö ja valvonta-yksikön kanssa sen määräämin ehdoin.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen kaupungin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, alueiden käyttö- ja valvonta -yksikön ja tarvittaessa myös rakennetun omaisuuden hallinta palvelun sekä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

### *3.3. Maaperän puhdistaminen korttelissa 20832:*

Kaupunki ilmoittaa, että Atlantinkaaren tonttien maaperä on pilaantunut. Alue kunnostetaan Helsingin ympäristökeskuksen antaman päätöksen 129 § / 23.6.2016 mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä.

Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja ympäristöteknisestä valvonnasta. Varauksensaaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustöiden menpeistä. Kaupunki korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja

kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua varauksen kohteen maaperän puhdistamisesta.

#### *Maaperän puhdistaminen kortteleissa 20078 ja 20082*

Kaupunki ilmoittaa, että Melkinlaiturin tonttien maaperä on pilaantunut. Alue kunnostetaan Helsingin ympäristöpalveluiden antaman päätöksen 129 § / 29.6.2018 mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä.

Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja ympäristöteknisestä valvonnasta. Varauksensaaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustöiden toimenpiteistä. Kaupunki korvaa pilaantumisesta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua varauksen kohteen maaperän puhdistamisesta.

#### *3.4. LVIS-suunnitelmat, pelastussuunnitelmat, tonttiliittymät ym.:*

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Varauksensaaja vastaa tontin alueella ja tonttia palvelemaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää tonttiin liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan varauksensaaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapohjeita.

#### *3.5. Varauksen siirtäminen ja voimassaolo:*

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 seuraamuksesta 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.



### 3.6. 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 luovutus- ehtoja sekä kaupungin asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä lisäeh- toja.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauk- sen 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 lo- pulliset luovutusasiakirjat.

### 3.7. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhal- lituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä varausaluetta koskevia varauseh- toja.

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

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

AALTO-YLIOPISTO TEKNILLINEN KORKEAKOULU  
 PRA, FiDiPro professuuri

 HONKASUO  
 ekokriteerit

1 (8)

tutkijat Pekka Hänninen, Yrsa Cronhjort

15.02.2010

LIITE 20

## HONKASUO EKOKRITEERIT

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

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

### Johdanto

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

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

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

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

### Vaatimukset ja perustaso

Honkasuon tontinvarauskilpailussa asuinrakennusten tulee olla energiatehokkuudeltaan luokkaa A.

## **PISTEYTYS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Yläpohja (3)**

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

#### **Ulkoseinä (2)**

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

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

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

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

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

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

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

## TALOTEKNIikka JA VARUSTEET

*Osuus pisteistä 30/100*

### Lämmitys ja lämmönjako (Yht. 9,5)

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

### Sähkölaitteet (Yht. 7,5)

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

### Vesi ja viemäri (Yht. 7,5)

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

### Kiintokalusteet (Yht. 1,5)

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

### Jätehuolto (Yht. 4)

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

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

### Rakentajat sekä työmaan valvonta ja käytännöt

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

## PIHA

*Osuus pisteistä 5/100*

### Piha

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

## **PISTELUOKAT:**

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

Pistelukkien tehtävänä on ohjata suunnittelijoita ja rakentajia arvioimaan omaa työtään.

## TAUSTAA

### Paljonko pientaloasukas nykyään kuluttaa?

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

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

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

### Mihin energiaa kuluu nykyisissä pientaloissa keskimäärin?

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

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

Edellisten perusteella saadaan seuraavat energiankulutuksen prosenttiosuudet kokonaisuudesta.

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

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

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

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

## **KESTÄVÄN RAKENTAMISEN KÄSITTEITÄ**

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

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

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

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

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

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

Suomalaisen passiivitalon kriteerit ovat:

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

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



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

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

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

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

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

## **LÄHTEITÄ:**

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

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

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

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

[LEED for homes](#)

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

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

Pekka Hänninen: Kohti kestävästä rakentamisesta, ARK 1/2008

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

Pekka Hänninen: Ruotsi passiivirakentamisen mallimaana, ARK 5/2008

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

Lisätietoa kestävästä rakentamisesta on koottu:

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



## KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT (20.12.2018)

### 1. *Yleistä*

#### 1.1. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

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

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

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

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

#### 1.2. *Kehittyvä Kerrostalo -hankkeet:*

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

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

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kruunuvuorenrannan aluerakentamis-

projektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

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

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkansliassa järjestettävissä projektikokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdys henkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

## 2. *Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen järjestämään varauksen kohteeseen rakennettavien rakennusten jätteen keräyksen (tämän hetken tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi, pienkartonki ja muovi) Kruunuvuorenrantaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päätä.

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

Varauksensaaja on myös velvollinen tekemään yhtiön kanssa tarvittavat suunnittelu- ja toteutus-, merkintä- ja käyttösopimukset tai muut mahdolliset sopimukset. Sopimusten ehdoista, osakkeiden merkintähinnoista, järjestelmän käytöstä ja ylläpidosta perittävistä

maksuista ja muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan yhtiön kanssa

- putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen kuukauden kuluessa tontin lyhytaikaista vuokrausta koskevasta päätöksestä
- merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösovimuksen ennen varauksen kohteeseen (vuokra-alueelle/myytävälle tontille) toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönottettavaksi hyväksymistä

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

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

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

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

tekniset tilat, kiinteistötekniiset järjestelmät, johtokujat ja muut vastaavat.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien kanssa mahdollisten yhteisten väli aikaisten jätekatosten, korttelikohtaisen kierrätys huoneen, syöttöaseman ja –syöttöpisteiden sekä teknisen tilan toteuttamisesta sekä näiden käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

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

Mikäli putkikeräysjärjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan varauksen kohteen jätteen keräyksestä väliaikaisesti perinteisin jätteen keräyksen menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

### 3. *Rakentamisen logistinen ohjaus*

Kaupunki laatii Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuuden tai sen määräämisen hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja kaupungin hyväksymää tonttikohtaista logistiikkasuunnitelmaa ja Kruunuvuorenrannan alueelle vastaisuudessa laadittavaa alueen yleistä logistiikkasuunnitelmaa sekä kaupungin tai sen edustajan

(logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimukseen tai muihin vastaaviin sopimuksiin.

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

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

Kaupunki on laatinut Kruunuvuorenrannan projektialueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnisteet ja niiden käyttöohjeet. Sen tarkoituksena on yhdenmukaistaa aluetta koskevan viestinnän ulkoasu. Ohjetta noudatetaan kaikessa Kruunuvuorenrannan nimissä tehtävässä viestinnässä ja markkinoinnissa ja se koskee kaikkia henkilöitä, organisaatioita, sidosryhmiä ynnä muita tahoja, jotka osallistuvat aluetta koskevaan viestintään ja markkinointiin.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittua ohjetta sekä kaupungin tai tämän edustajan antamia ohjetta täsmennyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainitun ohjeistuksen noudattamista koskevat ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

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

5. *Elinkelpoisen puuston säilyttäminen*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projekti-alueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi.

Varauksensaaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään varausalueen ja sen toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta (tarkentavan) puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä varauksensaajan hankkeen (piha)suunnitelmissa.

Varauksensaaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, etteivät säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut varauksensaajan hankkeen toteuttamisen, eikä varausalueen mahdollisen käytön, johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu. Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutus sopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tonttien luovutus sopimuksiin.

Kaupunki tai sen määräämä järjestää vuokra-alueella harkintansa mukaan katselmuksen em. ehtojen noudattamiseksi rakentamistoiminnan päätyttyä varausalueelle.

6. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kruunuvuorenrannassa päätetään Helsingin kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön toimesta laajentaa Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy:n toimin-ta-alueetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja varauksensaajan perustama / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) ovat velvollisia Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkeenomistajiksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

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

rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

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

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) on velvollinen tekemään tonttikohdaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen Palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä maksamaan Palvelukonseptien investointikustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintähinnat ja investointimaksut kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy tai perustettava uusi yhtiö toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Lisäksi varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö (vuokralainen / ostaja) on velvollinen suorittamaan merkintä- ja käyttösopimuksen mukaisesti palvelujen käytöstä kuukausittaiset käyttömaksut palveluyhtiölle rakennusvalvontaviraston hyväksymän rakennuksen käyttöönottotarkastuksen jälkeen.

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

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkeenomistajana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden tai muiden yhteisöjen hallintaan.



Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueen (yhteis)pysäköintiratkaisut tarkentuvat alueen maankäytön suunnittelun edetessä. Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vuokraa tarvittaessa alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

Kaupunki päättää harkintansa mukaan myöhemmin tietoliikenneverkon perustamisesta Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli alueellinen tietoliikenneverkko päätetään toteuttaa, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin määrittelemien ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

#### 7. *Yhteismarkkinointi*

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien Internet-sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohde-markkinointi.

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

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

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

#### 8. *Ympäristötaide*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdys-

kuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Tällöin varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

9. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassaolo*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun alueen puhdistaminen tai rakentaminen saattaa johtaa kaupungin kannalta poikkeuksellisen korkeisiin kustannuksiin tai kun suunnittelualueen tai sen ympäristön toiminnallisuus, käytettävyys ja toteutettavuus sitä edellyttää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

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

Edellä mainitusta huolimatta varauksensaaja on muutoin velvollinen noudattamaan tämän 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 varauksen-

saaja tai yksi tai useampi varauksensaajana olevan ryhmän tai yhteenliittymän jäsenistä varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja tai varauksensaaja oleva ryhmä tai yhteenliittymä pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

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

Kaupunki päättää mahdollisesta varausajan jatkamisesta harkintansa mukaan ottaen huomioon muun ohella sen, mitä tältä osin on edellä kohdassa 1.3. todettu. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

10. *Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä tarvittaessa ja kaupungin siihen suostumuksen antaessa niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin toimivaltaisen toimielimen tai viranhaltijan mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

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

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

11. *Sitoumus:*

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

Varaus koskee tonttia / tontteja:

.....  
.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):



.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Paikka ja päivämäärä:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

## VAPAARAHOITTEISESSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA NOUDATETTAVAT HITAS- JA HINTAKONTROLLOITUJA (PUOLIHITAS) ASUNTOJA KOSKEVAT EHDOT

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

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

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö.

Asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henki-  
löitä.

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

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

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmis-  
tuneita yhtiötä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jäl-  
kimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maan-  
vuokrasopimukseen sisällytettävällä yhtiöjärjestyksen noudattamista  
koskevalla ehdolla ja sopimussakolla.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

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

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

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista kaupunkiympäristön palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön (jäljempänä myös asuntopalvelut-yksikön päällikön tai asuntopalvelut-yksikön) hyväksyttäväksi.

Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat asuntojen hinnan määrittelyn perusteena.

Tämän vuoksi rakennussuunnitelmille (laadulle) tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.

- 7 Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m<sup>2</sup>) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton kokonaismyyntihinta, euroa) mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

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

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoitsijalle, ellei kaupunkiympäristön maankäyttö ja kaupunkirakenteen - palvelukokonaisuuden tontit-yksikkö (jäljempänä myös tontit-yksikkö) toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.



Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hankinta-arvosta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

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

- Rakennusliikkeet

Rakennusliikkeiden osalta asuntojen hankinta-arvo ja sen perusteella määräytyvä hintapuite määritetään edellä mainituin tavoin rakennusosa-arvion perusteella. Rakennusliikkeiden osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

- Hintakontrolloidut asunnot

Hintakontrolloitujen asuntojen osalta hankinta-arvo ja sen perusteella määräytyvä hintapuite määritetään edellä mainituin tavoin vain asuntojen ensimyyntien osalta.

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

Asunto-osakkeiden jälleenmyyntiä ei säännellä hinnan osalta eikä perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä. Hintakontrolloitujen asuntojen osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.
- 9 Varauksensaaja on velvollinen arpomaan kaikki asunnot/ostajat Helsingin kaupungin (asuntopalvelut-yksikön) kulloinkin voimassa olevan ohjeen ja sen perusteella antamien määräysten mukaisesti.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin

asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee arvonnassa osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.

- 10 Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

Varauksensaaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden (asuntojen) myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ostaja-taloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan / ostajatalouden / luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistuksista. Samalla varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asuntopalvelut-yksikön edellyttämän mallin mukainen ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake).

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

- 11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (tonttiyksikölle) ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman:

#### 1 Omistamisrajoituksen valvonta

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

#### 2 Asunto-osakkeiden myynti kaupungille

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

#### 3 Arvonta sekä hankinta-arvon ja suunnitelmien noudattaminen

asuntojen arvontaa sekä suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen.

Omistamisrajoituksen valvontaa koskeva ehto/sitoumus ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

## 12 Tiedottaminen

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

Samalla varauksensaaja sitoutuu tiedottamaan uusia asuntoja myytävissä tuleville ostajille asunto-osakkeiden kauppakirjaan/muuhun luovutusasiakirjaan ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä omistamisrajoituksen valvontaa koskevista ehdoista. Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

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

## 13 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalvelutyksikölle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

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

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

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

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

Hitas-sääntelyä koskevat ehdot ovat voimassa 30 vuotta yhtiön viimeisen rakennusvaiheen valmistumisesta. Mainitun vaiheen valmistuspäivänä pidetään rakennuttajan asuntopalvelutyksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

## Vaparaahoitteisessa omistusasuntotuotannossa noudatettavat Hitas II -ehdot (ryhmärakennuttaminen)

Varauksensaajalla tarkoitetaan näissä varausehdoissa myös jokaista ryhmärakennuttajaa.

- 1 Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa Helsingin kaupungin (jäljempänä myös kaupungin) nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupungin hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.  
  
Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.
- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö.  
  
Ryhmärakennuttajien ja asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä.
- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle on saatava kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestyksestä saa kaupunkiympäristölautakunnan suostumuksetta muuttaa.
- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiöitä koskevat Hitas II -ehdot. Ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä yhtiöjärjestyksen noudattamista koskevalla ehdolla ja sopimussakolla.
- 5 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kaupunkiympäristölautakunnalle selvitys siitä, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty Hitas II -ehdot.
- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan hakemista kaupunkiympäristön palvelut ja luvat –palvelukokonaisuuden asuntopalvelut-yksikön päällikön (jäljempänä myös asuntopalvelut-yksikön päällikön tai asuntopalvelut-yksikön) hyväksyttäväksi.  
  
Suunnittelussa ja rakentamisessa on noudatettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat asuntojen hinnan määrittelyn perusteena.  
  
Tämän vuoksi rakennussuunnitelmille (laadulle) tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen rakennusluvan hakemista ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.
- 7 Asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Asuntojen hintapuite (korkein sallittu keskimääräinen velaton myyntihinta, euroa/as-m<sup>2</sup>) määräytyy kohteen hankinta-arvon (korkein sallittu velaton kokonaismyyntihinta, euroa) mukaan ja noudattaen tavanomaisia

Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita sekä rakennussuunnitelmien käsittelyä koskevaa menettelyä.

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

Urakkatarjouspyynnöt on toimitettava vähintään kolmelle urakoit-sijalle, ellei kaupunkiympäristön maankäyttö ja kaupunkirakenteen -palvelukonaisuuden tontit-yksikkö (jäljempänä myös tontit-yksikkö) toisin määrää.

Tällöin mikäli kohde toteutetaan ilman avointa urakkakilpailua, eikä asunnoille ole määrätty hintapuitetta, asuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion perusteella. Kustannuslaskelma tulee tehdä rakennuslupasuunnitelmiin perustuen ja Hitas-työryhmän antamien ohjeiden mukaisesti. Hankinta-arvoon tulee tällöin sisällyttää kaikki po. asuntojen toteutuskustannukset, kuten rakennuttaja-, suunnittelu- ja tonttikustannukset, rakentamis- ja takuuvaiheen kustannukset sekä väestönsuojien, kunnallistekniikan ja autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset ja liittymismaksut. Lisäksi hankinta-arvoon tulee sisällyttää esimerkiksi asukkaiden yhteistilojen sekä muiden vastaavien tilojen kustannukset.

Varauksensaaja vastaa rakennusosa-arvion teettämisestä aiheutuvista kustannuksista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hankinta-arvosta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Asuntojen hankinta-arvolle ja sen perusteella määräytyvälle hintapuitteelle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto ja asuntopalvelut-yksikön päällikön hyväksyntä viimeistään ennen tontin pitkäaikaisesta vuokraamista.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntopalvelut-yksikön päällikölle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen hintapuite ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hankinta-arvosta.
- 9 Kaupunginvaltuuston päätöksen 3.6.2009 (136 §) mukaan omistamisrajoituksen valvonta koskee 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuvia Hitas-yhtiöitä.

Varauksensaaja sitoutuu selvittämään uusien Hitas-osakkeiden (asuntojen) myyjänä/luovuttajana hyvissä ajoin etukäteen ennen kutakin kauppaa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksen-saajan aikaisemmat Hitas-osakkeiden omistukset asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ostaja-taloudelta/luovutuksensaajalta.

Asuntolautakunnan päätöksen 17.12.2015 (128 §) mukaan ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan on luovuttava kaikista aikaisemmista Hitas-osakkeiden omistuksista. Samalla varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan, että kuhunkin Hitas-osakkeiden kauppakirjaan/luovutusasiakirjaan sisällytetään asuntopalvelut-yksikön edellyttämän mallin mukainen ostajan/ostajatalouden / luovutuksensaajan täydentämä ja allekirjoittama myyntiehto (lomake).

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä mainitut ehdot koskevat Hitas-asuntojen (osakkeiden) edelleen myymistä rakentamisvaiheessa ennen kohteen valmistumista. Lisäksi mainittua ajankohtaa ennen varauksensaajan merkityksessä ja hankkiessa perustaja-osakkaana omaan käyttöön Hitas-asuntoja (osakkeita) tämän on varmistettava, ettei hänellä ole aikaisempia Hitas-asuntoja (osakkeita). Tällöin varauksensaaja on velvollinen luovuttamaan omistusoikeudella kaikki aikaisemmat Hitas-osakkeet uuden asunnon valmistumiseen mennessä.

#### 10 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (tontit-yksikölle) ennen tontin lyhytaikaista vuokraamista rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman

##### 1 Omistamisrajoituksen valvonta

Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/luovutusasiakirjoihin sisällytettävistä ehdoista ja aikaisempien omien Hitas-asuntojen (osakkeiden) luovuttamisesta sekä

##### 2 Hankinta-arvon ja suunnitelmien noudattaminen

suunnitelmien ja hankinta-arvon noudattamista koskevan kaupungin edellyttämän sitoumuksen.

#### 11 Tiedottaminen

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

- 12 Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntopalvelut-yksikölle valvontaa varten hyväksytyyn hankinta-arvoon perustuvat alustavat hintatiedot, yhtiöjärjestyksen ja muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

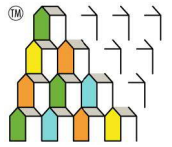
Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista/luovutusasiakirjoista on lähetettävä jäljennös asuntopalvelut-yksikölle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

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

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

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



- 1 Tontille on toteutettava Kehittyvä Kerrostalo –hanke varauspäätöksen ehtojen sekä kaupungin mahdollisesti erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.  
  
Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus kesken varausajan päättymään, mikäli varauksensaaja laiminlyö varausehtojen noudattamisen eikä kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään.
- 2 Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tutkimaan ja kehittämään varauksensaajan tontinvaraushakemuksesta sekä varauspäätöksestä ilmeneviä kehittämisteemoja.
- 3 Varauksensaajan hanke on suunniteltava ja toteutettava tiiviissä yhteistyössä kaupungin po. hanketta varten nimeämän aluetyöryhmän kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle organisaatiostaan yhteysenkilön, joka osallistuu kaupungin määräämin väliajoin järjestettäviin aluetyöryhmän kokouksiin.  
  
Varauksensaaja on velvollinen, muiden mahdollisesti määrättyjen raporttien ja selvitysten lisäksi, toimittamaan talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle hankkeen edetessä seuraavat raportit/lomakkeet:
  - Hanketietolomake (tontinvarausvaihe)
  - Hanketietolomake (rakennuslupavaihe)
  - Valmistumistietolomake (vastaanottotarkastusvaihe)
  - Seurantaraportointilomake (6 kk kohteen valmistumisesta)
- 4 Varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista esittämään hanketta koskevat luonnossuunnitelmat aluetyöryhmän arvioitaviksi. Työryhmän mahdollisesti esittämät jatkosuunnitteluohjeet on otettava huomioon rakennuslupasuunnitelmia laadittaessa ja kehitettäessä.  
  
Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä suunnitelmien hyväksymisestä on mahdollisesti erikseen määrätty, esitettävä kulloisenkin alueen aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.
- 5 Hanke on toteutettava aluetyöryhmän hyväksymiä rakennuslupasuunnitelmia noudattaen. Mahdollisista muutoksista on neuvoteltava ja sovittava työryhmän kanssa. Tämä ei kuitenkaan koske muutoksia, joita on pidettävä vähäisinä.
- 6 Varauksensaaja on velvollinen 6 kuukauden kuluessa hankkeen valmistumisesta toimittamaan talous- ja suunnittelukeskukselle toteutusraportin, jossa selvitetään hankkeen perustietojen lisäksi seuraavat asiakokonaisuudet:
  - Kuvaus keskeisistä kehittämistavoitteista.
  - Valitut toteuttamistavat.
  - Kehittämisteemojen todentamiseksi esitetyt seurantamenetelmät.
  - Hankkeen tulokset, poikkeamat suunnitteluvaiheen ja toteutusvaiheen välillä sekä mahdolliset jatkokehitysideat.
- 7 Varauksensaaja saa korvauksetta oikeuden ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Kehittyvä Kerrostalo -markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.  
  
Varauksensaaja on velvollinen ilmoittamaan Kehittyvä kerrostalo -hankkeestaan kohteen työmaataulussa talous- ja suunnittelukeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti.



25.5.2018

## KAIVU- JA LOUHINTATOIMENPITEIDEN SUORITTAMINEN SEKÄ KAADETTAVAT PUUT

### 1. Yleistä

Tällä ohjeella pyritään selventämään kaivettavien ja louhittavien massojen sekä kaadettavien puiden osalta vuokraehtoja sekä esitetään tarvittavat yhteyshenkilöt. Lisäksi on täsmennetty pilaantuneisiin maihin liittyviä käytäntöjä. Edelleen ohjeessa annetaan tontin varauksensaajalle (hankkeen toteuttajalle) tietoa tontilla ja yleisillä alueilla mahdollisesti oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym. liittyen.

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

Tontinvarauspäätös ei oikeuta hankkeen toteuttajaa suorittamaan tontilla maanrakennus- tai muita rakentamistoimenpiteitä. Näistä tulee sopia kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettaville maankaivu- ja ym. toimenpiteille tulee hankkia lupa etukäteen kaupunkiympäristön toimialan alueiden käyttö ja valvonta yksikköön (<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/luvat/>).

### 2. Pilaantumaton maa- ja kiviaines

Vuokra-alueen rakentamisesta muodostuvat maa- ja kiviainekset ovat ensisijaisesti kaupungin omaisuutta ja ne tulee kuljettaa korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamisestaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli maa- tai kiviaineksille ei ole osoittaa vastaanottoa paikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta.

Vuokra-alueen rakentamisesta vastaa hankkeen toteuttaja. Hankkeen toteuttajan tulee toimittaa rakennuslupahakemuksen yhteydessä laadittava selvitys kaivu-, rakennus- ja purkujätteen käsittelystä sähköpostitse Mikko Suomiselle ([mikko.suominen@hel.fi](mailto:mikko.suominen@hel.fi)) ja Markku Nevalaiselle ([markku.nevalainen@hel.fi](mailto:markku.nevalainen@hel.fi)) ennen kaivutöiden aloittamista.

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä:

25.5.2018

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

### 3. Pilaantunut maa-aines

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

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

Mikäli varauksensaaja tai vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tämän tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun asiantuntijoihin.

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

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

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

25.5.2018

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

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

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu **ennen toimenpiteeseen** ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa kaikista mainituista kustannuksista.

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

Jos vuokra-alueelta löytyy merkittäviä määriä jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- vuokrauksen valmistelija
- kohdassa 3. mainitut henkilöt

#### 5. Kaadettavat puut

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

**25.5.2018**

kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

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

- etumies Tero Nenonen, puh. 09 310 78811 tai 0500 445579

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontapalveluun, puh. 09 310 2611 (ohjeita <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen>).

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

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelusta, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Hankkeen toteuttajan tulee samalla selvittää tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja muiden rakenteiden sijainti.

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi.

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää kaupunkimittauspalvelusta näiden johtojen ym. omistajat sekä sopia omistajien kanssa kaikista mahdollisesti vaadittavista luvista, väliaikaisjärjestelyistä tai muista toimenpiteistä hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Hankkeen toteuttajan tulee suunnitella ja toteuttaa tonttinsa siten, etteivät tontille jäävät tai tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot ym. rakentamisen johdosta vahingoitu. Hankkeen toteuttajan velvollisuuksiin kuuluu sisällyttää tarvittavat maininnat tontin rakentamista koskeviin

**25.5.2018**

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

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittausspalvelun johtotietopalveluun:

- johtotietopalvelun hoitaja Minna Lindman, puh. 09 310 31988
- johtotietopalvelun hoitaja Ari Pollari, puh. 09 310 31989
- johtotietopalvelun hoitaja Markus Pölkki, puh. 09 310 31900

Kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa asiaa hoitaa:

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

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