



Lauri Rofko / Helsingin kaupunki

# Tonttien yleiset varausedot (23.5.2023)

Helsinki

# Sisällys

1.	Varauksensaajan yleiset velvollisuudet .....	3
2.	Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset .....	3
3.	Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus .....	3
	3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus .....	4
	3.2 Viranomais määräysten ja ohjeiden noudattaminen .....	4
	3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen .....	4
	3.4 Mainoskylttien/-taulujen sijoittaminen varausalueelle .....	5
4.	Matkapuhelinten sisäkuuluvuus .....	5
5.	Liito-oravan huomiointi suunnittelussa .....	5
6.	Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta .....	6
7.	Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat .....	6
8.	Maalämpö- ja porakaivot ym. ....	6
9.	Maanalaiset hankkeet .....	7
10.	Varauksensaajan vastuu maaperästä .....	7
11.	Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille .....	7
12.	Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen .....	7
13.	Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat .....	8
	13.1 Hiilijalanjäljen laskenta .....	8
	13.2 Energiatehokkuus .....	8
	13.3 Sähköautopaikat ja niihin varautuminen .....	8
	13.4 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset .....	8
	13.5 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto .....	9
	13.6 Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto .....	9
14.	Vastuuvapauslausekkeet .....	9
15.	Kalasadaman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo .....	10

# Tonttien yleiset varausehdot

## 1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheutonta 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. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan.

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään 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 päättyämään 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 ostaja 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 koordinaatioyhtymien 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 aiheutonta 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 Viranomaismääräysten 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 rakennusvalvontapalvelujen 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 -palvelun hyväksyttäväksi.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla on oikeus edellyttää esimerkiksi hankkeen sijainti, kokonaisuus tai tärkeys huomioon ottaen hankkeen pääsuunnittelijan hyväksyttämistä.

Mikäli varauspäätös koskee Hitas- ja hintakontrolloitua tuotantoa, tulee näiden osalta mainitut suunnitelmat vastaavasti toimittaa etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön 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 yrityspalveluiden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön ohjeistuksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

### **3.4 Mainoskyttien/-taulujen sijoittaminen varausalueelle**

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan sijoittaa varausalueelle mainoskyltin /-taulun (jäljempänä kyltin) seuraavin ehdoin:

- kyltin tulee olla kevytrakenteinen ja siihen saa merkitä vain tontille toteutettavan rakennushankkeen markkinointia ja myyntiä koskevia tietoja, ellei kaupungin kanssa toisin sovita
- kyltin sijoittamisen tarkemmasta paikasta tontilla tulee erikseen sopia vielä logistiikkaoperaattorin kanssa alueilla, jossa sellainen toimii
- kyltin sijoittaminen ei saa estää ja/tai vaikeuttaa tontin esirakentamista ja pilaantuneen maaperän puhdistamista
- kyltti tulee sijoittaa tontin reunaan tai muuten siten, että kaupungilla on mahdollisuus vuokrata tilapäisesti tontin pääosasta alueita
- kyltin sijoittaminen ei saa estää ja/tai vaikeuttaa tontilta jo tehtyjen tilapäisten vuokrausten käyttöä vuokrasopimusten mukaisesti
- varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kyltin valmistamiseen, hankkimiseen, asentamiseen ja huoltoon/ylläpitoon ja vastaaviin liittyvistä seikoista, kuten lupa-asian selvittämisestä
- kyltti tulee asentaa tukevasti, ettei se kaadu tai aiheuta vaaraa, ja olla väreiltään sellainen, ettei se aiheuta häiriötä tai rumenna ympäristöä
- varauksensaaja vastaa yksin kaikista kyltistä mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista ja häiriöistä kaupungille ja/tai kolmannelle
- tästä suostumuksesta ei peritä korvausta tai vuokraa
- mikäli suostumuksen ehtoja ei noudateta, kaupungilla on oikeus seuraamuksetta välittömästi peruuttaa suostumus

## **4. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus**

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

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

## **5. Liito-oravan huomiointi suunnittelussa**

Liito-oravan esiintymiskuva on muuttunut Helsingissä hyvin nopeasti. Liito-oravatilanteen tarkistaminen on tarpeen aina kun ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai sen liikkumisreitille on kohdistumassa muutoksia. Muutokset elinpiiriin tai sen osan maankäytössä voivat olla uhka liito-oravalle.

Liito-orava on otettava huomioon, mikäli määritellylle ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai todennäköiselle liikkumisreitille suunnitellaan metsäalaa pienentävää tai puustoa vähentävää maankäyttöä (kaavoitus, rakentamishanke) tai metsäympäristöä tai puustoa muuttavia toimenpiteitä (rakentaminen, puuston käsittely).

Varauksensaaja on hankkeen suunnittelun yhteydessä velvollinen selvittämään, onko varausalueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehty sellaisia liito-oravahavaintoja, jotka vaikuttavat hankkeen toteuttamiseen. Tähän liittyvä tieto tulee varmistaa ottamalla yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoihin, ympäristötarkastaja Raimo Pakariseen tai ympäristötarkastaja Tuomas Lahteen ja varmistamalla heiltä kohteen tilanne.

Mikäli varausalueella tai sen läheisyydessä sijaitsee ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden mukaan liito-oravien ydin- tai elinalueita lähiympäristöineen tai sen liikkumisreitit tulee, varauksensaajan ottaa yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit - palveluun tarpeellisten jatkotoimenpiteiden selvittämistä ja määrittämistä varten.

## **6. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta**

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

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon, että varattu alue saattaa olla tilapäisesti vuokrattu, jonka irtisanominen ja tyhjentyminen voi viedä aikaa. Tämän vuoksi varauksensaajan on varauduttava mahdolliseen viiveeseen maaperätutkimusten käynnistämisen osalta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Maaomaisuuden kehittäminen ja 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.

## **7. 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 vaiheistuksissa 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.

## **8. Maalämpö- 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.

## **9. 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.

## **10. 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 toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

## **11. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille**

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

## **12. 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 toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 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.

## 13. 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.

### 13.1 Hiilijalanjäljen laskenta

Varauksensaajan tulee esittää hiilijalanjäljen laskenta, mikäli kaupunki päättää uuden ehdon käyttöönottamisesta vuoden 2023 aikana. Laskenta tulee suorittaa kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Rakennuksen tulee täyttää vähintään kaupungin asettamat vaatimukset.

### 13.2 Energiatohokkuus

- kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatohokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatohokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on  $\leq 75$  (kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi)), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkerrostaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomais määräysten mukaista energiatohokkuusluokkaa.
- 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 energiatohokkuutta 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.

### 13.3 Sähköautopaikat ja niihin varautuminen

Varausalueen autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppi 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella.

Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Autopaikkojen latausasemien ja latausvalmiuksien kaapelointi tulee tehdä niin, että latausvirran tulee olla 3 x 16A ja sillä saavutetaan vähintään 11 kW latausteho.

Suunnitelma varausalueen kohteen edellyttämistä autopaikoista on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee esittää varausalueen autopaikkojen kokonaismäärä sekä kuinka monta autopaikkaa näistä tullaan toteuttamaan sähköautopaikkoina ja kuinka monta latauspistevalmiudella varustettavina autopaikkoina.

### 13.4 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan seuraavia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia, mikäli alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavamerkinnot ja -määräykset ja/tai varauspäätökseen erikseen kirjatut perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset eivät muuta edellytä:



- Kalasataman, 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>.
- sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
- ryhmärakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.
- vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.
- omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalaan mukaisesti kuluttajille.

Kaupunkiympäristön toimialan 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.

### **13.5 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 Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut - yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

### **13.6 Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto**

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tilapalvelut -yksikön hyväksymiä tai tämän yksikön 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.

## **14. 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 eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto estyy, viivästyy tai rajoittuu varatulla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehdyn luonnonsuojelulain nojalla asetuksessa tai luontodirektiivissä erityisesti suojeltavaksi lajiksi luokiteltuja eläimiä, kasveja tai sieniä koskevan havainnon johdosta.

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 ehdoista. 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 toteutumisen 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.

## **15. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo**

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

**Helsinki**

**Helsingin kaupunki  
Kaupunkiympäristö,  
Maaomaisuuden  
kehittäminen ja tontit**

Työpajankatu 8  
PL 58213  
00099 Helsingin kaupunki  
Puhelinvaihte 09 310 1641

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