

Tonttien 4176/1-3 erityiset varausehdot:

1. Varausalueen tonteille on suunniteltava sisältökonseptin mukaisesti kasvuyrityskampuksen käyttöön suunnattuja toimistorakennuksia (sekä niihin sisältyviä liike-, palvelu- ja mahdollisia majoituspalvelutiloja), jotka ovat toteutettavissa vaiheittain. Ensimmäisen vaiheen rakennuslupaa on haettava vuoden kuluessa asemakaavan tultua lainvoimaiseksi ja kokonaisuuden oltava valmis ja käytössä kuuden vuoden kuluttua ensimmäisen vaiheen aloituksesta, ellei tonttiyksikön kanssa toisin sovita. Määräaikojen osalta on perustellusta syystä mahdollista saada lykkäystä.
2. Varauksensaajilla tulee olla käytössään sellaiset taloudelliset ja rahoitukselliset edellytykset, että ne pystyvät toteuttamaan esittämänsä suunnitelman.
3. Varauksensaajien on noudatettava varausalueelle tulevan toiminnan, omistuksen, hallinnoinnin ja operoinnin ja vastaavien suunnittelussa sekä konsortion kokoamisessa seuraavia ohjeita ja tavoitteita:
 - a) Varauksensaajien on luotava omistusmalli, jossa varausalueelle rakennettavat uuden kasvuyrityskampuksen tilat ovat pitkäkestoisesti yhden (ns. joint venture) yhtiön hallinnassa ja konseptin mukaisessa käyttötarkoituksessa. Selvyyden vuoksi todetaan, että kallioparkkia varten voidaan perustaa erillinen yhtiö.
 - b) Varauksensaajat sitoutuvat joint venture -yhtiön osakkaina kampuksen pitkäkestoiseen omistajuuteen (vähintään 10 vuotta kunkin rakennusvaiheen käyttöönotosta). Myös mahdolliset muut omistajat sitoutuvat pitkäkestoiseen omistajuuteen.
 - c) Kampuskonseptin jatkokehittäminen tehdään tiiviissä yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa. Jatkokehittämisessä kiinnitetään erityistä huomiota mm. joustaviin tilaratkaisuihin, alueelle sijoittuvien yritysten kuratointiin, palveluihin ja toimintamalleihin, joilla tuetaan startup- ja kasvuyritysten kasvua, kampusyhteisön ja eri toimijoiden välisen yhteistyön kehittämiseen sekä kansainvälisten yritysten ja kasvuyrittäjyyttä tukevien toimijoiden houuttelemiseen alueelle. Varauksensaajat ovat velvollisia yhdessä kaupungin kanssa tutkimaan kaupungin markkinaehtoisia osallistumismahdollisuuksia, esimerkiksi osakeomistusta yhtiössä.
 - d) Vähintään 50% varattavalle alueelle toteutettavasta toimistotilasta on osoitettava startup- ja kasvuyrityskäyttöön. Tämän varmistamiseksi laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa tarkemmat indikaattorit ja mahdollinen niitä täydentävä arviointimenettely. Jäljelle jäävä osuus

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

- tulee osoittaa kasvuyrityskampuksen toimintaa tukevaan asemakaavaehdotuksen mukaiseen käyttöön.
- e) Startup- ja kasvuyritysten lisäksi kasvuyrityskampukselle tavoitellaan mm. kasvuhakuisia innovatiivisia yrityksiä, suurten yritysten T&K- sekä venturing –toimintoja sekä Venture capital ja Corporate venture capital-rahastoja, kiihdyttämö- ja hautomotoimijoita.
 - f) Perustettavalla kasvuyrityskampuksella on tilapalveluiden lisäksi oltava sisältöoperaattori (joko varauksen saajan omana toimintana tai kolmannen osapuolen tarjoamana palveluna), joka vastaa mm. kampukselle sijoittuneiden toimijoiden välisestä yhteistyöstä ja yhteisön kehittämisestä, yritysten kuratoinnista sekä sisältöpalveluista. Sillä on oltava riittävät resurssit ja osaaminen tehtävän suorittamiseen.
 - g) Varauksen aikana sovitaan toimintamallit, joiden perusteella uuden kampuksen operaattori sekä jo olemassa oleva Maria01 kasvuyrityskeskittymä tekevät tiivistä yhteistyötä mm. koko Marian alueen kasvuyritysyhteisön kehittämiseksi, eri toimijoiden välisen yhteistyön tukemiseksi sekä koko alueen markkinoimiseksi.
4. Varauksensaajat ja kaupunki sopivat indikaattorit ja muut sopimusehdot, joiden avulla varmistetaan varattavan alueen pitkäkestoinen kehittäminen ja säilyminen kasvuyrityskampuksen käytössä. Ehdot sisällytetään vuokrasopimukseen ja mahdolliseen vuokrasopimusta täydentävään yhteisjärjestely- tai campussopimukseen. Samalla sovitaan kaupungin pitkäkestoinen sitoutuminen Marian alueen pohjoisosan ja siellä sijaitsevien kiinteistöjen varaamiseen kasvuyrityskäyttöön (nykyinen Maria01 alue).
5. Konsortio varaa 1 % hankkeen loppusummasta kasvuyrityksiltä tehtäviin innovatiivisiin hankintoihin, campuksen toimintaa ja profiloitumista tukeviin tapahtumiin sekä sosioekonomisesti heikommista lähtökohdista tuleville alkuvaiheen kasvuyrityksille ja ryhmille suunnattuihin palveluihin ja toimintamalleihin (mm. maahanmuuttajat ja syrjäytymisvaarassa olevat nuoret)
6. Jatkosuunnittelun reunaehdoja:
- a) Noudatettava asemakaavan muutosehdotuksen merkintöjä- ja määräyksiä
 - b) Tulee perustua 27.9.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan ja asemakaavaehdotuksen liitteenä oleviin muihin varauksensaajien teettämiin selvityksiin.
 - c) Suunnitelma on tehtävä vaiheittain toteutettavaksi

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

- d) Jatkosuunnittelussa tullaan noudattamaan alueryhmätyöskentelyä tai vastaavaa kaupungin yhteistyönä toteutettavaa yhteistyömenettelyä.
- e) Suunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman tontit-yksikön ja alueryhmän hyväksyntää. Suunnittelijavalinta tulee tehdä kaupungin ohjauksessa alueryhmätyöskentelyssä. Varauksensaajien tulee esittää alueryhmälle perustelut suunnittelijan vaihtamiselle.
- f) Autopaikat on sijoitettava varausalueelle sijoittuvaan tai asemakaavakartassa map-merkittyyhin keskitettyyn pysäköintilaitokseen.
- g) Map-merkitty enintään 350 autopaikan suuruinen pysäköintilaitos voidaan suunnitella osittain yleisten alueiden alle.
- h) Suunnittelussa tulee noudattaa yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta.
- i) Kattopuutarhoista, piha-alueiden yhteensovittamisesta yleisiin alueisiin sekä nykyisten ja suunniteltujen maanalaisten tilojen ilmanvaihto- ja savunpoisto- ja poistumisratkaisuista on esitettävä tarkennettu, kaupungin hyväksymä suunnitelma.
- j) Huleveden viivytyssäiliöt tulee sijoittaa ensisijaisesti tontille.
- k) Kaupunki toteuttaa varausalueen pohjoispuolelle, yleiselle alueelle rakennettavan ja yleiseen käyttöön tulevan sillan ja siihen liittyvät myöhemmin rakennettavat portaat ja luiskan, jotka yhteensovitetaan kampuksen suunnitelmiin ja työmaa-aikatauluun.
- l) Varausalueella sijaitsee siirrettäviä puutaloja, jotka kaupungin toimesta siirretään pois alueelta.
- m) Varauksensaajien tulee siirtää ja säilyttää vähintään puolet varausalueella sijaitsevasta yksikerroksisesta tiilirakennuksesta sekä purkaa kaupungin siirtämien puurakennusten perustukset ja kellarit. Kaupunki vastaa em. puurakennusten perustusten ja kellareiden purkamisesta aiheutuvista kustannuksista edellyttäen, että purkamisesta ja kustannusten korvaamisesta sovitaan kaupungin kanssa ennen purkutoimenpiteisiin ryhtymistä.
- n) Kaupunki toteuttaa varausalueella sijaitsevan asuintalon purkamisen.

7. Maanvuokrasopimus

- a) Maanvuokrasopimuksen pituudeksi tullaan esittämään 60 vuotta.
- b) Sitoutetaan sopimusehdoilla konseptiin.

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

- c) Jos tontti myydään, ehdot liitetään kiinteistökauppaan liittyvään sopimukseen.
- d) Varauksensaajalle tuodaan tietoon, että muista tontinluovutusehdoista päätetään erikseen.

8. Hiilineutraali Helsinki 2035-tavoitteet

Alueen suunnittelussa on pyrittävä täyttämään Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman asettamat tavoitteet etenkin kestävien liikkumisratkaisujen, rakennusten energiatehokkuuden, kiertotalouden ratkaisujen ja rakennusten koko elinkaaren aikaisen käytön aiheuttaman hiilijalanjäljen osalta.

Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä kaupungin kanssa selvittämään tarkoituksenmukaiset laskenta- ja mittarointimenetelmät tavoitteiden saavuttamiseksi ja todentamiseksi.

9. Maaperäehto (vuokranantaja=maanomistaja, vuokralainen=varauksensaajat)

Vuokranantaja ilmoittaa käytettävissään olevien tietojen perusteella, ettei alueella aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vuokralainen on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä vuokranantajaan. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu vuokranantajan kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmansille osapuolille saattaa aiheutua.

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

Tonttien yleiset varausehdot:

1. Varauksensaajan 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 muista 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 päättymään kesken varausajan.

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus olla jatkamatta varausta.

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.

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

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

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

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 rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla,
- 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.

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. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksen maaperän

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

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 maaperä-tutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

5. *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.

Mahdollisten johtosiirtojen sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtojen ehdot määrittelee niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

6. *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.

7. *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.

8. *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 estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperästä on voimassa varausaikana siltä osin kuin varauksensaaja suorittaa varausalueella edellä kohdan 4 mukaisia tutkimuksia.

9. *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.

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

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.

10. 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.

19.11.2019

TONTTIEN 4176/1-3 VARAUSEHDOT

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.