

**VARATTAVAT TONTIT JA VARAUSEHDOT
(YLEINEN TONTINVARAUSKIERROS 2017-2018)
TONTINVARAUSMUISTIO 12.6.2018**

OSIO A: Tonttikohtaiset varausehdot

10. SÖRNÄINEN, Kalasatama, Sompasaari

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/1	4 700	59

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kortteliin 10636 rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen Sompasaaren kaava-alueen puuttuvat autopaikat.

Varauksensaajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Varauksensaaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta autopaikkatarvetta. Mikäli tarvetta on ja mikäli autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, kortteliin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10636/3	3 400	40
10636/4	3 500	41
10636/5	2 100	25
10636/6	5 050	59

Asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti 10636/3 toteutetaan Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan kortteliin 10636 rakennettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen Sompasaaren kaava-alueen puuttuvat autopaikat.

Varauksensaajan tulee varmistaa autopaikkojen riittävyys ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Varauksensaaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/omistajilta autopaikkatarvetta. Mikäli tarvetta on ja mikäli autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10363 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

- Hitas-tuotannossa noudatetaan Hitas I -ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kalasataman Sompasaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

10. SÖRNÄINEN, Kalasatama, Verkkosaaren pohjoisosa

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10651/2	9 200	112

Yhteisesti Y-Säätiö sr:lle (Y-tunnus 0623680-7) ja Yrjö ja Hanna -säätiö sr:lle (Y-tunnus 1059533-5) valtion tukemien vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan Y-Säätiölle toteutettavaksi valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona (pitkä korkotuki) ja noin puolet Yrjö ja Hanna -säätiölle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona.
- Y-säätiön varaus kohdistuu tontin länsiosaan ja Yrjö ja Hanna -säätiön varaus tontin itäosaan, jolleivät varauksensaajat yhdessä toisin sovi.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varaajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopimukseen.
- Varauksensaajien on varmistettava huoltoliikenteen sujuvuus korttelissa.

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaajalla on oikeus luopua varauksesta seuraamuksitta kesken varausajan ennen tontin luovutussopimuksen tekemistä, mikäli Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA ei myönnä hankkeelle tukea (sen kustannustason johdosta) tai mikäli asumisoikeusjärjestelmän muutokset johtavat siihen, että hankkeen toteuttamisedellytykset muuttuvat selvästi varaushetken tilanteesta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10651/3	4 000	47

Aktiiviset Seniorit ry:lle (Y-tunnus 1765730-8) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua ja konsulttivetoisen ryhmärakennuttamishankkeen organisointia varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeen konsulttivetoisena ryhmärakennuttamishankkeena.
- Varauksensaaja on velvollinen tekemään valittavien ryhmärakennuttajien tai tontille perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden (asukkaiden) ja/tai hanketta varten perustettavan asunto-osakeyhtiön kanssa projektinjohtopalveluista tarvittavat rakennuttamis-, rakentamis- ja yhteistyösopimukset.
- Varauksensaajan 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.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.

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

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 9 olevia ryhmärakennuttamisessa noudatettavia Hitas II tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10651/4	7 300	91
10652/1	6 600	83

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

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

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 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10652/2	4 150	69

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

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

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan 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 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10652/3	3 550	59

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

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
Varauksensaaja on velvollinen sopimaan 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 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10652/4	3 400	40

Lakea Oy:lle (Y-tunnus 0182213-7) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
Varauksensaaja on velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10652/6	10 100	118

Yhteisesti Jatke Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2469096-6) ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9)/Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) Hitas-omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan Jatke Uusimaa Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona ja noin puolet Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona. Asuntosäätiön osuudesta noin puolet tulee olla Hitas-omistusasuntotuotantoa ja noin puolet asumisoikeustuotantoa.
 - Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
 - Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä korttelin muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
 - Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
 - Varauksensaajien tulee sopia keskenään varausten tarkemmasta kohdentamisesta suunnitellun tontin alueella.
 - Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varausajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä ja rasitteista sopimukseen.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
 - Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10653/1	5 350	63

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

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.

- Tontti tulee suunnitella kaupunkikuvallisena ja toiminnallisena kokonaisuutena yhteistyössä alueen muiden toimijoiden kanssa hankkeiden yhteensovittamiseksi.
- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alueen tontinvarausten lisäehtoja, liitteenä 5 olevia Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

20. LÄNSISATAMA, Jätkäsaari

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20017/16	2 850	48

Helsingin Varsinaissuomalainen Ylioppilashuonesäätiö sr:lle (Y-tunnus 0821611-3) valtion tukemien (pitkä korkotuki) opiskelijoille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 6 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20026/7	9 400	118

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20059/1	5 500	69
20060/1	5 500	69

Luovutettavaksi hinta- ja/tai laatukilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

26. KOSKELA, Koskelan sairaalan alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
26963/1	340	4
26964/1	4 000	50
26965/1	1 350	17
26966/1	4 000	50
26969/1	1 700	21
26970/1	400	4
26971/1	1 550	19

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
26967/1	6 100	72

e-House Oy:lle (Y-tunnus 2358552-3) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua var-
ten seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Mahdolliset yhteistyökumppanit on hyväksyttävä maaomaisuuden ke-
hittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen
edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuok-
rasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien raken-
nusten/rakennelmien purkamista tai siirtämistä. Kaupunki ei vastaa mis-
tään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan
hanke tämän johdosta viivästyy.
- Kaava-alueen varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan tar-
vittaessa väestönsuoja-, jäte- ym. tilojen ja pelastuspaikkojen/-teiden
järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista
yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueelle rakennettavaan jäte-
huoneeseen tulee sijoittaa tontin 26967/4 jätehuollon tilat.
- Varauksensaajan on oltava hyvissä ajoin yhteydessä kaupunkiin sen
varmistamiseksi, että varausalueella sijaitseville nykyisille kulkuyhteyk-
sille saadaan toteutettua korvaavat kulkuyhteydet ennen rakentamisen
aloittamista tontilla 26967/1.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttävä hankkeen pääsuunnittelija sekä
viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -pal-
velussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisä-
ehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloi-
tujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
26968/1	9 550	112

Yhteisesti ES-Laatuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 1071460-5) ja SSA Group Oy:lle (Y-tunnus 2510722-6) asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin puolet varataan ES-Laatuasunnot Oy:lle toteutettavaksi asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet SSA Group Oy:lle toteutettavaksi Hitas-omistusasuntotuotantona.
- Hitas-asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- ES-Laatuasunnot Oy:n varaus kohdistuu tontin eteläosaan ja SSA Group Oy:n varaus tontin pohjoisosaan, jolleivät osapuolet toisin sovi.
- Varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, tontille toteutettavista pelastuspaikoista sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ennen rakennussuunnittelun aloittamista sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
Mikäli osapuolet eivät pääse tonttijaosta sopimukseen, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu määrää tonttijaosta vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on lisäksi oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään yhden tai useamman varaajan osalta kesken varaustajan, mikäli osapuolet eivät pääse mainituista asioista tai korttelin toteuttamiseen liittyvistä yhteisjärjestelyistä tai rasitteista sopimukseen.
- Kaava-alueen varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan väestönsuoja-, jäte- ym. tilojen ja pelastusteiden järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueelle rakennettavaan jätehuoneeseen tulee sijoittaa kortteleiden 26964, 26965, 26966, 26969, 26970 ja 26971 jätehuolto. Kustannuksista sovitaan erikseen.
- Varauksensaajat ovat velvollisia kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaajien tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
26972/1	12 300	154

Fira Oy:lle (Y-tunnus 2764139-3) osuuskuntamuotoisen sekä vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon sekä Kehittyvä kerrostalo -hankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhdessä Kehittyvä kerrostalo -työryhmän kanssa toteuttamaan kortteliin sijoittuvat kehittämishankkeet varauksensaajan hakemuksen ja sen liitemateriaalin mukaisesti.

Mikäli jokin kolmesta kehityshankkeesta ei toteutuisikaan, on kaupungilla oikeus osoittaa uusi toimija/varauksensaaja puuttuvalle osalle tonttia koko tontin yhtäaikaisen rakentumisen varmistamiseksi.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään kehittämisteemojen tutkimussuunnitelman Kehittyvä kerrostalo -työryhmän hyväksyttäväksi 30.9.2018 mennessä ja noudattamaan hyväksyttyä tutkimussuunnitelmaa tontin suunnittelussa ja rakentamisessa. Tutkimussuunnitelmassa tulee huomioida erityisesti korkealaatuinen asuntosuunnittelu, teknisten ratkaisujen raportointi liittyen korttelin energiaomavaraisuuteen ja geotermisen energian hyödyntämiseen sekä asukaskokemusten seuranta useamman vuoden ajalta (vähintään 3 vuotta).

- Varauksen saaja on velvollinen esittämään kaupungille seurantaraportit käyttäjälähtöisen vuokra-asuntorakentamisen osalta sekä Q-Heat syvälämpömenetelmän osalta.

Liberty Life Concept (LLC) -konseptin ja hoivapalveluiden osalta velvollisuus tutkimussuunnitelman sekä seurantaraportin esittämiseen on konseptin kehittäjällä ja hankkeen yhteistyökumppanilla Liberty Life Oy:llä (perustettava yhtiö) Kehittyvä kerrostalo -hakemuksen ja tontinvaraus-hakemuksen mukaisesti..

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin 1/3 vuokraoikeusosuuskuntamuotoisena asuntotuotantona ja noin 2/3 sääntelemättömänä omistus- ja vuokra-asuntotuotantona, josta omistusasuntotuotannon osuus on vähintään noin puolet.
- Osuuskuntamuotoinen asuntotuotanto toteutetaan valtion takauslainalla.
- Osuuskuntamuotoisessa asuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 40 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- Kaava-alueen varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan väestönsuoja-, jäte- ym. tilojen järjestämisestä sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen soveltuvin osin noudattamaan liitteessä 11 olevia Kehittyvä Kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

29. HAAGA, Lassila

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
29164/1	2 100	30

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

30. MUNKKINIEMI, Talinranta, Muusanpolku 1-3

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
30145/2	5 300	62

Asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tuleamista voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

33. KAARELA, Maununneva, Maununevantie 3

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33037/2	8 600	108

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tuleamista voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

33. KAARELA, Honkasuo

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33357/2	130	1
33357/3	130	1
33357/4	130	1
33357/5	130	1
33357/6	130	1
33357/7	130	1
33357/8	130	1
33357/9	130	1

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33358/2	400	5
33358/3	400	5
33358/4	400	5

Mangrove Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun (Y-tunnus 0995025-6)
hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puu-
rakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja va-
rautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokritee-
rit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on tietoinen, että osalla varausaluetta kallioresurssi tu-
lee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia
varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja
saa rakentaa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisä-
ehtoja, hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hinta-
kontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä
12 olevia Honkasuon ekokriteereitä.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33362/1	130	1
33362/2	130	1
33362/3	130	1
33362/4	130	1
33362/5	130	1
33362/6	130	1
33362/7	130	1

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33363/1	130	1
33363/2	130	1
33363/3	130	1
33363/4	130	1
33363/5	130	1
33363/6	130	1
33363/7	130	1
33363/8	130	1

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

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33363/10	780	9

Rakennusliike Rogel Oy:lle (Y-tunnus 2648608-8) hintakontroloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puu-rakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja va-rautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokritee-rit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on tietoinen, että osalla varausaluetta kallioresurssi tu-lee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisä-ehdoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja

hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 12 olevia Honkasuon ekokriteereitä.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33364/1	400	5
33364/2	400	5
33364/3	400	5
33364/4	400	5
33364/5	400	5
33364/6	400	5

Kastelli-talot Oy:lle (Y-tunnus 2821066-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Varauksensaaja on tietoinen, että osalla varausaluetta kallioresurssi tulee säästää mahdollisesti myöhemmin kaavoitettavaa liikennetunnelia varten, eikä kadun tasoa alemmas ulottuvia kellareita tai porakaivoja saa rakentaa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 12 olevia Honkasuon ekokriteereitä.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33365/3	1 040	12

Sajucon Oy:lle (Y-tunnus 0928305-1) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Tonttien 33365/3 ja 4 varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteiskäyttötilojen toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista. Molempien asuintonttien rakentaminen

tulee aloittaa ilman aiheetonta viivytystä yhteiskäyttöisten tonttien toteutuksen varmistamiseksi.

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan korttelin 33365 yhteiset AH- ja LPA-tontit 33365/1 ja 2 omakustannehintaan. Tontit palvelevat myös tonttia 33365/4, joka osallistuu AH- ja LPA-tonttien toteuttamisen kustannuksiin sekä ylläpitoon. Kustannukset jaetaan tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.
- Kulkuyhteys AH- ja LPA-tonteilta tontille 33365/4 tulee järjestää tontin 33365/3 kautta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 12 olevia Honkasuon ekokriteereitä.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33365/4	1 190	14

Jukkatalo Oy:lle (Y-tunnus 1102510-7) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaajan tulee suunnittelussa huomioida Honkasuon ekokriteerit ohjaavana työkaluna.
- Tonttien 33365/3 ja 4 varauksensaajat ovat keskenään velvollisia sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä, yhteiskäyttöilojen toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista. Molempien asuintonttien rakentaminen tulee aloittaa ilman aiheetonta viivytystä yhteiskäyttöisten tonttien toteutuksen varmistamiseksi.
- Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan korttelin yhteisten AH- ja LPA-tonttien 33365/1 ja 2 toteuttamiskustannuksiin sekä ylläpitoon rakennusoikeuksien suhteessa.
- Kulkuyhteys AH- ja LPA-tonteilta tontille 33365/4 tulee järjestää tontin 33365/3 kautta.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 12 olevia Honkasuon ekokriteereitä.

33. KAARELA, Kuninkaantammi

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33400/1	3 400	40

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33400/2	3 600	45

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen asuntotuotantoa suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontille rakennettavat rakennukset tulee suunnitella toteutettaviksi puurakenteisina.
- Alueella tulee noudattaa matalaenergiarakentamisen periaatteita ja varautua uusiutuvan energian hyödyntämiseen.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

38. MALMI, Ylä-Malmi, Salavakuja 2

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38127/11	4 000	60

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan, alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

40. SUUTARILA, Siltämäki

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
40226/2	4 000	47

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten/rakennelmien (autokatos) purkamista tai siirtämistä.
- Varauksensaajan tulee tutkia ja varmistaa kaavan taloudellinen toteuttamiskelpoisuus yhdessä asemakaavoituksen kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

43. HERTTONIEMI, Herttoniemen metrokortteli

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
43xxx	arvio 15 000	188

Luovutettavaksi laatu- ja hintakilpailulla pääosin sääntelemättömään omistusrajoitukseen tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

45. VARTIOKYLÄ, Itäkeskus, Kauppakartanonkatu 16

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45048/10	20 300	248

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet asumisoikeusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

45. VARTIOKYLÄ, Myllypuro

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45136/4	5 800	68

Asuntotuotannolle hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45141/3	1 950	28

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna asumisoikeusasuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45141/4	2 150	28

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45142/19	2 250	28

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45142/20	2 050	34
45142/21	1 700	28
45144/3	3 400	57

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö sr:lle (Y-tunnus 0116514-9) valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan sille osoitetun asuinrakennusoikeuden opiskelijoille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asunto tuotantona.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45146/10	2 800	33

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista tai päättämistä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

47. MELLUNKYLÄ, Mellunmäki, Saariseläntien ja Pyhäntunturintien alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47208/7	4 400	52

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47208/8	1 600	20
47208/10	2 500	31

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

47. MELLUNKYLÄ, Mellunmäen keskus

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47230/2	3 000	50
47230/3	2 800	47

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

- Varauksensaajan tulee toteuttaa tonteille 47230/2 ja 3 liiketilaa yhteensä noin 300-500 k-m². Tämän lisäksi tulee selvittää mahdollisuus toteuttaa avoimia yhteistiloja alueen asukkaiden yhteiseen käyttöön.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee polttoaineen jakeluasema, ja että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella vuokrasopimuksen päättämistä ja jakeluaseman poistamista alueelta. Lisäksi maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

47. MELLUNKYLÄ, Kontula

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47293/10	250	3
47293/11	2 900	36

Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

47. MELLUNKYLÄ, Mellunmäki, Naulakallion pientaloalue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47312/2	4 100	48

Jyränoja Oy:lle (2502286-3) valtion tukemien lyhyen korkotuen vuokra-asuntojen ja/tai hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

47. MELLUNKYLÄ, Tankovainio

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47371/1	950	11
47372/1	350	4

TL Sippola Oy / Trendikoti (Y-tunnus 1864749-4) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.
- Varauksensaajan tulee hyväksyttää hankkeen pääsuunnittelija sekä viite- ja konseptisuunnitelma maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

49. LAAJASALO, Yliskylä

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49077/2	arvio 5 000	63

Asuntotuotannolle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan, nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista tai päättämistä sekä alueella olevien rakennusten purkamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49080/12	8 250	99

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin puolet senioreille suunnattuna valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin puolet välimuodon asuntotuotantona.
- Vuokra-asuntotuotanto tulee sijoittaa tontin eteläosassa sijaitsevalle rakennusalueelle ja välimuodon tuotanto Gunillantien varrella sijaitseville kahdelle rakennusalueelle.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas- tai hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

49. LAAJASALO, Kruunuvuorenranta, Haakoninlahti 2

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49290/2	4 850	55
49290/3	3 000	34
49290/4	4 350	51
49291/2	5 100	64
49291/3	5 150	60

Luovutettavaksi laatu- ja hintakilpailulla omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

49. LAAJASALO, Kruunuvuoren ranta, Stansvikin kallio

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49338/1	5 100	64

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontista arkkitehtuurikilpailun, 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. Kilpailu voidaan tarpeen mukaan järjestää kevennettynä mm. mainitsemalla kilpailuohjelmassa ehdotusten arä-hintapuite, rajaamalla kutsuttavien määrää tai muuten keventämällä vaatimuksia.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan korttelin 49338 liiketilaan ravintola- tai kahvilakäyttöön soveltuvan vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteiston.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 7 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49338/2	4 900	58

Asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin 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. Kilpailu voidaan tarpeen mukaan järjestää kevennettynä mm. mainitsemalla kilpailuohjelmassa ehdotusten arä-hintapuite, rajaamalla kutsuttavien määrää tai muuten keventämällä vaatimuksia.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan korttelin 49338 liiketilaan ravintola- tai kahvilakäyttöön soveltuvan vesi-, viemäri- ja ilmanvaihtolaitteiston.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kaupungilla on oikeus tarvittaessa käyttää tontilta saatava louhe.
- Varauksensaajan on selvitettävä ja toteutettava kustannuksellaan tarvittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä liitteenä 7 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja sekä mahdollisessa Hitas-tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontroloitujen omistusasuntojen tontinvarauksen lisäehtoja.

49. LAAJASALO, Yliskylä, Reposalmentien alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49xxx	arvio 40 000	500

Luovutettavaksi kumppanuuskaavoituksella sekä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asuntohankkeiden suunnittelua varten kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

54. VUOSAARI, Vuosaaren Meri-Rastilan täydennysrakentaminen

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54112/2	9 500	112

TA-Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1447260-7) kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja/tai asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Korttelin 54112 varaustensaajien hankkeissa tulee olla yhteinen pääsuunnittelija.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa korttelin 54112 suunnitellulle LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sosti. Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen kustannuksiin maksuerien mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy, kuitenkin sillä edellytyksellä, että kaava on lainvoimainen ja rakentamiskustannuksiin osallistuvalla tontilla on rakentamisvalmius. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Varauksensaaja on tietoinen, että korttelin alueella on sijainnut polttoaineen jakeluasema/huoltoasema, mistä syystä maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54112/3	7 500	88

Basso Building Systems Oy:lle (Y-tunnus 2228778-6) kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Korttelin 54112 varaustensaajien hankkeissa tulee olla yhteinen pääsuunnittelija.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa korttelin 54112 suunnitellulle LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen kustannuksiin maksuerien mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy, kuitenkin sillä edellytyksellä, että kaava on lainvoimainen ja rakentamiskustannuksiin osallistuvalla tontilla on rakentamisvalmius. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Varauksensaaja on tietoinen, että korttelin alueella on sijainnut polttoaineen jakeluasema/huoltoasema, mistä syystä maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54165/1	4 100	48

NREP Oy:lle (Y-tunnus 2110745-6) kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Korttelin 54165 varaustensaajien hankkeissa tulee olla yhteinen pääsuunnittelija.

- Varauksensaajan on suunniteltava ja toteutettava alueellinen pysäköintilaitos korttelin 54112 suunnitellulle LPA-tontille, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä. Rakentamisvelvollisuus edellyttää kaikkien pysäköintilaitoksen paikkoja saavien tahojen maksuvalmiutta.

Pysäköintilaitos tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa lähiympäristölle. Ellei maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa toisin sovita, pysäköintilaitosta hallinnoimaan tulee perustaa pysäköintiyhtiö, joka toimii omakustannusperiaatteella. Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan hallinnointimallin maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulla ennen pysäköintilaitoksen toteutusta koskevan rakennusluvan hakemista. Pysäköintilaitoksen tulevat käyttäjäkiinteistöt ovat suunnitellut tontit 54112/2-3, 54165/1-3 ja 54212/4, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä. Näillä tonteilla on oikeus sijoittaa pysäköintilaitokseen velvoiteautopaikkansa asemakaavan osoittamalla tavalla. Autopaikkojen luovutushinta tulee määrittää omakustannusperiaatteella. Kukin hanke vastaa osaltaan pysäköintilaitoksen toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista maksuerien mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy. Luovutushinta tulee vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54165/2	7 400	87

Bonava Suomi Oy:lle (Y-tunnus 2726714-3) kumppanuuskaavoitusta ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Korttelin 54165 varaustensaajien hankkeissa tulee olla yhteinen pääsuunnittelija.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa korttelin 54112 suunnitellulle LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen kustannuksiin maksuerien

mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy, kuitenkin sillä edellytyksellä, että kaava on lainvoimainen ja rakentamiskustannuksiin osallistuvalla tontilla on rakentamisvalmius. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä hintakontrolloidussa tuotannossa liitteessä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54165/3	5 800	64

Bonava Suomi Oyille (Y-tunnus 2726714-3) kumppanuuskaavoitusta ja sääntelemättömien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Korttelin 54165 varaustensaajien hankkeissa tulee olla yhteinen pääsuunnittelija.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa korttelin 54112 suunnitellulle LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen kustannuksiin maksuerien mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy, kuitenkin sillä edellytyksellä, että kaava on lainvoimainen ja rakentamiskustannuksiin osallistuvalla tontilla on rakentamisvalmius. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54212/4	3 600	51

NREP Oyille (Y-tunnus 2110745-6) kumppanuuskaavoitusta ja sääntelemättömien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen ja rakentamisen aloittaminen edellyttävät asemakaavamuutoksen lainvoimaiseksi tuloa. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista

eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.

- Tontin 54212/4 rakentaminen voidaan aloittaa vasta sitten, kun tontin 54165/1 osalta on tehty sitova rakentamispäätös ja rakentamistyöt tontilla on aloitettu.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan hankettaan palvelevat velvoiteautopaikkansa korttelin 54112 suunnitellulle LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen, ellei vastaisuudessa laadittavassa asemakaavan muutoksessa toisin määrätä.

Autopaikkojen luovutushinnat tullaan määrittämään omakustannusperiaatteella. Kustannukset jaetaan kaavan mukaan määräytyvien autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi. Varauksensaaja on velvollinen osallistumaan pysäköintilaitoksen kustannuksiin maksuerien mukaan sitä mukaa kun kustannuksia syntyy, kuitenkin sillä edellytyksellä, että kaava on lainvoimainen ja rakentamiskustannuksiin osallistuvalla tontilla on rakentamisvalmius. Luovutushinta voidaan vaadittaessa hyväksyttää maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa, jolla on oikeus myös antaa pysäköintilaitoksen suunnittelua ja toteutusta koskevia tarkentavia ohjeita.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

54. VUOSAARI, Aromikujan alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54187/5	14 000	171

Asuntotuotannolle valtion tukemien vuokra-asuntojen ja välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten sekä Lidl Suomi Ky:lle (Y-tunnus 1615779-0) päivittäistavarakaupan suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Lidl Suomi Ky vastaa päivittäistavarakaupan hankkeen suunnittelusta ja toteutuksesta ja Att vastaa tontille toteutettavien asuntojen suunnittelusta ja toteutuksesta.

Lidl Suomi Ky on velvollinen huolehtimaan siitä, ettei päivittäistavarakauppahankkeen suunnittelu ja rakentaminen hidasta eikä vaaranna tontille Att:n toimesta rakennettavien asuntojen toteutusta eikä aiheuta näiden toteuttamiselle tai Att:lle ylimääräisiä kustannuksia.

Osapuolet ovat velvollisia kustannuksellaan keskenään sopimaan kaikista hankkeiden suunnittelun ja rakentamisen edellyttämistä toimenpiteistä, kustannuksista sekä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Kaupungilla on oikeus seuraamuksista määrätä varaus päättymään, mikäli osapuolet eivät pääse näistä sopimukseen tai päivittäistavarakauppahankkeen toteuttaminen muutoin aiheuttaa haittaa tai viivästystä tontille rakennettavien asuntojen toteuttamiselle.

- Asuinrakennusoikeudesta tulee toteuttaa noin 60 % valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja noin 40 % välimuodon asuntotuotantona.

- Varauksensaajat ovat tietoisia, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen haetun asemakaavamuutoksen tulemistä voimaan. Kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke tämän johdosta viivästyy.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja sekä mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 8 olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausten lisäehtoja.

OSIO B: Yleiset varausehdot ja varausten lisäehdot

1.

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

2.

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Tontin rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan sovittamaan yhteen tarvittavilta osin varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen mainittujen tahojen kanssa. Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei 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.

3.

Kerrostalo tuotannossa varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää B2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 80 kWh/m²/vuosi, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Edellä mainittu energiatehokkuusehto on tontinluovutusehtoihin sisältyvä vähimmäisvaatimus.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksymän selvityksen.

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

4.

Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perhe-asuntolina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Muille alueille toteutettavassa Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntolina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

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-m².

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.

5.

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinointiryhmien kanssa.

6.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 10 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatöiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

7.

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 huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

8.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin hyväksymän yhteisön ylläpitämiä erityisryhmille suunnattuja asumisyksiköitä tai varata osuus asunnoista erityisryhmien itsenäiseen asumiseen. Yksittäisessä hankkeessa osuus voi tarpeen ja aluekohtaisen harkinnan mukaan olla korkeintaan 20 % tontin tai tonttien rakennusoikeudesta tai suurempikin niin erikseen sovittaessa.

9.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varauksen kohteen (tontin) osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista.

10.

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus omalla kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varaus-alueella tavanomaisia geoteknisiä maaperätutkimuksia (esim. maaperän kaivaus). Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimusten suorittamista Helsingin kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle) tutkimusten 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.

11.

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tälle varatut tontit ilman aiheetonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varattujen tonttien suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, 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 yritys-toimintaan 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.

12.

Kalasataman Sompasaaren tontteja koskeva ehto:

Varauksensaaja on tietoinen, että maaperä saattaa olla osittain pilaantunut. Suunnittelussa on huomioitava, että rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radon-putkitusta ei tarvitse toteuttaa. Toimenpiteistä ja kustannusten jaosta on sovittava kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

13.

Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tontteja koskeva ehto:

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.

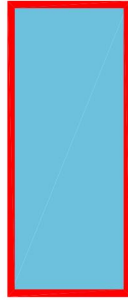
14.

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

LIITTEET

1. Varausaluekartta Herttoniemen metrokortteli
2. Varausaluekartta Laajasalon Reposalmentien kaava-alue
3. Kalasataman Sompasaaren alueen varausten lisäehdot
4. Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan varausten lisäehdot
5. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot
6. Länsisataman Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
7. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
8. Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavat lisäehdot
9. Ryhmärakennuttamisessa noudatettavat Hitas-lisäehdot
10. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 25.5.2018
11. Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehdot
12. Honkasuon ekokriteerit

HERTTONIEMEN METROASEMAN KORTTELI // ALUSTAVIA KILPAILUALUEEN RAJAUKSIA



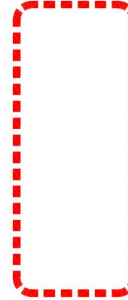
KILPAILUALUE, OSA 1

Suunnittelu- ja rakennusalue ulottuu
katutason ylä- ja alapuolelle (tuleva
metroaseman kortteli)



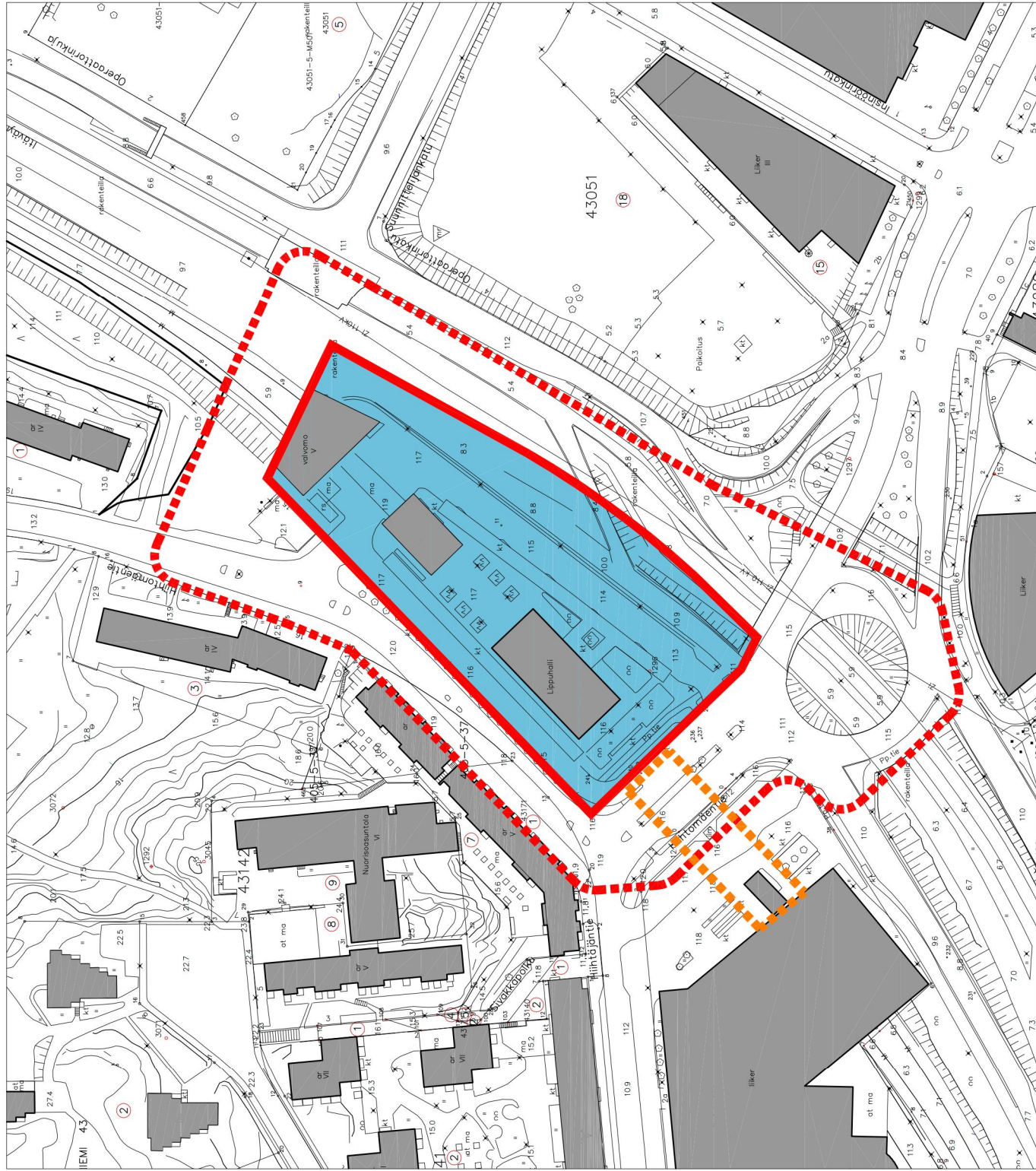
KILPAILUALUE, OSA 2

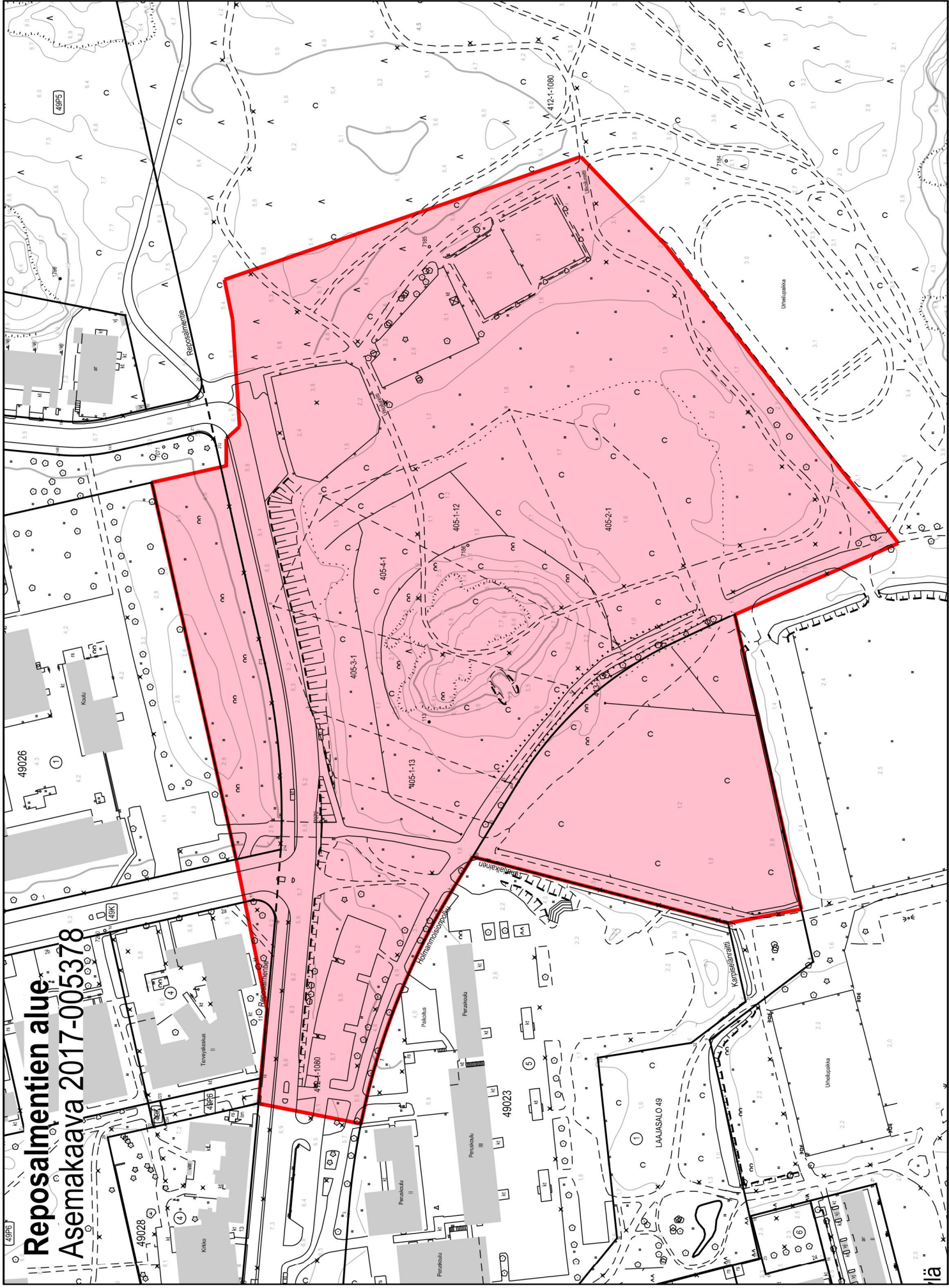
Suunnittelu- ja rakennusalue ulottuu
vain katutason alapuolelle (metrorata,
laituri-alue ja vertikaaliyhteydet)



TARKASTELUALUE

Kilpailijat voivat esittää mm.
liikennesuunnittelullisia ideoita
alueelle. Rajaus likimääräinen.





KALASATAMAN SOMPASAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

1. YLEISET EHDOT

1.1. *Määritelmät:*

Varauksensaajalla tarkoitetaan jäljempänä 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 Sompasaaren asemakaava-alueen asuinkorttelien 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-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 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 ja 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*

Varauksensaaja ja/tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen ryhtymään kaupungin määräämin ehdoin osakkeenomistajaksi uuteen perustettuun alueelliseen palveluyhtiöön Kalasataman Palvelu 2 Oy:hyn.

Varauksensaaja (rakennuttaja, rakennusliike) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa rakennuttajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkin-

tähinnan palveluyhtiölle tai kaupungille kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee/ostaa kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikkatonttien ja asemakaavassa määriteltyjen yhteis-kerhotilojen sekä alueportaalin ja kaupungin niin vaatiessa Kalasatamanpuistoon suunnitellun maanalaisen pysäköintilaitoksen tai muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten. Palveluyhtiö toteuttaa omakustannusperusteisia palveluja osakkeenomistajilleen.

Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen 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/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumiseen 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.

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 toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättää.

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 päättä.

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 sekä muista vastaavista päättää yhtiö Helsingin kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti.

Ellei Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohdasta 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 käyttöönotettavaksi 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 jätteidenkeräyspisteiden 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 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.

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 kustannusjaoista 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 –palvelu-kokonaisuuden 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 Sompasaaren 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:*

Uudet kaavamääräykset mahdollistavat varauksen kohdekohtaisesti (tonttikohtaisesti) asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen siten, että asuntorakentamisen yhteydessä toteutetaan kunkin korttelin pihakannen alle yhteiskäyttöön nimeämättöminä vähintään 65 % asemakaavassa määrätyistä autopaikoista. Kukin varauksen kohde (tontti) saa sijoittaa mainittujen korttelikohtaisten autopaikkojen lisäksi autopaikkoja myöhemmin kortteliin 10636 toteutettavaan alueelliseen pysäköintilaitokseen, mikä varmistetaan mainitun korttelin tonttien varaus- ja luovutusehdoilla.

Mikäli varauksen kohde (tontti) ei osallistu alueelliseen pysäköintilaitokseen, eikä toteuta siten asemakaavan edel-

lyttämään autopaikkojen vähimmäismäärää (100 %), tulee korttelin 10636 toteuttajan osoittaa kaava-alueella autopaikkojen riittävyys ennen korttelin 10636 alueellisen pysäköintilaitoksen rakennusluvan hyväksymistä. Tämän vuoksi korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen tiedustelemaan ennen pysäköintilaitoksen toteuttamista ja rakennusluvan hyväksymistä kaava-alueen muiden kortteleiden tonttien vuokralaisilta/ omistajilta (lisä)autopaikkatarvetta (kaavan mukaisen autopaikkojen vähimmäismäärän 100 % toteuttamiseen). Mikäli tällaista tarvetta on ja mikäli (lisä)autopaikkaa tarvitseva suorittaa autopaikasta toteutuskustannuksia vastaavan hinnan, korttelin 10636 toteuttaja on velvollinen toteuttamaan nämä autopaikat oman korttelin autopaikkojen lisäksi.

Tämän vuoksi varauksen kohteiden (AK- ja AKS -tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan asuntotonttien talonrakentamisen yhteydessä vähintään 65 % asemakaavassa määrättyistä autopaikoista ja niiden pysäköintiä palvelevat kannenalaiset pysäköintilaitokset rakenteineen ja laitteineen yhteispiha (AH)- ja/tai AK-/AKS-tonteille tai ma-lpa -merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Varauksen kohteiden mahdolliset lisääutopaikat sijoitetaan ja toteutetaan myöhemmin korttelin 10636 pysäköintilaitokseen, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

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 kannenalaiseen 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 rakentamisvel-

voitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus kortteli-kohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määritellä toteuttamisedot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

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

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

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

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

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

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät*

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

Mainitut uudet ehdot 1.11.2017 korvaavat aikaisempien Sompasaaren alueen lisäehtojen kohdat 2.5 (Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät) ja 2.6 (Fiksu Kalasatama).

2.6. *Kalasataman alueen muita erityisehtoja*

2.6.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteeseen

seen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.

2.6.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoiheen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen 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-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupunkipakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

2.6.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.

2.6.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelun rajauspaiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.

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 tontit-palvelu.

- 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. Kalasataman alueen kehittämistä ja rakentamista on tarkoitus mahdollisesti edistää kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa osallistumaan alueelliseen yhteismarkkinointiin. Tällöin kaupunki päättää yhteismarkkinoinnin muodoista yhteistyössä varauksensaajien kanssa.
- 2.6.11 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*
- Helen Oy:n tarkoitus on rakentaa kustannuksellaan kadunrakentamisen yhteydessä kaukokylmän runkoverkosta varauksen kohteeseen liityntäputken rakennusten ja tilojen mahdollista jäähdytystä varten.
- Tämän vuoksi varauksen kohteeseen toteutettava rakennus on liitettävissä kaukokylmäverkkoon jäähdytyksen järjestämistä varten Helen Oy:n kanssa erikseen sovittavin ehdoin.
- 2.7. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*
- Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.
- Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiiliteetin 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 edellyt-

tää tai kun asemakaavan muutoksen laatiminen sitä muutoin edellyttää. Sijainnin muuttamisella tarkoitetaan myös varauksen kohteen pienentämistä tai laajentamista.

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

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

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

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

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

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

2.8. *Muut ehdot:*

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

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

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

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimuksiin.

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

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

2.9. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Sompasaaren asemakaavan muutoksen nro 12200 mukaisen korttelin nro xxxxx tontin/tonttien x – x varauksensaajana noudattamaan edellä ja jäljempänä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201X

Varauksensaajan allekirjoitus

28.5.2018/mt

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 Verkkosaaren pohjoisosan asemakaava-alueen asuinkortteleiden mukaista aluetta.

1.2. *Varauksensaajan toteutusvelvollisuudesta yleisesti:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteen kaupunginhallituksen varauspäättöksen 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-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 varausajan kuluessa. Rakentaminen on aloitettava ilman aiheutonta viivytystä, kun rakennuslupa on saatu, kuitenkin viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa luvan saamisesta.

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

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

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin 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-aluetta 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 tai kaupungille kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee/ostaa kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

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

Varauksensaaja (tontin vuokralainen/omistaja) on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käytösopimuksen 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/kauppakirjan allekirjoittamisesta, ellei palveluyhtiön kanssa toisin sovita.

Varauksensaaja tai ryhmärakennuttamisen varattujen tonttien osalta edellä mainittu rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakentamisen ammattilainen on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kalasataman alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan merkintä- ja käytösopimuksen 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 toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päättä.

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 päättä.

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 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 käyttöönottettavaksi hyväksymistä.

Yhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Li-

säksi 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 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, kiinteistotekniset 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 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.

Tonttikohtaiset jäteputkien liitoskohdat

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen ja muiden saman korttelin tonttien tai niis-

tä 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 kustannusjaoista 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 –palvelu-kokonaisuuden 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 Sompasaaren 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 autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asunto-tonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat rakenteineen ja laitteineen yhteispiha (AH)- ja/tai AK-/AKS-tonteille tai ma-lpa -merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

Mikäli Verkkosaaren pohjoisosan asuinkortteleiden 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 maanalai-

sen pysäköintilaitoksen osien ja muiden rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määrittellä toteuttamisedot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

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

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

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

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

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

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät*

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

Mainitut uudet ehdot 1.11.2017 korvaavat aikaisempien Sompasaaren alueen lisäehtojen kohdat 2.5 (Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät) ja 2.6 (Fiksu Kalasatama).

2.6. *Kalasataman alueen muita erityisehtoja*

2.6.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohte-

seen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.

2.6.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoiheen kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet-palvelukokonaisuudessa.

2.6.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen 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-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2009) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kaupunkipakirjan allekirjoittamiseen mennessä. Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksisarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2009 pisteluku on 113,5.

2.6.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.

2.6.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkiympäristön asemakaavoituspalvelun rajaustiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.

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 tontit-palvelu.

- 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. Kalasataman alueen kehittämistä ja rakentamista on tarkoitus mahdollisesti edistää kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa osallistumaan alueelliseen yhteismarkkinointiin. Tällöin kaupunki päättää yhteismarkkinoinnin muodoista yhteistyössä varauksensaajien kanssa.
- 2.6.11. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kaupungin niin vaatiessa rakentamaan teknisestä tilasta kaupunkikaasun liittymän, nousut ja jakeluverkoston jokaiseen keittiöön asti lukuun ottamatta erityisasumisen kohteita.
- 2.6.12 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*
- Helen Oy:n tarkoitus on rakentaa kustannuksellaan kadunrakentamisen yhteydessä kaukokylmän runkoverkosta varauksen kohteeseen liityntäputken rakennusten ja tilojen mahdollista jäähdytystä varten.
- Tämän vuoksi varauksen kohteeseen toteutettava rakennus on liitettävissä kaukokylmäverkkoon jäähdytyksen järjestämistä varten Helen Oy:n kanssa erikseen sovittavin ehdoin.
- 2.7. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*
- Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.
- Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa

vaarantaa alueen stabiliteetin tai kun hankkeen 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 varausten kohteiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

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

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

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimuksiin.

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

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

2.10. *Sitoumus:*

"NIMI" sitoutuu Helsingin kaupungin 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.

Helsingissäkuunpäivänä 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, myöhempien 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-tiedonsiirto-rajapinta 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 rakennusautomaatio-rajapinnan 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 rakennusautomaatio-rajapinnan kautta, jotta mahdollistetaan energiatietoon 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: Kodinhoitohuoneen 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 jatkuvalle virralle. Kaapelointi tulee yhdistää SESKO SK69 suosittelemaan latauslaitteeseen, jossa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppin 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 sähkö- (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 kysynnänjoustopon 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:

Kysynnänjoustopon 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 kaukojäähdytysverkkoon.

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.

LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (12.6.2018)

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 terassitalokorttelin asemakaavan nro 12272 mukaista aluetta 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 viivästymistä.

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

2. ERITYISEHDOT

2.1. *Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä:*

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

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

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

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutus sopimuksen 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, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen varauksen kohteessa. Edelleen varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön varauksen kohteessa.

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

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten 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 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.

2.3. 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 kohdettaan em. näyttelytiloissa, mahdollisesti perustettavilla Jätkäsaaren Internet-sivustoilla sekä kaupungin mahdollisesti järjestämässä kaupunkirakentamisnäyttelyssä. Esittely- ja markkinointiaineisto koostuu mm. hankkeen yleiskuvauksesta, havainnekuvista, muusta tavanomaisena pidettävästä esittely- ja markkinointiaineistosta sekä hanketta kuvaavasta pienoismallista.

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

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

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

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy asemakaavassa varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² (+ 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 maaomaisuuden 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 Vesihuolloilta 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 varaus-alueelle 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 syvennysten, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten 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 aiheetonta 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:

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varausaluetta palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta toteutettuun kalliopysäköintilaitokseen.

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

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

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

2.7. Väestönsuojapaikkojen järjestäminen:

Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat (väestönsuojapaikat) Jätkäsaarenkallion alueelle toteutetun kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

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

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

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

2.8. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n maanvuokraoikeus:

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueeseen kohdistuu Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n (Y-tunnus 2509726-7) vuokrasopimuksen mukaisen erityisen oikeuden (vuokraoikeuden) kirjaaminen. Ko. vuokraoikeudelle on myönnetty laitostunnus (91-20-17-7-L1).

Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n maanvuokrasopimuksen mukaan ko. laitos sijoittuu likimääräisten tasojen - 21,70 ja - 10,10 välille. Näin ollen Jätkäsaaren pysäköinti Oy hallinnoi varausaluetta mainitussa tasossa ja varauksensaaja muilta osin kuitenkin sillä tarkennuksella, että varauksensaajan ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristysten suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

2.9. Jätkäsaaren Pysäköinti Oy:n toteuttamat maanalaiset tilat:

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueen alapuoliseen kalliotilaan ja sen läheisyyteen on toteutettu

yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita.

Kaupungilla, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä ja/tai näiden määräämällä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen varausalueen alapuolelle sijoittuvassa kalliotilassa likimääräisten tasojen - 21,70 ja - 10,10 välillä. Varauksensaajan ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n välinen hallintaraja on pysäköintilaitoksen yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

Tältä osin kaupungilla on edelleen korvauksetta oikeus luovuttaa mainittu oikeus kolmannelle sekä päättämillään ehdoilla vuokrata ja muutoin luovuttaa mainittuja tiloja em. hankkeiden toteuttamista varten.

Kaupungilla on edelleen oikeus varauksensaajaa enempää kuulematta hakea kaikki kalliotilaan sijoitettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämät viranomais- ja muut luvat. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemistä.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeensa suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliotilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei varausalueen rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliotilahankkeen suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle. Vaadittu laitoksen suojavyöhyke ulottuu enintään tasolle - 1,20. Varauksensaaja ei saa suorittaa varausalueella louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä, jotka voisivat vaarantaa kalliotilahankkeen toteuttamisen tai käytön, ja mainittujen toimenpiteiden osalta on joka tapauksessa noudatettava vaadittuja suojaetäisyyksiä ja muita kaupungin sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

3.0. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toteuttama maanalaisten tilojen kulkuyhteys (A-kuilu):

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että em. kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa on varausalueelle rakennettavaan rakennukseen osoitettu integroitavaksi kalliotiloihin sijoitettavia toimintoja palveleva kulkuyhteys (A-kuilu) siihen liittyvine mahdollisine porras- ja hissiyhteyksineen, savun- ja ilmanpoistoyhteyksiä sekä tuloilman yhteys putkineen, laitteineen ja rakenteineen.

Rakennukseen integroitaviksi esitettyjen toimintojen sekä näiden edellyttämät alustavat tilavaraukset esitetään tarkemmin kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa.

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainitun kulkuyhteyden ym. sekä niihin liittyvien putkien, laitteiden, rakenteiden ja muiden vastaavien sijoittamiseen varausalueelle rakennettavaan rakennukseen ja sen rakenteisiin. Varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee näiltä osin noudattaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n antamia ohjeita.

Varausalueelle rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määäämien tahojen kanssa siten, että mainitun kulkuyhteyden ym. sijoittaminen rakennukseen ja varausalueelle on mahdollista. Kaikista kulkuyhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä muutoksista, jotka saattavat vaikuttaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n asemaan, on sovittava etukäteen Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa liittämään po. kulkuyhteyden ym. kalliutilojen maanpäällisten osien suunnitelmat varausalueelle rakennettavan rakennuksen rakennuslupakuviin.

Helsingin kaupungilla ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä tai näiden määäämillä on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittua ylösnousua siihen liittyvine porras- ja hissiyhteyksineen sekä savun-, ilmanpoisto- ja tuloilman yhteyksineen sekä näihin liittyvine laitteineen ja rakenteineen varausalueella ja sille rakennettavassa rakennuksessa. Muutenkaan kulkuyhteyden ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta korvauksia. Kaupungilla ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus korvauksetta suorittaa tarpeelliset louhinta- ja rakentamistoimenpiteet varausalueella ja sille rakennettavassa rakennuksessa.

Po. kulkuyhteyden ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovitaan varauksensaajan ja kulkuyhteyden ym. omistajan (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) välillä tarkemmin erikseen laadittavalla lopullisella kuilurakenteiden sijoittamista ym. koskevalla sopimuksella. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kyseistä laadittavaa sopimusta. Mikäli varauksensaaja ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta sekä muista sopimusehdoista osapuolia kuultuaan sekä sisällyttää mainitut ehdot tontin maanvuokrasopimukseen. Ennen lopullisen kuilurakenteiden sijoittamista ym. koskevan sopimuksen laatimista varauksensaaja on velvollinen noudattamaan laadittua sopimusta Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kuilurakenteiden sijoittamisesta kiinteistölle 91-20-17-14 (varausalueelle). Ko. sopimus on voimassa siihen asti, kunnes se korvataan edellä tässä kohdassa tarkoitettulla lopullisella kuilurakenteiden sijoittamista ym. koskevalla sopimuksella.

3.1. Varausalueella sijaitseva sähkönsyöttöasema:

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueella sijaitsee kaupungin eri toimintoja palveleva sähkönsyöttöasema, joka jää varausalueelle.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeensa siten, ettei siitä aiheudu haittaa, vaaraa,

keskeytyksiä tai ylimääräisiä kustannuksia sähkönsyöttöaseman toiminnalle tai käytölle. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan hankkeen toteuttamista koskevat rakennuslupa- ja muut vastaavat suunnitelmat sähkönsyöttöaseman ajantasaisten suunnitelmien ja lähtötietojen kanssa. Helsingin kaupungilla ja/tai sen määräämillä on korvauksetta pysyvä oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa po. sähkönsyöttöasemaa varausalueella ja sille myöhemmin rakennettavassa rakennuksessa.

Edelleen varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan sähkönsyöttöaseman sijoittamisen edellyttämistä tarvittavista rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä ja/tai vuokrauksesta kaupungin ja sen määräämien tahojen kanssa. Rasitteet, rasitteenluonteiset oikeudet ja mahdollinen vuokraus tehdään ilman erillistä korvausta.

Helsingin kaupunki eri liikelaitoksineen ei vastaa mistään sähkönsyöttöasemasta varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

3.2. Ruoholahden Pysäköinti Oy:n maanvuokraoikeus:

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että varausalueeseen kohdistuu tällä hetkellä Ruoholahden Pysäköinti Oy:n maanvuokraoikeus.

Varausalueen rakentaminen edellyttää näin ollen, että po. vuokraoikeus päätetään ja vuokralaiselle kuuluvat laitteet ja rakenteet siirretään pois varausalueelta. 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.

3.3. 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 tuntumassa 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.

3.4. Varauksen siirtäminen ja voimassa olo:

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Varaus on voimassa varausajan edellyttäen, että varauksensaaja ei luovu varauksesta ja että varauksensaaja noudattaa kaupunginhallituksen varauspäätöksen sekä sen liitteiden ehtoja. Muussa tapauksessa kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan heti raukeamaan ja varata varauksen kohde kolmannelle.

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

3.5. Muut ehdot:

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

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämiä 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 luovutussopimuksiin.

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.

3.6. *Sitoumus:*

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

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT (25.5.2018)

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 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 viivästymistä.

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

2. *Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä:*

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

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 päättä.

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
- merkintasopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti yhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat yhtiölle viimeistään kahden kuukauden kuluessa tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tai kaupakirjan allekirjoittamisesta ja
- käyttösopimuksen 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 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 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 määrämällä tavalla (kuten kierrätyshuoneet).

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 määrämän 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 urakkasopimuksiin 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 projekti-alueelle työmaa-aitoja ja visuaalista ilmettä koskevan ohjeen. Ohje sisältää alueen työmaa-aitoihin ja muuhun viestintään liittyvät visuaaliset tunnistet 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 täsmentäviä määräyksiä.

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 projektialueen 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 osoitetut 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 toiminta-aluetta varauksen kohteeseen tai perustaa uusi alueellinen palveluyhtiö alueelle, varauksensaaja ja varauksensaajan perustama / määräämä yhtiö (tontin vuokralainen / ostaja) ovat velvollisia Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkeenomis-

tajiksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin varauksensaajan osoittama ja Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti, pääsuunnittelija tai muu vastaava rakennusalan ammattilainen.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu/perustetaan asemakaavaan merkittyjen yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteiskerhotilojen ja alueportaalin 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 tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen Palvelukonseptien toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita sekä maksamaan Palvelukonseptien investointikustannusten kattamiseksi osakkeiden merkintahinnat 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 pysymään palveluyhtiön osakkeenomistajana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan 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.

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 ehtojen 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 kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovi-
taan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien va-
rauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaa-
tiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortte-
leistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä kor-
vauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näytte-
ly-, markkinointi- ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydettäes-
sä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille koh-
teidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käy-
tettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

8. *Ympäristötaide*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuoren-
rannan alueella tonttien ja yleisten alueiden raken-
tamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistus-
suunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään pa-
rantamaan 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 ympäristö-
taidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli. Varauk-
sensaaja on velvollinen käyttämään ympäristötai-
teen suunnitteluun ja toteuttamiseen noin 10 eu-
roa/k-m² (+ alv, rakennuskustannusindeksi 1/2010).
Rakennuskustannusindeksillä tarkoitetaan indeksi-
sarjaa RI 2005 = 100, jolloin 1/2010 pisteluku on
113,50. Edellä mainituin perustein määräytyvä
summa osoittaa tavoitetason, josta voidaan perustel-
lusta syystä poiketa. Suunnitelman laadinnassa tu-
lee käyttää valaistussuunnitteluun erikoistunutta
suunnittelijaa.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään ym-
päristötaiteen suunnitelmat ja kustannusarviot alue-
työryhmän kokouksessa ennen rakennuslupakäsitte-
lyä.

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

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

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

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 asianomaisen viranomaisen mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

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

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Kaupunki ei vastaa tonttien toteuttamisen mahdollisesta viivästyemisestä 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:

.....
.....

Helsingissäkuunpäivänä
201...

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

Varauksensaaja (toiminimi ja y-tunnus):

.....

Varauksensaajan allekirjoitus:

.....

Nimenselvennys:

.....

(päivitetty 9.10.2017)

**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-m²) 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 ensimyyntin osalta. Hintakontrolloitujen asuntojen osalta noudatetaan muutoin edellä mainittuja ehtoja.

Asuntojen ensimyyntin 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 eikä perustettavan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestykseen sisällytetä Hitas-sääntelyä koskevia määräyksiä.

- 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 (tontti-yksikölle) ennen tontin pitkäaikaista 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; 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 myytävässä 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 hyväksyttyyn hankinta-arvoon perustuvan myyntihintaluettelon ja yhtiöjärjestyksen ennen ennakkomarkkinoinnin aloittamista sekä muuttokirjeen (tiedon kohteen valmistumisesta).

14 Vapaarahoitteiseen 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 varaamisessa 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 valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntopalvelutyksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

(päivitetty 9.10.2017)

Vapaarahoitteisessa 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 yhtiöjärjestystä 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-m²) 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 taakuuvaiheen 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 vaihtoehdoisen 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 pitkäaikaista 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 Asuntojen luovutuksessa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitellut asunnot tulee 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/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 ajankohdtaa ennen varauksensaajan merkitessä ja hankkiessa perustajaosakkaana 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.

- 11 Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (tontti-yksikölle) ennen tontin pitkäaikaista 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.

12 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.

13 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.

14 Vapaarahoitteiseen 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 varaimissa 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 valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntopalvelutyksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistumispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

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.

Tontinvarauspäättös 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 toimittamistaan 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) ja Markku Nevalaiselle (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 pilaantumisesta aiheutuvat tavanomaiseen rakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset. Pois kaivettava maa luokitellaan pilaantuneeksi, kun maassa olevien haitta-aineiden pitoisuudet ylittävät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaiset alemmat 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, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella 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.

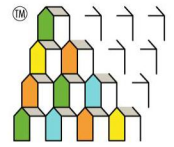
Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaushuoneen johtotietopalveluun:

- 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.



- 1 Tontille on toteutettava Kehittyvä Kerrostalo –hanke varauspäättöksen ehtojen sekä kaupungin mahdollisesti erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on seuraamuksista 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 varauspäättöksestä ilmeneviä kehittämisteemoja.
- 3 Varauksensaajan hanke on suunniteltava ja toteutettava tiiviissä yhteistyössä kaupungin po. hanketta varten nimeämän aluetyöryhmän kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle organisaatiostaan yhteyshenkilön, 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 rakennuslupan 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 rakennuslupan 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.



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.

PISTEYTYYS

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/m², jos asunnosta osa on erotettavissa sivuasunnoksi tai asunto on alle 80 m² riittää 30kWh/m² (7)
- (b) lämmitys- ja viilennysenergian tarve ilmanvaihto mukaan lukien on alle 30 kWh/m², jos asunnosta osa on erotettavissa sivuasunnoksi tai asunto on alle 80 m² riittää 50kWh/m² (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 m² 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 saniteettitilat ja minikeittiö) tilavaraukset osoitetaan (5)
- (b) yli 80 m² 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, korjausverstaas tai muita yhteistiloja (1)

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

Rakennusosien, tarvikkeiden ja materiaalien ympäristöystävällisyys (Yht. 5)

- maaleilla, rakennuslevyillä, laasteilla, saumaeristeillä, tasotteilla ja lämmöneristeillä on M1-pintamateriaalin päästöluokitus (huom: tiili, luonnonkivi, keraamiset laatat, lasi, metallipinnat, massiivipuu 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)
- käytetyllä puutavaramalla on FSC tai vastaava sertifikaatti (1)

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

- (a) kantava runko massiivipuurakenteella (5)
- (b) massiivipuu 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 laualattia (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 jättesuunnitelma, ja jätteet lajitellaan ainakin viiteen jätelajikseen (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 (5m²/asunto) hyötypuutarhaa varten (0,5)
- laatoitusta/leikattua nurmikkoa käytetään vain välttämättömillä kulkureiteillä ja oleskelupaikoissa, muuten istutukset ovat eri lajeja sisältäviä kasviyhdykskuntia (0,5)
- sadevesiä (hulevesiä) viivytetään ja imeytetään tontilla mm suosimalla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja 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 kivit tuotteita (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 CO₂-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 CO₂-ekv vuodessa. Maapallon sietokyvyn raja on 1000 kg CO₂-ekv ihmistä kohden vuodessa.

Nykyisen rakennuskannan lämmitysenergiankulutus Helsingissä on, Helsingin Energian tilastotietojen mukaan, pientalojen osalta keskimäärin 160 kWh/m², rivitalojen 160 kWh/m² ja kerrostalojen 135 kWh/m². Pientaloissa vedenkulutus on tyypillisesti 30 % pienempi kuin kerrostaloissa, mutta sähkönkulutus on kerrostaloja suurempi.

Erillispientaloissa asukkaalla on Helsingissä keskimäärin 40,7 m² käytettävää, rivitalossa 35,5 m² ja kerrostalossa 37,5 m². 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 CO₂-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 minimitasen mukaisesti toteutetun rakennuksen) ominaislämpöhäviöistä.

Matalaenergiatalon määritelmä on siis sidottu vallitsevaan määräystasoon. RIL:in Matalaenergia-käsikirja määrittelee matalaenergiatalon rakennukseksi, jonka lämmitys- ja jäähdytysenergian nettokulutuksen ominaiskulutus on välillä 30–50 kWh/m²/a.

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

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

Suomalaisen passiivitalon kriteerit ovat:

	Etelärannikko	Maan keskiosat	Pohjoisosat
Lämmitysenergian tarve	≤ 20 kWh/(m ² a)	≤ 25 kWh/(m ² a)	≤ 30 kWh/(m ² a)
Kokonaisprimääri-energian tarve	≤ 130 kWh/(m ² a)	≤ 135 kWh/(m ² a)	≤ 140 kWh/(m ² a)
Ilmapuotoluku n₅₀	≤ 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 vuositasona 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 ilmastomuutosta hillitsevä vaikutus. Puutuotteiden hiilijalanjälki onkin negatiivinen.

Hiilidioksidipäästöillä tarkoitetaan Honkasuon kilpailumateriaalin yhteydessä kaikkia ns. kasvihuonekaasuja hiilidioksidiksi muunnettuna eli hiiliekvivalenttina (CO₂-ekv). Merkittävimmät muut kasvihuonekaasut ovat vesihöyry (H₂O), metaani (CH₄), typpioksiduuli (N₂O) ja otsoni (O₃).

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

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 > toiminta > alaosastot > eko-safa > Kestävän rakentamisen linkkilista