

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 kiinteistöviraston tonttiosastolle ja kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

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

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

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

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

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin kaupunginkanslian talous ja –suunnitteluosaston aluerakentamisen 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 perustettavaan alueelliseen palveluyhtiöön.

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 perustetaan 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 on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa merkintä- ja käyttösopimuksen tai muun vastaavan sopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti palveluyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintahinnat tai niitä vastaavan omarahoitusosuuden 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 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 päättä.

Varauksensaaja on jätteen keräyksen järjestämistä varten velvollinen kytkemään varauksen kohteeseen rakennettavat rakennukset po. järjestelmään ja velvollinen ryhtymään

Kalasadaman 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 Kalasadaman jätteen putkikeräys Oy:n toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan tonttikohdaisesti 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 kohdella 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 rakennuksen 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.

2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Kalasataman alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin (rakennusviraston katu- ja puisto-osaston) hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan edellä mainittuja logistiikkasuunnitelmia. Varauksensaaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Varauksensaaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään edellä mainittujen suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat

ehdot myös varauksen kohteen toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin.

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 edellyttämää 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 määrätyistä 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. Korttelien 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 kannenalaan 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 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 autopaikkatonteille (LPA), pysäköintilaitosta varten erillisillä pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla, joissa sovitaan tarkemmin laitosten toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä ehdoista.

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

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin ja alueellisen palveluyhtiön hyväksyttäväksi.

Kaikki pysäköintilaitosten ajo- ja kulkuyhteyksien 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 viivästyisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa varauksensaajalle alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.5 *Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kaikkiin huoneistoihin, kahvila-, ravintola- ja liiketiloihin sekä kiinteistön yhteisiin järjestelmiin älykkäiden energijärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevan 1.12.2014 päivätyn ohjeen ”*Kalasadaman älykkäät energijärjestelmät, tontinluovutusehdot*” mukaisesti.

Sähköautojen lataukseen liittyvät velvoitteet (kohta 4. sähköautojen lataus) eivät koske varauksensaajaa siltä osin, kun asemakaavassa osoitetaan varauksen kohteen autopaikat sijoitettavaksi alueellisen palveluyhtiön toteuttamille maantasoisille autopaikkatonteille (LPA).

2.6. *Fiksu Kalasatama*

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta kaupungin niin vaatiessa seuraavaa Fiksua Kalasatamaa tai myöhemmin tarkennettavaa vastaavaa ehtoa:

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 järjestelmätason merkittäviä kustannussäästöjä.

Järjestelmät tulee pyrkiä toteuttamaan niin, että niiden data ja rajapinnat ovat käytettävissä avoimen datan yleisillä lisenssiehdoilla. Tällöin tulee noudattaa Helsingin Region Infoshare-palvelun määrittelemiä kaupunkien yleisiä avoimen datan lisenssiehtoja.

2.7. Kalasataman alueen muita erityisehtoja

- 2.7.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteeseen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.
- 2.7.2. Varauksensaajan on hyväksyttävä varauksen kohteen pintakuivatussuunnitelma korkeustasoineen rakennusvirastossa.
- 2.7.3. Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varauksen kohteen osalta Kalasataman alueelle mahdollisesti laadittavaa maanrakennusohjetta.
- Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamissuunnitelmat etukäteen rakennusvirastossa.
- 2.7.4. 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.
- 2.7.5. Varauksensaaja sitoutuu korvauksetta siihen, että varauksen kohteen kautta voidaan johtaa vesijohdon- ja viemärin runkoputket HSY:n Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.7.6. Varauksensaajan tulee laatia pienoismalli varauksen kohteesta ja sille tulevista rakennuksista mittakaavaan 1:400 L 2 piirustusten pohjalta kaupunkisuunnitteluviraston raajauspiirustusten ja ohjeiden mukaisesti.
- 2.7.7. 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 noudatettavien ehtojen.

Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee kiinteistöviraston tonttiosasto.

2.7.8. 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.

2.7.9. 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.

2.7.10. 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.

2.7.11 *Kaukokylmään liittymismahdollisuus*

Helsingin Energian tarkoitus on rakentaa kustannuksellaan kadunrakentamisen yhteydessä kaukokylmän runkoverkosta varauksen kohteeseen liityntäputken rakennusten ja tilojen mahdollista jäähdytystä varten.

Tämän vuoksi varauksen kohteeseen toteutettava rakennus on liitettävissä kaukokylmäverkkoon jäähdytyksen järjestämistä varten Helsingin Energian kanssa erikseen sovitavin ehdoin.

2.8. *Varauksen siirtäminen, muuttaminen ja voimassa olo:*

Varausta ei voida siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

Kaupungilla on oikeus varausaikana seuraamuksitta muuttaa varauksen kohteen sijaintia esimerkiksi silloin, kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus saattaa vaarantaa alueen stabiliteetin tai kun hankkeen toteuttamisen edellyttämä ruoppaus, alueen puhdistaminen tai ranta-

rakentaminen 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.

2.9. *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 kiinteistölautakunnan 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 varauhetkellä 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 2.8 kohdassa mainitut varauksen muuttamista ja siirtämistä koskevat asiat.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

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

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien veloitteiden 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) 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

.....