

**Puotinharjun Puhos Oy:n liiketontin 45071/2 suunnitteluvaraus
Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle
Liite 1**

1

Varauksensaajalla on liiketontin 45071/2 lisäksi oikeus suunnitella tarkoituksenmukaisia tontin ympäröiviä yleisiä ja pysäköintialueita. Sijainti- ja varausaluekartta on esityksen liitteenä 2.

2

Kaupunki laatii alueelle suunnitteluperiaatteet, joita varauksensaajan tulee noudattaa suunnittelussaan.

3

Alueelle tulee suunnitella nykyisille käyttäjille tarjottavia liiketiloja.

Varauksensaajan tulee lisäksi tutkia muutoinkin, miten nykyisten käyttäjien ja omistajien toiminta ja asema voitaisiin parhaalla mahdollisella tavalla turvata myös mahdollisessa jatkossa. Jäljempänä mainitun tonttivarauksen edellytyksenä voidaan muun ohella pitää sitä, miten mainittu toiminnan ja aseman turvaaminen on täytetty.

4

Suunnitteluperiaatteiden laatimisen jälkeen varauksensaaja järjestää kustannuksellaan yhteistyössä kaupungin kanssa suunnittelualueelle (varausalue ja tarkoituksenmukainen ympäröivä alue) idea/suunnittelukilpailun tai muun vastaavan menettelyn.

Kilpailun / muun menettelyn lopputulos toimii mahdollisesti laadittavan asemakaavan pohjana siten kuin kilpailuohjelmassa / muussa vastaavassa menettelyssä määritellään ja asemakaavoitusmenettelyn osalta on mahdollista.

5

Varauksensaajan on pyrittävä tekemään varausaikana tai sitä ennen tontin nykyisenä vuokralaisena toimivan Puotinharjun Puhos Oy:n (y-tunnus 0220124-4) osakkeenomistajien kanssa esisopimukset osakkeiden hankkimiseksi.

6

Hankkeiden suunnittelu tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien sekä tarvittavilta osin alueella toimivien yritysten ja muiden toimijoiden ja naapurikiinteistöjen kanssa.

7

Hanke on suunniteltava siten, että sen rakentamisen vaiheistaminen mahdollistaa alueella toimivien yritysten liiketoiminnan katkeamattoman toiminnan. Kohtuulliset toiminnan pysäytykset voidaan kuitenkin perustellusta syystä erikseen hyväksyä.

Kaupunki voi tutkia mahdollisessa tonttivarauksessa osin tarvittaessa väliaikaisia tiloja alueella toimiville yrityksille alueen ulkopuolelta, mutta kaupunki ei vastaa näistä aiheutuvista kustannuksista.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavamuutoksen. Mikäli varauksensaaja suunnittelee alueen siten, että suunnitelman perusteella voidaan laatia asemakaavamuutos suunnitteluperiaatteet ja kaupungin muutoin asettamat tavoitteet huomioiden, voidaan varauksen saajalle esittää erikseen varsinaista tonttivarausta. Tonttivarauksen esittämisen edellytyksenä on lisäksi ainakin:

- Varauksensaajan tulee erikseen hakea alueen varaamista toteuttamista varten.
- Varauksesta päättää erikseen kaupungin toimivaltainen toimielin
- Varauksensaajan on tullut hakiessaan tonttivarausta tehdä esisopimukset Puotinharjun Puhos Oy:n osakkeiden hankkimisesta yhtiön osakkeenomistajien kanssa siten, että esisopimusten tarkoittamat osakkeet edustavat enemmistöä yhtiön osakkeista ja päätösvallassa
- Tonttivaraukseen sisällytetään ehdot Puotinharjun Puhos Oy:n kaikille osakkeenomistajille maksettavista riittävästä ja kohtuullisista korvauksista. Korvausten maksaminen ei ole riippuvaista edellä tarkoitettujen osakkeiden hankkimista koskevien esisopim-

usten tekemisestä. Korvaus voi kuitenkin sisältyä esisopimukseen ja olla osa tai kokonaan osakkeiden hankintahintaa.

- Tonttivaraukseen sisällytetään varausalueelle suunniteltua asuinrakentamista koskevat rahoitus- ja hallintamuotovaatimukset. Varauksensaaja on tietoinen, että rahoitus- ja hallintamuodot määräytyvät lähtökohtaisesti kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman (tonttivarauksen aikana voimassa oleva AM-ohjelma) mukaisesti. Rahoitus- ja hallintamuodoissa pyritään kuitenkin ottamaan huomioon hankkeen erityispiirteet.

Lisäksi tonttivaraukseen sisällytetään omistusasuntotuotantoa koskevat huoneistojakaumaa koskevat tavanomaiset ehdot, ellei kaupungin kanssa muuta sovita hankkeen erityispiirteistä johtuen.

- Varauksensaajan tulee tarjota liiketiloja Puotinharjun Puhos Oy:n nykyisille toimijoille.
- Hanke on suunniteltava ja toteutettava siten, että sen rakentamisen vaiheistaminen mahdollistaa alueella toimivien yritysten liiketoiminnan katkeamattoman toiminnan siten kuin edellä on esitetty.
- Kaupunki ei vastaa liiketontilla (KL) 45071/2 sijaitsevien rakennusten purkamisesta eikä niistä aiheutuvista kustannuksista eikä muutoinkaan vuokra-alueen tai sen maaperän puhdistamisesta tai niistä aiheutuvista kustannuksista.
- Varauksensaajan tulee peruskorjata nykyisistä rakennuksista mahdollisesti suojeltava / säilytettävä rakennus laadittavan asemakaavan, rakennusluvan ja muutoin kaupungin asettamien ehtojen mukaisesti.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli varauksensaajan kanssa ei päästä yhteisymmärrykseen tonttivarauksen tarkemmista ehdoista, varausesitystä ei tehdä tai kaupungin toimivaltainen toimielin ei päättä varata aluetta varauksensaajalle tai ei päättä varauksesta esitetyn mukaisesti.

9

Lisäksi suunnitteluvarauksessa ja / tai mahdollisessa myöhemmässä tonttivarauksessa on noudatettava seuraavia yleisiä varausehtoja:

a)

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan soveltuvin osin liitteenä 3 olevaa maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -yksikön 25.5.2018 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista / tonttivarauksen aikana voimassa olevaa ohjetta. Ohjetta noudatetaan, ellei tässä varauspäätöksessä toisin ole todettu.

b)

Varattava tontti suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tonttia ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

c)

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan 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 tontin rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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.

d)

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastaavia lakisäätteisiä 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 vastavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan.

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

e)

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaikaa.