

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

Oulunkylän keskustakortteleiden kehittämisen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajana ovat Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria (y-tunnus 0634620-5) ja Kulmakivi Oy (y-tunnus 3110696-7)
2. Varaus on voimassa 30.6.2025 asti
3. Suunnittelun reunaehdoja:
 - a. Suunnittelualaue on keskustan laajenemialuetta ja maankäyttöratkaisut tulee suunnitella kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovittaen ja Oulunkylän keskusta-alueita tukien. Uusi rakentaminen sijoitetaan pääosin katujen var-sille kaupunkimaista katutilaa muodostaen. Varauksensaajan on suunnitel-tava koko kehittämisvarausalue.
 - b. Uudisrakennuskorttelit suunnitellaan kaupunkikuvaltaan korkeatasoisiksi ja korkeudeltaan sopivaksi olemassa ympäristöön nähden sekä muuhun suun-nitteilla olevaan maankäyttöön yhteistyössä asemakaavapalvelun kanssa.
 - c. Suunnitteluratkaisun tulee perustua laadukkaan, kävelypainotteisen julkisen tilan lisäämiseen ja sellaisiin tarkoituksenmukaisiin liikenneratkaisuihin, jotka sujuvoittavat liikkumista ja parantavat ympäristön viihtyisyyttä, myös pysä-köintilaitoksessa.
 - d. Uudisrakentamisen tulee olla pääosin asuntorakentamista sekä liike- ja palve-lutiloja. Asuinrakennusten alimman kerroksen tulee olla pääasiassa liike- ja toimitilaa. Koillisessa kortteliin sijoittuu päivittäistavarakauppa sekä alueen kirjastolle, nuorisotilalle ja työväenopistolle suunnitellaan uudet tilat. Lounai-seen kortteliin suunnitellaan tilat uudelle päivittäistavarakaupalle.
 - e. Viitesuunnitteluvaiheessa lounaiseen kortteliin, radan varteen varataan tila sinne suunniteltavalle uudelle perhe- ja hyvinvointikeskukselle.
 - f. Varauksensaaja on koillisessa korttelissa velvollinen jatkamaan yhteistyötä viitesuunnitteluvaiheen pääsuunnittelijan kanssa myös toteutussuunnittelu-vaiheessa. Kohteen pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin suostu-musta. Lounaiskorttelissa järjestetään arkkitehtuurikutsukilpailu asemakaa-van pohjalta yhteistyössä kaupungin kanssa.
 - g. Aukioiden ja katujen puoleisille julkisivuille tulee maantasokerrokseen suun-nitella liiketilaa kaupunkikuvan elävöittämiseksi. Liiketilojen näkyvyys, saavu-tettavuus sekä toiminnallisuus suunnitellaan korkeatasoisesti. Liiketilat suun-nitellaan muuntojoustaviksi ja myöhemmässä vaiheessa yhdistettäväksi tai erotettaviksi. Liiketilojen edustan liittyminen yleisiin alueisiin suunnitellaan yhteistyössä kaupungin kanssa.
 - h. Radan ja Oulunkyläntien estevaikutusta pyritään vähentämään (mm. suunnit-teluratkaisu ottaa huomioon radan eteläpuolen maiseman, rampit alikulkui-hin suunnitellaan luontevaksi osaksi korttelikokonaisuutta, liiketilojen saavu-tettavuutta suoraan alikuluista tutkitaan, liiketilaa ja aktiviteetteja suunnitel-laan Oulunkyläntien ja radan varren kulkureitin varteen)

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

- i. Varausalueella olevan julkista aukiotilaa ja yleisiä alueita toimintoihin varauksensaaja suunnittelee yhteistyössä liikenne- ja katusuunnittelupalvelun, maisemasuunnittelun ja asemakaavapalvelun kanssa.
- j. Tapio Rautavaaran puistoa korvaamaan suunnitellaan vehreä ja tilava aukio vanhan aseman edustalle, jonne siirrettäisiin Kulkurin uni -veistos.
- k. Oulunkylän tori -katu on osa radan eteläpuolelle jatkuvaa viherverkostoyhteyttä (VISTRAn viherverkostoa täydentävä yhteys kadulla), jossa edellytetään kookkaiden puiden rivistöä kadun varteen. Vanhan aseman näkyvyydestä Siltavoudintielle on huolehdittava.
- l. Lisäksi Seurahuoneen ja Arttulan näkyvyydestä radan toiselta puolelta tulee huolehtia
- m. Suunnitteluryhmässä on oltava mukana myös liikenteen, teknisten selvitysten ja maisemasuunnittelun asiantuntijoita. Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan, toiminnallisuuden, toteutettavuuden että kustannusvaikutusten suhteen. Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. geotekniikan, kunnallistekniikan, rakennetekniikan sekä ympäristövaikutusten arvioinnin osalta. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus ja kustannusvaikutukset riittävän laajalta tarkastelualueelta.
- n. Varauksensaajan tulee kustannuksellaan laatia asemakaavoituksen edellyttämät tekniset selvitykset ja suunnitelmat yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan kanssa.
- o. Suunnitelmiin pitää sisällyttää liikennetarkastelu sekä rakennettavuusselvitys sekä muut tarvittavat selvitykset hankkeen toteutettavuuden, taloudellisten vaikutusten sekä muiden vaikutusten arviointiin.
- p. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman periaatteita.
- q. Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta toteuttaa molemmat korttelialueet kattava geoenergiajärjestelmä, joka perustuu keskisyviin (noin 2,5 km) geoenergiakaivoihin.
- r. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota jalankulku yhteyksien ja -alueiden parantamiseen ja estevaikutusten vähentämiseen.
- s. Oulunkylän aseman pohjoinen alikulku tulee säilyttää pyörällä läpiajettavana ja esteettömänä, tarvittaessa jatkamalla alikulku Oulunkyläntorin suuntaan.

4. Hiilineutraali Helsinki 2030 ja ilmastoviisas suunnittelu

- a. Varausalueiden suunnittelussa edellytetään kaupungin kehittämän HAVA-työkalun (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmä) käyttöä.
- b. Alueilla tulee tutkia mahdollisuuksia paikallisille energiaratkaisuille ja kiinteistörajat ylittävälle energiayhteisölle.
- c. Purettavien rakennusten ja rakenteiden osalta tulee tutkia yhteistyössä kaupungin kanssa mahdollisuuksia paikalliseen purkumateriaalien käsittelyyn ja/tai hyödyntämiseen.
- d. Hankkeen toteutuksessa tulee noudattaa kiertotalouden periaatteita ja edistää kunnianhimoisesti niiden toteutumista.

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

- e. Kiertotalouden osalta painotetaan ratkaisuja, jotka vähentävät päästöjä jo rakentamisvaiheessa.
- f. Ilmastoviisaiden, vähähiilisten ja kiertotalouteen liittyvien ratkaisuiden tulee olla teknologioiltaan ajanmukaisia rakennusten toteutusvaiheessa.

5. Maanvuokrasopimuksen päättäminen sekä kaupalliset reunaehdot

- a. Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagallerialta saadaan sitova kirjallinen sitoumus vuokrasopimuksesta luopumiseen ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä. Koy Oulunkylän kauppagalleria sitoutuu päättämään maanvuokrasopimuksen 2020-luvulla, kun asemakaava on saanut lainvoiman.
- b. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista tonttien luovuttamista ja että kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta erikseen. Tontinvarausten ehtona on sopimusmuutos tai kirjallinen sitoumus Koy Oulunkylän kauppagallerian maanvuokrasopimuksen päättymisajan osalta.
- c. Kulmakivi Oy toimittaa kaupungille riittävät tiedot Koy Oulunkylän kauppagallerian kehittämissopimuksesta sekä liikkeenharjoittajien esisopimuksista.
- d. Tavoitteena on alueen palvelutarjonnan säilyminen rakentamisen aikana sekä mahdollisimman katkoton siirtyminen alueen koillisosan liiketiloihin. Rakentamisvelvollisuus ja määräajat sovitaan tarkemmin tonttivarauksissa.
- e. Liiketilojen tulee kokonaisuudessaan jakautua monipuolisesti useille yrittäjille.
- f. Suunnittelussa tulee edistää päivittäistavarakaupan kilpailua ja luoda hyvät toimintaedellytykset sekä koillisen että lounaisen korttelin päivittäistavara-kaupoille.

6. Liikenteelliset lähtökohdat:

- a. Maankäytön edellyttämien polkupyörien ja autojen pysäköintipaikat määritetään Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015) ja Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaisesti.
- b. Koillisen korttelin asuntohankkeiden pysäköintipaikkamäärä suunnitellaan markkinaehtoisesti asemakaavoituksen yhteydessä.
- c. Polkupyörien liityntäpysäköintipaikkoja on toteutettava vähintään 300 kappaletta. Pysäköintipaikkojen tulee sijaita siten, että niistä on helppo kulku Oulunkylän aseman seudun joukkoliikennevälineisiin. Pyörätelineiden tulee olla runkolukittavaa mallia ja paikkojen tulee olla katettuja.

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

- d. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on toteutettava liityntäpysäköintipaikkoja tarpeellinen, asemakaavoituksen yhteydessä sovittava määrä. Näitä liityntäpysäköintipaikkoja voidaan käyttää myös liiketilojen pysäköintiin vuorottaisperiaatteella.
- e. Liikenne- ja katusuunnittelupalvelu vastaa suunnittelusta katualueilla. Mikäli suunnittelualueen katuihin halutaan mitään toiminnallisia muutoksia, ne on hyväksyttävä liikenne- ja katusuunnittelupalvelussa.
- f. Kiinteistöjen ja päivittäistavara-kaupan huolto tulee järjestää pääasiassa tontilla maanalaisin järjestelyin.

7. Alustavat rahoitus- ja hallintamuodot sekä alustava huoneistotyyppijakauma

- a. Koillisen korttelin asuntotuotannon alustavat rahoitus- ja hallintamuodot ovat:
 - 30 % välimuodon asuntoja, josta osa asumisoikeus- tai osaomistus-asuntoja
 - 70 % sääntelemättömiä asuntoja, josta enintään 50 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa, lopun on oltava omistusasuntotuotantoa.
- b. Lounaisen korttelin asuntotuotannon alustavat rahoitus- ja hallintamuodot ovat:
 - 30 % välimuodon asuntoja, josta osa asumisoikeus- tai osaomistus-asuntoja
 - 70 % sääntelemättömiä asuntoja, josta enintään 45 % voi olla vuokra-asuntotuotantoa, lopun on oltava omistusasuntotuotantoa.
- c. Kortteleihin yhteensä toteutettavan vuokra-asuntotuotannon kokonaismäärä ei kuitenkaan saa ylittää 45 % asuntorakennusoikeuden koko määrästä.
- d. Omistusasuntotuotannossa asuinrakennusoikeudesta 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään noin 70 h-m².
- e. Kerrostalotuotannossa vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta vähintään 40 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 60 h-m².
- f.
- g. Muiden kuin perheasuntojen huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.
- h. Sääntelemättömän vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman tulee olla monipuolinen.

5. Teknialoudelliset reunaehdot ja lähtökohdat

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

- a. Suunniteltava alue on pääasiassa rakennettua ympäristöä ja maanpintaisina kerroksina on eri laadun ja paksuuden täyttömassoja, joiden tunnistaminen, laatu ja pilaantuneisuus on tutkittava sopivilla pohjatutkimusmenetelmillä. Lisäksi alue sijaitsee kitka- ja koheesiomaa-alueiden vaihtelualueella. On määritettävä maaperän kerroksellisuus, maalajit, kalliopinta pehmeikön reuna-alueet vastaavilla pohjatutkimuksilla.
- b. Kiinteistö Oy Oulunkylän Kauppagalleria ja Kulmakivi Oy delegeimien pohjatutkimusten tulosaineisto on toimitettava kaupungin Maa- ja kallioperäyksikölle.
- c. Alueelle kohdistuu liikennemelua alueen katujen liikenteestä sekä rautatiestä. Rautatie aiheuttaa alueelle mahdollisesti myös värinä- tai runkome-lua, mikä saattaa vaikuttaa asuntorakentamisen sijoitteluun ja suunnitte-luun. Tuleva raitiotie tulee huomioida suunnittelussa
- d. Alueella sijaitsee tavanomaiset kunnallistekniset verkostot. Alueella on tunnistettu Oulunkyläntien itäpuolella HSY:n jätevesiviemäriin 800 mm ja hule-vesiviemäriin 1300 mm sekä Oulunkylän torilla sijaitsevien viemäreiden siir-totarve. Hanke hankkii alueen johtokartat ja teettää kunnallisteknisen yleis-suunnitelman, jossa mm. tarkasteltu mm. HSY:n viemärien siirto uudelle rei-tille ja arvioitu merkittävimpien johtosiirtojen kustannukset.
- e. Suunnittelussa saa esittää muutoksia Oulunkylän torilta Oulunkylän aseman pohjoisen alikulkutunneliin johtavan luiskan rakenteisiin radan länsipuolella.

d. Ympäristöhäiriöt

8. Maanalainen pysäköintilaitos

- a. Varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitok-sen viitesuunnitelma.
- b. Pysäköintilaitos palvelee sekä alueen liike- ja palvelukiinteistöjen (ml. asiointi-pysäköinti) ja asuinkiinteistöjen tarpeita sekä mahdollistaa päivittäistavarakau-pan huoltoajon sijoittamisen maan alle aseman puoleisissa kortteleissa alueen koillisosassa. Kuhunkin hankkeeseen ryhtyvä vastaa itse kustannuksellaan tar-kemmista suunnitelmista ja toteutuksesta.
- c. Suunnittelussa tulee huomioida yleisten alueiden tuomat vaatimukset raken-teille (Helsingin kaupunki, yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnit-teluohje) ja huollettavuus sekä laitoksen vaatimat maanpinnalle johtavat reitit ja tekniset yhteydet, jotka tulee sijoittaa rakennuksiin.
- d. Pysäköintilaitoksen toteuttamiskelpoisuus tulee arvioida riittäviin suunnitel-miin ja selvityksiin pohjautuen. Pysäköintilaitoksesta tulee laatia alustavat ra-kennetekniset yleissuunnitelmat, joissa esitetään lisäksi kaikki maanpintaan tulevat yhteydet tilavarauksineen.
- e. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on huomioitava olemassa olevat sekä uudet maanalaiset tilavaraukset.

9. Vuorovaikutus

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

- a. Suunnitteluratkaisuihin järjestetään riittävää vuorovaikutusta yhteistyössä kaupungin kanssa.

10. Varauksensaaja vastaa kehittämisvarauksen aikana laadittavista selvityksistä ja niiden kustannuksista

11. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.

12. Kehittämisvarauksen saajalle sekä tämän kehittämisvarauksen aikana esittämille toteuttajakumppaneille varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa enintään noin 70 000 k-m² (ml. asuntotuotanto, liiketilat ja toimitilat) uudisrakentamista varausalueen koillis- ja lounaisosiin muodostettaviin kiinteistöihin, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

13. Varauksensaajan on lisäksi noudatettava yleisiä varausehtoja (liite 3).

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

*Yleiset kehittämisvarauksia koskevat ehdot:**1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet*

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muista vastaavia lakisääteisiä velvoitteita.

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteitaan tai varauksensaaja taikka varauksensaajana toimivan yhtiön johtohenkilö tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttävä henkilö tuomitaan ns. harmaaseen talouteen liittyvästä rikoksesta (esim. verotus) tai muusta vastaavasta yritystoimintaan liittyvästä rikoksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan.

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

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

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. Suunnitteluvastuu

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan varausalueelle idea/viite/maankäyttösuunnitelmat ilman aiheutonta viivytystä. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään varausalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti.

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja tulevat rakennukset on suunniteltava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa varausalueen alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

2.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovit-

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

tamaan yhteen varausaluetta koskevat suunnitelmat yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa niin, ettei varausalueen toteuttamisesta aiheudu tarpeetonta haittaa muille kiinteistöille tai yleisille alueille.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varausalueen toteuttamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

3. *Pohjatutkimusten suorittaminen*

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

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperä-tutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

Varauksensaaja on velvollinen ennallistamaan alueen tutkimuksia edeltävään kuntoon kustannuksellaan.

4. *Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat*

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita tai liikenteen ohjauslaitteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Mahdollisten johtosiirtojen sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtojen ehdot määrittelee niiden omistaja. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

5. *Maanlaiset hankkeet*

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanlaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

6. *Varauksensaajan vastuu maaperästä*

Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että varausalue ei varauksensaajan toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli varausalue varauksensaajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyin vuoksi pilaantuu, varauksensaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluille sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperästä on voimassa varausaikana siltä osin kuin varauksensaaja suorittaa varausalueella edellä kohdan 3 mukaisia tutkimuksia.

7. *Vastuuvapauslausekkeet*

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen suunnittelun tai pohjatutkimusten suorittamisen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallistekniikoiden johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtojen, varausalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän puhdistamisen johdosta tai mikäli varausaluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka varauksensaaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että varauksensaajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikeusvaatimuksen, ylemmän toimielman tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakenta-

21.6.2022

OULUNKYLÄN VARAUSEHDOT

misen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai aluetta ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.