

Tontinvaraus- muistio 2021

Helsinki

Sisällys

Osio A: Tonttikohtaiset varausehdot.....	5
10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti.....	5
10672/1 (AK), asuinrakennusoikeus 2 400 k-m ² , asuntoja 30	5
10672/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m ² , asuntoja 39	5
10673/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 800 k-m ² , asuntoja 48	6
10673/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 800 k-m ² , asuntoja 45	6
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri.....	7
20079/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m ² , asuntoja 46	7
20079/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 450 k-m ² , asuntoja 41	7
20079/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m ² , asuntoja 54	7
20083/1 (AK), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m ² , asuntoja 54	7
20083/2 (AK), asuinrakennusoikeus 2 500 k-m ² , asuntoja 29	8
20083/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 000 k-m ² , asuntoja 47	8
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö	8
28142/5 (AK), asuinrakennusoikeus 9 350 k-m ² , asuntoja 112	8
28300/12 (määräala) (A), asuinrakennusoikeus 2 800 k-m ² , asuntoja 33	9
28. Oulunkylä, Maunula, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö.....	9
28222/2 (AK), asuinrakennusoikeus 7 800 k-m ² , asuntoja 92	9
28226/31 (AKS), asuinrakennusoikeus 1 460 k-m ² , asuntoja 24	10
28. Oulunkylä, Patola, Patolan kerrostalotontit.....	11
28309/9 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m ² , asuntoja 39	11
28309/8 (LPA)	12
33. Kaarela, Honkasuo, Honkasuontie	13
33376/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 800 k-m ² , asuntoja 56	13
33428/1 (AK), asuinrakennusoikeus 7 300 k-m ² , asuntoja 86	14
33428/2 (AK), asuinrakennusoikeus 6 700 k-m ² , asuntoja 84	15
33429/2 (LPA)	15
38. Malmi, Malmin entinen lentokenttä, Nallenrinne	16
38238/2 (AK), asuinrakennusoikeus 2 800 k-m ² , asuntoja 33	16
38238/3 (AK), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m ² , asuntoja 75	17
38241/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m ² , asuntoja 44	18
38241/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 700 k-m ² , asuntoja 67	19
38258/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m ² , asuntoja 44	20
38258/4 (AK), asuinrakennusoikeus 2 800 k-m ² , asuntoja 33	21
41. Suurmetsä, Jakomäki, Jakomäen sydän	22
41200/17 (AKS), asuinrakennusoikeus 5 400 k-m ² , asuntoja 90	22

46. Pitäjänmäki, Reimarla, Länsi-Reimarlan täydennysrakentaminen	23
46147/12 (A), asuinrakennusoikeus 540 k-m ² , asuntoja 5	23
54. Vuosaari, Meri-Rastila, Meri-Rastilan itäosa.....	23
54118/7 (AK), asuinrakennusoikeus 5 400 k-m ² , asuntoja 64	23
54118/8 (AK), asuinrakennusoikeus 4 800 k-m ² , asuntoja 56	23
54125/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 200 k-m ² , asuntoja 49	23
54164/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m ² , asuntoja 41	23
54164/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m ² , asuntoja 41	23
54210/3 (LPA).....	25
Erillisillä kilpailu- ja ilmoittautumismenettelyillä luovutettavaksi esitettävät tontit.....	26
10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti.....	26
10672/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 050 k-m ² , asuntoja 38	26
10672/4 (AK), asuinrakennusoikeus 2 600 k-m ² , asuntoja 33	26
10673/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m ² , asuntoja 41	26
10673/4 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m ² , asuntoja 41	26
20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri.....	27
20084/1 (AK), asuinrakennusoikeus 4 600 k-m ² , asuntoja 58	27
20084/2 (A), asuinrakennusoikeus 2 400 k-m ² , asuntoja 30	27
20084/3-7 (A), asuinrakennusoikeus yht. 875 k-m ² , asuntoja 10	27
28. Oulunkylä, Patola, Käskynhaltijantien ympäristö	27
28310/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 900 k-m ² , asuntoja 21	27
33. Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää	27
33xxx, asuinrakennusoikeus n. 18 000 k-m ² , asuntoja 212.....	27
43. Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, Työnjohtajankadun korttelit	28
43084/3 (C), rakennusoikeus 35 000 k-m ² , asuntoja 303.....	28
47. Mellunkylä, Kivikko, Kehä I ja Kivikontien liittymä ympäristöineen	28
47079/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 400 k-m ² , asuntoja 16	28
47081/1 (LPA).....	28
54. Vuosaari, Keski-Vuosaari, Kulttuurikortteli.....	28
54179, asuinrakennusoikeus n. 24 000 k-m ² , asuntoja 296	28
Osio B: Tonttien yleiset varausehdot.....	29
1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet.....	29
2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset.....	29
3. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus	30
3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus	30
3.2 Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen	31
3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen	31
4. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus	32

5. Liito-oravan huomiointi suunnittelussa	32
6. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta	33
7. Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat	33
8. Maalämpö- ja porakaivot ym.....	34
9. Maanalaiset hankkeet.....	34
10. Varauksensaajan vastuu maaperästä.....	34
11. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille	34
12. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen	35
13. Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat	35
13.1 Sähköautopaikat ja niihin varautuminen.....	36
13.2 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset	36
13.3 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto	37
13.4 Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto.....	37
14. Vastuuvapauslausekkeet.....	37
18. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo	38
Liitteet.....	39

Osio A: Tonttikohtaiset varausehdot

Osiossa A on esitetty tonttikohtaiset varausehdot yksityisille toimijoille ja Helsingin kaupungin asuntotuotannolle esitettäville tontinvarauksille. Tonttikohtaiset varausehdot täydentävät osiossa B esitettyjä tonttien yleisiä varausehtoja.

Muistiossa esitettyjen asuntojen määrät ovat laskennallisia, eivät suunnitelmiin perustuvia, joten toteutuvat asuntojen määrät voivat poiketa tässä esitetystä.

10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti

10672/1 (AK), asuinrakennusoikeus 2 400 k-m², asuntoja 30

Helsingfors Svenska Bostadsstiftelse sr:lle (Y-tunnus 0224230-2) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa yhteistyössä Haahtela Oy:n kanssa Haahtela TVD® -simulaatiomallin mukaisesti. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen raportoimaan simulaatiomallin tuloksia kaupungille erikseen sovitusti.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan mahdollisesti laatimassa talonrakentamisen suunnitteluohjetta. Varauksensaaja on tällöin velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 11.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Nihdin alueen tontinvarausten lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

10672/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m², asuntoja 39

Kilo Invest Oy:lle (Y-tunnus 2753628-6) Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.

- Varauksensaaja on velvollinen käyttämään talonrakennushankkeessaan Betolar Oy:n Geoprime -pienen CO₂ -geopolymeeribetonia mahdollisimman suuressa määrin. Varauksensaaja on velvollinen esittämään kaupungille laskelman geopolymeeribetonin käytöstä hankkeessaan.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan mahdollisesti laatimassa talonrakentamisen suunnitteluohjetta. Varauksensaaja on tällöin velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 11.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Nihdin alueen tontinvarausten lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja sekä Hitas-tuotannossa liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

10673/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 800 k-m², asuntoja 48

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan mahdollisesti laatimassa talonrakentamisen suunnitteluohjetta. Varauksensaaja on tällöin velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 12.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Nihdin alueen tontinvarausten lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

10673/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 800 k-m², asuntoja 45

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan mahdollisesti laatimassa talonrakentamisen suunnitteluohjetta. Varauksensaaja on tällöin velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 13.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja, liitteenä 1 olevia Kalasataman Nihdin alueen tontinvarausten lisäehtoja

ja liitteenä 2 olevia 23.6.2020 päivättyjä Kalasataman älykkäät energijärjestelmät -tontinluovutusehtoja.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

20079/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m², asuntoja 46

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 14.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

20079/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 450 k-m², asuntoja 41

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 14.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 4 Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

20079/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m², asuntoja 54

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 14.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

20083/1 (AK), asuinrakennusoikeus 4 300 k-m², asuntoja 54

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 14.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

20083/2 (AK), asuinrakennusoikeus 2 500 k-m², asuntoja 29

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 14.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 4 Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

20083/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 000 k-m², asuntoja 47

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Asunnot toteutetaan Hitas I -ehdoin.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 14.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Länsisataman Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja sekä liitteenä 4 Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

28. Oulunkylä, Patola, Käs-kynhaltijantien ympäristö

28142/5 (AK), asuinrakennusoikeus 9 350 k-m², asuntoja 112

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen ja asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 1/3 tulee toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona ja noin 2/3 asumisoikeusasuntotuotantona sekä sopimaan tähän liittyvästä tonttijaosta.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.

- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee toistaiseksi Helenin muuntamo ja muuntamolle kulkevia johtoja. Muuntamolle on kaavassa osoitettu uusi sijainti Mestarintien toiselta puolelta. Tämä tulee huomioida rakentamisen aikataulussa. Varauksensaajan tulee sopia muuntamon siirrostä Helen Oy:n kanssa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee maanalainen tunneli, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

28300/12 (määräala) (A), asuinrakennusoikeus 2 800 k-m², asuntoja 33

Weston Group Oy:lle (Y-tunnus 2692304-9) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varausalue on liitekartan 6 mukainen määräala kaavatontista 28300/12 (noin 3 566 m²), jonka asuinrakennusoikeus on 2 800 k-m² ja liikerakennusoikeus 100 k-m².
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessa esitetyn mukaisesti puurakentamisena, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee käytöstä poistettu kaasujohto.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

28. Oulunkylä, Maunula, Pirkkajontien ja Pirkkolantien ympäristö

28222/2 (AK), asuinrakennusoikeus 7 800 k-m², asuntoja 92

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan tontille joko hintakontrolloituja omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja kuitenkin siten, että hallinta- ja rahoitusmuoto poikkeaa aiemmin varatulle tontille 28225/4 toteutettavasta asuntotuotannosta.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee käytössä olevia johtoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.
- Kaupunki ilmoittaa, että alueen pohjoisosassa on harjoitettu polttonesteiden jakelutoimintaa ja alueen pohjoisosa on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätöksen HEL 2020-000598, 4.3.2020 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu toimenpideraportti Neste Express Helsinki Maunula Pirkkolantie 2, Golder Associates Oy, 7.8.2020.
Vuokra-alueen pohjoisosa on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Raportin mukaan alueella ei ole käyttörajoitetta eikä puhdistustarvetta.
Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle aiheutua.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 4 olevia Hittas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

28226/31 (AKS), asuinrakennusoikeus 1 460 k-m², asuntoja 24

Graniittiasunnot Oy:lle (Y-tunnus 2683507-3) valtion takauslainalla (20 v.) toteutettavien, senioreille suunnattujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että voimassa olevaan asemakaavaan on merkitty tontille 28226/31 mahdollisuus sijoittaa autopaikkoja tontin 28226/30 puolelle, mikäli osoittautuu, että kaavan edellyttämien autopaikkojen sijoittaminen tontille 28226/31 ei muuten kokonaisuudessaan olisi mahdollista. Varauksensaaja on tällöin velvoitettu sopimaan tontin 28226/30 haltijan kanssa autopaikkojen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käyttämisestä sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.
- Tontteja 28226/30 ja 31 palveleva kaavan mukainen yhteinen melulta suojattu piha-alue tulee sijoittaa tontin 28226/30 alueelle. Varauksensaaja on

velvollinen sopimaan yhdessä tontin 28266/30 haltijan kanssa tontteja 28226/30 ja 31 yhteisesti palvelevan ja tontilla 28226/30 sijaitsevan voimassa olevan asemakaavan mukaisen meluttoman leikkialueen/yhteisen oleskelualueen sijoittamisesta, toteuttamisesta ja käytöstä, sekä tähän liittyvistä kustannuksista. Leikkipaikka tulee toteuttaa siten, että se palvelee tonttien 28266/30 ja 31 asukkaiden yhteisenä oleskelualueena. Osapuolien tulee sopia yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

- Varauksensaaja on tietoinen, että alueella sijaitsee käytössä olevia ja käytöstä poistettuja johtoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.
- Kaupunki ilmoittaa, että alueella on ollut rakennuksen lämmitysöljysäiliö ja alue on puhdistettu ympäristöviranomaisen tarkastuskertomuksen ID 1103445, 2.12.2012 mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti Pirjontie 1, Vahanan Environment Oy, 13.2.2012. Alueen ulkopuolelle, etelänpuoleisen jalkakäytävän alle jäi lievästi öljyllä pilaantuneita maita, jotka on eristetty vuokra-alueesta savieristeellä. Vuokra-alue on merkitty valtakunnalliseen maaperän tilan tietojärjestelmään. Raportin mukaan alueella ei ole käyttörajoitetta eikä puhdistustarvetta. Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle aiheutua.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

28. Oulunkylä, Patola, Patolan kerrostalotontit

28309/9 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m², asuntoja 39

ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1079220-8) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessa esitetyn konseptin ”Hyvän kunnon talo” idean mukaisena, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan asuntotonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja osittain (18 kpl) LPA-tontille 28309/8. Loput asuntotonttia palvelevat velvoiteautopaikat saa sijoittaa asuntotontille. Varauksensaaja on lisäksi tietoinen, että Y-tonttia 28309/7 palvelevat autopaikat (6 kpl) tullaan myöhemmin sijoittamaan LPA-tontille 28309/8.
Varauksensaaja on edelleen velvollinen alkuvaiheessa toteuttamaan LPA-tontille kulkuyhteyden ja asuntotonttia palvelevat autopaikat (18 kpl). Asuntotonttia palvelevat autopaikat saa toteuttaa tilapäisinä autopaikkoina LPA-tontille.
Varauksensaaja on tietoinen, että LPA-tontin käytöstä voidaan sopia lopullisesti vasta, kun Y-tontille 28309/7 sijoittuva päiväkotirakennus tullaan rakentamaan. Lopulliset pysäköintipaikat toteuttaa tällöin kaupunki.
Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 28309/7 ja 8 varauksensaajien/haltijoiden kanssa lopullisten autopaikkojen toteuttamisesta, sijoittamisesta ja ylläpidosta sekä näihin liittyvistä kustannuksista osapuolien välillä laadittavassa erillisessä rasite/yhteisjärjestelysopimuksessa. Kustannukset jakautuvat osapuolien kesken tonttien autopaikkojen suhteessa, ellei toisin sovita. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti. Lisäksi hinnoittelussa tulee ottaa huomioon tulevan päiväkodin käyttäjien saattoliikenteen ja huollon aiheuttama käyttö.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee johtoja. Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että varausalueen rakennusalaan osin kohdistuu kaavanmukainen johtokuja ja rakennusalan välittömässä tuntumassa sijaitsee viemärijohto. Edellä mainittu tulee huomioida suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitseva vanhan kaavan mukainen kevyenliikenteen raitti tulee siirtää varausalueelta uuden kaavan mukaiseen sijaintiin. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

28309/8 (LPA)

ES-Laatuasumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1079220-8) asuntotonttia 28309/9 palvelevien velvoiteautopaikkojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueeseen nykyisellään kohdistuvien maanvuokrasopimusten muuttamista sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan asuntotonttia 28309/9 palvelevia velvoiteautopaikkoja osittain (18 kpl) LPA-tontille 28309/8. Loput asuntotonttia palvelevat velvoiteautopaikat saa sijoittaa asuntotontille 28309/9. Varauksensaaja on lisäksi tietoinen, että Y-tonttia 28309/7 palvelevat autopaikat (6

kpl) tullaan myöhemmin sijoittamaan LPA-tontille.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen alkuvaiheessa toteuttamaan LPA-tontille kulkuyhteyden ja asuntotonttia palvelevat autopaikat (18 kpl). Asuntotonttia palvelevat autopaikat saa toteuttaa tilapäisinä autopaikkoina LPA-tontille.

Varauksensaaja on tietoinen, että LPA-tontin käytöstä voidaan sopia lopullisesti vasta, kun Y-tontille 28309/7 sijoittuva päiväkotirakennus tullaan rakentamaan. Lopulliset pysäköintipaikat toteuttaa tällöin kaupunki.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 28309/7 ja 9 varauksensaajien/haltijoiden kanssa lopullisten autopaikkojen toteuttamisesta, sijoittumisesta ja ylläpidosta sekä näihin liittyvistä kustannuksista osapuolien välillä laadittavassa erillisessä rasite/yhteisjärjestelysopimuksessa. Kustannukset jakautuvat osapuolien kesken tonttien autopaikkojen suhteessa, ellei toisin sovita. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti. Lisäksi hinnoittelussa tulee ottaa huomioon tulevan päiväkodin käyttäjien saattoliikenteen ja huollon aiheuttama käyttö. Tontin lopullisesta hallinnasta tullaan päättämään osapuolien välillä myöhemmin.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

33. Kaarela, Honkasuo, Honkasuontie

33376/2 (AK), asuinrakennusoikeus 4 800 k-m², asuntoja 56

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan tonttia 33376/2 palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33429/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 palveleva pysäköintiyhtiö.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi korttelien 33375, 33376, 33428 ja 33429 varauksensaajat ovat vel-

vollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tonteilla 33376/2 ja 33428/1 Hopeatäpläntien ja Nopsasiiventien varrella sijaitsevien talojen sekä LPA-tontin 33429/2 rakentaminen voidaan aloittaa, kun Hopeatäpläntien ja Nopsasiiventien katupohjat ja kunnallistekniikka on rakennettu. Mikäli tästä poiketaan, asiasta tulee neuvotella hyvissä ajoin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

33428/1 (AK), asuinrakennusoikeus 7 300 k-m², asuntoja 86

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan tonttia 33376/2 palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33429/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 palveleva pysäköintiyhtiö.
Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
Lisäksi korttelien 33375, 33376, 33428 ja 33429 varauksensaajat ovat vullisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 100 metrin varoalue. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.

- Varauksensaaja on tietoinen, että tonteilla 33376/2 ja 33428/1 Hopeatäpläntien ja Nopsasiiventien varrella sijaitsevien talojen sekä LPA-tontin 33429/2 rakentaminen voidaan aloittaa, kun Hopeatäpläntien ja Nopsasiiventien katu pohjat ja kunnallistekniikka on rakennettu. Mikäli tästä poiketaan, asiasta tulee neuvotella hyvissä ajoin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

33428/2 (AK), asuinrakennusoikeus 6 700 k-m², asuntoja 84

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan tonttia 33376/2 palvelevat velvoiteautopaikkansa tontille 33429/2 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 palveleva pysäköintiyhtiö.
Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
Lisäksi korttelien 33375, 33376, 33428 ja 33429 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä pysäköintilaitoksen toteuttajan kanssa sopimaan käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

33429/2 (LPA)

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle pysäköintiyhtiön perustamista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.

- Varauksensaaja on velvollinen perustamaan alueellisen pysäköintiyhtiön ja toteuttamaan tontille 33429/2 sijoittuvan ja kortteleita 33375, 33376, 33428 ja 33429 palvelevan pysäköintilaitoksen, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkoja po. tontille sijoittavien kortteleiden 33375, 33376, 33428 ja 33429 tonttien varauksensaajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelien 33375, 33376, 33428 ja 33429 varaustensaajien kanssa yhteistyössä pysäköintilaitoksen käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Edellä mainittu tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tonteilla 33376/2 ja 33428/1 Hopeatäpläntien ja Nopsasiiventien varrella sijaitsevien talojen sekä LPA-tontin 33429/2 rakentaminen voidaan aloittaa, kun Hopeatäpläntien ja Nopsasiiventien katupohjat ja kunnallistekniikka on rakennettu. Mikäli tästä poiketaan, asiasta tulee neuvotella hyvissä ajoin liikenne- ja katusuunnittelupalvelun kanssa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

38. Malmi, Malmin entinen lentokenttä, Nallenrinne

38238/2 (AK), asuinrakennusoikeus 2 800 k-m², asuntoja 33

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0787027-9) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuontontteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 15.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

38238/3 (AK), asuinrakennusoikeus 6 000 k-m², asuntoja 75

A-Kruunu Oy:lle (Y-tunnus 1736841-8) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntontteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 15.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

38241/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 700 k-m², asuntoja 44

TA-Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0813688-5) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntontteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 15.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

38241/3 (AK), asuinrakennusoikeus 5 700 k-m², asuntoja 67

Toivo Group Oyj:lle (Y-tunnus 2687933-2) hintakontrolloitujen omistusasuntojen ja valtion tukeman (lyhyt korkotuki, 10 vuotta) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Asuinrakennusoikeudesta noin 50 % tulee toteuttaa hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona ja noin 50 % valtion tukemana lyhyen korkotuen (10 vuotta) vuokra-asuntotuotantona. Toivo Group Oyj:n omistusyhteisyrittäjä Elämäni Kodit 10 Oy (Y-tunnus 3096646-3) toteuttaa valtion tukeman lyhyen korkotuen vuokra-asuntotuotannon.
- Varauksensaaja on velvollinen ensin toteuttamaan hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osuuden rakennusoikeudesta. Mikäli rakennusteknisesti hankkeen toteuttaminen ensivaiheessa hintakontrolloidun omistusasuntotuotannon osalta ei ole mahdollista, tulee varauksensaajan hakea rakennuslupia hankkeilleen samanaikaisesti.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontin jakaminen kahdelle eri hallinta- ja rahoitusmuodolle edellyttää tontin jakoa kahdeksi eri tontiksi, jossa liikerrakennusoikeuden tulee jakautua tasaisesti molemmille tonteille. Liitteenä 9 on alustava luonnos kaavan mahdollistamasta tonttijaosta.
- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessa esitetyn Boomers-konseptin mukaisesti, ellei kaupungin kanssa erikseen toisin sovita.
- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemissa voimassa olevien rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.
Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.
Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.
Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.
- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntontteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 15.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

38258/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m², asuntoja 44

Kiinteistö Oy M2-Kodeille (Y-tunnus 1839043-0) valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntontteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee muinaismuistolaiilla suojeltu kaavaan smd-merkinnällä varustettu linnoitusalue. Kohteista on 28.5.2019 käyty muinaismuistolain 13 § mukaiset viranomaisneuvottelut, jolloin on annettu lupa poistaa kohteet riittävien tutkimusten jälkeen. Tutkimukset on saatu päätökseen syyskuussa 2019 ja ne on raportoitu. Muistio on liitteenä 16.

Lisätutkimuksia ja erillistä kajoamislupahakemusta ei enää tarvitse tehdä rakentamisen alkaessa. Mikäli alueelta kuitenkin löytyy rakentamisen aikana

aiemmin tuntemattomia linnoite- tai arkeologisia kohteita, varauksensaajan tulee ottaa yhteyttä Helsingin kaupunginmuseoon ja varattava aikaa kohteiden dokumentointiin.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 15.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

38258/4 (AK), asuinrakennusoikeus 2 800 k-m², asuntoja 33

Ovaro Kiinteistösijoitus Oyj:lle (Y-tunnus 2382127-4) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan yhdessä korttelin muiden tonttien toimijoiden kanssa korttelikohtaisen kierrätyshuoneen suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannusten jakamisesta.

Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa sopimaan korttelin yhteispihan suunnittelusta, toteuttamisesta, ylläpidosta, korjaamisesta ja uusimisesta sekä kustannuksen jakamisesta muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista muiden korttelin toimijoiden kanssa.

Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrittää sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista kustannuksista.

- Varauksensaaja on velvollinen ryhtymään kaupungin toimesta perustettavan alueellisen palveluyhtiön osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan palvelemaan alueen kaikkia asuntontonteja asemakaavaan merkittyjen alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai autopaikkatonttien, yhteistilojen sekä muiden mahdollisten toimintojen toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu kaavaan smd-merkinnällä varustettu linnoitusalue. Kohteista on 28.5.2019 käyty muinaismuistolain 13 § mukaiset viranomaisneuvottelut, jolloin on annettu lupa poistaa kohteet riittävien tutkimusten jälkeen. Tutkimukset on saatu päätökseen syyskuussa 2019 ja ne on raportoitu. Muistio on liitteenä 16.

Lisätutkimuksia ja erillistä kajoamislupahakemusta ei enää tarvitse tehdä rakentamisen alkaessa. Mikäli alueelta kuitenkin löytyy rakentamisen aikana aiemmin tuntemattomia linnoite- tai arkeologisia kohteita, varauksensaajan tulee ottaa yhteyttä Helsingin kaupunginmuseoon ja varattava aikaa kohteiden dokumentointiin.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 15.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

41. Suurmetsä, Jakomäki, Jakomäen sydän

41200/17 (AKS), asuinrakennusoikeus 5 400 k-m², asuntoja 90

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle valtion tukemien (pitkä korkotuki) erityisasumiseen suunnattujen vuokra-asuntojen sekä palvelukeskuksen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Tontin asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa valtion tukemina (pitkä korkotuki) vuokra-asuntoina (ryhmäkoti) ja yhteistiloina muistisairaille.
- Lisäksi tontille tulee toteuttaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan palvelukeskuksen tiloja sekä tarvittaessa muita tarvittavia tiloja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontilla sijaitsee johtoja.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueella sijaitsee purettava rakennus, jonka purkamisesta ja tähän liittyvistä kustannuksista tulee sopia kaupunkiympäristön rakennukset ja yleiset alueet –palvelukokonaisuuden kanssa.
- Tonttia palvelevia velvoiteautopaikkoja voidaan sijoittaa LPA-tonteille 41189/1 ja 41199/2. Mikäli autopaikkoja sijoitetaan LPA-tonteille, tulee tästä sopia LPA-tonttien haltijoiden kanssa.
- Käytettävissä olevien tietojen perusteella tontilla ei ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista. Mikäli alueella kuitenkin ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, vastaa Kaupunki hankkeen rakennusvaiheessa pilaantuneen maaperän kunnostuksesta aiheutuvista ylimääräisistä kustannuksista, mikäli niistä on sovittu ennen toimenpiteiden toteuttamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja.

46. Pitäjänmäki, Reimarla, Länsi-Reimarlan täydennysrakentaminen

46147/12 (A), asuinrakennusoikeus 540 k-m², asuntoja 5

Fimma Oy:lle (Y-tunnus 2778538-9) hintakontrolloitujen omistusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa hakemuksessa esitetyn mukaisesti massiivipuukurakentamisena, ellei kaupungin kanssa toisin sovita. Lisäksi varauksensaaja on velvollinen tutkimaan aurinkoenergian hyödyntämistä kohteen toteutuksessa.
- Varauksensaaja on tietoinen, että tontin halki kulkee johtokuja, joka rajautuu rakennusalaan kiinni. Varauksensaaja on edelleen tietoinen, että osaan tontin alueesta kohdistuu Gasgrid Oy:n siirtolinjan 30 metrin ja 100 metrin varoalueet. Lisätietoja Gasgrid Oy:n verkkosivuilta. Edellä mainitut tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

54. Vuosaari, Meri-Rastila, Meri-Rastilan itäosa

54118/7 (AK), asuinrakennusoikeus 5 400 k-m², asuntoja 64

54118/8 (AK), asuinrakennusoikeus 4 800 k-m², asuntoja 56

54125/3 (AK), asuinrakennusoikeus 4 200 k-m², asuntoja 49

54164/1 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m², asuntoja 41

54164/2 (AK), asuinrakennusoikeus 3 500 k-m², asuntoja 41

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle välimuodon asuntotuotannon suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Tonttien asuinrakennusoikeudesta noin puolet tulee toteuttaa asumisoikeusasuntotuotantona ja noin puolet hintakontrolloituna omistusasuntotuotantona. Tonttien asuinrakennusoikeudesta voidaan kuitenkin osa (enintään

1/3) toteuttaa valtion tukemana (pitkä korkotuki) vuokra-asuntotuotantona, mikäli Helsingin kaupungin asunnot Oy luovuttaa toisaalla Meri-Rastilan itä- tai länsiosan kaava-alueilla vastaavan määrän asuinrakennusoikeutta nykyisestä asuntokannastaan kaupungin vapaaseen hallintaan ja niiden tilalle toteutetaan joko sääntelemätöntä vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa tai välimuodon omistuspohjaista asuntotuotantoa.

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemista voimaan sekä muiden rakentamisen edellytysten täyttymistä.
- Varauksensaaja on tietoinen, että kulku tontille 54125/3 tulee toteuttaa ensisijaisesti tontin 54125/1 kautta ja edellyttää sopimista tontin 54125/1 vuokralaisen kanssa tai toissijaisesti tontin 54125/3 koilliskulmasta suoraan Meri-Rastilan tielle.
- Varauksensaaja on velvollinen maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston aluerakentamiselle tai muulle kaupungin ilmoittamalle taholle prosenttirahaa taidehankintoihin ja kulttuuriprojekteihin 10 euroa/k-m² (rakennuskustannusindeksi 8/2021) ja indeksitarkistuksen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoittamiseen mennessä.
- Varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan asuntotontteja palvelevat veloitautopaikkansa tontille 54210/3 rakennettavaan pysäköintilaitokseen, jota omistamaan ja hallitsemaan perustetaan kaavan mukaisia asuintontteja 54125/3, 54118/7 ja 8, 54164/1 ja 2, 54211/4 ja Y-tonttia 54210/2 palveleva pysäköintiyhtiö.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan muiden autopaikkoja LPA-tontille sijoittavien tonttien toteuttajien kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja perustakorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sopimaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä koskevista rasite ja/tai yhteisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kaupungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.

Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuksista.

- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäehtoja ja mahdollisessa hintakontrolloidussa tuotannossa liitteenä 4 olevia Hittas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavia lisäehtoja.

54210/3 (LPA)

Helsingin kaupungin asuntotuotannolle pysäköintiyhtiön perustamista ja pysäköintilaitoksen suunnittelua varten 31.12.2024 saakka seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tulemistä voimaan.
- Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu kaavan nro 10670 perustuva korttelia 54210 koskeva oikeus sijoittaa korttelia palvelevat autopaikat tontille 54210/1. Y-tontin 54210/2 käyttöä palvelevat maantaso-pysäköintipaikat sijaitsevat tällä hetkellä varausalueella. Pysäköintipaikkojen siirrosta tulevaan pysäköintilaitokseen tulee sopia tulevan tontin 54210/4 haltijan kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen perustamaan alueellisen pysäköintiyhtiön ja toteuttamaan tontille 54210/3 sijoittuvan ja tontteja 54118/7 ja 8, 54125/3, 54164/1 ja 2, 54211/4 sekä 54210/2 palvelevan pysäköintilaitoksen, ellei kaupungin kanssa toisin sovita.
- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan autopaikkoja po. tontille sijoittavien tonttien 54118/7 ja 8, 54125/3, 54164/1 ja 2, 54211/4 sekä 54210/2 varauksensaajan/haltijan kanssa muun muassa pysäköintilaitoksen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta. Suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovi-taan pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suh-teessa, elleivät osapuolet sovi muuta perustetta. Autopaikkojen hinnoittelun tulee määräytyä omakustannusperusteisesti.
Lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan tonttien 54118/7 ja 8, 54125/3, 54164/1 ja 2, 54211/4 sekä 54210/2 varauksensaajan/haltijan kanssa yhteistyössä pysäköintilaitoksen käyttöä koskevista rasite ja/tai yh-teisjärjestelysopimuksista. Mikäli osapuolet eivät pääse sopimukseen edellä mainituista sopimusehdoista ja esimerkiksi kustannusten jakamisesta, kau-pungilla on oikeus määrätä sopimuksen ehdot.
Kaupunki ei vastaa mistään pysäköintilaitoksen suunnittelusta, rakentami-sesta, käytöstä ja kunnossapidosta tai vastaavista aiheutuvista kustannuk-sista.
- Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta on liitteenä 10.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan osiossa B mainittuja lisäeh-toja.

Erillisillä kilpailu- ja ilmoit- tautumismenettelyillä luo- vutettavaksi esitettävät ton- tit

10. Sörnäinen, Sompasaari, Nihti

10672/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 050 k-m², asuntoja 38

10672/4 (AK), asuinrakennusoikeus 2 600 k-m², asuntoja 33

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon yhden toimijan toteutettavaksi. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

10673/3 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m², asuntoja 41

10673/4 (AK), asuinrakennusoikeus 3 300 k-m², asuntoja 41

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon yhden toimijan toteutettavaksi. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

20. Länsisatama, Jätkäsaari, Melkinlaituri

20084/1 (AK), asuinrakennusoikeus 4 600 k-m², asuntoja 58

20084/2 (A), asuinrakennusoikeus 2 400 k-m², asuntoja 30

20084/3-7 (A), asuinrakennusoikeus yht. 875 k-m², asuntoja 10

Luovutettavaksi hintakilpailulla sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistaja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Tontit luovutetaan myymällä markkina-arvoon.

28. Oulunkylä, Patola, Käs-kynhaltijantien ympäristö

28310/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 900 k-m², asuntoja 21

Luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Tontti tulee toteuttaa puurakentamisena (puukerrostalo).

33. Kaarela, Malminkartano, Malminkartanontien länsipää

33xxx, asuinrakennusoikeus n. 18 000 k-m², asuntoja 212

Liitekartan 7 mukainen alue luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kumppanuuskaavoitukseen kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

43. Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue, Työnjohtajankadun korttelit

43084/3 (C), rakennusoikeus 35 000 k-m², asuntoja 303

Luovutettavaksi konseptikilpailulla lähtökohtaisesti AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti (AV 30%, VM 20%, OO/OOV 50%) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin. Kortteliin tavoitellaan monipuolisesti alueen kehitystä tukevia palveluja ja asumista.

47. Mellunkylä, Kivikko, Kehä I ja Kivikontien liittymä ympäristöineen

47079/5 (AK), asuinrakennusoikeus 1 400 k-m², asuntoja 16

47081/1 (LPA)

Luovutettavaksi Kehittyvä kerrostalo -tonttihaulla kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Asuntotonttia 47079/5 palvelevat velvoiteautopaikat tulee sijoittaa LPA-tontille 47081/1.

54. Vuosaari, Keski-Vuosaari, Kulttuurikortteli

54179, asuinrakennusoikeus n. 24 000 k-m², asuntoja 296

Liitekartan 8 mukainen alue luovutettavaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenetelyllä asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten lähtökohtaisesti AM-ohjelman hallinta- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti (AV 30%, VM 20%, OO/OOV 50%) kaupunkiympäristölautakunnan myöhemmin päättämin ehdoin.

Osio B: Tonttien yleiset varausehdot

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan osion B tonttien yleisiä varausehtoja.

1. Varauksensaajan yleiset velvollisuudet

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varausalueen ilman aiheetonta viivytystä sekä osaltaan aktiivisesti edistämään varausalueen suunnittelua ja rakentamista.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muita vastavia 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 yrityssaaneerukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

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

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan tässä varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. Tonttijako-, lohkomis- ja rekisteröintikustannukset

Varauksensaajalla on oikeus kustannuksellaan hakea varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja tontin merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Tontin tulee olla lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin ennen lopullista tontinluovutusta.

Mikäli kaupunki on tämän varaussopimuksen valmistelun yhteydessä tai aikaisemmin hakenut varausalueen osalta tonttijaon, lohkomisen ja/tai rekisteröinnin,

tontin tuleva vuokralainen tai ostaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan edellä mainittujen kiinteistötoimitusten hakemisesta, mikäli varausalueen muutokset aiheutuvat varauksensaajan aloitteesta ja/tai palvelevat kokonaan tai pääosin varauksensaajan hanketta.

3. Suunnittelu- ja rakentamisvelvollisuus

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan kaikista hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja rakentamaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen asemakaavan, rakennusluvan ja tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

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

3.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varausalueen rakentamiseen ja sen aika-tilaan saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausalueen rakentamista koskevat suunnitelmat ja rakentamisen yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Varauksensaaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen yleisten alueiden ja varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentamisen kanssa siten, ettei varausalueen rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etu-

käteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

3.2 Viranomaismääräysten ja ohjeiden noudattaminen

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan muun ohella noudattamaan

- varausaluetta koskevaa asemakaavaa, ellei siitä myönnetä rakennusluvan yhteydessä tai muutoin poikkeamispäätöstä,
- asemakaavaa täydentäviä alueellisia suunnitteluohjeita, kuten rakentamistapaohjeita, lähiympäristön suunnitteluohjeita ja talonrakentamisen suunnitteluohjeita sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita Kaupunkiympäristön toimialan rakennusvalvontapalvelujen edellyttämällä tavalla,
- varauksen saajan tulee varausalueen suunnittelussa ja toteutuksessa varmistaa riittävä hulevesien käsittely ilmastomuutoksen vaikutukset huomioiden. Hulevesistä aiheutuvia haittoja tulee ehkäistä muuttuvissa ilmasto-olosuhteissa ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Hulevesien hallinnan suunnittelussa tulee noudattaa kaupungin hulevesiohjelman tavoitteita ja prioriteettijärjestystä hulevesivirtaamien hallitsemiseksi ja huleveden laadun parantamiseksi,
- hankkeen jatkosuunnittelussa ja tulevassa toteutuksessa kaupungin tai Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksymiä suunnitelmia sekä Hitas- ja hintakontrolloitujen kohteiden osalta (puolihitas) asuntojen osalta hyväksytyä hankinta-arvoa ja
- muita mahdollisia hankkeen toteuttamisen edellyttämiä viranomaismääräyksiä ja ohjeita.

3.3 Suunnitelmien esittäminen sekä lupien hankkiminen ja noudattaminen

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen tai sen osan (tilan) suunnitelmat (pääpiirustukset) on sen lisäksi, mitä niiden käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelulla on oikeus edellyttää esimerkiksi hankkeen sijainti, kokonaisuus tai tärkeys huomioon ottaen hankkeen pääsuunnittelijan hyväksyttämistä.

Mikäli varauspäätös koskee Hitas- ja hintakontrolloitua tuotantoa, tulee näiden osalta mainitut suunnitelmat vastaavasti toimittaa etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kun-

kin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjaamisen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, lausunnot, hyväksynnit ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Lisäksi muun muassa katu- ja muille yleisille alueille rakennettaessa on haettava kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön ja Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden alueidenkäyttö ja -valvonta -yksikön ohjeituksen mukaisesti kaivu- ja sijoitusluvut. Tällöin on noudatettava edellä mainitun yksikön antamia ohjeita, päätöksiä ja niiden perusteella annettuja määräyksiä.

4. Matkapuhelinten sisäkuuluvuus

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on myös korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

5. Liito-oravan huomiointi suunnittelussa

Liito-oravan esiintymiskuva on muuttunut Helsingissä hyvin nopeasti. Liito-oravatilanteen tarkistaminen on tarpeen aina kun ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai sen liikkumisreitille on kohdistumassa muutoksia. Muutokset elinpiiriin tai sen osan maankäytössä voivat olla uhka liito-oravalle.

Liito-orava on otettava huomioon, mikäli määritellylle ydin- tai elinalueelle lähiympäristöineen tai todennäköiselle liikkumisreitille suunnitellaan metsäalaa pienentävää tai puustoa vähentävää maankäyttöä (kaavoitus, rakentamishanke) tai metsäympäristöä tai puustoa muuttavia toimenpiteitä (rakentaminen, puuston käsittely).

Varauksensaaja on hankkeen suunnittelun yhteydessä velvollinen selvittämään onko varausalueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehty sellaisia liito-oravahavaintoja, jotka vaikuttavat hankkeen toteuttamiseen. Tähän liittyvä tieto tulee varmistaa ottamalla yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoihin, ympäristötarkastaja Raimo Pakariseen tai ympäristötarkastaja Tuomas Lahteen ja varmistamalla heiltä kohteen tilanne.

Mikäli varausalueella tai sen läheisyydessä sijaitsee ympäristöpalveluiden luontoasiantuntijoiden mukaan liito-oravien ydin- tai elinalueita lähiympäristöineen tai sen liikkumisreitejä tulee, varauksensaajan ottaa yhteyttä Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun tarpeellisten jatkotoimenpiteiden selvittämistä ja määrittämistä varten.

6. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

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

Varauksensaajan tulee ottaa huomioon, että varattu alue saattaa olla tilapäisesti vuokrattu, jonka irtisanominen ja tyhjentäminen voi viedä aikaa. Tämän vuoksi varauksensaajan on varauduttava mahdolliseen viiveeseen maaperätutkimusten käynnistämisen osalta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen 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.

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

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

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittää niiden omistaja. Edellä mainitut siirrot tulee ottaa huomioon rakentamisen aikatauluissa ja vaiheistuksissa niin, ettei haitallisia käyttökatkoksia synny. Siirtojen kustannuksista tulee sopia johtojen, rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien omistajan kanssa hyvissä ajoin ennen rakentamiseen ryhtymistä, mikäli päätöksen ehdoissa ei tästä tarkemmin erikseen ole sovittu.

Kaupungilla on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

8. Maalämpö- ja porakaivot ym.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan varausalueelle sijoitettavien porareikien, kuten lämpökaivojen ja/tai porakaivojen, keruuputkistojen ja/tai niitä koskevien rakenteiden, laitteiden tai vastaavien toteuttamisessa kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä, kaupungin ohjeistusta ja varauspäätöksessä olevia ehtoja.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että lämpökaivojen ja/tai porakaivojen tai muiden vastaavien järjestelmien sijoittaminen varausalueelle edellyttää viranomaislupien lisäksi kaupungin erillistä suostumusta, sekä etukäteen tehtyä selvitystä laitteiden sijoitusmahdollisuudesta varausalueelle.

9. Maanalaiset hankkeet

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

10. Varauksensaajan vastuu maaperästä

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

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

11. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun 15.10.2021 päivättyä toimintaohjetta kaupungin tonttien rakennuttajille kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

12. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasite- ja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi.

Mainittu sopimus/sopimukset tulee liittää osapuolina olevien tonttien pitkäaikaisiin maanvuokrasopimuksiin ja/tai muihin luovutusasiakirjoihin.

Mikäli mainitut tontit ja/tai yleiset alueet eivät pääse edellä mainituista rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopimukseen, kaupungilla on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja muihin luovutusasiakirjoihin ja mainittuihin sopimuksiin. Sijoituslupien tai muiden lupien osalta ehdot päättää alueidenkäyttö ja -valvonta.

Kaupunki ei vastaa mistään po. rasitteenluonteisista asioista, rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyiden perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa myöskään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli mainituissa sopimuksessa havaitaan vastaisuudessa virheitä ja/tai puutteita eikä vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kyseisten tonttien välillä ei ole sovittu kaikista kiinteistön toteuttamisen ja/tai käytön edellyttämistä rasitteista.

13. Muut asuinrakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa huomioitavat asiat

Varauksensaaja on lisäksi varausalueen suunnittelussa ja rakentamisessa velvollinen kustannuksellaan huolehtimaan muun muassa seuraavista seikoista ja ryhtymään niiden edellyttämiin toimenpiteisiin:

- kerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on ≤ 75 (kWhE/(m²vuosi), ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä. Vaatimus koskee käyttötarkoitukseluokan 2 mukaisia asuinkestoaloja. Muissa kohteissa noudatetaan vähintään kulloinkin voimassa olevaa viranomaismääräysten mukaista energiatehokkuusluokkaa.
- varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaisista vuokraamista esittämään Kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maaomaisuuden kehittäminen ja

tontit -palvelulle varausalueelle suunnitellulle tontille/tonteilla rakennettavia rakennuksia koskevat energiatodistukset tai muun rakennuksien energiatehokkuutta osittavan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden hyväksymän selvityksen.

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

13.1 Sähköautopaikat ja niihin varautuminen

Varausalueen autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppi 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

Suunnitelma varausalueen kohteen edellyttämistä autopaikoista on esitettävä etukäteen ennen rakennusluvan tai muun vastaavan luvan hakemista Kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun hyväksyttäväksi. Suunnitelmassa tulee esittää varausalueen autopaikkojen kokonaismäärä sekä kuinka monta autopaikkaa näistä tullaan toteuttamaan sähköautopaikkoina ja kuinka monta latauspistevalmiudella varustettavina autopaikkoina.

13.2 Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan seuraavia perheasunto- ja keskipinta-alavaatimuksia, mikäli alueella voimassa olevan asemakaavan asemakaavamerkinnot ja -määräykset ja/tai varauspäätökseen erikseen kirjatut perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset eivät muuta edellytä:

- Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueilla Hitas-omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 70 % tulee toteuttaa perheasuntoina (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 perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².
- ryhmrakennuttamishankkeissa ei noudateta edellä mainittua ehtoa.

- sääntelemättömässä ja hintakontrolloidussa omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 45 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 70 h-m².
- vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus.

Kaupunkiympäristön toimialan 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.

13.3 Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto

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 Kaupunkiympäristön toimialan asukas- ja yrityspalveluiden asuntopalvelut -yksikön hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

13.4 Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotanto

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tonteille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa Helsingin kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan tilapalvelut -yksikön hyväksymiä tai tämän yksikön 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.

14. Vastuuvapauslausekkeet

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

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

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen aloittaminen, rakentaminen tai käyttöönotto estyy, viivästyy tai rajoittuu varatulla alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehdyn luonnonsuojelulain nojalla asetuksessa tai luontodirektiivissä erityisesti suojeltavaksi lajiksi luokiteltuja eläimiä, kasveja tai sieniä koskevan havainnon johdosta.

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

Tällöin varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan ennallistamaan alueen luovutusta edeltävään kuntoon.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallislaitoksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

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

18. Kalasataman, Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan tontinvarausten voimaantulo

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

Liitteet

1. Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot 22.6.2021
2. Kalasataman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020
3. Länsisataman Jätkäsaaren alueella noudatettava lisäehdot 23.11.2021
4. Hitas- ja hintakontrolloidussa tuotannossa noudatettavat lisäehdot
5. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille 15.10.2021
 - 5a. Kaivumaiden ja kiviaineksen käsittelyohje 27.10.2021
6. Liitekartta, määräala tontista 28300/12
7. Liitekartta Malminkartanontien länsipää
8. Liitekartta Vuosaaren kulttuurikortteli
9. Alustava luonnos kaavan mahdollistamasta tonttijaosta (tontti 38241/3)
10. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (28142/5, 28300/12, 28309/9, 33376/1, 33428/1-2, 33429/2, 46147/12, 49322/1, 49335/1, 49340/1, 49341/1, 54118/7-9, 54125/3, 54164/1-2, 54210/3)
11. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (10672/1 ja 2)
12. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (10673/1)
13. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (10673/2)
14. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (20079/1-3 ja 20083/1-3)
15. Kaupungin ilmoitus maaperän puhtaudesta (38238/2 ja 3, 38241/1 ja 3, 38258/3 ja 4)
16. Muistio 28.5.2019

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö**

www.hel.fi

22.06.2021/mt

KALASATAMAN NIHDIN 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 Nihdin 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 merkittävisistä 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 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-alueita 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 rakennut-

tajasopimuksen, merkitsemään/ostamaan yhden äänivaltaisen A-osakkeen/tontti ja suorittamaan osakkeen merkintähinnan palveluyhtiölle kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla mainitun sopimuksen tekee ja osakkeen merkitsee Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Samoin varauksensaaja sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan vastaavin periaattein edellä mainitun uuden palveluyhtiön perustajaosakkaana. Ryhmärakennuttamiseen varatuilla tonteilla perustajaosakkaana toimii kuitenkin Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho.

Alueellinen palveluyhtiö on perustettu asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, maantasoisten autopaikatonttien ja asemakaavassa määriteltujen yhteiskerhotilojen sekä alueportaalin 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 ryhmärakennuttamiseen varattujen tonttien osalta Helsingin kaupungin hyväksymä rakennuttajakonsultti tai muu ryhmää edustava taho 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, muovi ja pienkartonki) Kalasatamaan toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki muuta päätä.

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 tontikohtaisesti 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. 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 tontteja palvelevien 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 kustannusjosta 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 –palvelukokonaisuuden 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 Nihdin 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:*

Asemakaavan mukaan alueella ei ole asuntorakentamiselle autopaikkavelvoitetta. Nihdissä kokeillaan markkinaehtoisesta pysäköintiä. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan kaupungille selvityksen perusteluineen toteutettavista tonttikohtaisista autopaikkamääristä ennen varauksen kohteen luovuttamista.

Mikäli varauksen kohteeseen toteutetaan autopaikkoja, niin tällöin autopaikkojen toteuttamisen osalta noudatetaan seuraavia periaatteita:

Varauksen kohteiden (AK- ja AK-1-tonttien) varauksensaajat ovat velvolliset kustannuksellaan, mikäli asemakaavassa ei osoiteta niiden pysäköintiä maantasoisille autopaikkatonteille (LPA), suunnittelemaan ja rakentamaan asuntonttien talonrakentamisen yhteydessä niiden pysäköintiä palvelevat maanalaiset (=kannenalaiset) pysäköintilaitokset tai muut kaavan edellyttämät autopaikat rakenteineen ja laitteineen AK-/AK-1-tonteille tai map- tai vastaavalla merkinnällä varustetuille alueille, ellei asemakaavassa ole toisin määrätty. Kortteleiden autopaikkoja voidaan osoittaa asemakaavassa myös katualueelle.

Mikäli Nihdin 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 kaupunkipientalonttien 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.

Asuntonttien 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/AK-1 -tonttien varauksensaajat eivät pääse sopimukseen edellä mainittujen pysäköintilaitos-

ten ja/tai mahdollisten A-1-tonteilla sijaitsevien maanalaisen pysäköintilaitoksen osien ja muiden rakentamisvelvoitteiden toteuttamisesta, kaupungilla on oikeus korttelikohtaisesti määrätä niiden toteuttajat ja määrittellä toteuttamisehdot tontinluovutusehtojen yhteydessä.

Pysäköintilaitoksen suunnitelmat on esitettävä kaupungin 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 älykkäiden energijärjestelmien toiminnot tämän liitteen lopussa olevien uusien Kalasadaman älykkäitä energijärjestelmiä koskevia tontinluovutusehtoja 23.6.2020, jotka korvaavat aikaisemmat vastaavat ehdot 1.11.2017, mukaisesti.

2.6. *Kalasadaman alueen muita erityisehtoja*

2.6.1. Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varauksen kohteeseen rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat.

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

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

Rannan puolella olevien varauksen kohteiden varauksensaajat ovat velvolliset hyväksyttämään tonttien perustamis-

suunnitelmat 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 Vesihuollon kanssa sovittujen suunnitelmien mukaisesti.
- 2.6.6. Helsingin kaupunki toteuttaa Kalasataman digitaaliset kaksoset-hankkeessa Kalasataman alueesta kaksi 3D-kaupunkimallia: 3D-kaupunkitietomallin, joka perustuu globaaliin CityGML-kaupunkitietomallistandardiin ja Reality Mesh-kolmio-verkkomalliin.
- Hanketta varten varauksensaaja on velvollinen toimittamaan Helsingin kaupungille IFC-tietomallin 2 x 3 muodossa (lupaversio). Malleja ei luovuteta kolmansille osapuolille.
- 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 noudatettavien ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelu.
- 2.6.8. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen kadulle avautuvan ovellisen tilan yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kaikine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa. Tilan tulee olla vähintään 1,2 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea. Tilassa

ei saa olla alapohjaa, ja sen tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 metri katupinnan alapuolelta.

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 *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.

2.6.11 *Maaperän puhdistaminen*

Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista. Tämän vuoksi rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli halutaan käyttää muita rakenneratkaisuja, on niiden soveltuvuus varmistettava erikseen.

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

2.6.12 *Matkapuhelinten sisäkuuluvuus*

Varauksensaajan tulee osoittaa, että matkapuhelinten sisäkuuluvuus on huomioitu suunnitelmissa ja rakenteissa.

Varauksensaajan on Helsingin kaupungin niin vaatiessa korvauksetta sallittava matkapuhelinverkkoon liittyvien lähetinlaitteiden ja niiden tarvitsemien kaapeleiden sijoittaminen, ylläpito, korjaaminen ja uudistaminen rakennukseen sekä huomioitava suunnitelmissa ja rakenteissa näiden tarvitsemat tilatarpeet.

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 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 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 velvoitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa varauksen kohdetta koskevat lopulliset luovutusasiakirjat.

2.9. *Sitoumus:*

"NIMI" sitoutuu Helsingin kaupungin 10. kaupunginosan (Sörnäinen) Nihdin 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 202X

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Kalasadaman älykkäät energiajärjestelmät, tontinluovutusehdot 23.6.2020

KALASATAMAN ÄLYKKÄÄT ENERGIAJÄRJESTELMÄT TONTINLUOVUTUSEHDOT

YLEISTÄ

Tässä dokumentissa on ilmoitettu kaupungin asettamat tontinluovutusehdot, joihin tontin varauksensaajan **tulee sitoutua**. Esitetyt vaatimukset perustuvat EU:n energiatehokkuusohjeisiin, kansallisiin kiinteistöjen muunneltavuustavoitteisiin koko elinkaaren aikana sekä markkinatrendeihin, jotka liittyvät energiajärjestelmien älykkäisiin toiminnollisuuksiin. Energiatehokkuutta tarkastellaan huoneistotasolla ja älykkäiden järjestelmien tavoitteena on tarjota myös asukkaille mahdollisuuksia hyödyntää uusia palveluja.

Vaatimusten käytännön toteutus liittyy ainakin LVI-, sähkö-, rakennusautomaatio- ja telesuunnitteluun sekä -urakoihin. Tämä tulee huomioida jo suunnitteluvaiheessa ja erityistä huomiota tulee kiinnittää suunnittelun ja toteutuksen yhteensovittamiseen, jotta päällekkäisyyksiltä ja sitä kautta syntyviltä lisäkustannuksilta vältytään.

VAATIMUKSET

VAATIMUS 1: Kaikki huoneisto- ja kiinteistötasoiset LVIS -automaatiojärjestelmät tulee toteuttaa sellaisella tavalla, että niihin on turvallisesti avattavissa Internet –verkon kautta käytettävä ohjelmistorajapinta (API). Rajapintojen kuvauksien tulee olla avoimia ja niiden tulee perustua yleisiin avoimiin standardeihin tai laajasti käytettyihin teollisuusstandardeihin. Rajapintakuvaukset tulee toimittaa kiinteistölle osana loppudokumentaatiota.

VAATIMUS 2: Kylmän ja lämpimän käyttöveden määrä tulee mitata huoneisto- ja liiketilakohtaisesti. Mittausjärjestelmä tulee kytkeä kiinteistöautomaatioon.

VAATIMUS 3: Tonttien autopaikoista on rakennettava vähintään 1/3 sähköautopaikoiksi, joissa on mahdollista ladata sähköautoa. Nämä latauspaikat on toteutettava viimeisimmän SESKOn Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69 määrittelemällä peruslataustavalla (lataustapa 3, mode 3), jolloin latausasemassa on SFS-EN 62196-2 mukainen tyyppin 2 sähköautopistorasia. Jokaisella sähköautopaikalla tulee olla käytettävissä vähintään 10 kW latausteho, jota voidaan kuitenkin rajoittaa kuormanhallinnalla tarvittaessa. Latausjärjestelmän ohjaus voidaan toteuttaa latausoperaattorin palveluna ja sillä voi tällöin olla erillinen sähköliittymä.

Loput 2/3 pysäköintipaikoista on varustettava sähköauton latauspistevalmiudella. Latauspistevalmiudella tarkoitetaan pysäköintipaikalle asti toteutettua kaapelointia tai

muuta ylempänä esitetyt vaatimukset täyttävää sähkön jakelujärjestelmää, myöhemmin asennettavia sähköajoneuvojen latauspisteitä varten.

VAATIMUS 4: Mahdolliset kulkuväylien sulanapitojärjestelmät tulee toteuttaa nestekiertoisina ellei kaupunki myönnä erikseen poikkeusta.

VAATIMUS 5: Liiketilojen suuritehoisten kylmälaitteiden hukkalämpö tulee hyödyntää paikallisesti tai siirtää alueelliseen kaukojäähdytysverkostoon.

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 Jätkäsaaren ns. Melkinlaiturin asemakaavan muutoksen nro 12500 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 varauspäätöksen voimaantulosta 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 hetkisten tietojen mukaan sekajäte, muovi, 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 jäteyhtiön toimesta vahvistettujen periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Jäteyhtiö 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 jäteyhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut jäteyhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnittelu- ja toteutussopimuksen viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa varauksen kohteen lyhytaikaisen vuokrasopimuksen vuokra-ajan alkamisesta lukien.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa merkintäsopimuksen, merkitsemään/ostamaan käyttämiensä palvelujen mukaisesti jäteyhtiön osakkeita ja suorittamaan osakkeiden merkintähinnat jäteyhtiölle viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa varauksen kohteen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen varauksen kohteen pitkäaikaista vuokraamista, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen allekirjoittamaan jäteyhtiön kanssa käyttösopimuksen ennen varauksen kohteeseen toteutettavien rakennusten viranomaisten toimesta tapahtuvaa käyttöönotettavaksi hyväksymistä.

Jäteyhtiö toteuttaa jäteaseman ja järjestelmän edellyttämän runkoverkon katualueelle tai muulle yleiselle alueelle sekä hankkii järjestelmän keskusyksiköt ja muut vastaavat. Lisäksi jäteyhtiö 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.

Ellei kaupunki toisin määrää, 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.

Ellei kaupunki toisin määrää, 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 vaatiessa korvauksetta sallimaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien muuntamotilojen sijoittamisen varauksen kohteeseen. Muuntamotila sijoitetaan ensisijaisesti 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.

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 varauksen kohteeseen kadulle avautuvan ovellisen tilan yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten kaikkine rakenteineen kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Tilan tulee olla vähintään 1,2 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea. Tilassa ei saa olla alapohjaa, ja sen tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 metri katupinnan alapuolelta.

Kaupungin niin vaatiessa varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan varauksen kohteeseen myös

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. Suunnittelussa ja toteutuksessa on tällöin noudatettava näiden tilojen ja rakenteiden ym. tulevien käyttäjien antamia ohjeita sekä määräyksiä. Sähkönjakelua palvelevat jakokaappi- ja muuntamotilat on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen korvauksetta sallimaan edellä mainittujen jakokaappien, katuvalaistuksen ja raitiovaunujen sähkönjohtimien riippurakenteiden edellyttämien upotettujen johtovarausten ja tartuntojen sekä muiden vastaavien kunnallisteknisten johtojen, laitteiden, laitteistojen ja kiinnikkeiden tai vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen ja uudistamisen varauksen kohteessa ja sille toteutettavissa rakennuksissa sekä huomioimaan tämän mainittujen tilojen suunnittelussa. 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 varauksen kohteen osalta.

2.6. Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20083

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan varauksen kohdetta palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat lopputilanteessa kortteliin 20077 Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta rakennettavaan pysäköintitaloon. Autopaikat toteutetaan nimeämättöminä. Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä on oikeus määrätä tarkoista tonttikohtaisista autopaikkamääristä.

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

Varauksensaaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut pysäköintiyhtiön määräämänä ajankohtana.

Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia varauksen kohteen velvoiteautopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun pysäköintitaloon tai pysäköintitalo ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa. Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kortteliin 20077 toteutettava pysäköintitalo ei välttämättä ole valmistunut varauksensaajan hankkeen valmistumiseen mennessä, ja että tästä syystä tontille (varauksen kohteelle) on järjestettävä väliaikaiset autopaikat varauksensaajan kustannuksella toisaalta. Mainittu pysäköintitalo toteutetaan Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n päättämässä aikataulussa.

Varauksensaaja vastaa kaikista varauksen kohteen velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Ellei kaupunki tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy toisin määrää, varauksen kohteen väliaikaiset autopaikat tullaan ensisijaisesti järjestämään joko tontille 20068/1 ja/tai tontille 20831/1 toteutetusta maanpäällisestä pysäköintitalosta Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämin ehdoin. Mikäli mainituissa pysäköintitaloissa ei ole tilaa, järjestetään väliaikaiset autopaikat varauksensaajan kustannuksella muualta. Edellä sanotusta poiketen varauksen kohdetta palvelevat väliaikaiset le-paikat järjestetään kaupungin ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n määräämältä alueelta varauksensaajan kustannuksella.

Autopaikkojen järjestäminen korttelissa 20079

Ellei kaupunki toisin määrää, asuinkerrostalotonttien (AK) 20079/1-3 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan varauksen kohdetta palvelevat asemakaavan ja rakennusluvan

edellyttämät velvoiteautopaikat korttelin 20079 alueelle asemakaavan ja sen määräysten mukaisesti rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Mainittu pysäköintilaitos tulee suunnitella rakennusteknisesti yhtenäisenä toiminnallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää Kiribatinkadulta tontille 20079/1 toteutettavan ajoluiskan kautta.

Tonttien 20079/1-3 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta. Edelleen tonttien 20079/1-3 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja toteuttamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle osapuolelle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa.

Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitoksen toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään mainitun sopimuksen/sopimukset maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palvelun tontit -yksikön hyväksyttäväksi. Osapuolilla ei ole oikeutta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan kaikista hankkeidensa asemakaavan ja rakennusluvan edellyttämien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä. Varauksensaajat vastaavat kustannuksellaan myös mahdollisesti vaadittavan väliaikaisen pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan pysäköinnin järjestämisestä aiheutuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

2.7. Väestönsuojapaikkojen järjestäminen

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat varauksen kohteeseen rakennettaviin väestönsuojoihin.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista haitoista, vahingoista, kustannuksista tai velvollisuuksista.

2.8. Alueellinen lajitteluhuone

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin tai Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen rakennuksen katutasoon sijoittuvan Jätkäsaaren asuin- ja muita kiinteistöjä palvelevan alueellisen lajitteluhuoneen.

Mikäli varauksensaajan ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n välillä ei toisin sovita, Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy vuokraa po. tilan omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan sekä muutoin yhdessä sovittavin ehdoin. Mikäli varauksensaaja ja mainittu yhtiö eivät pääse

asiasta sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä vuokrasta ja vuokrauksen ehdoista.

2.9. Työmaan siistinä pitäminen

Varauksensaaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja varauksen kohteen rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Varauksensaajalla ei ole oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä varauksen kohteessa 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 liikkujille. 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.

3.0. Maaperän puhdistaminen kortteleissa 20079 ja 20083

Kaupunki ilmoittaa, että Melkinlaiturin tonttien maaperä on pilaantunut. Alue kunnostetaan Helsingin ympäristöpalveluiden antaman päätöksen 129 § / 29.6.2018 mukaisesti tonttien rakentamisen yhteydessä.

Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja ympäristöteknisestä valvonnasta. Varauksensaaja vastaa puhdistamiseen liittyvistä maanrakennustoimenpiteistä. Kaupunki korvaa pilaantumisen aiheuttavat ylimääräiset kustannukset tavanomaiseen maanrakentamiseen nähden, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Rakennuksiin on tehtävä tuuletettu alapohjarakenne ja alapohjan rakenne on tiivistettävä.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita varauksensaajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua varauksen kohteen maaperän puhdistamisesta.

3.1. LVIS-suunnitelmat, pelastussuunnitelmat, tonttiliittymät ym.:

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan viipymättä lämpö-, vesi-, ilmastointi- ja sähkösuunnitelmat (LVIS) liitoskohtalausuntoineen ja pelastussuunnitelman kaupungin osoittamaan projektipankkiin.

Varauksensaaja vastaa varauksen kohteen alueella ja varauksen kohdetta palvelevaan kunnallistekniikkaan liittymisen toteuttamisesta ja kustannuksista. Kaupunki määrittää varauksen kohteeseen liittyvän kunnallistekniikan liitoskohdat ja vastaa kunnallistekniikan runkolinjan toteuttamisesta katualueella. Kaupungin toteuttamista liitoskohdista poikkeavista uusien liittymien toteuttamisesta runkolinjaan vastaa kustannuksellaan varauksensaaja, mukaan lukien jo tehdyn liitoskohdan tulppaaminen ym. tarvittavat toimenpiteet. Kaupungilla on oikeus antaa asiaa koskevia tarkentavia määräyksiä ja/tai menettelytapaohjeita.

3.2. Varauksen siirtäminen ja voimassaolo:

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.

3.3. 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 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 luovutussopimukset.

3.4. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä

sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä varauksen kohdetta koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 202...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

11.11.2019

**VAPAARAOITTEISESSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA
NOUDATETTAVAT HITAS- JA HINTAKONTROLLOITUJA (PUOLIHITAS) ASUNTOJA
KOSKEVAT EHDOT**

Nämä varausehdot koskevat kaikkia Hitas I-, Hitas II- ja hintakontrolloituja (puolihitas) asuntoja, ellei jonkin ehdon kohdalla ole toisin mainittu ja ellei kysymys ole yhtiömuotoisesta ryhmärakennuttamisesta. Tällöin on noudatettava omia ryhmärakennuttamista koskevia Hitas II-varausehtoja.

- 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.

Asunto-osakkeiden osakkeenomistajien tulee olla luonnollisia henkilöitä.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja jälleenmyynnin osalta.

Hitas I -ehtojen mukaan kaupungille on varattava tilaisuus tulla yhtiön perustajaosakkaaksi tai merkitä haluamiinsa huoneistoihin oikeuttavat osakkeet.

- 3 Varattavaa aluetta hallitsemaan perustettavan yhtiön yhtiöjärjestykselle 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 valmistuneita yhtiöitä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jälkimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen 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, että yhtiön yhtiöjärjestykseen on sisällytetty joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot.

Varauksessa, joka on tehty Hitas I -ehdoin, tulee lisäksi esittää selvitys 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 myyntihinnittelun 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 rakennusosarvion 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 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 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 (asunto-osakkeiden) ensimyyntin osalta.

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.

Sen sijaan hintakontrolloitujen asuntojen (asunto-osakkeiden) jälleenmyyntiä ei säännellä hinnan osalta, eikä miltään muiltakaan osin 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 kauppa/luovutusta ostajan/ostajatalouden/luovutuksensaajan aikaisemmat Hitas-

osakkeiden omistukset asuntopalvelut-yksiköltä ja ostajalta/ostajataloudelta/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 (tonttiyksikölle) ennen tontin lyhytaikaista 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 koskevan sitoumuksen; 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 myytäessä 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 asuntopalvelut-yksikölle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta/luovutuksesta.

Lisäksi varauksensaaja on velvollinen toimittamaan asuntopalvelut-yksikölle myynnin valvontaa varten hyväksytyyn 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 varaamissa 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 valmistuspäivänä pidetään rakennuttajan asuntopalvelut-yksikölle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistuspäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin kaupunkiympäristön rakennusvalvontapalvelut on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

Tämä ehto ei koske hintakontrolloituja asuntoja.

15.10.2021

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.

Tontinvarauspäätös 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 yksiköstä (<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. Hankkeen toteuttaja kuljettaa hyötykäyttökelpoiset maa-ainekset korvauksetta Helsingin kaupungin osoittamaan paikkaan hyödynnettäväksi. Hankkeen toteuttaja vastaa toimittamistaan maa-ainestiedoista ja niiden oikeellisuudesta. Mikäli kaupungilla ei ole osoittaa maa- tai kiviaineksille hyödyntämispaikkaa tai niiden laatu poikkeaa ilmoitetusta, ovat ne hankkeen toteuttajan vastuulla ja omaisuutta. Tällöin hankkeen toteuttajan on toimitettava ne kustannuksellaan hyödynnettäväksi tai luvanmukaiseen vastaanottoipaikkaan.

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.

15.10.2021

Edellä mainittujen asioiden osalta tulee olla yhteydessä:

- kaupungin massakoordinaattori Mikko Suominen, puh. 09 310 39232 tai 050 380 1002, mikko.suominen@hel.fi
- Stara, ympäristöinsinööri Markku Nevalainen, puh. 09 310 39242 tai 050 560 9142, markku.nevalainen@hel.fi

Kaupunki kannustaa rakennuttajia kilpailuttamaan rakennusurakat kiertotaloutta edistävillä tavoilla (Kaivumaiden, kiviaineksen ja purkumateriaalien käsittelyohje).

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.

15.10.2021

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kaupunkiympäristön toimialan maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluun:

- projektipäällikkö Tuuli Aalto, puh. 09 310 21358 tai 040 661 5415, tuuli.aalto@hel.fi
- projektipäällikkö Piia Häkkinen, puh. 09 310 27274 tai 040 727 3508, piia.hakkinen@hel.fi
- projektipäällikkö Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930, johanna.hytonen@hel.fi
- johtava ympäristöasiantuntija Kati Valkama, puh. 09 310 36573 tai 040 671 7382, kati.valkama@hel.fi
- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015, satu.jarvinen@hel.fi

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 vaarallista jätettä tai merkittäviä määriä muita jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä

15.10.2021

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 kuljetuksesta sovitaan Staran suorittamassa puustokatselmuksessa.

Rakennettavilta tonteilta kaadettavista puista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä Staraan:

- työnjohtaja Tero Nenonen, puh. 09 310 78811 tai 0500 445579, tero.nenonen@hel.fi

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontapalveluun, puh. 09 310 2611 (ohjeita: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/ennakkotietoa-rakentamiseen/ohjeet-ja-neuvonta/>).

6. Tontilla ja yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset johdot, laitteet ja rakenteet

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kaupunkiympäristön toimialan johtotietopalvelusta, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Hankkeen toteuttajan tulee samalla selvittää tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevien kunnallisteknistien 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.

15.10.2021

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää johtotietopalvelusta 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 urakka-asiakirjoihin sekä antaa rakennustoimenpiteitä suorittavalle riittävät tiedot ja ohjeet vahinkojen välttämiseksi.

Johtotietojen selvittämiseksi ota yhteyttä kaupunkiympäristön toimialan johtotietopalveluun:

- e-asiointi: <https://asiointi.hel.fi/wps/myportal/sahkoinen-asiointi/static/johtoselvitys>
- sähköposti: johtotietopalvelu@hel.fi
- puh. 09 310 31940
- palvelupiste kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa osoitteessa Työpajankatu 8

Kaupunkiympäristön toimialalla maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelussa asiaa hoitaa:

- tiimipäällikkö Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015, satu.jarvinen@hel.fi
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 36453, merja.makipaa@hel.fi

Mikäli tuleva maalämpökaivo sijaitsee omalla tontilla, mutta alle 7,5 metrin etäisyydellä rajasta tai kadun keskilinjasta, on haettava naapurin suostumus. Mikäli Helsingin kaupunki on naapuri, löytyvät naapurin suostumuksen hakemista koskevat ohjeet osoitteesta:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/asuminen-ja-ymparisto/tontit/tontit/maankayttosopimukset/naapurilausunnot>

15.10.2021

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.

Postiosoite / Postadress

PL 58213 / PB 58213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI /
00099 HELSINGFORS STAD
tontti@hel.fi

Käyntiosoite / Besöksadress

Maaomaisuuden kehittäminen ja
tontit -palvelu / Tomter och
utveckling av markegendomen
Työpajankatu 8 /
Verkstadsgatan 8

[www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-
ja-ymparisto/tontit/tontit/](http://www.hel.fi/Helsinki/fi/asuminen-
ja-ymparisto/tontit/tontit/)
Puh. / Tfn 09 310 1691
Y-tunnus 0201256-6



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Helsinki

Kaivumaiden ja kiviaineksen käsittelyohje

27.10.2021



Sisällys

1. Johdanto	3
2. Suunnitteluvaihe	4
2.1. Rakennuskohteen maaperä	4
2.2. Maa-ainessuunnitelma.....	5
2.3. Muu suunnittelu	5
2.4. Luvat	6
3. Toteutusvaihe	7
3.1. Maa-ainesten kaivu.....	7
3.2. Poistettavat maa-ainekset	8
3.3. Työmaavedet	9
4. Pilaantuneiden maiden tutkiminen ja puhdistaminen	10
4.1. Epäily pilaantumisesta	10
4.2. Puhdistaminen ja maa-ainesten hyötykäyttö.....	10
4.3. Vastuu.....	10

Kannen kuva: Harri Saarinen

1. Johdanto

Tämä opas auttaa suunnittelemaan ja hyödyntämään rakennuskohteiden luonnonvaroja tarkoituksenmukaisesti samalla säästämällä kustannuksia.

Rakentaminen on suurimpia luonnonvarojen kuluttajia Suomessa, joten luonnonvarojen käytön tehostaminen rakentamisessa on erityisen tärkeää. Suomessa infra- ja talorakentamiseen käytetään vuosittain 100 000 kg kivi- ja maa-aineksia asukasta kohti. Tämä on Euroopan maista eniten.

Helsingin kaupungin tavoitteena on olla hiili-neutraali vuonna 2030. Ilmastotavoitteiden saavuttaminen edellyttää päästöjen vähentämistä jokaisessa rakentamisprosessin vaiheessa. Kaivumaiden ja purkumateriaalien huolellinen lajittelu, talteenotto ja uudelleen käyttö säästää merkittävästi luonnonvaroja ja vähentää päästöjä ja samalla rakentamisen kustannuksia. Hyvä toteutus edellyttää tarkkaa suunnittelua. Maa-ainessuunnitelmien tulee perustua tutkittuun tietoon kohteen ominaisuuksista, ja ne tulee tehdä niin varhaisessa vaiheessa, että niiden avulla voidaan vaikuttaa suunnitelmaratkaisuihin.

EU:n jätedirektiivissä ja edelleen ympäristöministeriön jätesäädöspaketissa on tiukennettu rakennusjätteiden ja purkujätteiden erilliskeräyksen vaatimuksia, ja myös jätteiden kirjanpitoon ja tiedonantovelvollisuuteen kohdistuvat vaatimukset ovat kasvaneet.

Myös kaivettu maa-aines voi olla säädösten mukaan jätettä. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on rakennushankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa huolehdittava siitä, että jätteen määrää ja haitallisuutta saadaan vähennettyä ja hankkeessa syntyvät rakennus- ja purkujätteet valmistellaan uudelleen käytettäväksi tai kierrätetään.

Kiertotaloutta edistetään maarakentamisessa myös ns. MARA-asetuksen avulla, joka sallii jätteiden suunnitelmallisen hyödyntämisen maarakentamisessa ilman ympäristölupaa tietyin ehdoin. Asetuksen mukaisesti sijoitetut ainekset voivat korvata luonnonaineksia ja vähentää materiaalien kuljetusmatkoja ja tällä tavoin edistää kestävä kehitystä. Ilmoitusvelvollisuus takaa sen, että tieto MARA-asetuksen mukaisesti käytettyjen uusiomateriaalien sijainnista ja laadusta on käytettävissä myöhemminkin. Tieto materiaalista ja sen sijainnista on tärkeää erityisesti silloin, kun uusiomateriaaleja sisältäviä rakenteita tulee kaivutöissä vastaan. Jätteen luokiteltavien maa-ainesten hyötykäyttöä ohjataan myös muulla lainsäädännöllä.

Kaupungin vuokratonttien rakennuttajien on lisäksi huomioitava ohje ”*Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut*”. Ohje neuvoo mm. vuokratonttien maarakentamisen vastuista ja toimintatavoista.

2. Suunnitteluvaihe

2.1. Rakennuskohteen maaperä

Rakennuskohteella olevat maa-ainekset, materiaalit ja haitalliset vieraslajit on tutkittava ja määritettävä ennen rakennustöitä, jotta muutoin hyötykäyttöön kelpaavat ainekset eivät sekoittuisi rakentamisen kannalta heikkolaatuiseksi ja hyödyntämiskelvottomaksi massaksi. Samalla on selvitettävä myös mahdolliset maaperässä sijaitsevat jäte- ja uusiomateriaalit, jotta ne kaivetaan erilleen ja voidaan selvittää niiden hyödyntämiskelpoisuus.

Geotekninen maaperä

Rakennuskohteen suunnitteluvaiheessa teetetään pohjatutkimus (kairaukset, laboratoriotutkimukset, kartoitus) ja perustamistalalausunto. Pohjatutkimusten perusteella määritetään mm. geotekniset maakerrokset maalajeineen ja ne esitetään pohjatutkimusleikkauksissa. Jos alueella epäillään esiintyvän happamia sulfaattimaita, tulee maaperä tutkia ja maiden käsittely suunnitella.

Mikäli kohteessa aiotaan käyttää uusiomateriaaleja, on selvitettävä, sijaitseeko kohde pohjavesialueella (tärkeä tai muu vedenhankintaan soveltuva) sekä pohjavesipinnan taso. Uusiomateriaaleilla tarkoitetaan mm. teollisuuden ja energiantuotannon sivutuotteita ja jätteitä (esim. lento- ja pohjatuhka) sekä purkujätteitä (esim. betoni- ja tiilimurske).

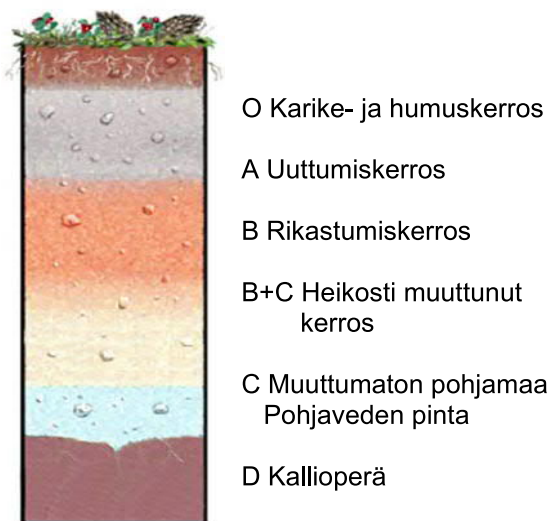
Maarakentamisessa maa-ainesten oleellisin ominaisuus on rakeisuus ja sen perusteella määräytyvä maalaji (sora, hiekka, moreeni, siltti, savi, ...), joka vaikuttaa rakennuskohteen pohjarakentamiskäytöihin ja kaikkien kaivettavien maa-ainesten hyödyntämismahdollisuuksiin.

Pintamaa

Luonnonmaannokset ovat käytännössä lähes uusiutumattomia luonnonvaroja. Esimerkiksi kuvassa 1 esitetty kangasmetsien podsolimaannos on niukkaravinteista ja uusia ravinteita syntyy lahoamisen tuloksena melko hitaasti. Yksi hehtaari pintamaata voi silti sisältää jopa 5 tonnia eläviä organismeja, ja sitä muodostuu keskimäärin n. 2 cm paksu kerros 500 vuodessa. Pintamaan ja maannoksen kerrosrakente ei ole yleensä sama kuin geoteknisillä maakerroksilla. Myös maalajitteet nimetään osin eri tavoin geoteknisissä ja maaperän viljavuutta käsittelevissä asiayhteyksissä.

Mikäli kuvassa 1 esitetyt kerrokset A, B ja C kaivettaisiin yhtenä kaivukerroksena, käyttökelpoiset maakerrokset sekoittuisivat keskenään ja kaivumaan maarakennusominaisuudet sekä soveltuvuus kasvualustaksi heikenisivät. Tällöin maa-ainesten osittainenkin hyödyntäminen rakennuskohteessa estyisi ja kaivumaa olisi ajettava pois. Poisajettujen hyödyntämiskelpoisten maa-ainesten tilalle on ostettava maa-aineksia, jolloin kustannukset ja julkisilla väylillä kuljetettavien maa-ainesten määrät kasvavat. Maa-aineksin haaskaava toiminta lisää hiilidioksidipäästöjä ja aiheuttaa haittaa ja lisäkustannuksia sekä rakennushankkeeseen ryhtyvälle että julkiselle sektorille.

Humuspitoisen pintamaan talteenoton ja käytettävyyden varmistamiseksi kohteen pintamaiden määrä ja laatu selvitetään suunnittelun aikana. Pintamaan kasvualustaominaisuudet voidaan tutkia maaperän piilaantuneisuustutkimuksen yhteydessä tai erikseen.



Kuva 1. Suomalainen podsolimaannos.

Paikalla olevat haitalliset vieraslajit

Pintamaan oleva kasvillisuus ja mahdolliset haitalliset vieraslajit vaikuttavat maa-ainesten hyödyntämiseen ja käytettävyyteen rakennuskohteen pintamaana ja kasvualustoissa. Hyödynnettävän maa-aineksen tulee olla vapaata haitallisten vieraslajien siemenistä, kasvinosista ja munista. Erittäin haitallisia vieraslajeja ovat esim. jättiputket, jättipalsami, aasialaiset tatarlajit, kurturuusu, komealupiini ja espanjansiruetana, joka voi levitä munina maa-ainesten mukana.

Päivitetty tieto vieraslajeista ja vieraslajisäädöksistä on Luonnonvarakeskuksen ylläpitämässä kansallisessa vieraslajiportalissa <http://www.vieraslajit.fi/>. Lisätietoja antaa Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut. HSY ohjeistaa haitallisen vieraslajijätteen lajittelusta ja viennistä käsiteltäväksi. Haitallisten vieraslajien jäte tulee lajitella huolellisesti työmaalla ylimääräisten kulujen välttämiseksi.

2.2. Maa-ainessuunnitelma

Maa-ainesten hyötykäytön optimoimiseksi laaditaan maa-ainessuunnitelma paikkatietopohjaista massatyökalua käyttäen kaupungin massakoordinaattorin hyväksyttäväksi. Suunnitelman laatimisessa tarvitaan sekä geoteknikon että pihasuunnitelman tekvän maisemasuunnittelijan apua.

Maa-ainessuunnitelmaa tarkennetaan työaikaisten olosuhteiden perusteella yhdessä esim. vastaavan mestarin kanssa. Maa-ainessuunnitelmaa varten tarvitaan totuttua tarkemmat pohjatutkimukset myös kaivettavista maakerroksista. Maa-ainessuunnitelmassa esitetään maakerrosten käsittely niiden maarakennus- ja kasvualustaominaisuuksien kannalta.

Maa-ainessuunnitelmassa esitetään kuinka paljon ja minkä laatuista maa-aineksiä on tarve siirtää, kuljettaa ulkopuolelle tai ostaa muualta. Suunnitelmassa esitetään:

- kartta maalajialueista, kaivu- ja välivarastoalueista sekä kuljetusreiteistä kohteessa
- kuvaus kaivumenetelmistä, välivarastoinnista, uudelleen käyttämisestä, yms.
- varastoalueiden / -kasojen paikat ja tilavuudet lajikkeineen (kasaan 1 maalaji A, kasaan 2 maalaji B, jne.)

2.3. Muu suunnittelu

Kaivumaita voidaan hyödyntää piharakentamisessa. Ympäristöön sopimattomien laajojen täyttöjen sekä erityisesti tonttien rajoille tehtävien korkeiden tukimuurien ja pengerrysten tekeminen on kuitenkin kielletty. Tontille jäävät tai tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevat kunnallistekniset putket, johdot ym. eivät myöskään saa vahingoittua.

Varhaisessa vaiheessa tehdyn hyvän pihasuunnitelman ja hulevesisuunnitelman avulla rakentaja voi minimoida kaivumaiden muodostumisen. Tontilta pois kuljetettavien kaivumaiden ja louheen määrää on mahdollista vähentää hyödyntämällä esim. louhetta tai kiviainesta hulevesien imeytys-/viivytysrakenteissa tai tukimuureissa.

Kaivumaiden määrään voidaan vaikuttaa myös keskittämällä erilaiset putket samoihin putkikaivantoihin. Kaivumaiden määrään voidaan vaikuttaa myös mm. routaeristeitä ja pienpaaluja käyttäen (esim. routaeristetyt

matalaan asennetut putket, pien- tai ruuvi-paalut keveiden rakenteiden perustuksissa, yms.).

2.4. Luvat

Ennen lupaa vaativan rakennustyön aloittamista on varmistettava, että lupa on lainvoimainen ja että vastaava työnjohtaja on hyväksytty ja rakennusvalvonnan aloituskoous on pidetty (mikäli luvassa on niin edellytetty). Vastaavan työnjohtajan tulee olla hyväksytty myös ennen paalutus- ja/tai valmistelevan maanrakennustyön aloittamista ja töiden aloituksesta tulee ilmoittaa rakennusvalvontaviranomaiselle. Paalutustyöstä on toimitettava rakennusvalvontaviranomaiselle paalutussuunnitelma.

Puiden kaataminen, kaivaminen, louhiminen tai muu näihin verrattava rakentamista valmisteleva toimenpide voidaan suorittaa vasta, kun maisematyölupa on myönnetty, ellei rakennusvalvontaviranomainen ole ennen luvan myöntämistä todennut toimenpiteen olevan vaikutuksiltaan vähäinen.

Ennen työn aloittamista on hankittava myös kaivulupa, jos katu- tai rakennus-, toimenpide- tai muulla yleisellä alueella on tehtävä kaivu- tai louhintatyötä tai jos tontilla tehtävä kaivu- tai louhintatyö ulottuu näille alueille. Ilmoitukseen on liitettävä aina liikennejärjestelysuunnitelma. Myös mikäli yleistä aluetta

joudutaan varaamaan muuten työkäyttöön (varastointiin, läjitykseen, työmaatoimistolle ym.) niin on tehtävä kunnossapitolainmukainen ilmoitus alueen varaamiseksi työkäyttöön.

Jos kohteesta kaivetaan ylös vanhoja uusiomateriaalirakenteita (esim. betonimurskeita), niiden uudella hyödyntämiskohteella tulee olla lupa jätteen hyödyntämiseen. Lupa voi olla ympäristölupa tai hyödyntäminen voidaan tehdä MARA-rekisteröinti-ilmoituksella.

Erityisen häiritsevää melua tai värinää aiheuttavasta toiminnasta on tehtävä meluilmoitus viimeistään 30 päivää ennen toiminnan aloittamista. Meluilmoitus pitää tehdä mm. louhinnasta, paalutuksesta, piikkauksesta ja suurtehoimuroinnista, jos työtä tehdään muulloin kuin arkisin ma - pe kello 7 - 18. Murskauksesta ilmoitus pitää tehdä aina. Jos murskaustyön kesto on vähintään 50 päivää, murskaukseen on oltava ympäristölupa.

Melu- ja värinähaitasta pitää aina myös tiedottaa työmaan naapureille. Lisäksi lähitöllä olevien ns. erityisen herkkien kohteiden kuten hoito- ja oppilaitosten kanssa pitää neuvotella riittävästä haittojen torjunnasta.

Pilaantuneen maaperän puhdistus on ilmoituksenvaraista toimintaa. Pilaantuneen maaperän puhdistamisesta on kerrottu tarkemmin luvussa 4.

3. Toteutusvaihe

3.1. Maa-ainesten kaivu

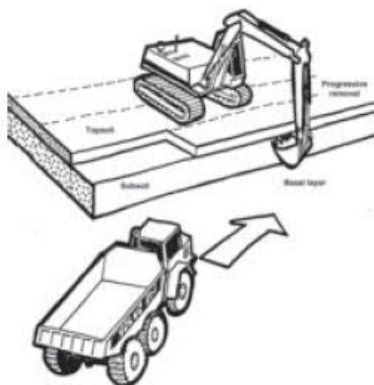
Lajitteleva kaivu

Mikäli tontilta poistettavaa pintamaata (kasvualustaa) on tarkoitus hyödyntää, se leikataan kaivukoneella välttämättä alempien maakerrosten sekaantumista pintamain. Suositeltava tapa kuoria pintamaata on esitetty kuvassa 2a. Näin pintakerrosta vahingoitetaan mahdollisimman vähän ja se saadaan talteen.

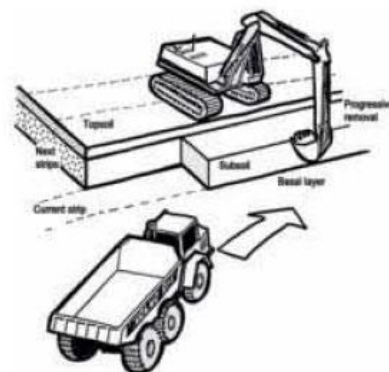
Mikäli tontilla on hyödyntämiskelpoisia luonnon hiekka- tai sorakerroksia, ihmisen tekemiä kitkamaa-, murske- tai louhetäyttöjä vanhoja uusiomateriaalirakenteita, kaivetaan ne lajittelevana kaivuna (kuva 2b) ja välivarastoidaan tontilla hyödynnettäväksi tai kuljetetaan muualla hyödynnettäväksi. Lajitteleva kaivu on usein mahdollinen uudisrakennustonteilla. Korjaus- tai täydennysrakennuskohteissa tilan puute voi käytännössä estää lajittelevan kaivun.

Kaivumaiden löyhtymisen takia maa-aineksen tilavuus kasvaa maa-aineksestä riippuen jopa 1,3 - 1,7 -kertaiseksi leikkauksesta kuljetusvälineeseen tai välivarastoaumalle siirrettäessä. Lisäksi tapahtuu usein ylikauvia ("ryöstöä"), jolloin suunnitelmasta mitattu kaivumaan tilavuus voi jopa kaksinkertaistua kuljetusvälineen lavalle tai aumalle siirrettynä.

a)



b)



Kuva 2. Pintamaan (a) ja pohjamaan (b) kaivu.

Kaivumaiden aumaus

Välivarastoinnin tilan tarvetta pienennetään kasaamalla materiaalit korkeammiksi aumoiksi (kasoiksi). Pohjatutkimuksien perusteella geoteknikko ohjeistaa pehmeikköalueilla aumoille soveltuvat alueet sekä suurimmat sallitut korkeudet. Liian suuri aumakorkeus pehmeiköllä voi saada aikaan haitallisia painumia tai maaperän murtumisen ja näin ollen vahingoittaa tontilla tai naapuritontilla olevia maanalaisia tai maanpäällisiä rakenteita ja rakennuksia.

Pintamaiden aumaus

Kasvualustakäyttöön suunniteltujen pintamaiden välivarastoinnissa tärkein tavoite on estää varastoitavan maan laadun heikkeneminen. Jos pintamaata varastoidaan muutamaa viikkoa kauemmin, kasan sydän muuttuu hapettomaksi ja siinä alkaa tapahtua kemiallisia ja biologisia muutoksia. Muutosten nopeus ja laatu riippuvat voimakkaasti mm. materiaalin kosteudesta ja olomuodosta.

Kuiva ja karkea (ei plastinen) maa kestää paremmin varastointia kasana. Märkä ja savisempi (plastinen) maa muuttuu hapettomaksi ja vaikeasti levitettäväksi. Se vaatii hapettamista sekä kuohkeuttamista soveltuakseen kasvualustakäyttöön. Nyrkkisääntönä voidaan pitää maksimissaan 3 - 4 m

korkeaa aumaa. Pintamaa-aumat rakennetaan, käsitellään, puretaan ja hyödynnetään viherrakentamisessa maisemasuunnittelijan ohjeistamana.

Kaivumaiden olosuhderiippuvaisuus

Kaivumaiden hyödyntämismahdollisuudet ovat usein olosuhderiippuvaisia. Toiminnalliset vaatimukset täyttävä täyttö tai muu rakenneosaa on toteutettavissa heikompileaatuisella maa-aineksella paremmin kuivalla kuin sateisella säällä, jolloin maa-ainesten pinta saattaa liettyä ja vesipitoisuus kasvaa. Tällöin rakennettavan kerroksen tiivistäminen vaikeutuu huomattavasti tai on jopa mahdollonta. Heikompileatuisen maa-aineksen käyttämisestä on työmaalla sovittava aina rakennuttajan edustajan kanssa.

Purettavat ja kaivettavat rakenteet ja muut täytöt

Rakennuskohteessa saattaa olla purettavia vanhoja rakenteita, putkia, täyttöjä tms. Rakenteita ovat esim. betoniset perustukset, paalut (teräsbetoni, teräs tai puu), kaivot, putkiarinat, muurit, vanhat kyllästetyt sähkö- tai valaisinylväät, yms.

Käytöstä poistettavien putkien valmistusmateriaali voi olla mm. muovi, valurauta, betoni, asbesti, tms. Putket, joita ei pureta pois maasta tai joista osa jätetään maahan, on tulpattava huolellisesti, koska tulppaamaton putki saattaa kuljettaa hallitsemattomasti merkittäviä määriä vettä. Asbestityöt ja asbestipurkutyöt on tehtävä Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015) mukaisesti.

Ihmisen toiminnan seurauksena täyttömateriaali voi olla esim. betonia, tiiliä, kevytsoraharkkoja, lentotuhkaa, pohjatuhkaa, asfalttia, eristeitä (EPS, villa, ...), yms. tai kaikkien näiden sekä maa-ainesten seoksia. Täytöissä voi olla myös kantoja, juuria, puunrunkoja, risuja tai muuta orgaanista ainesta. Lisäksi täytöissä voi olla merkittäviäkin määriä muita jätteitä kuten esim. muovia, lasia, terästä, sähköjohtoja, saumausaineita, yms.

Rakennus- ja purkujätteen haltijan on järjestettävä jätteen erilliskeräys siten, että mahdollisimman suuri osa jätteestä voidaan valmistella uudelleenkäyttöön taikka muutoin kierrättää tai hyödyntää. Erilliskeräys on järjestettävä ainakin seuraaville jätelajeille: betoni-, tiili-, kivennäislaatta- ja keramiikkajätteet, kipsipohjaiset jätteet, kyllästämättömät puujätteet, metallijätteet, lasijätteet, muovijätteet, paperi- ja kartonkijätteet, maa- ja kiviainesjätteet (Valtioneuvoston asetus jätteistä 179/2012, 16 §).

3.2. Poistettavat maa-ainekset

Kaivumaiden vastaanotto

Ylijäämämaat eli tontilla syntyvät ylimääräiset kaivumaat tai rakentamiseen laadultaan kelpaamattomat maat kuljetetaan maankäyttöpaikalle, ympäristöluvan varaiseen vastaanottoaikaan tai muuhun rakennuskohteeseen (mikäli pois ajettava kaivumaa on niihin kelpoista).

Helsingin kaupungilla ei ole vakituista kaivumaiden vastaanottoaika- ja paikkoja. Paikkoja voi tiedustella Helsingin massakoordinaattorilta. Vastaanottoaikoja ja muita rakennuskohteita voi tiedustella maanrakennusurakoitsijoilta tai netistä ns. "maa-ainespörsseistä".

Jätteen haltijan on ennen jätteen siirron aloitusta laadittava siirtoasiakirja pilaantuneesta maa-aineksesta ja muusta rakennus- ja purkujätteestä kuin pilaantumattomasta maa-aineksesta. Siirtoasiakirjassa on oltava valvonnan ja seurannan kannalta tarpeelliset tiedot jätteen lajista, laadusta, määrästä, alkuperästä, toimituspaikasta ja -päivämäärästä, käsittelytavasta toimituspaikassa sekä kuljettajasta (JL 646/2011, 121 §).

Muiden materiaalien vastaanotto

Osa täytöissä olevista muista materiaaleista voidaan toimittaa lajiteltuna ja riittävän puhtaina ilmaiseksi kierrätyksen (esim. teräs) tai maksullisena kierrätyslaitoksille (esim. puhdas betoni- tai tiilijäte). Osa materiaaleista

saattaa kelvata energijätteenä poltettavaksi. Jätteet on aina toimitettava vastaanottajalle, jolla on lupa ottaa kyseinen jäte vastaan. Sekalaisten rakennusjätteen vastaanottohinnat voivat olla huomattavan suuria, joten lajittelu syntypaikalla on erityisen tärkeää myös kustannustehokkuuden näkökulmasta.

Vähäinen määrä betonin, tiilen tai asfaltin kappaleita tai kantoja, juuria, tms. voidaan hyväksyä ylijäämämaiden seassa, mutta vastaanottoaikojen vaatimukset maa-aineksen seassa olevien muiden materiaalien osalta vaihtelevat ja ne on selvitettävä etukäteen. Mikäli muita materiaaleja sisältävä maa-aines joudutaan lastaamaan takaisin kuorma-auton lavalle maan vastaanottopaikalla, aiheutuu merkittäviä lisäkuluja. Suositeltavaa on tehdä kaivu mahdollisimman hyvin lajittelevana.

3.3. Työmaavedet

Työmaavedet käsitellään voimassa olevan Helsingin kaupungin työmaavesiohjeen sekä HSY:n viemäröntiöohjeistuksen mukaisesti. Vesien johtaminen hule-, jäte- tai sekavesiviemäriin vaatii aina luvan HSY:n liittymispalveluilta.



Kuva 3. Esimerkki lajittelevasta kaivusta.

4. Pilaantuneiden maiden tutkiminen ja puhdistaminen

4.1. Epäily pilaantumisesta

Jos tontilla on sijainnut aikaisemmin esimerkiksi öljysäiliö, polttoaineen jakelupiste, kasvihuone, varasto tai teollisuuslaitos tai jos sinne on sijoitettu täyttömaita, on mahdollista että maaperä on pilaantunut. Yleensäkin, jos tontti sijaitsee kaupunkialueella, on hyvä olla aina yhteydessä Helsingin ympäristöpalveluihin ja tiedustella, onko maaperän pilaantuneisuus syytä tutkia. Kaupungin omistamalla maalla pitää olla lisäksi yhteydessä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontti-palveluun pilaantuneisuuteen liittyvien asioiden sopimiseksi.

Pilaantuneisuustutkimuksessa selvitetään maaperän (ja joissakin tapauksissa pohjaveden) tila ottamalla maanäytteitä ja tutkimaan niistä haitta-aineiden pitoisuudet. Tutkimukset laboratorionkokeineen kestävät normaalisti useita viikkoja. Mikäli tutkimuksissa todetaan haitta-ainetta kynnysarvon tai alueellisen taustapitoisuuden ylittävä pitoisuus, on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukaisesti (Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007).

Näytteenotto, näytteiden analysointi ja tulosten tulkinta vaativat ammattitaitoa (sertifioitu näytteenottaja). Maaperän pilaantuneisuustutkimuksiin erikoistuneiden konsulttitoimistojen yhteystietoja löytyy mm. internetistä.

4.2. Puhdistaminen ja maa-ainesten hyötykäyttö

Jos maaperässä olevien haitta-aineiden osalta tunnistetaan puhdistustarve tai pilaantunutta maa-ainesta kaivetaan rakenta-

misen vuoksi, se tulee käsitellä asianmukaisesti. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen, puhdistamisen yhteydessä kaivetun maa-aineksen hyötykäyttö kaivualueella sekä poistaminen ja toimittaminen muualle edellyttävät ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisen ilmoituksen tekemistä. Joskus toiminta voi edellyttää myös ympäristölupaa.

Ilmoitus tulee toimittaa Helsingin kaupungin kirjaamoon. Ympäristöpalveluiden ympäristöseuranta- ja -valvontayksikkö tekee ilmoituksen perusteella päätöksen, jonka määräyksiä työssä on noudatettava.

Ilmoitus on jätettävä 45 vuorokautta ennen puhdistamiseen ryhtymistä. Jos päätöstä ei ole kuulunut 45 vuorokauden kuluessa ilmoituksen jättämisestä, puhdistamistoihin saa ryhtyä omalla vastuulla. Puhdistamiseen voi ryhtyä heti kun päätös on tullut myös silloin, kun ilmoituksen jättämisestä on kulunut alle 45 vuorokautta.

Tavallisin puhdistamismenetelmä on pilaantuneen maan kaivaminen ja kuljettaminen asianmukaiseen käsittelylaitokseen. Työmaalle tulee nimetä ympäristötekniikan valvoja, joka valvoo puhdistamista viranomaispäätöksen määräysten mukaisesti.

4.3. Vastuu

Ympäristönsuojelulainsäädännön peruseriaatteena on, että pilaantumisen aiheuttaja maksaa pilaantumisen aiheutuneet kulut. Jos maaperän pilaantuminen on tapahtunut kauan sitten, pilaantumisen aiheuttajan toiminta on päättynyt, maaperän pilaaajaa ei löydy tai saada vastuuseen, on mahdollista, että kustannukset lankeavat tontin haltijan maksettaviksi.

Vastuuseen vaikuttavat lisäksi yksityisoikeudelliset sopimukset (esim. vuokrasopimus tai kauppakirja), joka saattaa siirtää vastuun esimerkiksi maanomistajalle. Jo maakauppa tehtäessä on sekä myyjän että ostajan etu sopia yksiselitteisesti maaperän mahdollisesta pilaantumisesta aiheutuvista kustannuksista. Tulkinnanvaraisissa tapauksissa kannattaa sopimuksen laadinnassa hyödyntää ympäristöoikeuteen erikoistuneen lakimiehen ammattitaitoa.

Helsingin kaupungin omistamien tonttien maanvuokrasopimuksessa on yleensä määritetty vastuut maaperän puhdistamisesta. Mikäli kaupungin vuokratontilla todetaan pilaantuneisuutta, tulee puhdistusvastuun selvittämisestä olla yhteydessä Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit palveluun.

Lisätietoja:

Maaperäkartan käyttöopas. Haavisto-Hyvärinen, M. & Harri Kutvonen, H. 2007. Geologian tutkimuskeskus.

http://tupa.gtk.fi/julkaisu/erikoisjulkaisu/gtk_maaperakartan_kayttoopas.pdf

Vieraslajit.fi. Kansallinen vieraslajisivusto. Luonnonvarakeskus.

<http://www.vieraslajit.fi/>

Uusiomaarakentamisen UUMA4-ohjelma 2021- 2023. <http://www.uusiomaarakentaminen.fi/>

Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut. Toimintaohje kaupungin tonttien rakennuttajille. Helsingin kaupunki, kaupunkiympäristön toimiala, maaomaisuuden kehittäminen ja tontit.

Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset.

Jätelaki (646/2011).

Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (798/2015).

Valtioneuvoston asetus jätteistä (179/2012).

Valtioneuvoston asetus maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista 214/2007.

Ympäristönsuojelulaki (527/2017).

Yhteystietoja:

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön asiakaspalvelu puh. (09) 310 22111

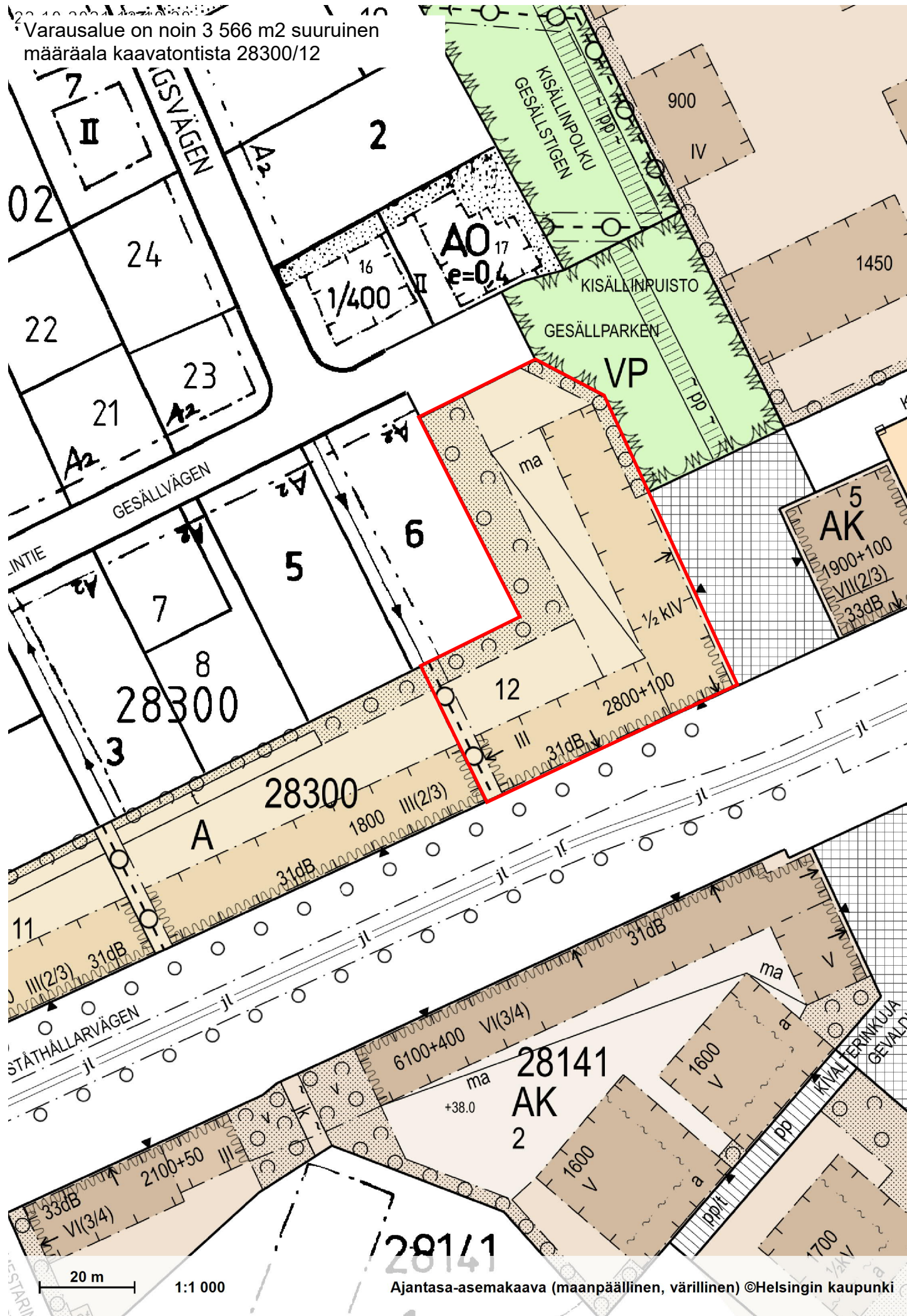
Helsingin kaupungin rakennusvalvontapalvelut, yhteydenotot alueittain, ks. <https://kartta.hel.fi> – Kaupunkiympäristötoimialan vastualueet, Rakennusvalvonta/PALU.

Helsingin kaupungin ympäristöpalvelut, puh. (09) 310 2611

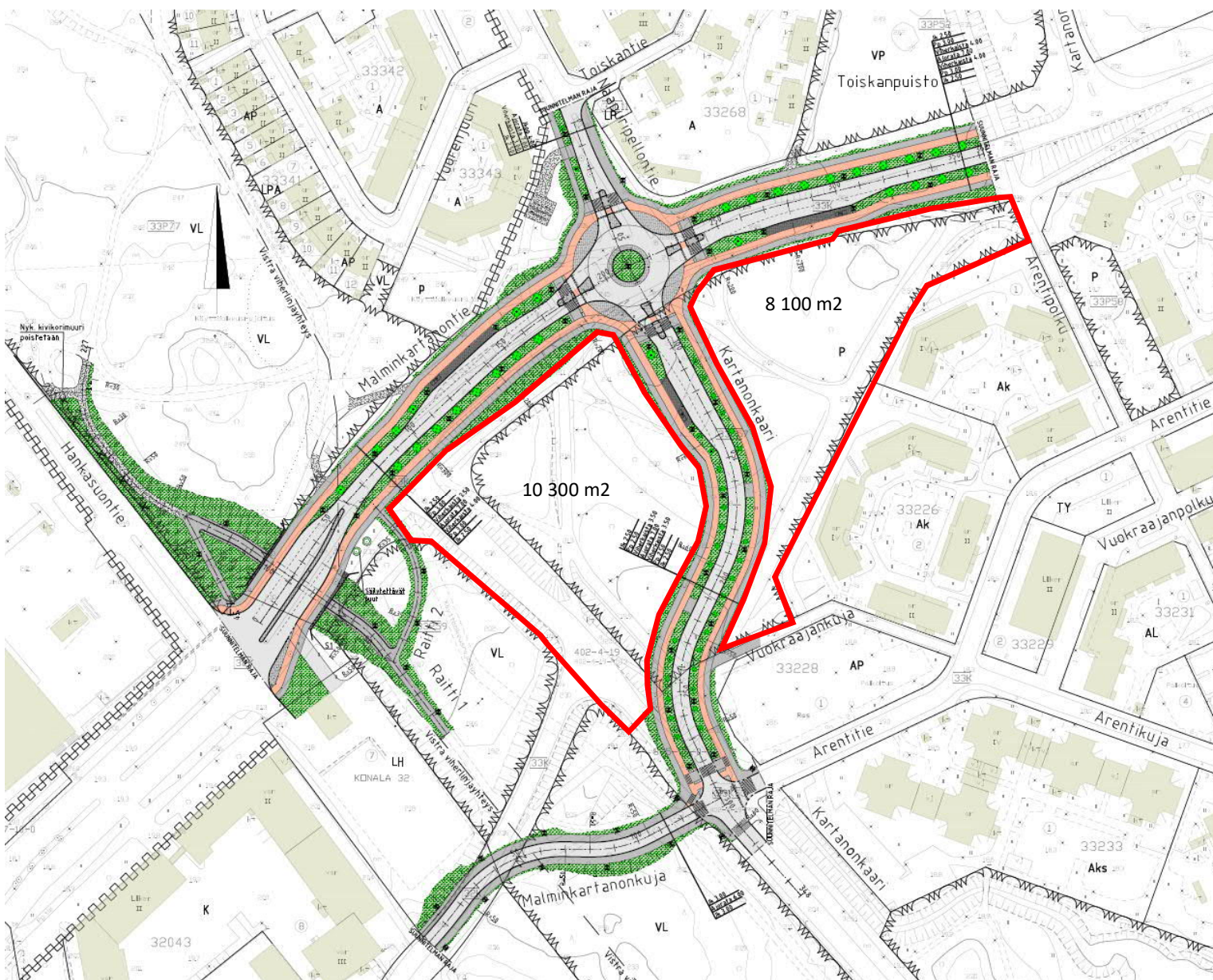


Helsinki

Varausalue on noin 3 566 m² suuruinen
määräala kaavatontista 28300/12

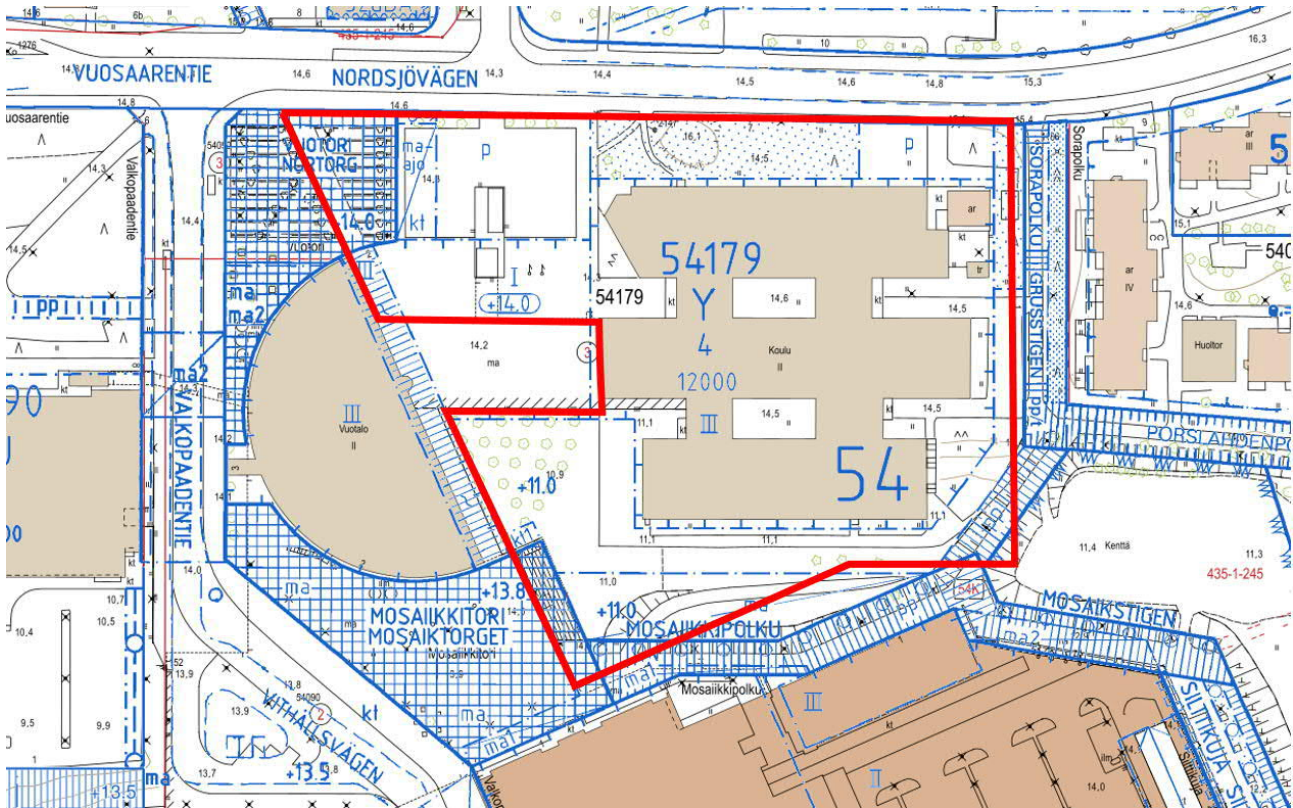


Liite 7
Aluerajaus Malminkartanontien länsipää, pinta-ala yhteensä noin 18 400 m²
Ei mittakaavassa



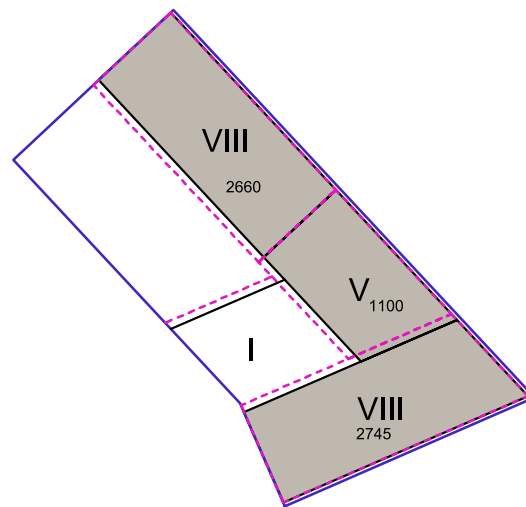
Liite 8

54. Vuosaari, Kulttuurikortteli, kortteli 54179



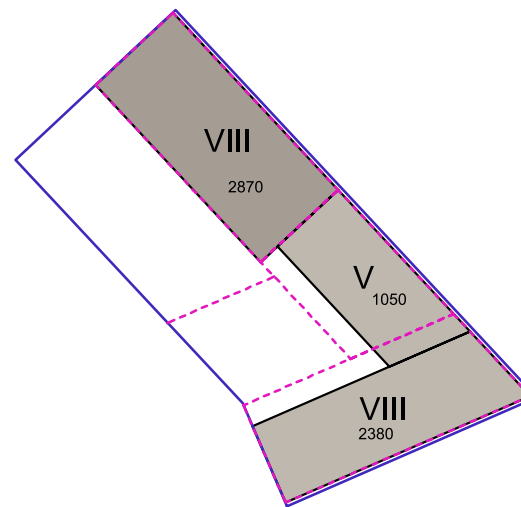
Ote Helsingin kaupungin ajantasa-asetmakaavasta koskien korttelin 54179 varattavaa aluetta. Kartta ei mittakaavassa.

HAVAINNEKUVA



Havainnekuvan volyymit yhteensä 6505 k-m2
Kaavassa yhteensä 6300 k-m2

MUOKATTU



Pohjoisimmalle rakennusalalle mahtuu 2870 k-m2
Kahdella eteläisimmällä loput 3430 k-m2

Liite 10**Tontit:****Oulunkylä 28142/5, 28300/12, 28309/9,****Kaarela, Honkasuo 33376/2, 33428/1 ja 2, 33429/2****Pitäjänmäki 46147/12****Vuosaari, Meri-Rastila 54118/7 ja 8, 54125/3, 54164/1 ja 2, 54210/3**

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

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

Liite 11**Tontit 10672/1 ja 2**

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta tontin maaperä saattaa olla pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen tuhkatäyttöjä.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen HEL 2020-011109 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristöpalveluiden päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Selvyyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12576 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

Rakennusjätteet ym.

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset, paalut tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Liite 12**Tontti 10673/1**

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta tontin maaperä saattaa olla pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen tuhkatäyttöjä.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen HEL 2020-011109 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristöpalveluiden päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12576 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

Rakennusjätteet ym.

Vuokra-alueella on sijainnut rakennus, joka on purettu. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia. Vuokra-alueella sijaitsee käytöstä poistettuja johtoja ja putkia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset, paalut tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Liite 13**Tontti 10673/2**

Kaupunki ilmoittaa, että tontilla aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta tontin maaperä saattaa olla pilaantunut ja alueen maaperässä on paikoitellen tuhkatäyttöjä.

Tontin maaperä puhdistetaan vuokralaisen toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöpalveluiden myöntämän kunnostuspäätöksen HEL 2020-011109 178 § mukaisesti asuntorakentamisen edellyttämään tasoon.

Vuokralaisen tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten Kaupungille suunnitelmat tontin maanrakennustöistä, perustamistavasta, alapohjarakenteesta ja rakentamisaikataulusta heti, kun suunnitelmat ovat tiedossa. Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu myös koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Vuokralaisen tulee ilmoittaa Kaupungille (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelu) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Vuokralainen kaivaa pilaantuneet maat ympäristöpalveluiden päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne Kaupungin osoittamaan vastaanottoaikaan. Kaupunki vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Kaupunki maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Selvytyden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon alittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista 20 km etäisyydelle kohteesta. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista sekä toimenpiteistä sovitaan tarkemmin ennen rakentamista. Kaupunki maksaa kustannukset vuokralaisen esittämän ja Kaupungin hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista ja toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Jos tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, vuokralaisen tulee tehdä pilaantumisen merkintä rakennuksen huoltokirjaan. Kaupungilla on oikeus asentaa vuokra-alueelle orsi- ja pohjaveden sekä huokoskaasun tarkkailuputkia. Putkien sijainnista sovitaan vuokralaisen kanssa. Tarkkailun toteuttamisesta ja putkien pitämisestä vuokra-alueella ei makseta erillistä korvausta.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä, eikä viivästyksestä johtuvista vahingoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa aiheutua alueen maaperän puhdistamisesta.

Edellä mainittu Kaupungin vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kun tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12576 ja tämän sopimuksen käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttönotettavaksi, kuitenkin enintään viisi vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta lukien. Mikäli tontin maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa vuokralainen kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vuokralainen vastaa kuitenkin vuokra-alueen pilaantumisesta, mikäli tämä pilaantuminen on aiheutunut vuokralaisen toiminnasta ennen vuokrasuhteen alkamista ja/tai sen jälkeen. Samoin vuokralainen vastaa vuokra-aikana vuokra-alueen pilaantumisesta riippumatta sen aiheuttajasta.

Maaperän kunnostuksen loppuraportti toimitetaan erikseen vuokralaiselle.

Rakennusjätteet ym.

Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia.

Vuokralainen on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa tontilla tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- tai muut jätteet ja vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylväät, asfaltoinnin, perustukset, paalut tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta Kaupungin ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten vuokralainen vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Kaupunki ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita vuokralaisen hankkeelle saattaa aiheutua Tontin alueen maaperän puhdistamisesta tai tontin alueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

Liite 14**Tontit 20079/1-3 ja 20083/1-2**

Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut aiemmin harjoitetun toiminnan ja vanhojen täyttöjen vuoksi. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä ympäristöpalvelun 29.6.2018 antaman ilmoituspäätöksen 129 §:n mukaisesti. Vuokranantaja korvaa vuokralaiselle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset.

Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Vuokranantaja ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä.

Vuokranantaja ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

Liite 15**Tontit 38238/2 ja 3**

Varattavalla tontilla on harjoitettu lumenkaatopaikkatoimintaa. Kaupunki teettää Nallenrinteen asemakaava-alueella maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimuksia, mikäli lisäselvityksissä se nähdään tarpeelliseksi. Tulokset toimitetaan varauksensaajan tietoon niiden valmistuttua.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

Tontti 38241/1

Kaupunki ilmoittaa, että alueella on harjoitettu polttonesteen jakelutoimintaa ja alue on puhdistettu ympäristönsuojeluyksikön päällikön päätöksen 23.02.2021 (29 §) mukaisesti. Puhdistustoimenpiteistä on laadittu loppuraportti Haitta-ainetutkimus ja toimenpiteet, 18.3.2021, Polttoaineiden jakeluasema SEO Malmi Tattariharjuntie, PTI-Palvelut Oy.

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle aiheutua.

Tontti 38241/3

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

Mikäli vuokra-alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle aiheutua.

Tontit 38258/3 ja 4

Varattavan tontin läheisyydessä on harjoitettu lentokenttätoimintaa. Kaupunki teettää Nallenrinteen asemakaava-alueella maaperän pilaantuneisuuden lisätutkimuksia, mikäli lisäselvityksissä se nähdään tarpeelliseksi. Tulokset toimitetaan varauksensaajan tietoon niiden valmistuttua.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa Kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

30.8.2019

Malmin lentokenttä, linnoituslaitteiden arkeologiset tutkimukset

Muistio

Aika: 28.5.2019 klo 12
Paikka: Narinkka 2 A
Läsnä: Markku Heikkinen, kaupunginmuseo
John Lagerstedt, museovirasto
Sari Asplund-Mäntylä, museovirasto
Marianna Niukkanen, museovirasto
Sakari Mentu, KYMP, MAKA, ASKA
Kaisa Jama, KYMP, MAKA, ASKA
Salla Hoppu, KYMP, MAKA, ASKA

1. Kokous avattiin ja läsnäolijat esittäytyivät
2. Salla Hoppu esitteli lyhyesti Malmin lentokentän kaavoitustilanteen
3. **Muinaismuistolain 13 § mukainen kokous koskien Nallenrinteen ja Lentoasemankortteleiden asemakaava-alueiden linnoituslaitteita**

Vuonna 2017 Päivi Hakanpää laati selvityksen ”MALMIN LENTOKENTÄN, JAKOMÄEN JA KIVIKON ENSIMMÄISEN MAAILMANSODAN AIKAISET LINNOITUSLAITTEET, Puolustusasemien IV:7 ja IV:8, IX:1-6, IX:10–11 sekä yhdysteiden esiselvitys”. Selvityksen tilasi Helsingin kaupungin asemakaavoitus Malmin lentokentän asemakaavoituksen pohjaksi.

Nallenrinteen asemakaava-alueen kohteissa IX:4 ja IX:5 suoritettiin syksyllä 2018 arkeologiset tutkimukset Museoviraston toimesta asemakaavapalvelun tilaamana. Raportin mukaan kohde IX:4:ssa oli jäljellä suo-
jahuone ja tähystysasema ja IX:5:n alueella oli jäljellä kaksi suo-
jahuonetta. Kaupunginmuseo totesi, että
tehty arkeologinen tutkimus on kohteiden poistamisen kannalta riittävä. Museoviraston ja kaupunginmu-
seon edustajat katsoivat linnoituslaitteisiin kajoamisen olevan mahdollista paitsi IX:4:n tutkimattomalla
itäosalla pitää tehdä pieni tarkastustutkimus. Museovirasto totesi tutkimusten perusteella, että Nallenrin-
teen asemakaava-alueella sijaitsevat tukikohdat IX:5 ja IX:4 voidaan poistaa.

Lentoasemankortteleiden asemakaava-alueen arkeologiset tutkimukset on tarkoitus tehdä syksyllä 2019
Museoviraston toimesta asemakaavapalvelun tilaamana. Päivi Hakanpään selvityksen mukaan tukikohdan
IX:3 itäosa on tuhoutunut kun taas länsiosan rakenteet ovat säilyneet. Museoviraston mukaan länsiosan
rakenteet tulisi säilyttää ja itäosan rakenteisiin voidaan kajoata.

Muinaismuistojen säilytettävät osat merkitään asemakaavaan sm-merkinnällä.

Sari Asplund-Mäntylä totesi, että muinaismuistoihin kajoaminen on mahdollista riittävien arkeologisten
tutkimusten jälkeen ja museovirasto määrittelee tutkimusten riittävyyden.

4. Lentoasemankortteleiden arkeologiset tutkimukset

Lentoasemankortteleiden arkeologisten tutkimusten työohjelmasta on laadittu luonnos, joka toimii tilattavan tutkimustyön lähtökohtana. Työohjelma tarkennetaan nyt käytävän kokouksen ja myöhemmin tehtävän maastokäynnin pohjalta. Museovirasto antaa tarjouksen tutkimustyöstä tarkennetun työohjelman perusteella.

Lentoasemankortteleiden kaava-alueen osalta keskusteltiin tutkimusten työskentelytavasta, voidaanko kohteisiin kajota vai tuleeeko ne säästää.

Maankäytön osalta todettiin, että kaava on luonnosvaiheessa ja suunnitelmaa voidaan vielä muuttaa esim. yksittäisten rakennusten paikkoja siirtämällä, mikäli ne sijaitsevat muinaismuistojen päällä ja muinaismuistot ovat luonteeltaan ja kuntosaa puolesta sellaisia, jotka voivat jäädä mielekkäällä tavalla osaksi tulevaa kaupunkirakennetta.

Nallenrinteen kaava-alueen tutkimuksissa osa puolustusasemasta IX:4 jäi tutkimatta ja voidaan tutkia Lentoasemankortteleiden arkeologisten tutkimusten yhteydessä. Työ tehdään kaivinkoneella.

Puolustusasemasta IX:1 osa sijoittuu kaava-alueelle, mutta myös alueen itäpuolelle jäävä osa tutkitaan tässä yhteydessä. Työskentelytapana tarkkuusinventointi/kaivaus.

Puolustusaseman IX:3 puistoalueelle jäävä osa tutkitaan tarkkuusinventointina.

Alueelle sijoittuvat suuri Kuninkaantie ja tykkitie tutkitaan.

Tutkimustyön työohjelmaa tarkennetaan maastokäynnin jälkeen.

5. Aikataulu

Maastossa suoritettavien tutkimusten aikatauluun vaikuttaa puuston/vesakon raivaustarve koska kasvillisuutta ei voi raivata lintujen pesimäaikaan. Todennäköisesti tutkimuksia voi suorittaa vasta elokuussa. Raportin toivottu valmistumisaikataulu on 30.9.2019.

6. Seuraava tapaaminen sovittiin maastoon 4.6.2019 klo 12.

7. Kokous päätettiin