

## Liite 1: yleiset varausehdot

1

Varausta ei saa siirtää kolmannelle ilman kaupungin suostumusta.

2

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla. Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus omalla kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä maaperätutkimuksia (esim. maaperän kairaus). Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimusten suorittamista Helsingin kaupungille (tontit-yksikölle) tutkimusten tekemisestä. Tontityksikkö 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.

3

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Tontin rakentamiseen ja aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden ja ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan sovittamaan yhteen tarvittavilta osin varausaluetta koskevat suunnitelmat ja toteutuksen mainittujen tahojen kanssa.

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

Varauksensaaja on myös velvollinen koordinoimaan varausalueen rakentamisen siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle. Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden näiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Siksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan katujen, yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutus-aikataulun sekä tontin rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

Hankkeen suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuuden sekä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

4

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan varausaluetta koskevaa tonttijakoa, lohkomista ja tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan hakemista, ellei tontit-yksikön kanssa erikseen toisin sovita.

Mikäli kaupunki on aiemmin hakenut varausaluetta koskevan tonttijaon, lohkomisen ja/tai tontin merkitsemisen kiinteistörekisteriin, varauksensaaja on velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut kaupungille tämän erikseen esittämän laskun mukaisesti.

5

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita ja muita vastaavia ohjeita tai lähiympäristön suunnitteluohjeita.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kulloinkin voimassa olevaa kaupungin tonttien rakennuttajille suunnattua toimintaohjetta ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen ja kaadettavat puut” (päivitetty viimeksi 25.5.2018).

6

Kerrostalotuotannossa rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennuksen tulee täyttää vähintään C energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason 120 kWh/m<sup>2</sup>/vuosi, ellei kaupunkiympäristölautakunta ja/tai sen valtuuttama viranhaltija painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikais- ta vuokraamista esittämään maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun tontit-yksikölle varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan tontit-yksikön hyväksymän selvityksen.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta pidättäytyä varausalueen luovuttamisesta, mikäli varauksensaajan hanke ei täytä edellä mainittua vaatimusta eikä kaupunkiympäristölautakunta ja/tai sen valtuuttama viranhaltija myönnä vaatimuksesta poikkeusta.

7

Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupungin tavanomaisia asuntotonttien luovutusehtoja sekä kaupunkiympäristölautakunnan ja/tai sen valtuuttaman viranhaltijan mahdollisesti päättämiä lisäehtoja.

## 8

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

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

Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi tai ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan muutoin varauksen tarkoittamista velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei tonttien rakentamista aloiteta varausaikana ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

## 9

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausta, mikäli varauksensaaja ei noudata varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta (varausaikaa).

## 10

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

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista, eikä kustannuksista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, ettei kaupungin toimivaltainen toimielin aikanaan päättä tontin luovuttamisesta varauksensaajalle tai tämän yhteistyökump-

panille tai näiden osoittamille tahoille / osoittamalle taholle, ettei tonttia saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa tai mikäli kaupunki tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti määrää varauksen kesken varausajan päättymään tai päättää olla jatkamatta varausta.