



Lauri Rotko / Helsingfors stad

Allmänna reservationsvillkor för tomter (4.10.2023)

Helsinki

Innehållsförteckning

1. Allmänna skyldigheter för den som fått reservationen.....	3
2. Kostnader för tomtindelning, styckning och registrering	3
3. Skyldighet att planera och bygga	3
3.1 Samordning av planer och byggduglighet för reservationsområdet	4
3.2 Iakttagande av myndighetsbestämmelser och anvisningar	4
3.3 Presentation av planer och ansökande och iakttagande av tillstånd.....	4
3.4 Utplacering av reklamskyltar/-tavlor på reservationsområdet	5
4. Hörbarhet inomhus för mobiltelefoner	5
5. Beaktande av flygekorren i planeringen	5
6. Detaljerad grundundersökning och val av grundläggningsmetod	6
7. Ledningar, avlopp, transformatorstationer, kabelskåp och andra samhällstekniska anordningar eller motsvarande.....	6
8. Jordvärmebrunnar och borrbrunnar etc.	7
9. Underjordiska projekt.....	7
10. Den som fått reservationen och dennas ansvar för marken	7
11. Anvisningar till byggherrar för stadens tomter.....	7
12. Avtal gällande samreglering, servitut och ärenden med servitutskaraktär	7
13. Andra ärenden som ska beaktas vid planering och byggande av en bostadsbyggnad ...	8
13.1 Sänkt koldioxidavtryck.....	8
13.2 Laddplatser och beredning för sådana.....	8
13.3 Krav för familjebostäder och genomsnittlig yta.....	9
13.4 Hyresbostadsproduktion som stöds av staten.....	9
13.5 Produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder	9
14. Friskrivningsklausul	10
15. Ikraftträdande för tomtreserveringar i Fiskehamnen, Kronobergsstranden och på Busholmen	

Allmänna reservationsvillkor för tomter

1. Allmänna skyldigheter för den som fått reservationen

Den som fått reservationen är skyldig att, på egen bekostnad, planera och bygga på reservationsområdet utan onödiga dröjsmål, och för sin del aktivt främja planeringen av och byggandet på reservationsområdet.

Den som fått reservationen är skyldig att i sin verksamhet följa lagstadgade skyldigheter vad gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd, arbetsförhållanden, anställningsvillkor och andra motsvarande skyldigheter.

Om den som fått reservationen inte följer de ovannämnda lagstadgade skyldigheterna eller om den som fått reservationen eller ledningspersonen för eller den person som utövar representations-, bestämmande- eller tillsynsrätt inom det bolag som fått reservationen döms för brott relaterat till s.k. grå ekonomi (t.ex. beskattning) eller motsvarande brott relaterat till företagsverksamhet, har staden rätt att, utan påföljder, bestämma att reservationen avbryts under reservationstiden.

Staden har fortfarande rätt att, utan påföljder, bestämma att reservationen avbryts under reservationstiden om den som fått reservationen ansöker om konkurs eller företagssanering, eller om det på annat sätt blir tydligt att den som fått reservationen inte har ekonomiska eller andra förutsättningar för att utföra projektet.

Staden har rätt att, utan påföljder, bestämma att reservationstiden avbryts under reservationstiden och/eller inte förlänga reservationstiden om den som fått reservationen eller en bolagsman till den som fått reservationen inte följer reservationsvillkoren och eventuella anvisningar staden gett baserat på dem.

Även bolagsmän till den som fått reservationen är skyldiga att följa de reservationsvillkor som i detta reserveringsbeslut fastställs för den som fått reservationen.

2. Kostnader för tomtindelning, styckning och registrering

När det gäller reservationsområdet har den som fått reservationen rätt att, på egen bekostnad, ansöka om tomtindelning, styckning och att tomten ska införas i fastighetsregistret. Tomten bör vara styckad och införd i fastighetsregistret före den slutgiltiga överlåtelsen av tomten.

Om staden i samband med beredningen av detta reservationsavtal eller tidigare har ansökt om tomtindelning, styckning och/eller registrering av reservationsområdet är den blivande arrendatorn för eller köparen av tomten skyldig att ersätta staden för de kostnader som uppstått i samband med detta, i enlighet med den räkning som presenteras separat här.

Dessutom ansvarar den som fått reservationen för sina kostnader vid ansökandet om ovannämnda fastighetsförrättningar, om ändringarna på reservationsområdet sker på initiativ av den som fått reservationen och/eller helt eller delvis är resultat av projektet för den som fått reservationen.

3. Skyldighet att planera och bygga

Den som fått reservationen ansvarar, på egen bekostnad, för alla åtgärder som krävs för att göra reservationsområdet hen besitter byggdugligt. Den som fått reservationen är skyldig att, på egen bekostnad, planera och utföra byggandet på reservationsområdet enligt principen för helhetsansvar och i enlighet med detta reservationsbeslut, bygglov och detaljplanen för respektive byggnad som ska uppföras på reservationsområdet.

Reservationsområdet och respektive byggnad ska planeras och byggas på så sätt att byggande, användning, underhåll, renovering och uppdatering av byggnaderna inte orsakar skador, problem eller fara nedanför reservationsområdet eller för sådana som eventuellt vistas i området eller för byggnader, strukturer, underjordiska utrymmen, allmänna utrymmen, ledningar, rör och motsvarande som enligt detaljplanen eller av annan anledning ska uppföras där och för en normal användning av dem.

3.1 Samordning av planer och byggduglighet för reservationsområdet

Planeringen av reservationsområdet ska ske i samarbete med de lokala samarbets- och koordineringsgrupperna inom Helsingfors stad.

Det som fått reservationen är medveten om att byggandet på reservationsområdet och tidsplanen för det kan ha avsevärd inverkan på byggandet på allmänna områden och på kvarteren i närheten och byggandet av övriga fastigheter i närheten av reservationsområdet.

Den som fått reservationen är skyldig att, på egen bekostnad, samordna planerna för byggandet på reservationsområdet med byggandet på allmänna områden och av andra fastigheter i närheten av reservationsområdet.

Den som fått reservationen är fortfarande för sin del skyldig att, på egen bekostnad, samordna byggandet på reservationsområdet med byggandet på allmänna områden och av fastigheter i närheten av reservationsområdet på så sätt att byggandet på reservationsområdet inte orsakar onödiga olägenheter för byggandet av andra fastigheter eller på allmänna områden.

Utanför reservationsområdet byggs gator, parker och kommunalteknik i enlighet med den tidsplan som bestämts av staden och andra aktörer som ansvarar för genomförandet av dem. På grund av detta är den som fått reservationen skyldig att i god tid på förhand innan byggandet inleds säkerställa planerna för byggandet av gator, andra allmänna områden och kommunalteknik, tidsplanen för genomförandet och byggdugligheten för reservationsområdet via de respektive aktörer som ansvarar för dessa.

3.2 Iakttagande av myndighetsbestämmelser och anvisningar

Den som fått reservationen är skyldig att, på egen bekostnad, bland annat iaktta

- detaljplanen för reservationsområdet, om inte ett undantagsbeslut fattas i samband med bygglov eller vid annat tillfälle,
- lokala planeringsanvisningar som kompletterar detaljplanen, som till exempel byggnadsanvisningar, planeringsanvisningar för närområdet, planeringsanvisningar för husbyggande och andra eventuella motsvarande myndighetsanvisningar som Helsingfors stad gett på det sätt som byggnadsinspektionen vid stadsmiljösektorn förutsätter,
- den som fått reservationen ska, i planeringen av och vid byggandet på reservationsområdet, säkerställa en tillräckligt god hantering av dagvatten med beaktande av svårigheterna orsakade av klimatförändringen. Problem som uppstår på grund av dagvatten bör förebyggas i förändrande klimatförhållanden och beträffande den allt tätare stadsstrukturen. I planeringen av hanteringen av dagvatten bör målen och prioritetsordningen för stadens dagvattenprogram iakttagas för att hantera dagvattenföringen och förbättra kvaliteten på dagvattnet,
- i den fortsatta planeringen och det framtida genomförandet av projektet bör de planer som godkänts av staden eller enheten bostadstjänster inom stadsmiljöns invånar- och företagstjänster vid stadsmiljösektorn iakttagas, och även det anskaffningsvärde som godkänts för Hitas-objekt och priskontrollerade objekt (puolihitas) och andra eventuella myndighetsbestämmelser och anvisningar som förutsätts för genomförande av projektet.
-

3.3 Presentation av planer och ansökande och iakttagande av tillstånd

Planerna (huvudritningarna) för den byggnad som ska uppföras på reservationsområdet eller för delen för det (området) ska dessutom, gällande det som särskilt föreskrivs om hanteringen av dem, i förväg före ansökande om bygglov eller annat motsvarande tillstånd läggas fram för godkännande av tjänsten tomtter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn.

Tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn har rätt att, med beaktande av till exempel vart projektet förläggs, dess helhet och hur viktigt det är, kräva godkännande av huvudplaneraren för projektet.

Ifall reservationsbeslutet rör Hitas-produktion och priskontrollerad produktion ska de planer som nämns för dem på motsvarande sätt i förväg, före ansökan om bygglov eller annat motsvarande tillstånd, skickas in för att godkännas av enheten bostadstjänster inom stadsmiljöns invånar- och företagstjänster vid stadsmiljösektorn.

Den som fått tillståndet är skyldig att, på egen bekostnad, ansöka om det bygglov eller motsvarande tillstånd som behövs för byggarbetet och de myndighetstillstånd, utlåtanen, godkännande och motsvarande som krävs för senare användning, totalrenovering, ändringsarbeten eller motsvarande för respektive byggnad på reservationsområdet, och iaktta de villkor och bestämmelser som anges i dem.

Vid byggande som sker på bland annat gator och andra allmänna utrymmen ska dessutom gräv- och placeringstillstånd sökas enligt gällande lagstiftning och de anvisningar som getts av enheten områdesanvändning och -övervakning inom stadsmiljöns invånar- och företagstjänster vid stadsmiljösektorn. Samtidigt ska de ovannämnda anvisningar och beslut som getts av enheten och de bestämmelser som getts baserat på dem iakttas.

3.4 Utplacering av reklamskyltar/-tavlor på reservationsområdet

Den som fått reservationen har, baserat på detta reservationsbeslut, rätt att på egen bekostnad och eget ansvar placera ut en reklamskylt/-tavla (i fortsättningen skylten) på reservationsområdet enligt följande villkor:

- skylten ska ha en lätt konstruktion och får endast innehålla information om marknadsföring och försäljning för det byggnadsprojekt som ska utföras, om inte annat avtalas tillsammans med staden
- dessutom ska den mer exakta placeringen för skylten på tomten separat avtalas tillsammans med logistikoperatören för området, om det finns en sådan
- placeringen av skylten får inte förhindra och/eller försvåra förberedande av byggandet på tomten och sanering av förorenad mark
- skylten ska placeras vid kanten av tomten eller på något annat sätt så att staden har möjlighet att tillfälligt arrendera ut områden av tomtens huvuddel
- skylten får inte placeras så att den förhindrar och/eller försvårar sådan användning av tillfällig utarrendering av tomten som redan avtalats som följer arrendeaftalet
- den som fått reservationen ansvarar, på egen bekostnad, för att förbereda, införskaffa, placera ut och serva/underhålla skylten och för motsvarande ärenden, som till exempel utredande av tillstånd
- skylten ska placeras stadigt så att den inte faller eller orsakar fara, och ska ha sådan färg att den inte orsakar störningar eller förfular omgivningen
- den som fått reservationen ansvarar ensam för alla eventuella problem, skador och störningar som skylten orsakar för staden och/eller tredje part
- ingen ersättning eller hyra tas ut för detta samtycke
- om villkoren för samtycket inte följs har staden rätt att, utan påföljder, omedelbart ta tillbaka sitt samtycke

4. Hörbarhet inomhus för mobiltelefoner

Den som fått reservationen ska visa att hörbarheten för mobiltelefoner har beaktats i planen och strukturerna.

Den som fått reservationen ska också, utan ersättning, tillåta utplacering, underhåll, reparation och uppdatering av sändaranordningar och de kablar som behövs för mobilnät i byggnaden, och beakta det utrymme som kommer behövas för dessa i planen och strukturerna.

5. Beaktande av flygekorren i planeringen

Flygekorrens utbredningsområde i Helsingfors har förändrats väldigt snabbt. Det är alltid nödvändigt att kontrollera läget för flygekorrarna när ändringar ska ske inom kärn- eller utbredningsområdet och dess

närmiljö eller där de rör sig. Förändringar i markanvändningen inom reviret eller en del av det kan vara ett hot mot flygekorren.

Flygekorren ska beaktas när det, inom det angivna kärn- eller utbredningsområdet och dess närmiljö eller där flygekorrarna sannolikt rör sig, finns planer på markanvändning som minskar skogsområden eller trädbestånd (planläggning, byggprojekt), eller åtgärder som förändrar skogsmiljöer eller trädbestånd (byggande, hantering av trädbestånd).

Den som fått reservationen är skyldig att, i samband med planeringen av projektet, utreda om sådana observationer av flygekorrar som påverkar genomförandet av projektet har gjorts inom reservationsområdet eller dess omedelbara närhet. Information gällande detta ska kontrolleras genom att kontakta naturexperterna vid stadsmiljösektorns miljötjänster, klimatinspektör Raimo Pakarinen eller klimatinspektör Tuomas Lahti, och kontrollera läget för objektet.

Om det inom reservationsområdet eller i dess närhet, enligt naturexperterna vid miljötjänster, finns kärn- eller utbredningsområden inklusive närmiljö för flygekorrar eller områden där flygekorrar rör sig ska den som fått reservationen kontakta tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn för att reda ut och fastställa nödvändiga fortsatta åtgärder.

6. Detaljerad grundundersökning och val av grundläggningsmetod

Baserat på detta reservationsbeslut har den som fått reservationen rätt att, på egen bekostnad och eget ansvar, utföra normala geotekniska grundundersökningar inom reservationsområdet för att utreda markens kvalitet och placeringen för det bärande bottenlagret och för detaljerad planering och genomförande av grundläggningsmetoder. Den som fått reservationen ansvarar för att välja grundläggningsmetod.

Den som fått reservationen ska ta i beaktan att reservationsområdet kan vara tillfälligt utarrenderat, och att det kan ta tid att säga upp kontraktet och tömma området. På grund av detta ska den som fått reservationen förbereda sig på en eventuell försening gällande inledandet av markundersökningen.

Den som fått reservationen ska i god tid informera tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn om markundersökningen innan den utförs. Tjänsten tomter och utveckling av markegendomen ger vid behov skriftligen vidare anvisningar för utförandet av markundersökning i det specifika området som den som fått reservationen ska följa.

Den som fått reservationen har dock inte rätt att, utan särskilt samtycke, utföra andra åtgärder inom reservationsområdet, som till exempel att fälla träd. Den som fått reservationen är skyldig att på begäran och egen bekostnad återupprätta reservationsområdet till det skick som Helsingfors stad kräver.

Helsingfors stad ansvarar inte för några skador, problem eller kostnader ifall det inte är möjligt att utföra en markundersökning inom reservationsområdet.

7. Ledningar, avlopp, transformatorstationer, kabelskåp och andra samhällstekniska anordningar eller motsvarande

Inom reservationsområdet finns eller kan det finnas sådana samhällstekniska ledningar, avlopp, anordningar eller motsvarande som används, som till exempel lyktstolpar, kabelskåp, transformatorstationer eller styranordningar för trafiken. Den som fått reservationen är skyldig att, på egen bekostnad, före byggandet inleds separat utreda ledningsuppgifter och information om samhällstekniska anordningar eller motsvarande som eventuellt finns inom området.

Den som fått reservationen är skyldig att, utan ersättning, tillåta byggande, upprätthållande, användande, underhåll och uppdaterande av ovannämnda kommunaltekniska ledningar, avlopp, anordningar och motsvarande inom reservationsområdet, om inte annat avtalas tillsammans med staden eller ägarna av ledningarna.

Villkor för ledningsflytt och villkor för flytt av strukturer och/eller anordningar definieras av ägaren. Ovannämnda flyttningar ska beaktas i tidsplanen och momentindelningen för byggarbetet på så sätt att inga skadliga avbrott uppstår. Kostnader för flyttningar ska avtalas tillsammans med ägaren av ledningarna, strukturerna och/eller anordningarna eller motsvarande i god tid före byggandet inleds, ifall inget mer exakt separat har avtalats i villkoren för beslutet gällande detta.

Staden har rätt att, utan ersättning, separat avtala om att överlåta denna rätt till tredje part.

Staden ansvarar inte för några eventuella skador, problem eller kostnader som uppstår av de ovannämnda omständigheterna för den som fått reservationen.

8. Jordvärmebrunnar och borrbrunnar etc.

Den som fått reservationen är skyldig att följa gällande lagstiftning, stadens anvisningar och de villkor som nämns i reservationsbeslutet vid genomförande av borrhål inom reservationsområdet, som till exempel värmebrunnar och/eller borrbrunnar, rörsystem för insamling och/eller strukturer, anordningar eller motsvarande som rör dem.

Dessutom är den som fått reservationen medveten om att utplacering av värmebrunnar och/eller borrbrunnar eller andra motsvarande system inom reservationsområdet kräver både myndighetstillstånd, separat samtycke från staden och en i förväg gjord utredning om möjligheterna att placera ut anordningarna inom reservationsområdet.

9. Underjordiska projekt

Staden och/eller den som staden utser har permanent rätt att, utan ersättning, upprätthålla och genomföra underjordiska utrymmen och projekt inom reservationsområdet och dess omgivning, och använda, underhålla och utveckla dem, förutsatt att de inte förhindrar eller begränsar detaljplanen för reservationsområdet, genomförandet av det i enlighet med detta avtal eller användning av det.

10. Den som fått reservationen och dennas ansvar för marken

Den som fått reservationen är skyldig att se till att reservationsområdet inte förorenas på grund av åtgärder som den som fått reservationen utför eller av annan anledning.

Om reservationsområdet förorenas på grund av en olycka som skett på grund av åtgärder som den som fått reservationen utför eller av annan anledning är den som fått reservationen skyldig att, utan dröjsmål, informera myndigheterna om ärendet och separat skriftligen informera tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn och förhindra att skadan sprider sig. Den som fått reservationen är skyldig att sanera området och presentera en slutrapport om saneringen för staden.

11. Anvisningar till byggherrar för stadens tomter

Den som fått reservationen är skyldig att följa de anvisningar till byggherrar för stadens tomter gällande utförande av brunnar, borrning och fällande av träd som framtagits av tjänsten tomter och utveckling av markegendomen och som uppdaterats den 15 oktober 2021.

12. Avtal gällande samreglering, servitut och ärenden med servitutskaraktär

Den som fått reservationen är skyldig att, på egen bekostnad, till behövliga delar tillsammans med andra tomter och även allmänna områden göra upp sådana servituts- och samregleringsavtal för reservationsområdet som rör samreglering, servitut och ärenden med servitutskaraktär som krävs för genomförandet och användningen av tomterna i fråga och/eller de allmänna områdena i fråga, och lägga fram avtalen för godkännande av tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn.

Det ovannämnda avtalet/de ovannämnda avtalen ska bifogas till de långvariga markarrendeavtalen och/eller andra överlåtelsehandlingar för de tomter som utgör parter.

Om ovannämnda tomter och/eller allmänna områden inte kan bifogas till avtalet för ovannämnda samregleringar, servitut och ärenden med servitutskaraktär har staden rätt att bestämma om dessa enligt eget omdöme och inkludera de villkor som rör dem i markarrendeavtalen och övriga överlåtelsehandlingar för tomterna och i ovannämnda avtal. Enheten områdesanvändning och -övervakning bestämmer om villkor för placeringstillstånd eller andra tillstånd.

Staden ansvarar inte för några skador, problem eller kostnader som orsakas på grund av de samregleringar, servitut eller ärenden med servitutskaraktär i fråga, eller för kostnader som uppstår vid grundande av servitut och samregleringar.

Staden ansvarar inte heller för skador, problem eller kostnader om felaktigheter och/eller brister som i framtiden upptäcks i ovannämnda avtal, eller för skador, problem eller kostnader om avtal inte har ingåtts för de ifrågavarande tomterna gällande alla servitut som krävs för genomförande och/eller användning av fastigheten.

13. Andra ärenden som ska beaktas vid planering och byggande av en bostadsbyggnad

Den som fått reservationen är dessutom i planerandet och byggandet av reservationsområdet skyldig att, på egen bekostnad, se till bland annat följande omständigheter och inleda de åtgärder som de kräver.

13.1 Sänkt koldioxidavtryck

Den som fått reservationen är skyldig att följa Helsingfors stads aktuella anvisningar för sänkt koldioxidavtryck för byggnader.

Koldioxidavtrycket för byggnader får inte överskrida det riktvärde för koldioxidavtryck som är gällande när bygglov utfärdas och som Helsingfors stad ställt upp. Kravet gäller för flervåningsbostadshus i enlighet med användningskategori 2. För andra objekt följs åtminstone ett riktvärde för koldioxidavtryck i enlighet med aktuella myndighetsbestämmelser.

Den som fått reservationen är skyldig att senast vid ansökan om korttidsarrende för reservationsområdet presentera beräkningsresultat för koldioxidavtrycket för de byggnader som enligt planerna för reservationsområdet ska byggas på tomten/tomterna för tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid servicehelheten markanvändning och stadsstruktur vid stadsmiljösektorn. I stället för korttidsarrende ansöker man om fullmakt för flervåningshustomter i Fiskehamnen och Mellungsby. Med detta ansöker den som reserverar tomten samtidigt om fullmakt för ansökan om bygglov och långtidsarrendeavtal. I presentationen av beräkningsresultaten ska stadens egna aktuella blankett för sammandrag och stadens preciserande beräkningsanvisningar användas.

Blanketten och beräkningsanvisningarna finns på stadens webbplats.

Om beräkningsresultatet för koldioxidavtrycket har ändrats efter att bygglov utfärdats (efter korttidsarrende eller fullmaktsförfarande) ska den som fått reservationen, före långtidsarrende av reservationsområdet, presentera uppdaterade beräkningsresultat för koldioxidavtrycket för de byggnader som enligt planerna för reservationsområdet ska byggas på tomten/tomterna för tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid servicehelheten markanvändning och stadsstruktur vid stadsmiljösektorn.

Staden har rätt att, utan påföljder, neka överlåtande av reservationsområdet om projektet för den som fått reservationen inte uppfyller det ovannämnda kravet. Staden beviljar inga undantag från kravet.

13.2 Laddplatser och beredning för sådana

Minst 1/3 av parkeringsplatserna på reservationsområdet ska vara laddplatser där man kan ladda elbilar. Dessa laddplatser ska genomföras enligt den grundläggande laddningsmetod som fastställs i

SESKOs senaste laddningsrekommendation för elfordon (Sähköajoneuvojen Lataussuosituksen SK69) (laddningsmetod 3, mode 3). Därmed ska laddningsstationen ha ladduttag av typ 2 i enlighet med SFS-EN 62196-2. Varje elbilsplats ska ha tillgång till en laddningseffekt på minst 10 kW, som vid behov kan begränsas genom lastkontroll. Handledning av laddningssystemet kan genomföras i form av en tjänst från en laddningsoperatör och denna kan därmed ha en separat elanslutning.

De övriga 2/3 av parkeringsplatserna ska ha beredskap för laddning av elbilar. Med beredskap för laddning avses att dra kablar till parkeringsplatserna eller övriga system för eldistribution som uppfyller ovannämnda krav för laddplatser, för sådana laddplatser för elfordon som installeras senare.

Kablar för laddplatser vid parkeringsplatser och beredskap för laddning ska dras så att laddningsströmmen är 3 x 16A och att en laddningseffekt på minst 11 kW uppnås.

Planen för de parkeringsplatser som krävs för reservationsområdet ska, i förväg före ansökan om bygglov eller annat motsvarande tillstånd, läggas fram för godkännande av tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn. I planen ska det totala antalet parkeringsplatser på reservationsområdet framgå och hur många av dessa parkeringsplatser som kommer vara laddplatser och hur många som kommer vara parkeringsplatser med beredskap för laddning.

13.3 Krav för familjebostäder och genomsnittlig yta

Den som fått reservationen är skyldig att följa följande krav för familjebostäder och genomsnittlig yta, om inte påskrifterna och bestämmelserna i den aktuella detaljplanen och/eller separat antecknade krav för familjebostäder och genomsnittlig yta förutsätter något annat:

- minst 70 % av ytan för de bostadslägenheter som genomförs på tomten inom produktionen av Hitas-ägarbostäder på projektområdena i Fiskehamnen, Kronbergsstranden och på Busholmen ska genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m² vy.
- minst 50 % av ytan för bostadslägenheter som genomförs på tomten inom produktionen av Hitas-ägarbostäder på andra områden ska genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m² vy.
- minst 45 % av ytan för bostadslägenheter som genomförs på tomten inom produktionen av oreglerade eller priskontrollerade ägarbostäder ska genomföras som familjebostäder (två eller fler sovrum). Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 70 m² vy.
- i projekt för gruppbyggande följs inte ovannämnda villkor.
- vad gäller produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder ska en tillräcklig mångsidighet av lägenhetstyper säkerställas.
- med ägarbostäder avses bostäder vars bostadsaktier som berättigar till besittning marknadsför till konsumenter i enlighet med lagen om bostadsköp.

Tjänsten tomter och utveckling av markegendomen vid stadsmiljösektorn har rätt att bevilja undantag till ovannämnda krav, om det finns grundad anledning på grund av den lokala efterfrågan på bostäder eller annat vägande skäl, och förändringen inte kan anses vara betydande.

13.4 Hyresbostadsproduktion som stöds av staten

Hyresnivån för bostäder inom hyresbostadsproduktion som stöds av staten är reglerad. Hyrorna fastslås i enlighet med självkostnadsprincipen baserat på det anskaffningsvärde som godkänts av Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet.

Den som fått reservationen är skyldig att, innan verksamheten inleds, lägga fram principerna för bestämmandet av rumshyran för objektet för godkännande av bland annat enheten stadsmiljöns invånar- och företagstjänster vid stadsmiljösektorn.

13.5 Produktion av hyres- och bostadsrättsbostäder

Boendeenheter förvaltade av Helsingfors stad som är ämnade för specialgrupper och som godkänts av enheten lokaltjänster inom social- och hälsovårdssektorn, eller som förvaltas av en organisation som godkänts av denna enhet kan placeras i byggnader som byggs på tomter som är reserverade för hyres- och bostadsrättsbostäder, eller så kan en andel av bostäderna reserveras för självständigt boende för

specialgrupper. I ett enskilt projekt kan andelen, enligt behov och övervägande baserat på regionen, utgöra högst 20 % av byggrätten för tomten eller tomterna, eller större om det avtalas separat.

14. Friskrivningsklausul

Staden ansvarar inte för några eventuella skador, problem eller kostnader som uppstår under genomförandet eller användningen av projektet för den som fått reservationen.

Staden ansvarar inte heller för eventuella skador, problem eller kostnader som uppstår för den som fått reservationen eller tredje part om inledandet, byggandet eller ibruktagandet av projektet för den som fått reservationen försenas till följd av till exempel försening av planerandet eller byggandet av fastigheter i närheten av reservationsområdet, allmänna områden eller kommunalteknik, flyttning av kommunaltekniska ledningar, avlopp, anordningar eller andra motsvarande strukturer som används och finns på reservationsområdet, avlägsnande av strukturer, skräp eller annat motsvarande som finns på reservationsområdet eller i marken, eller sanering av marken, eller om reservationsområdet av andra anledningar inte blir byggdugligt inom den tidsplan som krävs för projektet för den som fått reservationen, eller om den som fått reservationen på grund av sådana förseningar eller övriga omständigheter blir tvungen att utföra tillfälliga eller övriga arrangemang för reservationsområdet.

Staden ansvarar inte heller för eventuella skador, problem eller kostnader som uppstår för den som fått reservationen eller tredje part om inledandet, byggandet eller ibruktagandet av projektet för den som fått reservationen förhindras, försenas eller begränsas till följd av sådana observationer som gjorts på reservationsområdet eller i dess omedelbara närhet rörande djur, växter eller svampar som, med stöd av naturvårdslagen, klassificeras som arter som kräver särskilt skydd i förordningen eller habitatdirektivet.

Staden ansvarar inte heller för kostnader och eventuella skador som uppstår för den som fått reservationen, som till exempel planeringskostnader och övriga kostnader som kan orsakas för den som fått reservationen av att till exempel tillstånd eller andra beslut som rör projektet för den som fått reservationen ändras eller upphävs, eller deras godkännande eller ilagakraftträdande försenas till följd av begäran om omprövning till ett högre verksamhetsorgan eller till följd av ett besvär.

Därmed är den som fått reservationen skyldig att, på stadens begäran och egen bekostnad, återupprätta området till samma skick som innan överlåtelsen.

Om det finns ett gällande markarrendeavtal för området som ska reserveras ansvarar staden inte för några skador, problem eller kostnader, om staden och arrendatorn för området/tomten som ska reserveras inte uppnår ett avtal om sådana ändringar i markarrendeavtalet eller villkoren i arrendeavtalen för de reserverade områdena som krävs för att arrendera och bygga på reservationsområdet. Staden ansvarar inte heller för kostnader eller eventuella skador som uppstår för den som fått reservationen eller tredje part om ett beslut om ändring av arrendeavtalet för området/tomten som ska reserveras, ett arrendeavtal som rör de reserverade områdena eller ett beslut relaterat till något annat ärenden ändras eller upphävs till följd av begäran om omprövning, kommunalbesvär eller beslut från högre verksamhetsorgan.

Staden ansvarar inte heller för eventuella skador, problem eller kostnader som uppstår för den som fått reservationen om inledandet av byggandet, byggandet eller ibruktagandet av projektet för den som fått reservationen försenas till följd av försening av planering eller byggande av fastigheter, allmänna områden eller kommunalteknik i närheten av reservationsområdet, om den detaljplan som krävs för genomförandet av projektet eller en ändring i detaljplanen inte träder i kraft eller tomten av andra anledningar inte blir byggduglig inom den tidsplan som krävs för genomförandet av projektet för den som fått reservationen, eller om den som fått reservationen blir tvungen att, på grund av försening, utföra tillfälliga eller övriga arrangemang för reservationsområdet.

15. Ikraftträdande för tomtreserveringar i Fiskehamnen, Kronobergsstranden och på Busholmen

Tomtreservationerna för projektområdena i Fiskehamnen, Kronobergsstranden och på Busholmen träder i kraft först när den som fått reservationen har undertecknat förbindelsen som innehåller lokala reservationsvillkor och levererat den till tjänsten tomter och utveckling av markegömdomen.

Helsinki

Helsingfors stad
Stadsmiljösektorn,
Utveckling av
jordegendom och tomter

Verkstadsgatan 8
PB 58213
00099 Helsingfors stad
Telefonväxel 09 310 1641

www.hel.fi