

Erityisiä varausehtoja Punos-hankkeeseen

1. Suunnitelma

Alueelle tulee suunnitella toimitilarakentamista ja asumista varauksensaajien ehdotuksen ”Punos 20.6.2018” lähtökohtien suuntaisesti.

Varauksensaaja on tietoinen, että tontti on rakennettavuudeltaan erittäin haastava.

Varauksensaaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen suunnittelemaan ja rakentamaan tontille joukkoliikenneterminaalin mahdollisesti tarvittavine tauko- ym. tiloineen. Mainittu terminaali ym. tulee suunnitella ja rakentaa Helsingin Seudun Liikenteen (HSL) ja HKL:n antamien ohjeiden mukaisesti ja hanketta koskevat rakennussuunnitelmat tulee tältä osin hyväksyttää HSL:llä ja HKL:llä ennen rakennusluvan hakemista. Joukkoliikenneterminaalista aiheutuvista kustannuksista vastaa kaupunki tai HKL erikseen myöhemmin sovittavalla tavalla.

2. Tarkastelualue

Alueen keskeinen sijainti edellyttää varausaikana yhteensovittamista myös suunnitteluvarausalueeseen toiminnallisesti liittyvän, liitteeseen 1 merkityn tarkastelualueen suunnittelun ja kehittämisen kanssa.

Varauksensaajalla on oikeus selvittää laajemmalla tarkastelualueella muun muassa alueen liikennejärjestelyjä ja Tallinnanaukion kehittämistä yhteistyössä kaupungin kanssa. Osa tarkastelualueesta on pitkäaikaisesti vuokratuilla tonteilla ja Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n omistamalla tontilla, joten näillä alueilla tarkastelua on tehtävä yhteistyössä ja alueiden haltijoiden suostumuksella.

Varauksensaajan on varausaikana selvitettävä tarkastelualueella sijaitsevien kiinteistöjen ja tilojen omistukset ja neuvoteltava näiden tahojen kanssa muun muassa pysäköinnin ja muiden yhteisjärjestelyiden periaatteista. Kaupunki maanomaistajana myötävaikuttaa neuvotteluihin ja antaa tarvittavat lähtötiedot.

3. Yhteistyö varausaikana

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian, HKL:n, Raide-Jokeri al-

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

lianssin ja Kauppakeskus Itäkeskus Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa ja alueen toimijoiden sekä maanvuokralaisten kanssa.

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan kaikista metron toimintaan mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä HSL:n ja HKL:n kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Varausaikana tehdään välitarkistus 31.12.2019, jolloin todetaan, että suunnittelu on edennyt varausehtojen ja kaupungin antamien muiden ohjeiden mukaisesti.

Toteutuksen kustannusjaosta sovitaan varausaikana erikseen. Periaatteena kustannusjaossa on, että asemarakennuksen ja joukkoliikennettä palvelevien alueiden, laitteiden ja rakenteiden toteuttamis- sekä perusparannus-, käyttö- ja ylläpitovastuista vastaa liikenneinfran omistaja ja operaattori tarkemmin sovittavien kustannusrajoitusten mukaisesti. Varauksensaajat vastaavat asuntojen ja liikerakennusten sekä niihin liittyvien rakenteiden ja laitteiden toteuttamisesta, hoidosta ja ylläpidosta. Hoito-, ylläpito- ja perusparannuskulujen kustannusjaosta sovitaan aiheuttamisperusteisesti hankkeen aikana. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista hankkeen toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään sopimuksen tonttiyksikön hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista, ellei tonttiyksikön kanssa toisin sovita. Tonttiyksikkö sisällyttää tällöin sopimukseen kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasite- ja rasiteluonteiset ehdot.

Hankkeen aikana tehdään Raide-Jokeri-Allianssin ja bussiliikenteen edellyttämät ja hyväksymät väliaikaiset liikennejärjestelyt, joiden kustannuksista vastaa kaupunki tai sen osoittama taho.

Hankkeiden yhteensovittamisesta ja hyväksymismenettelyistä sovitaan yhteistyössä eri osapuolten kanssa.

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Kehittämismääräyksen saajan tulee asemakaavoitusta varten laatia seuraavat viitteelliset tekniset yleissuunnitelmat ja niistä eriteltyt kustannusarviot:

- Kunnallistekninen yleissuunnitelma
 - o Suunnitteluryhmään kunnallistekninen asiantuntija
 - tulvapatkii pysyy ennallaan
 - uudelleen rakennettavien putkien ja johtojen kustannukset ja linjaukset
 - pintavesien hallinta
 - pintakuivatus, suunnittelualuetta laajemmalla alueella
 - tulostus suunnitelmana, esim. asemapiirustus tai tarkempi suunnitelma
- Rakennetekniset yleissuunnitelmat, sisältäen yhteensovituksen raide ja raitiotieliikenteen kanssa
 - o Olemassa olevien rakenteiden läpi menevien runkorakenteiden tilavarausten huomioiminen
 - tarvittava tila ja sijainnit
 - periaate poikkileikkaus
 - pohjapiirustus
 - o Yllä olevat tiedot sen vuoksi että voidaan varmistua suunnitelman toteutettavuudesta ja yhteensovituksesta raideliikenteen kanssa
- Pysäköinti
 - o esitys pysäköintitiloihin tulevista rakenteiden tilantarpeesta, periaate
 - o jäljelle jäävä pysäköintipaikkamäärä
- Meluselvitys
 - o liikennemelu

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

- runkomelu ja tärinä
- kommenttiversio kaupungille mahdollisimman hyvissä ajoin
- Pohjarakentamisen yleissuunnitelma
 - perustamistavat, uudet perustukset, nykyisten rakennusten vahvistaminen
 - tulostus suunnitelmamuodossa, perustamistavat ja kustannukset
 - lyhyt selostus
 - lähtötilanne
 - suunnitteluratkaisu
- Alustava palo- ja pelastustekninen suunnitelma
 - erityisesti metroaseman huomiointi, poistumistiet, sammutus- ja pelastustoimen järjestelyt, hyökkäystiet, savunpoisto ja korvausilma sekä muut asiat
 - esitettävä mm. palo-osastoinnit, mahdolliset palomuurit jne.
 - maanalaisten tilojen vaatimat maanpäälliset tilavaraukset
 - suunnitelman käyttö Pelastuslaitoksella kommentoitavana
- Kustannusarvioerittelyt suunnitteluvarauksen saajan sekä eri osapuolten kesken rakenteista, jotka palvelevat useampia tahoja

Tarvittaessa tulee laadittavissa suunnitelmissa tarkastella suunnittelualueita laajempaa aluetta. Hankkeen tulee laatia suunnitteluaiakataulu. Tekniset yleissuunnitelmat tulee laatia asemakaavaluonnoksen lähtötiedoksi. Tekniset yleissuunnitelmat tulee laatia yhteistyössä niihin liittyvien tahojen kanssa.

4. Suunnitteluohjeita

Alue tulee suunnitella siten, että:

- a) Kiinnitetään erityistä huomiota alueen liikenteen toimivuuteen
- b) Metroliikenteelle ei saa aiheuttaa ennalta sopimattomia katkoksia tai kohtuutonta häirtä

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

- c) Huomioidaan alueella olemassa olevat pysäköintilaitokset ja sovitaan ennalta mahdolliset erityisjärjestelyt pysäköintilaitoksissa. Kaupunki myötävaikuttaa pysäköintilaitosta koskevissa järjestelyissä.
- d) Huomioidaan nykyisin alueella olevat kunnallistekniset verkostot
- e) Noudatetaan liitteenä 5 olevaa yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjetta
- f) Hanke tukeutuu alueen poikkeuksellisen hyviin julkisiin liikennepalveluihin ja se on mahdollista toteuttaa autottomana soveltaen markkinaehtoista pysäköintiä ja mm. alueen liityntäpysäköintiä tehostaen.
- g) Pysäköinnin kokonaisratkaisussa tulee ottaa huomioon alueelle syntyvät toiminnot ja niiden määrät sekä asuntojen tuotantomuodot ja asuntotyyppijakaumat. Pysäköintiratkaisu voi ulottua osittain suunniteltuvarausalueen ulkopuolelle. Kokonaisratkaisun tulee olla uskottavasti perusteltu.
- h) Noudatetaan Jokerikorttelin ilmoittautumisohjeessa 27.4.2018 mainittuja lähtökohtia ja reunaehtoja (liitteet 6 ja 7).
- i) Tontille voidaan tutkia myös hotellin sijoittamista
- j) Varaaja selvittää kohteen asuntojen ja toimitilojen markkinatilannetta ja kysyntää

5. Joukkoliikenneterminaali

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan HSL:n ja HKL:n kanssa edellä mainitun joukkoliikenneterminaalin ja tilojen ym. toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Varauksensaaja on edelleen velvollinen sopimaan terminaalin ja siihen liittyvien tilojen ym. käytöstä ja ylläpidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten korvaamisesta.

Mikäli asianosaiset eivät pääse mainituista asioista sopimukseen, näistä määrää kaupunki vapaan harkintansa mukaan. Kaupungilla on vaihtoehtoisesti oikeus tällöin myös määrätä varaus seuraamuksitta päättymään ja menetellä tontin osalta parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojakauma

Asuinrakennusoikeus tulee toteuttaa sääntelemättömänä omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantona.

Kohteen asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 30 % tulee toteuttaa omistusasuntotuotantona. Omistusasuntotuotanto tulee mahdollisuuksien mukaan erottaa omille tonteille.

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Tonttien yleiset varausehdot:

1. Varauksen saajan yleiset velvollisuudet

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

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

Mikäli varauksensaaja ei noudata edellä tarkoitettuja lakisääteisiä velvoitteita 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 päätymään kesken varausajan.

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

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään kesken varausajan ja/tai olla jatkamatta varausaikaa, mikäli varauksensaaja tai varauksensaajan yhtiökumppani jättää olennaisesti noudattamatta varausehtoja ja kaupungin niiden perusteella mahdollisesti antamia ohjeita. Kaupungin tulee kirjallisesti huomauttaa varauksensaajaa ehtojen rikkomisesta ja varata kohtuullinen aika rikkomuksen korjaamiseksi.

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 hankkeen luvitus sitä edellyttää, tekee kaupunki tarvittavat lyhytaikaiset maanvuokrasopimukset hankkeen vaatimassa aikataulussa.

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.

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

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 tontinvarausvaiheessa

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hallitsemansa varausalueen rakentamiskelpoiseksi saattamisen edellyttämistä toimenpiteistä tähän tontti-varaukseen liittyvien liitteenä x olevien erityisten varausehtojen mukaisesti sekä myöhemmin sovittavin periaattein. 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 ennalta sopimatonta 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 vastaville 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 aikatauluun 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 aiheutonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden rakentamiselle.

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta. Kaupunki ja varauksensaaja pyrkivät kuitenkin sopimaan alueiden toteuttamisen aikataulun siten, että yleiset alueet ovat liikennöitävässä kunnossa ja turvallisia sovituin erityisjärjestelyin siinä vaiheessa kun joukkoliikenneterminaali avataan.

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 rakennusvalvontapalveluiden edellyttämällä tavalla, 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 -palveluiden hyväksyttäväksi.

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hankkimaan rakennustyössä tarvittavan rakennusluvan tai muun vastaavan luvan sekä varausalueen ja kunkin varausalueen rakennuksen myöhemmän käytön, peruskorjauksen, muutostöiden tai muiden vastaavien edellyttämät viranomaisluvut, lausunnot, hyväksynnät ja vastaavat sekä noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

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

4. 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:

- Asuinkerrostalotuotannossa varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Asuinrakennuksen tulee täyttää vähintään B2018 energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku alittaa tason $80\text{kWhE}/(\text{m}^2\text{vuosi})$, ellei kaupunki erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.
- Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista 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.

5. Yksityiskohtainen pohjatutkimus ja perustamistavan valinta

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

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

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

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

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

6. *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 erikseen etukäteen sovittavana ajankohtana ja varauksensaajan oman toiminnan tarpeet huomioivin erityisjärjestelyin, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita.

Johtosiirtoehdot sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtoehdot määrittelee 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.

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

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

7. Lämpö- 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.

8. 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 ja että niissä huomioidaan riittävästi rakennushankkeen turvallisuusnäkökohdat.

9. 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 maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluille sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin

10. Rasitteenluonteisista asioista, rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sopiminen

Varauksensaaja on velvollinen varausalueen osalta kustannuksellaan laatimaan tarvittavilta osin yhdessä muiden tonttien ja myös yleisten alueiden

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

kanssa po. tonttien ja/tai yleisten alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteenluonteisia asioita, rasitteita ja yhteisjärjestelyitä koskevat rasitteja tai yhteisjärjestelysopimukset sekä esittämään sopimukset kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palveluiden 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 mainitussa 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.

11. Vastuuvapauslausekkeet

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista tai haitoista. Kustannuksista sovitaan erikseen.

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 varaus-

26.4.2019

TONTIN 13467/1 VARAUSEHDOT

alueen osalta. Kaupunki huomioi kuitenkin hankkeen erityispiirteet hankkeeseen liittyvien katu- yms. töiden aikataulujen yhteensovituksessa ja toteutuksessa.

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, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli 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.

Varauksensaajalla on oikeus ilman kustannusseuraamuksia tai velvoitteita päättää luopua hankkeesta varausaikana. Ilmoitus varauksesta luopumisesta tehdään kirjallisena kaupungille.