

VARATTAVAT TONTIT JA VARAUSEHDOT (YLEINEN TONTINVARAUSKIERROS SYKSY 2012) - TONTINVARAUSMUISTIO 13.12.2012

OSIO A: Tonttikohtaiset varausehdot

10. SÖRNÄINEN, Capellan kortteleiden alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
10629/3-6	(yht.) 8 200	94

Luovutettavaksi välimuodon asuntotuotantoon erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omaoimisia ja/tai rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita varten seuraavin ehdoin:

- Tonteille voidaan toteuttaa joko vapaarahoitteisia Hitas –omistusasuntoja tai asumisoikeusasuntoja.
- Mahdollisessa vapaarahoitteisessa Hitas –omistusasuntotuotannossa noudatetaan Hitas II –ehtoja.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä varauksensaajien valintakriteereitä ja varausehtoja.

20. LÄNSISATAMA, Jätkäsaari

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20810/1	4 200	49

Asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannon osalta tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas -tontinvarausten lisäehtoja.

- Hitas-asuntojen ostajien valinnassa tulee suorittaa avoimella arvonnalla edellä mainittujen Hitas-tuotannossa noudatettavien lisäehtojen mukaisesti. Lisäksi perheasuntojen osalta arvonnassa tulee etusijalle laittaa lapsiperheet kiinteistölautakunnan vastaisuudessa hyväksymien arvontaohjeiden mukaisesti.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20810/4	5 330	67

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Ellei sosiaalivirasto toisin pääätä, varauksensaaja on velvollinen sijoittamaan varausalueelle noin 1 500-2 000 k-m² suuruisen kehitysvammaisten ryhmäkodin. Ryhmäkoti on suunniteltava yhteistyössä sosiaaliviraston sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa sekä niiden antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20813/1-3	(yht.) 13 260	179

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6), Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas) (Y-tunnus 0116514-9) ja S-Asunnot Oy:lle (Y-tunnus 1594764-3) yhteisesti asuntohankkeiden suunnittelua sekä Kehittyvä kerrostalo –hanketta varten seuraavin ehdoin:

- Korttelin kokonaisasuinrakennusoikeudesta (13 260 k-m²) noin 3 000 k-m² toteutetaan Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n toimesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I – ehdoin, noin 4 660 k-m² Hoasin toimesta valtion

korkotukemina opiskelija-asuntoina ja noin 5 600 k-m² S-Asunnot Oy:n toimesta asumisoikeustuotantona.

Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

- Varauksensaajat ovat velvollisia tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan moduuliläpäräisen esivalmisteisen rakennusteknologian arkkitehtonisia ja muita mahdollisuuksia. Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia hankkeen yhteydessä tutkimaan 31.5.2011 päiväystä ”CIN-Innovaatiokortteli” -hakemuksesta sekä sen liitteistä ja päivityksestä ilmeneviä muita kehittämissuunnitelmia.

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 6 olevia Kehittyvä kerrostalo – hankkeiden lisäehtoja.

- Hankkeen suunnittelun tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä Länsisataman aluetyöryhmän sekä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan korttelin rakentamisen kaupunkikuvallisia – ja muita perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa osoittavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen Länsisataman aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannon osalta tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.
- Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti varausehtojen noudattamisesta.

Mikäli yksi varauksensaaja luopuu varauksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta harkintansa mukaan määrätä varaus päätymään myös muiden tontinvaraajien osalta.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20814/1-2	(yht.) 8 400	102

TA-Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1447260-7) asun-
tohankeiden suunnittelua sekä Kehittyvä kerrostalo
-hanketta varten seuraavin ehdoin:

- Tontti 20814/1 tulee toteuttaa TA-Yhtymä Oy:n lukuun (Y-tunnus 1589823-9) valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Tontti 20814/2 tulee toteuttaa TA-Asumisoikeus Oy:n (Y-tunnus 0813688-5) lukuun asumisoikeustuotantona.

- Varauksensaajat ovat velvollisia tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään yhteistyössä Helsingin Yliopiston ja Aaltoyliopiston kanssa viherrakentamista (viherkatot ja -seinät) sekä hulevesien käsittelyratkaisuja varauksen saajien 15.5.2012 päivätyn hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 6 olevia Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden lisäehtoja.

Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti Kehittyvä kerrostalo -hankkeiden varausehtojen noudattamisesta. Mikäli yksi varauksensaaja luopuu varauksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta harkintansa mukaan määrätä varaus päätymään myös muiden tontinvaraajien osalta.

- Hankkeen suunnittelun tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä Länsisataman aluetyöryhmän sekä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan laatimaan korttelin rakentamisen kaupunkikuvallisia – ja muita perusratkaisuja sekä rakentamisen laatutasoa osoittavan viitesuunnitelman sekä esittämään sen kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20815/1	3 200	38

YH-Kodit Oy:lle (Y-tunnus 0151507-3) vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20815/2-3	4 630	58

Elävän musiikin säätiö ELMU rs:lle (Y-tunnus 0870593-7) valtion korkotukemien musiikkialan ammattilaisille suunnattujen vuokra-asuntojen sekä toimitilahankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti 20815/3 toteutetaan valtion korkotukemana musiikkialan ammattilaisille suunnattuna vuokra-asuntotuotantona.
- KTY -tontille 20815/2 tulee suunnitella ja toteuttaa musiikkialan toimijoille suunnattu toimitilahanke, hotelli tai muu kiinteistölautakunnan hyväksymä hanke, joka vastaa sisällöltään voimassa olevassa kaavassa tontille osoitettua käyttötarkoitusta ja kaavasta ilmeneviä tavoitteita.

Mainittu hanke toteutetaan varauksensaajan ja tämän vastaisuudessa valitseman ja kaupungin yhteistyökumppanin toimesta.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään KTY -tontin 20815/2 toteuttamista koskevan hankesuunnitelman alustavine tilaohjelmineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi 31.12.2013 mennessä. Varauksensaaja on velvollinen samalla esittämään valitseman yhteistyökumppanin kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi.
- Varauksensaajan tulee hakea rakennuslupaa KTY- tontille 20815/2 ennen tontin 20815/3 pitkäaikaista vuokraamista, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.
- Mikäli varauksensaaja luopuu KTY -tontin 20815/2 toteuttamisesta tai kiinteistölautakunta ei hyväksy edellä mainittua hankesuunnitelmaa ja/tai varauksensaajan hankkeen toteuttamiseksi valitsemaa yhteistyökumppania, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätty-

mään KTY -tontin 20815/2 osalta. Kaupungilla on tällöin oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään myös tontin 20815/3 osalta.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 4 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20815/4	3 250	38

Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20816/1-4	(yht.) 13 790	153

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä asunto- ja toimitilahankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Asuinkerrostalotontit (AK) 20816/1 ja 4 tulee toteuttaa vapaarahoitteisena omistusasukerrostalotonttona ilman Hitas –ehtoja. Asuinkerrostalotontille (AK) 20816/3 tulee toteuttaa vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja ilman Hitas –ehtoja.
- Tonttien varaaja(t) valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen. Valintaperusteita asetettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää toimitilalotille (KTY) 20816/2 esitettyyn suunnitteluratkaisuun ja hankkeen toiminnalliseen sisältöön. Mainitulle tontille suunniteltavan hankkeen tulee olla toteutettavissa voimassa olevaa asemakaavaa nro 11770 muuttamatta ja sen tulee muutoinkin tukea Jätkäsaaren alueen rakentamiselle asetettuja tavoitteita.
- Tontit luovutetaan myymällä käyvästä arvosta edellyttäen, että kaupunginvaltuusto vahvistaa tonttien myyntiperusteet.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä valintakriteereistä ja varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20818/1	4 430	52

Oulun Rakennusteho Oy:lle (Y-tunnus 1000124-2) vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua ja Kehittyvä kerrostalo hanketta varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Aalto-yliopiston kanssa tutkimaan tontin suunnittelussa ja rakentamisessa yhteisöllisen asumisen tukemista arkkitehtonisin ja tilaratkaisuin varauksensaajan 15.5.2012 päivätyn hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevia Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja.

- Varauksensaaja on velvollinen tutkimaan mahdollisuutta toteuttaa asemakaavassa kolmikerkoisia rakennuksia varten osoitetulle rakennus- alalle sijoittuvat asunnot ns. uusloft -tyyppisenä rakentamisena, joissa tulevilla asukkailla on tavanomaista suurempi mahdollisuus vaikuttaa asuntojen tila- ja sisustusratkaisuihin.
- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion 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.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen sopimaan Hitas-työryhmän kanssa mahdollisten uusloft –tuotantona toteutettavien asuntojen Hitas-hintapuitteen määräytymisen periaatteista hyvässä ajoin ennen asuntojen markkinoinnin aloittamisista. Asuntojen hintapuitteen määrittelyssä noudatetaan tällöin soveltuvin osin edellä mainittuja periaatteita ja Hitas-työryhmän antamia ohjeita.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisä-

ehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20818/2	4 050	58

Helsingin seurakuntayhtymälle (Y-tunnus 0201242-7) vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille rakennettavan rakennuksen katutasen kerrokseen seurakuntatoimintaa palvelevia julkisia asiakastiloja ja/tai muita vastaavia tiloja vähintään 350 k-m².
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20818/3	5 100	60

Rakennustoimisto Pohjola Oy:lle (Y-tunnus 0822967-8) vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion 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.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20818/4	5 000	71

Sato Oyj:lle (Y-tunnus 0201470-5) vapaarahoitteisten ilman Hitas-ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen ja/tai vapaarahoitteisen ilman Hitas-ehtoja toteutettavan huoneistohotellihankkeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20819/1	4 030	41

Luovutettavaksi sääntelemättömään ilman Hitas – ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Tontti varataan asuntotuotantotoimiston urakkarajouskilpailuissa kiinteistölautakunnan ja asuntotuotantotoimikunnan määrittämien valintaperusteiden mukaisesti parhaiten pärjänneelle.
- Kiinteistölautakunta päättää tontinvaraajasta asuntotuotantotoimikunnan esityksestä. Tontinvarauksessa noudatetaan tällöin kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20819/2	3 300	39

Asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten Hitas I – ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20819/3	3 750	47

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Ellei varhaiskasvatusvirasto toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille asemakaavassa nro 11770 osoitetun päiväkodin. Päiväkoti on suunniteltava yhteistyössä varhaiskasvatusviraston sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa sekä niiden antamien ohjeiden mukaisesti.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20819/4	3 730	44

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas -omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten:

- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20820/2	3 330	39

Senioritaloyhdistys Aikalisä ry:lle (Yhdistysrek. nro 204027) vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakennuttamismenettelyllä. Tontin hallinnointia ja rakentamista varten perustettavan asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaiden tulee olla yksityishenkilöitä, jotka osallistuvat hankkeen esi- ja toteutussuunnitteluun ja käyttävät hankkeessa päätösvaltaa.
- Varauksensaaja on velvollinen ennen hankesuunnittelun käynnistymistä palkkaamaan tai muutoin hankkimaan ryhmärakennuttajien edunvalvontaa sekä hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ohjausta sekä koordinoitua varten rakennuttajakonsultin, jolla tulee olla tehtävän vaativuus huomioon ottaen riittävä rakennuttamisen ja/tai rakentamisen osaaminen.
- Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmineen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi viimeistään 31.12.2013 mennessä. Hankesuunnitelmasta tulee tällöin edellä mainitun lisäksi ilmetä ainakin hankkeen suunniteltu aikataulu, hankkeen suunniteltu toteutustapa ja -organisaatio sekä periaatteet, joiden mukaan toteutuskustannukset jaetaan hankkeeseen osallistuvien ryhmärakennuttajien kesken (asuntokohtaiset jyvitysperusteet). Hankesuunnitelman tulee olla hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen uskottava.

Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään hankesuunnitelmaan selvityksen hankkeen osallistuvista ryhmärakennuttajista sekä selvityksen hanketta varten valitusta rakennuttajakonsultista ja tämän pätevydestä.

Mikäli kiinteistölautakunta ei hyväksy edellä mainittua hankesuunnitelmaa ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan.

- Hankkeen yhteydessä tulee tutkia mahdollisuuksia hyödyntää tietoteknisiä ja multimediaratkaisuja senioriasumisessa varauksensaajan 12.5.2012 päivätystä hakemuksesta ilmenevällä tavalla.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta antamaan edellä mainitusta kehittämishankkeesta kirjallisen selvityksen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

- Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan viimeistään 6 kuukautta rakennuksen valmistumisesta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen ryhmärakennuttamisesta saaduista kokemuksista sekä havaituista haasteista. Samalla varauksensaajan tulee esittää mahdolliset kehittämissuhteet ryhmärakennuttamisen edistämiseksi. Varauksensaaja on edelleen velvollinen toimittamaan kaupungin vapaasti hyödynnettäväksi ryhmärakennuttamishankkeen hallinnointiin ja toteuttamiseen liittyvät sopimusasiakirjamallit ja muut vastaavat asiakirjat.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20820/3	5 630	66

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten:

- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee hyödyntää tontilla 20820/4 varauksensaajan toimesta järjestettävän SUTA –kilpailun tuloksia, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa hyödynnettäväksi sovitun kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
20820/4	5 630	66

Asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Länsisataman aluetyöryhmän kanssa järjestämään tontin suunnittelusta SUTA –kilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Atlantinkaaren itäosan alue

Asuntotuotantotoimistolle asuntohankkeiden suunnittelua ja kumppanuuskaavoitusta varten Helsingin kaupungin 20. kaupunginosasta (Länsisatama) liitekartan osoittama (liite 1) noin 1,7 ha suuruinen Jätkäsaaren osayleiskaavassa nro 11350 asuntorakentamiseen osoitettu ns. Atlantinkaaren alue seuraavien ehdoin:

- Alueen suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on enintään noin 50 000 k-m².

Alueelle myöhemmin asemakaavalla osoitettavasta asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 60 % tulee toteuttaa vapaarahoitteisena Hitas -omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja/tai muuna välimuodon asuntotuotantona ja enintään noin 40 % valtion korkotukemana vuokra-asuntotuotantona.

Kiinteistölautakunta päättää tonttikohtaisesta rahoitus- ja hallintamuotojakaumasta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt varauksensaajan ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyönä laadittavan asemakaavaehdotuksen.

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Länsisataman aluetyöryhmän kanssa järjestämään vähintään kaksi SUTA – kilpailua, yhden valtion

tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavalla tontilla ja yhden välimuodon asuntotuotantona toteutettavalla tontilla.

Tontit tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin niistä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Kilpailun tuloksia tulee hyödyntää myös muiden ko. alueelle kaavoittavien tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 2 olevia Jätkäsaaren alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kiinteistölautakunnalla on oikeus antaa tarkentavia ehtoja.

28. OULUNKYLÄ

Maunula

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntojakpl
28287/6	700	5

Tapani ja Vanessa Lehtiselle, Tommi Kantaiselle, Nina Orvolalle, Roi Ruuskaselle, Sonja Krogiukselle, Jukka Taskiselle sekä Kai Takaluomalle (Rakennuttajaryhmä Koivikkotie 18) yhteisesti vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontti tulee suunnitella ja rakentaa ryhmärakentamismenettelyllä. Tontin hallinnointia ja rakentamista varten perustettavan asunto-

osakeyhtiön perustajaosakkaiden tulee olla yksityishenkilöitä, jotka osallistuvat hankkeen esi- ja toteutussuunnitteluun ja käyttävät hankkeessa päätösvaltaa.

- Varauksensaajat ovat velvollisia ennen hankesuunnittelun käynnistymistä palkkaamaan tai muutoin nimeämään hankkeelleen projektinjohtajan tai rakennuttajakonsultin, joka huolehtii osaltaan hankkeen suunnittelun ja toteutuksen ohjauksesta sekä koordinoinnista. Projektinjohtajalla/rakennuttajakonsultilla tulee olla tehtävän vaativuus huomioon ottaen riittävä rakennuttamisen ja/tai rakentamisen osaaminen.
- Varauksensaajat ovat velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmineen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi viimeistään 31.12.2013 mennessä. Hankesuunnitelmasta tulee tällöin edellä mainitun lisäksi ilmetä ainakin hankkeen suunniteltu aikataulu, hankkeen suunniteltu toteutustapa ja -organisaatio sekä periaatteet, joiden mukaan toteutuskustannukset jaetaan hankkeeseen osallistuvien ryhmärakennuttajien kesken (asuntokohtaiset jyvitysperusteet). Hankesuunnitelman tulee olla hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen uskottava.

Varauksensaajat ovat velvollisia sisällyttämään hankesuunnitelmaan selvityksen hankkeen osallistuvista ryhmärakennuttajista sekä selvityksen hanketta varten nimetystä projektinjohtajasta/rakennuttajakonsultista ja tämän pätevyydestä.

Varauksensaajat ovat velvollinen hankesuunnitelman yhteydessä esittämään selvityksen hankkeen osallistuvista ryhmärakennuttajista.

Mikäli kiinteistölautakunta ei hyväksy edellä mainittua hankesuunnitelmaa ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyämään kesken varausajan.

- Varauksensaajat ovat velvollisia toimittamaan viimeistään 6 kuukautta rakennuksen valmistumisesta kiinteistöviraston tonttiosastolle selvityksen ryhmärakennuttamisesta saaduista kokeuksista sekä havaituista haasteista. Samalla varauksensaajien tulee esittää mahdolliset kehittämissuositukset ryhmärakennuttamisen edistämiseksi. Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia toimittamaan kaupungin vapaasti hyödynnettäväksi ryhmärakennuttamishankkeen hallinnointiin ja toteuttamiseen liittyvät sopimusasiakirjamallit ja muut vastaavat asiakirjat.
- Mahdolliset muutokset rakennuttajaryhmässä tulee hyväksyttäväksi kiinteistöviraston tonttiosastolla.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
28327/1	1 447	32

Kanta-Suomen Asumisoikeusyhdistykselle (Y-tunnus 1096912-2) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Patola

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
28312/1	3 900	10

Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1019901-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

31. LAUTTASAARI, Lauttasaarenmäki

Kortteli(t)/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
31205/1 ja 31206/1	(yht.) 2 400	18

Luovutettavaksi hintakilpailulla vapaarahoitteiseen ilman Hitas –ehtoja toteutettavaan omistusasunto-tuotantoon seuraavin ehdoin:

- Kilpailun voittaja(t) on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontit tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tonttien rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

33. KAARELA

Honkasuo

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33353/1,2,4 ja 5	(yht.) 2 000	24

IVH-Kodit Oy:lle (Y-tunnus 2385846-4) puurakenteisten valtion korkotukemien (ns. pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ja pyrkiä hyödyntämään kaupungin Honkasuon alueelle laatimia ekotehokkuuskriteereitä.

Varauksensaaja on velvollinen kunkin tontin osalta viimeistään hakiessaan tontin pitkäaikaista vuokrausta antamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle ja Honkasuon aluetyöryhmälle selvityk-

sen mainittujen ekokriteerien hyödyntämisestä ja huomioimisesta hankkeen suunnittelussa.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Luutnantinpolun alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33254/2	(noin) 20 000	233

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajan on tietoinen, että tontin rakentaminen edellyttää tontin hankkimista kaupungin omistukseen.
- Tontin asuinrakennusoikeudesta vähintään noin 40 % tulee toteuttaa Hitas – omistusasuntotuotantona.

Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan tontilla olevien rakennusten ja niihin liittyvien laitteiden ja rakenteiden siirtämisestä varauksensaajalle kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.
- Varauksensaaja vastaa uudisrakentamisen mahdollisesti edellyttämistä rakennusten ja rakenteiden puruista, ellei kiinteistöviraston tilakeskus toisin määrää. Varauksensaaja on velvollinen sopimaan mahdollisten purkukustannusten korvaamisesta kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen purkutoimenpiteisiin ryhtymistä.
- Varauksensaaja on velvollinen varausaikana tutkimaan mahdollisuutta toteuttaa tontilla oleva asemakaavassa nro 12104 suojelluksi osoitettu rakennus asuin- ja/tai toimitilarakentamisena sekä mahdollisuutta sijoittaa rakennukseen asukkaiden yhteistiloja tai muita vastaavia tiloja.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kuninkaantammi, keskusta

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33397/1	7000	82

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Kuninkaantammin aluetyöryhmän kanssa järjestämään tontin suunnittelijan valinnasta SUTA – kilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa tulee noudattaa Hitas I –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33397/2	3 800	48

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee hyödyntää tontilla 33397/1 järjestettävän SUTA – kilpailun tuloksia, ellei kiinteistöviraston tontti-osaston kanssa toisin sovita.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kiinteistöviraston tontti-osaston kanssa hyödynnettäväksi sovitun kilpailuehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tontti-osaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
33396/1	5 200	65

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

34. PAKILA, Länsi-Pakila

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
34130/4	1 700	11

Mittakodit Oy:lle (Y-tunnus 1943980-6) vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion 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.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehtoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
34117/3	2 100	14

Mittakodit Oy:lle (Y-tunnus 1943980-6) vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varaus tulee voimaan kiinteistölautakunnan erillisellä päätöksellä, jolloin varaus on voimassa 31.12.2015 saakka. Kiinteistölautakunta päättää varauksen voimaantulosta, kun varauksensaaja on tehnyt pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen tontista 34130/4 ja edellyttäen, että kyseisen tontin rakentaminen aloitetaan 31.12.2014 mennessä ja varauksensaaja on noudattanut tonttia 34130/4 koskevia varausehtoja sekä kyseisen tontin maanvuokrasopimuksen ehtoja.
- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion 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.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

36. VIIKKI, Viikinmäki

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
36265/1-3	(yht.) 5 100	60

Jatkuvalla tonttihaulla luovutettavaksi hakemusten perusteella kiinteistölautakunnan päättämälle varajalle ja kiinteistölautakunnan määrittelemään käyttötarkoitukseen seuraavin ehdoin:

- Kiinteistölautakunta päättää tontin varausehdoista. Mikäli tontit varataan valtion korkotukemaan vuokra-asuntotuotantoon, tonttien varaamisesta päättää kaupunginhallitus.

38. MALMI, Pihlajamäki

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
38259/5	600	4

Larmix Oy:lle (Y-tunnus 2446292-0) vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion 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.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

39. TAPANINKYLÄ

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39234/22	1 063	8

AVAIN Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 2308788-2) vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Ellei kiinteistölautakunta toisin päättää, varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan asunnot ns. uusloft -tyyppisenä rakentamisena, jolloin tulevil-

la asukkailla on tavanomaista suuremmat mahdollisuus vaikuttaa asuntojen tila- ja sisustusratkaisuihin.

- Varauksensaaja on velvollinen sopimaan Hitastyöryhmän kanssa uusloft –tuotantona toteutettavien asuntojen hankinta-arvon ja Hitashintapuitteen määräytymisen periaatteista hyvässä ajoin ennen tontin rakentamista koskevien urakkakilpailujen järjestämistä ja asuntojen markkinoinnin aloittamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas – tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39234/26	900	6

AVAIN Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 1951766-7) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39235/12 ja 39246/10	(yht.) 1 185	9

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimisia ja/tai rakennuttajakonsulttivetoisia ryhmärakennuttamishankkeita varten seuraavin ehdoin:

- Tonteille toteutetaan vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas –ehtoja tai asumisoikeusasuntoja.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan päättämiä varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
39142/7-16 ja 39143/6-7	(yht.) 1 800	12

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä tuottajamuotoiseen rakentamiseen ja/tai ryhmärakennuttamishankkeita varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa huomiomaan kaupungin teettämän selvityksen liikennetärinän huomioimisesta. Varauksensaaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan teettämään mahdollisesti vaadittavat lisäselvitykset ja huomiomaan nämä tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa.
- Tonttien luovutuksessa noudatetaan tavanomaisia omakotitalotonttien luovutusehtoja, ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä varauksensaajien valintakriteereitä ja varausehtoja.

41. SUURMETSÄ, Alppikylä

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
41296/5 ja 41301/2	(yht.) 1 000	11

Jatkuvalla tonttihaulla luovutettavaksi hakemusten perusteella kiinteistölautakunnan päättämälle varaukselle ja kiinteistölautakunnan määrittelemään käyttötarkoitukseen seuraavin ehdoin:

- Kiinteistölautakunta päättää tonttien varausehdoista. Mikäli tontit varataan valtion korkotukeen vuokra-asuntotuotantoon, tonttien varaamisesta päättää kaupunginhallitus.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
41298/1-3	(yht.) 1 720	13

Rakennus- ja Insinööritoimisto Tricon Oy:lle (Y-tunnus 1038535-4) vapaarahoitteisten ilman Hitas – ehtoja toteutettavien omistus- ja/tai vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Jakomäki

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
41209/17	1 800	15

Asuntotuotantotoimistolle vammaisten ryhmäkoti-hankeen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Hanke tulee suunnitella ja toteuttaa tiiviissä yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden sekä tarvittaessa kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.
- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä sosiaali- ja terveystieteiden kanssa tiedottamaan hankkeesta alueen asukkaita ja asukasjärjestöjä hankesuunnittelun alkuvaiheessa.
- Lisäksi noudatetaan jäljempänä kohdassa B mainittuja ehtoja.

45. VARTIOKYLÄ, Puukaupunkikylä

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45570/1	1 200	9

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen asemakaavan nro 11425 edellyttämällä tavalla kustannuksellaan sijoittamaan tontin yhteiskerhotilat AH-tontille 45573/15 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin 45570/1 tuleva haltija

ryhtyy Myllypuron puukaupunkikylän alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan varauksensaajan toimesta perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45570/2	3 000	30

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen asemakaavan nro 11425 edellyttämällä tavalla kustannuksellaan sijoittamaan tontin yhteiskerhotilat AH-tontille 45573/15 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin 45570/2 tuleva haltija ryhtyy Myllypuron puukaupunkikylän alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan varauksensaajan toimesta perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45572/1	3 200	23

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen asemakaavan nro 11425 edellyttämällä tavalla kustannuksellaan sijoittamaan tontin yhteiskerhotilat AH-tontille 45573/15 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin 45572/1 tuleva haltija ryhtyy Myllypuron puukaupunkikylän alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan varauksensaajan toimesta perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
45573/11-14	(yht.) 8 100	58

Luovutettavaksi hintakilpailulla tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä vapaarahoitteiseen ilman Hittas –ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä tonttien varaaja(t) valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajien valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen.
- Varauksensaaja(t) on velvollinen asemakaavan nro 11425 edellyttämällä tavalla kustannuksellaan sijoittamaan tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 45573/15 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tonttien tuleva haltijat/omistajat ryhtyvät Myllypuron puukaupunkikylän alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

47. MELLUNKYLÄ

Kivikko

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47079/5	1 400	16

Suomen AKTIIVITALO Oy:lle (Y-tunnus 2229169-7) vapaarahoitteisten Hitas II –ehdoin toteutettavien omistusasuntojen suunnittelua ja Kehittyvä kerrostalo –hanketta varten seuraavin ehdoin

- Varauksensaaja on velvollinen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tutkimaan ja kehittämään esivalmisteisen puutilaelementtitekniikan ratkaisuja varauksensaajan 18.3.2011 päivätyn hakemuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 6 olevia Kehittyvä kerrostalo –hankkeiden lisäehtoja.

- Varauksensaaja on velvollinen esittämään hankkeen toteuttamista koskevan lopullisen hankesuunnitelman tilaohjelmineen, kustannusarvioineen ja rahoitussuunnitelmineen kiinteistölautakunnan hyväksyttäväksi viimeistään 31.12.2013 mennessä. Hankesuunnitelmasta tulee tällöin edellä mainitun lisäksi ilmetä ainakin selvitys varauksensaajan taloudellisesta asemasta, hankkeen suunniteltu aikataulu, hankkeen suunniteltu toteutustapa ja –organisaatio. Hankesuunnitelman tulee olla hankkeen laajuus ja laatu huomioon ottaen uskottava.

Mikäli kiinteistölautakunta ei hyväksy edellä mainittua hankesuunnitelmaa ilmeisen epäuskottavana tai puutteellisena, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan.

- Hitas –omistusasuntotuotannossa asuntojen myyntihinnoittelun tulee vastata hankkeen laatutasoa. Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hintapuite, eli korkein sallittu asuntojen keskimääräinen velaton enimmäismyyntihinta, määräytyy kohteen hankinta-arvon mukaan ja noudattaen tavanomaisia Hitas-työryhmän hyväksymiä Hitas-asuntojen myyntihinnan määrittelyperiaatteita.

Hitas-tuotantona toteutettavien omistusasuntojen hankinta-arvo määritetään puolueettoman ja kaupungin hyväksymän kustannuslaskijan tekemän rakennusosa-arvion 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.

Asuntojen hintapuitteelle ja hankinta-arvolle tulee saada Hitas-työryhmän puoltava lausunto viimeistään ennen asuntojen markkinoinnin aloittamista.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja eivät pääse hintapuitteesta yhteisymmärrykseen, kaupunki teettää puolueettomalla kustannuslaskijalla vaihtoehdoisen rakennusosa-arvion, jonka perusteella hankinta-arvo määräytyy.

Lopullisen hintapuitteen hyväksyy kiinteistöviraston asunto-osaston osastopäällikkö.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja. Hitas –

tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hittas-tontinvarausten lisäehtoja.

Linnanpelto

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47233/11	2 800	20

Asuntotuotantotoimistolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Mustapuronpuiston alue

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47290/1	1 600	16

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan yhteiskerhotilojen toteuttamista ja hallinnointia varten palveluyhtiön. Palveluyhtiön tulee toimia omakustannusperiaatteella. Yhtiön perustamista sekä yhteiskerhotiloihin liittymistä koskevat periaatteet, liittymissopimusluonnokset sekä liittymiskustannukset tulee hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, ellei tonttiosasto toisin määrää.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47290/2	1 600	11

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan yhteiskerhotilojen toteuttamista ja hallinnointia varten palveluyhtiön. Palveluyhtiön tulee toimia omakustannusperiaatteella. Yhtiön perustamista sekä yhteiskerhotiloihin liittymistä koskevat periaatteet, liittymissopimusluonnokset sekä liittymiskustannukset tulee hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, ellei tonttiosasto toisin määrää.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47290/3	1 500	15

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 ra-

kennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan yhteiskerhotilojen toteuttamista ja hallinnointia varten palveluyhtiön. Palveluyhtiön tulee toimia omakustannusperiaatteella. Yhtiön perustamista sekä yhteiskerhotiloihin liittymistä koskevat periaatteet, liittymissopimusluonnokset sekä liittymiskustannukset tulee hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, ellei tonttiosasto toisin määrää.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47291/1	1 400	10

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan yhteiskerhotilojen toteuttamista ja hallinnointia varten palveluyhtiön. Palveluyhtiön tulee toimia omakustannusperiaatteella. Yhtiön perustamista sekä yhteiskerhotiloihin liittymistä koskevat periaatteet, liittymissopimusluonnokset sekä liittymiskustannukset tulee hyväksyttävä kiinteistövi-

raston tonttiosastolla, ellei tonttiosasto toisin määrää.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47291/2	1 300	13

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

Varauksensaaja on velvollinen perustamaan yhteiskerhotilojen toteuttamista ja hallinnointia varten palveluyhtiön. Palveluyhtiön tulee toimia omakustannusperiaatteella. Yhtiön perustamisesta sekä yhteiskerhotiloihin liittymistä koskevat periaatteet, liittymissopimusluonnokset sekä liittymiskustannukset tulee hyväksyttävä kiinteistöviraston tonttiosastolla, ellei tonttiosasto toisin määrää.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47291/3	1 250	9

Luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä omatoimista ja/tai ryhmärakennuttamishanketta varten seuraavin ehdoin:

- Tontti toteutetaan vapaarahoitteisena omistus- asuntotuotantona ilman Hitas –ehtoja tai asumisoikeustuotantona.
- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehtimaan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.
- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
47293/11	2 900	21

Luovutettavaksi hintakilpailulla tai ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä vapaarahoitteiseen ilman Hitas –ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyssä tontin varaaja valitaan hakijoiden esittämien viite- ja konseptisuunnitelmien perusteella sekä mahdollisten jatkoneuvotteluiden jälkeen. Valintaperusteita asetettaessa ja tontinvaraajan valintaa suoritettaessa tulee kiinnittää huomiota suunnitelmista ilmenevien kaupunkikuvallisten ratkaisujen laatuun, rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta lisääviin ratkaisuihin, asuntoratkaisujen kehittämiseen sekä hankkeen toteutuskelpoisuuteen.
- Varauksensaaja ja muut kortteleiden nro 47290, 47291 ja 47293 AP-tonttien rakennuttajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan AP-tonttien yhteiskerhotilat AH-tontille 47293/10 rakennettavaan yhteiskerhotilarakennukseen asemakaavan nro 11810 edellyttämällä tavalla. Varauksensaaja on velvollinen samalla huolehti-

maan, että tontin tuleva haltija/omistaja ryhtyy alueen yhteiskerhotiloja omistamaan ja hallinnoimaan perustettavan palveluyhtiön osakkaaksi.

- Muilta osin noudatetaan kiinteistölautakunnan mahdollisesti päättämiä valintakriteereitä ja varausehtoja.

49. LAAJASALO

Gunillankallio

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49048/3	3 700	44

YH-Kodit Oy:lle (Y-tunnus 0151507-3) asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Vaihtoehtoisesti varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän sekä tonttien 49075/7 ja 49075/11 varaajien kanssa järjestämään yhteisen arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka tuloksia hyödynnetään varauksensaajan tontin sekä mainittujen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3

olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49048/4	5 400	68

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49048/5	4 200	56

Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:lle (Y-tunnus 1799608-6) ja AVAIN Asumisoikeus Oy:lle(Y-tunnus 1951766-7) asuntohankkeiden suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin kokonaisasuinrakennusoikeudesta (4 800 k-m²) 2 400 k-m² toteutetaan Asuntosäätiön Rakennuttaja Oy:n toimesta vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona Hitas I –ehdoin ja 2 400 k-m² AVAIN Asumisoikeus Oy:n toimesta asumisoikeustuotantona.
- Osapuolet ovat keskenään velvollisia sopimaan hankkeiden toteuttamisen ja hallinnoinnin kannalta tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta sekä kustannuksellaan hakemaan tonttijaon sekä tonttien lohkomista ja rekisteröintiä ennen rakennusluvan hakemista ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa erikseen toisin sovita.

Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen kiinteistöviraston tonttiosastolla on oikeus määrätä tarkoituksenmukaisesta tonttijaosta ja osapuolien hankkeiden sijoittumisesta tämän tonttijaon mukaisille tonteille.

- AVAIN Asumisoikeus Oy on velvollinen viimeistään hakiessaan tonttinsa pitkäaikaista maanvuokrausta esittämään kiinteistöviraston tontti-osastolle kirjallisen selvityksen hankkeen esteettömyysratkaisuihin sekä vammaisten tarpeiden huomioimisesta kohteen suunnittelussa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarausten lisäehtoja. Hitas –tuotannossa tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarausten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49075/7	4 800	60

Merimieseläkekassalle (Y-tunnus 0116721-6) vapaaehtoisten ilman Hitas –ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Kruunuvuoren aluetyöryhmän kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Vaihtoehtoisesti varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin sekä tonttien 49048/3 ja 49075/11 varaajien kanssa järjestämään yhteisen arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka tuloksia hyödynnetään varauksensaajan tontin sekä mainittujen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tontti-osaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49075/11	4 100	68

Alkuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) valtion korkotukemien nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa järjestämään tontin suunnittelusta arkkitehtuurikutsukilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kilpailun voittaneiden kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Vaihtoehtoisesti varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupungin sekä tonttien 49075/7 ja 49048/3 varaajien kanssa järjestämään yhteisen arkkitehtuurikutsukilpailun, jonka tuloksia hyödynnetään varauksensaajan tontin sekä mainittujen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa yhteisesti sovittavalla tavalla.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49090/1	4 000	35

Luovutettavaksi hintakilpailulla vapaarahoitteiseen ilman Hitas –ehtoja toteutettavaan omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon kiinteistölautakunnan päättämin ehdoin.

Haakoninlahti I

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49276/1	6 600	83

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän kanssa järjestämään tontin suunnittelijan valinnasta SUTA –kilpailun.

Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen.

Tontin rakentamista koskevat rakennuslupa-suunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

- Tontin rakentamista ei saa aloittaa ennen tontin 49276/2 rakentamisen aloittamista ellei kiinteistölautakunta toisin päättä.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvaraus-ten lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49276/2	3 500	41

Asuntotuotantotoimistolle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Mahdollisessa Hitas –tuotannossa noudatetaan Hitas I –ehtoja.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49272/1	5 500	69

Asuntotuotantotoimistolle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Tontin rakentamista ei saa aloittaa ennen tontin 49275/1 rakentamisen aloittamista.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
49275/1	2 100	25

Asuntotuotantotoimistolle vapaarahoitteisten Hitas I –ehdoin toteutettavien asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja ja liitteenä 3 olevia Kruunuvuorenrannan alueen tontinvarauksen lisäehtoja. Hitas –tuotannon osalta tulee noudattaa liitteenä 4 olevia Hitas- tontinvarauksen lisäehtoja.

54. VUOSAARI**Vuosaari, Rastila**

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54008/5-7	(yht.) 4 100	54

Fira Oy:lle (Y-tunnus 11773404-3) ja Pohjola Kiinteistösijoitus Oy:lle (Y-tunnus 0599101-8) vapaarahoitteisten ilman Hitas –ehtoja toteutettavien vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaajat ovat tietoisia, etteivät tonttien velvoiteautopaikat ole todennäköisesti sijoitettavissa asemakaavan nro 11685 osoittamalla tavalla tontille 54100/3. Tonttien rakentaminen edellyttäneen voimassa olevan asemakaavan muuttamista velvoiteautopaikkojen(uudelleen)järjestelmiseksi tai autopaikavelvoitteesta vapautumiseksi (tai vastaavan poikkeamispäätöksen saamista).

Varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen Vuosaaren aluerakentamisprojektin sekä tonttien 54008/8 ja 54009/2 varauksensaajien kanssa tutkimaan varauksensaajan ja mainittujen tonttien toteuttamisesta ns. vähäautoisena tai autottomana hankkeena.

Varauksensaajat vastaavat kaikissa tapauksissa kustannuksellaan po. tontteja palvelevien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

- Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajille tai kolmansille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajien hanke yhden tai useamman tontin osalta raukeaa.
- Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.
- Varauksensaajat vastaavat kaupunkia kohtaan yhteisvastuullisesti varausehtojen noudattamisesta. Mikäli toinen varauksensaajista varausai-

kana luopuu varauksesta, kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päätymään myös toisen varauksensaajan osalta.

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54008/8 ja 54009/2	(yht.) 2 587	41

Alkuasunnot Oy:lle (Y-tunnus 0950402-9) valtion korkotukemien nuorille tarkoitettujen vuokra-asuntojen suunnittelua varten seuraavin ehdoin:

- Varauksensaaja on tietoinen, etteivät tonttien velvoiteautopaikat ole todennäköisesti sijoitettavissa asemakaavan nro 11685 osoittamalla tavalla tontille 54100/3. Tonttien rakentaminen edellyttäneen voimassa olevan asemakaavan muuttamista velvoiteautopaikkojen (uudelleen) järjestelemiseksi tai autopaikkavelvoitteesta vapautumiseksi (tai vastaavan poikkeamispäätöksen saamista).

Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston, talous- ja suunnittelukeskuksen Vuosaaren aluerakentamisprojektin sekä tonttien 54008/5-7 varauksensaajien kanssa tutkimaan varauksensaajan ja mainittujen tonttien toteuttamisesta ns. vähäautoisena tai autottomana hankkeena.

Varauksensaaja vastaa kaikissa tapauksissa kustannuksellaan varauksensaajan tontteja palvelevien velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista.

- Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmansille mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke yhden tai useamman tontin osalta raukeaa.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

Meri-Rastila

Kortteli/tontti(t)	Asuinrakennusoikeus	Asuntoja kpl
54351/1	4 150	49

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

- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan kohdassa B mainittuja lisäehtoja.

OSIO B: Yleiset varausehdot ja varausten lisäehdot

1.

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

Tontit suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai tontteja ei muutoin saada rakentamiskelpoiseksi varauksen saajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

2.

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Rakennusten tulee täyttää A-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset ellei kiinteistölautakunta erittäin painavasta varauksensaajasta riippumattomasta syystä toisin päättä.

Varauksensaaja on velvollinen viimeistään hakiessaan varausalueen pitkäaikaista vuokraamista esittämään kiinteistöviraston tonttiosastolle energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) mukaisen varausalueelle rakennettavaa rakennusta koskevan energiatodistuksen ja rakennusvalvontaviraston lomakkeista löytyvällä (www.rakvv.hel.fi) laskentatyökalulla laaditun energiaselvityksen tai muun rakennuksen energiatehokkuutta osoittavan kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksymän selvityksen.

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

3.

Jätkäsaaren, Kalasataman 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 mainittu prosenttiosuus on 50 %. Muilta osin noudatetaan edellä mainittuja ehtoja.

Sääntelemättömässä omistusasuntotuotannossa tontille toteutettavasta asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

4.

Varauksensaajan tulee noudattaa mahdollisia alueellisia rakennustapaohjeita. Hankkeiden suunnittelu ja toteutus tulee tapahtua yhteistyössä kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa.

5.

Varauksensaajat ovat velvollisia noudattamaan liitteenä 5 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston 15.11.2012 päivättyä toimintaohjetta Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittamisesta sekä kaadettavista puista.

6.

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 kiinteistöviraston asunto-osaston hyväksyttäväksi ennen huoneenvuokraustoiminnan aloittamista.

7.

Vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotantoon varattaville tontille rakennettaviin rakennuksiin voidaan sijoittaa kaupungin tai kaupungin 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.

8.

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

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausta.

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristön suojelua, työsuojelua, työoloja sekä 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 päättyään kesken varausajan.

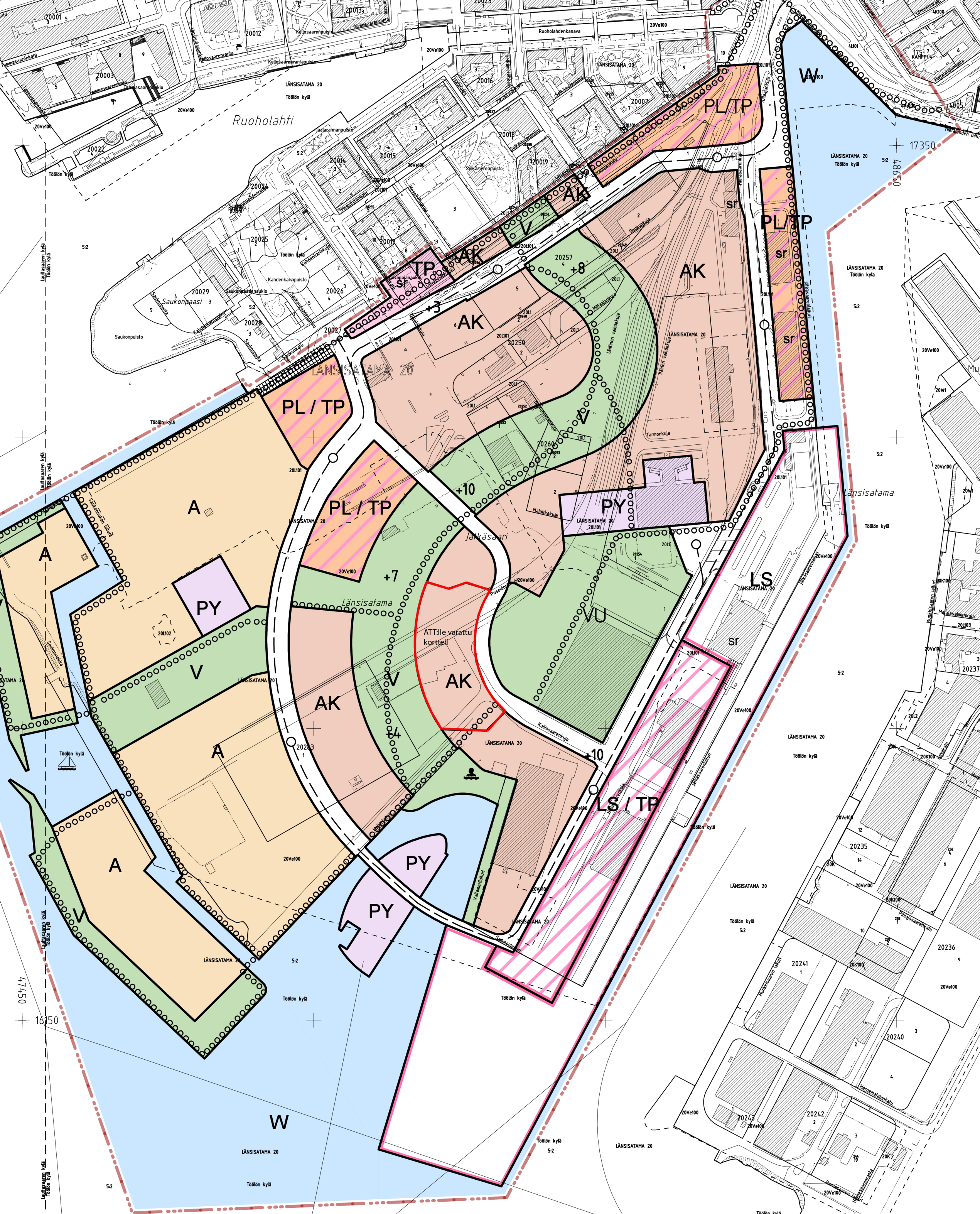
Kaupungilla on edelleen oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättyään kesken varausajan, mikäli varauksensaaja asetetaan konkurssiin tai yrityssaneeraukseen tai muutoin käy ilmeiseksi, ettei varauksensaajalla ole taloudellisia tai muita edellytyksiä hankkeen toteuttamiseksi.

9.

Jätkäsaaren ja Kruunuvuorenrannan projektialueiden tontinvaraukset tulevat voimaan vasta, kun varauksensaaja on allekirjoittanut alueellisten varausehtojen sisältämän sitoumuksen ja toimittanut sen kiinteistöviraston tonttiosastolle.

LIITTEET

1. Varausaluekartta Jätkäsaaren Atlantinkaaren korttelit
2. Jätkäsaaren alueen varausten lisäehdot
3. Kruunuvuorenrannan alueen varausten lisäehdot
4. Hitas –tuotannossa noudatettavat lisäehdot
5. Tonttiosaston toimintaohje 15.11.2012
6. Kehittyvä kerrostalohankkeiden lisäehdot



LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT (13.12.2012)

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 osayleiskaavan nro 11350 sekä Saukonpaaden asemakaavan nro 11030 mukaisia alueita.

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 näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Länsisataman aluerakentamisprojektille varauksen kohteen suunnitellun rakentamisaikataulun ja alustavan hankesuunnitelman.

Varauksensaaja on edelleen velvollinen viipymättä ilmoittamaan edellä mainituille tahoille mahdollisista merkittävästä 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 talous ja –suunnittelukeskuksen 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, 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 yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö 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 yhtiö kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Varauksensaaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan mer-

kintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ellei Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy toisin määrää, varauksensaaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevan suunnitelu- ja toteutussopimuksen kolmen (3) kuukauden kuluessa varauksen voimaantulosta.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan merkintämaksun tai osan siitä ennen varauksen kohteen pitkäaikaista vuokraamista tai myymistä, mikäli jätteiden putkikeräysjärjestelmän rahoittaminen sitä painavista syistä edellyttää. Tällöin asian yksityiskohdista sovitaan tarkemmin erikseen.

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 määrämällä 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 määrämällä 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 logistiikka-

suunnitelman 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 edistään 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.

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 kaupunki-rakentamisnäyttelyn 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.

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 sovietaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

2.4. *Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten edellyttämien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti mää-

räytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

2.5. *Tonttien rakentamiskelpoisuus:*

Varauksensaajat ovat tietoisia, että varausalueen rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen, maanaisten 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 ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästyksen johdosta, tai varauksensaaja joutuu tällaisen viivästyksen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueensa osalta.

Tontit 20819/1-4 sekä 20820/3 ja 4:

Tonttien 20819/1-4 sekä 20820/3 ja 4 varauksensaajat ovat tietoisia, että mainittujen tonttien alueita tarvittaneen Jätkäsaaren alueen rakentamisen työmaa-aluejärjestelyistä varten.

Ellei kaupunki muuta ilmoita, mainitut tontit ovat käytettävissä rakentamista varten aikaisintaan 30.6.2016 jälkeen.

2.6. *Autopaikkojen järjestäminen kortteleissa nro 20810,20813, 20814, 20815, 20816, 20818,20819, 20820:*

Ellei kaupunki toisin määrää ja jäljempänä esitetystä muuta johdu, kortteleiden nro 20810,20813, 20814, 20815, 20816, 20818,20819, 20820 asuinkerrostalotonttien (AK) varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan tonttejaan palvelevat velvoiteautopaikat Jätkäsaarenkallion alueelle Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n toimesta

toteutettavaan kalliopysäköintilaitokseen liitteenä taulukon mukaisesti. Taulukosta ilmenevät tonttikohtaiset autopaikkamäärät ovat vähimmäismäärinä sitovia, ellei kiinteistölautakunta toisin määrää.

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

Varauksensaajat ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kulloinkin kyseessä olevan tontin luovutus sopimuksen allekirjoittamisesta.

Korttelin nro 20815 tontit nro 2,3 ja 4:

Asuinkerrostalotonttien (AK) 20815/3 ja 4 ja toimitilatontin (KTY) 20815/2 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan velvoiteautopaikkansa tonteille 20815/2, 3 ja 4 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tonttien 20815/2, 3 ja 4 pysäköintilaitos tulee suunnitella toiminnallisena kokonaisuutena. Ellei kaupunki toisin määrää, ajo- ja kulkuyhteys po. pysäköintilaitokseen tulee järjestää tontille 20815/2 sijoitettavan ajoluiskan kautta.

Tonteilla 20815/2, 3 ja 4 on korvauksetta oikeus tarvittavilta osin sijoittaa po. pysäköintilaitos sekä siihen liittyvät laitteet ja rakenteet myös tontin 20815/1 alueelle. Pysäköintilaitos tulee tällöin suunnitella ja toteuttaa niin, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle tontille.

Korttelin 20815 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään yhteen sovittamaan ja koordinoimaan hankkeidensa suunnittelun ja rakentamisen siten, ettei hankkeiden toteuttamisesta aiheudu toiselle aiheutonta haittaa taikka vahinkoa. Varauksensaajat ovat edelleen velvollisia keskenään sopimaan kaikista pysäköintilaitosten toteuttamiseen ja käyttöön liittyvistä rasitteista ja yhteisjärjestelyistä. Osapuolilla ei ole oikeuta periä rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista puolin eikä toisin mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi.

Korttelin 20815 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta. Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaajat ovat velvollisia esittämään tämän so-

pimuksen tonttiosastolle ennen kuin ensimmäiselle tontille haetaan rakennuslupaa, kuitenkin viimeistään 31.12.2013 mennessä. Mikäli osapuolet laiminlyövät edellä mainitun velvoitteen, tonttiosastolla on seuraamuksitta oikeus pidättäytyä tonttien lyhytaikaisesta vuokraamisesta siihen saakka kunnes velvoite on täytetty.

Kortteli nro 20813:

Korttelin nro 20813 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan Jätkäsaarenkallion kalliopysäköintilaitokseen yhteensä 75 autopaikkaa.

Varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan sijoittamaan muut mahdollisesti vaadittavat velvoiteautopaikat korttelin alueelle toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Elleivät korttelin varaajat keskenään erikseen toisin sovi, kortteliin sijoitettavat autopaikat tulee osoittaa ensisijaisesti opiskelija-asuntohankkeen käyttöön.

Korttelin nro 20813 varauksensaajat ovat velvollisia keskenään sopimaan kalliopysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen ja kortteliin toteutettavien autopaikkojen jakamisesta hankkeiden kesken sekä pysäköintilaitoksen suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä keskeisistä periaatteista ja kustannusten jakamisesta.

Ellei kiinteistöviraston tonttiosasto toisin määrää, varauksensaajat ovat velvollisia esittämään tämän sopimuksen tonttiosastolle ennen kuin ensimmäiselle tontille haetaan rakennuslupaa, kuitenkin viimeistään 31.12.2013 mennessä. Mikäli osapuolet laiminlyövät edellä mainitun velvoitteen, tonttiosastolla on seuraamuksitta oikeus pidättäytyä tonttien lyhytaikaisesta vuokraamisesta siihen saakka kunnes velvoite on täytetty.

Kortteleiden nro 20810,20813, 20814, 20815, 20816, 20818,20819, 20820 tonttien varauksensaajat vastaavat kaikista oman hankkeensa velvoiteautopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät vastaa mistään varauksensaajille tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaikkia po. tonttien velvoiteautopaikka ei vastaisuudessa voida sijoittaa mainittuun kalliopysäköintilaitokseen tai kalliopysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole käyttöönotettavissa varauksensaajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

2.7. Väestönsuojapaikkojen järjestäminen:

Ellei kaupunki toisin määrää varauksensaajat ovat velvollisia sijoittamaan viranomais määräysten edellyttämät väestönsuojatilat Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan liitteenä olevan taulukon mukaisesti. Taulukosta ilmenevät tonttikohtaiset väestönsuojapaikkamäärät ovat vähimmäismäärinä sitovia, ellei kiinteistölautakunta toisin määrää.

Varauksensaajat on velvollinen ryhtymään väestönsuojapaikkojen osalta kaupungin toimesta perustetun alueellisen pysäköintiyhtiön (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) osakkaaksi kaupungin ja yhtiön toimesta myöhemmin vahvistettavien periaatteiden sekä ehtojen mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Varauksensaajat ovat velvollisia tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua kulloinkin kyseessä olevan tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta.

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajien hankkeiden väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista. Mikäli po. yhteisväestönsuoja ei ole valmistunut varauksensaajan hankkeen valmistumiseen mennessä, varauksensaaja on velvollinen hakemaan rakennusvalvontaviranomaiselta lykkäystä väestönsuojapaikkavelvoitteen täyttämiseen.

Korttelin nro 20813 tontit nro 1 ja 3 sekä kortteli nro 20814:

Tonttien 20813 ja 20814 varauksensaajat ovat velvollisia yhteistyössä Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa selvittämään mahdollisuudet sijoittaa tonttien 20813/1 ja 3 sekä 20814/1 ja 2 väestönsuojapaikat edellä mainittuun yhteisväestönsuojaan.

Mikäli väestönsuojapaikat ovat tehtävien selvitysten perusteella sijoitettavissa po. yhteisväestönsuojaan, varauksensaajat ovat velvollisia edellä esitetyin tavoin sijoittamaan väestönsuojapaikkansa yhteisväestönsuojaan. Muussa tapauksessa varauksensaajat ovat velvollisia sijoittamaan hankkeiden edellyttämät väestönsuojapaikkansa tonteille rakennettaviin väestönsuojaihin.

Kortteleiden nro 20815-20820 varauksensaajien tulee olla tietoisia, että kortteleiden alapuoliseen kalliotilaa toteutetaan yhteispysäköintilaitos ja yhteisväestönsuoja sekä näiltä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita. Varauksensaajat ovat edelleen tietoisia, että kalliotilahankkeen tarkka sijainti ja rakennustekniset ratkaisut saattavat suunnittelun ja toteutuksen edetessä muuttua.

Kaupunki varaa korvaukset oikeuden rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen kortteleiden nro 20815-20820 alapuolella. Kaupungilla on oikeus luovuttaa mainittu oikeus kolmannelle. Kaupungilla on edelleen oikeus varauksensaajia enempää kuulematta hakea kaikki kalliotilan toteuttamisen edellyttämät viranomais- ja muut luvat.

Kaupunki sisällyttää kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasiteluonteiset ja muut kalliotilahankkeen edellyttämät ehdot tonttien luovutussopimuksiin. Rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta mitään korvausta.

Kortteleiden nro 20815-20820 varauksensaajat ovat velvollisia kustannuksellaan huomiomaan hankkeidensa suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliotilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei tonttien rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliotilahankkeen suunnittelulle tai toteuttamiselle.

2.8.1. Kalliotiloja ja muita Jätkäsaaren maanalaisia tiloja palvelevat ylösnousut ja tilavaraukset tonteilla 20815/3, 20818/4 ja 20819/3 ja 4

Tonttien 20815/3, 20818/4 ja 20819/3 ja 4 varauksen saajat ovat tietoisia, että kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa on tonteille rakennettaviin rakennuksiin osoitettu integroitavaksi kalliotiloja palvelevia ylösnousuja mahdollisine porraskäytävien ja hissiyhteyksineen sekä mahdollisia savun ja ilmanpoistoyhteyksiä sekä tuloilman yhteyksiä laitteineen ja rakenteineen.

Rakennuksiin integroitaviksi esitettyjen toimintojen sekä näiden edellyttämät alustavat tilavaraukset esitetään tarkemmin kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa.

Ellei kaupunki toisin määrää, varauksensaajat ovat velvollinen kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainittujen kulkuyhteyksien ym. sekä niihin liittyvien putkien, laiteiden, rakenteiden ja muiden vastaa-

vien sijoittamiseen varausalueelle rakennettavaan rakennukseen ja sen rakenteisiin. Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee näiltä osin noudattaa Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n antamia ohjeita.

Varausalueelle rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määräämien tahojen kanssa siten, että mainittujen kulkuyhteyksien ym. sijoittaminen rakennukseen ja varausalueelle on mahdollista.

Varauksensaajat ovat velvollisia kaupungin niin vaatiessa liittämään po. kulkuyhteyksien ym. kalliotilojen maanpäällisten osien suunnitelmat varausalueelle rakennettavan rakennuksen rakennuslupakuviin.

Kaupunki sisällyttää kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasiteluonteiset ja muut kalliotilahankkeen edellyttämät ehdot tonttien luovutus sopimukseen. Kulkuyhteyksien ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta korvausta. Kaupungilla tai sen määräämällä on oikeus korvauksetta suorittaa tarpeelliset louhinta ja rakentamistoimenpiteet varausalueella ja sille rakennettavissa rakennuksissa.

Po. kulkuyhteyksien ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovietaan varauksensaajien ja kalliotilojen omistajan (Jätkäsaaren pysäköinti Oy) erikseen kalliotilahankkeen suunnittelun edetessä. Mikäli varauksensaaja ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta.

Kortteli nro 20818:

Tontin 20818/4 varauksensaaja on edelleen tietoinen, että tontille rakennettavaan rakennukseen on Hyväntoivonpuiston alle sijoittuvan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän koonta-aseman rakennussuunnitelmissa osoitettu integroitavaksi koonta-aseman prosessilaitteiston poistoilmaputket laitteineen ja rakenteineen. Rakennukseen integroidaan tarvittaessa myös koonta-aseman muu poistoilmaputkisto laitteineen ja rakenteineen. Tontin piha-alueelle on koonta-aseman rakennussuunnitelmissa edelleen osoitettu sijoitettavaksi koonta-aseman poistoilmaputket laitteineen ja rakenteineen.

Tontille 20818/4 sekä sille rakennettavaan rakennukseen integroitaviksi esitettyjen toimintojen sekä näiden edellyttämät alustavat tilavaraukset esitetään tarkemmin koonta-aseman rakennussuunnitelmissa.

Tontin 20818/4 varauksensaaja on velvollinen kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainittujen poistoilma- ja savunpoistoputkien sekä niihin liittyvien laitteiden rakenteiden sekä muiden vastaavien sijoittamiseen varausalueelle rakennettavaan rakennukseen sekä piha-alueille. Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee näiltä osin noudattaa Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n ohjeita.

Varausalueelle rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määräämien tahojen kanssa siten, että mainittujen putkien, johtojen, laitteiden ja rakenteiden sijoittaminen rakennukseen ja varausalueelle on mahdollista.

Kaupunki sisällyttää kaikki tarpeelliseksi katsomansa rasiteluonteiset ja muut ehdot tonttien luovutussopimuksiin. Rasitteista ja rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta mitään korvausta.

Po. poistoilmaputkien ym. toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovitaan tontin 20818/4 ja koonta-aseman omistajan (Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy) erikseen koonta-aseman suunnittelun ja toteutuksen edetessä. Mikäli varauksensaaja ja Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, kaupungilla on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta.

Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:lle varataan oikeus seuraamuksitta luopua edellä mainittujen putkien, laitteiden ja rakenteiden sijoittamisesta varausalueelle tai sille rakennettavaan rakennukseen.

Edellä mainitut ehdot koskevat soveltuvin osin myös muita korttelin nro 20818 varauksensaajia.

2.9. *Hyväntoivonpuiston puiston suunnitelmien huomioiminen tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa*

Hyväntoivonpuistoon rajoittuvien tonttien varauksensaajat ovat velvollisia huomiomaan tonttiensa suunnittelussa ja rakentamisessa muun ohella Hyväntoivonpuiston puistosuunnitelmat siten, että tonttien kulkuyhteydet puistoon sekä mahdolliset pelastusreitit ym. suunnitellaan puistosuunnitelmaa sekä siitä ilmeneviä periaatteista noudattaen. Tonteilta puistoon tulevat kulkuyhteydet tulee tällöin muun ohella suunnitella ja toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvallisen ja toiminnallisen kokonaisuuden puistosuunnitelmissa esitettyjen yhteyksien kanssa.

Tonttien 20810/1, 20813/1 ja 2, 20818/3 ja 4 sekä 20820/3 ja 4 varauksensaajat ovat edelleen velvollisia huomiomaan ja noudattamaan tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa kaupungin laatimasta Hyväntoivonpuiston sekä sen viereisten tonttien stabiliteettitarkastelusta (Ramboll) ilmeneviä ohjeita sekä kaupungin mahdollisesti antamia lisäohjeita.

Kaupunki ei vastaa mistään edellä mainituista suunnitelmista/ohjeista mahdollisesti johtuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

2.10 *Alueellinen kierrätyshuone tontille 20816/3:*

Tontin 20816/3 varauksensaaja on velvollinen Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n vaatimuksesta sekä sen antamien ohjeiden mukaisesti suunnittelemaan ja toteuttamaan rakennuksen katutasoon sijoittuvan Jätkäsaaren asuinkiinteistöjä palvelevan alueellisen kierrätyshuoneen.

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.

2.11. Varauksen siirtäminen ja voimassa olo:

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 liit-

teiden 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.

2.12. 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 päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaantuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupungin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot harkintansa mukaan varauksen kohteen luovutussopimukseen.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oikeutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauksen kohteessa.

Selvyiden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohteiden rakentamista koskevien veloitteiden täyttäminen edellyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

2.13. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä varausaluetta koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

EHDOTUS JÄTKÄSAAREN KALLIOPYSÄKÖINTILAITOKSEEN
VELVOITEAUTOPAIKKOJA SIJOITTAVIKSI TONTEIKSI (Ksv, Länsisatamaprojekti/TT 23.3.2011)

Tontti	Tontinvaraaja	Velvoiteautopaikkamäärä
20810/1	kilpailu	34
20810/2	Att	45
20810/3	Kaupunki	10
20810/4	kilpailu	44
20813/1	varaamatta	49
20813/3	varaamatta	26
20815/1	varaamatta	31
20816/1	varaamatta	44
20816/3	varaamatta	31
20816/4	varaamatta	44
20817/2	varaamatta	44
20817/3	varaamatta	45
20817/4	varaamatta	39
20818/1	varaamatta	37
20818/2	varaamatta	36
20818/3	varaamatta	44
20818/4	varaamatta	40
20819/1	varaamatta	34
20819/2	varaamatta	24
20819/3	varaamatta	33
20819/4	varaamatta	31
20820/1	Kaupunki	4
20820/2	varaamatta	28
20820/3	varaamatta	47
20820/4	varaamatta	47
Yhteensä		891

EHDOTUS JÄTKÄSAARENKALLION YHTEISVÄESTÖNSUOJAN VÄESTÖNSUOJAPAIKKOJEN KOHDENTUMISESTA
JÄTKÄSAAREN ALOITUSALUEEN (ASEMAKAAVA NRO 11770) TONTEILLE

Tontti nro.	Rakennuttaja	kaavamerkintä	km2_yht (kaavan mukainen)	vss % (2% tai 1%)	vss-ala (km2 * vss %)	paikkamäärä (vss-ala / 0,75)
20007/14	JätkäHieta	AKS	6 500	2%	130	173
20007/12	JätkäHieta	AKS	5 700	2%	114	152
20019/5	Alkuasunnot Oy	AKS	5 500	2%	110	147
20800/1	Hem i Stan	AK	5 000	2%	100	133
20801/1	Sitra/SRV/VVO	AL	22 000	2%	440	587
20802/1	Att	AK	6 600	2%	132	176
20802/2	Att	AK	4 900	2%	98	131
20802/3	Kaupunki	Y	4 000	2%	80	107
20804/1	VVO	AK	3 500	2%	70	93
20804/2	Att	AK	4 800	2%	96	128
20804/3	Saraco	AK	3 600	2%	72	96
20805/1	Kuntien Eläke	AK	7 300	2%	146	195
20805/2	Avara	AK	7 300	2%	146	195
20806/1	Att	AK	5 800	2%	116	155
20806/2	Att	AK	5 800	2%	116	155
20807/1	Varma	AK	6 700	2%	134	179
20807/2	Att	AK	5800	2%	116	155
20808/1	Ilmarinen	AK	4 300	2%	86	115
20808/2	Nordea	AK	3 100	2%	62	83
20808/3	S-Asunnot	AK	5 100	2%	102	136
20809/1	Att	AK	3 600	2%	72	96
20809/2	Att	AK	3 600	2%	72	96
20809/3	Nuorisosäätiö	AKS	6700	2%	134	179
20810/1	kilpailu	AK	4 200	2%	84	112
20810/2	Att	AK	6 000	2%	120	160
20810/3	Kaupunki	YO	8 000	2%	160	213
20810/4	kilpailu	AK	5 400	2%	108	144
20811/1	Kaupunki	YO	3 000	2%	60	80
20811/2	Kaupunki	YU	34 500	1%	345	460
20812/1	varaamatta	KTY	6 700	2%	134	179
20812/2	varaamatta	KTY	19200	2%	384	512
20813/2	varaamatta	AK	4 500	2%	90	120
20815/1	varaamatta	AK	3 800	2%	76	101
20815/2	varaamatta	KTY	4 200	2%	84	112
20815/3	varaamatta	AK	4 700	2%	94	125
20815/4	varaamatta	AK	3 600	2%	72	96
20816/1	varaamatta	AK	5 400	2%	108	144
20816/2	varaamatta	KTY	4 200	2%	84	112
20816/3	varaamatta	AK	3 700	2%	74	99
20816/4	varaamatta	AK	5 300	2%	106	141
20817/1	KvarteretVictoria rf	KTY	4 800	2%	96	128
20817/2	KvarteretVictoria rf	AK	5 400	2%	108	144
20817/3	KvarteretVictoria rf	AK	5 500	2%	110	147
20817/4	KvarteretVictoria rf	AK	4 800	2%	96	128
20818/1	varaamatta	AK	4 500	2%	90	120
20818/2	varaamatta	AK	4 400	2%	88	117
20818/3	varaamatta	AK	5 400	2%	108	144
20818/4	varaamatta	AK	5 000	2%	100	133
20819/1	varaamatta	AK	4 100	2%	82	109
20819/2	varaamatta	AK	3 300	2%	66	88
20819/3	varaamatta	AK	4 500	2%	90	120
20819/4	varaamatta	AK	3 800	2%	76	101
20820/1	Kaupunki	YL	1 300	2%	26	35
20820/2	varaamatta	AK	3 400	2%	68	91
20820/3	varaamatta	AK	5 700	2%	114	152
20820/4	varaamatta	AK	5 700	2%	114	152
				Yhteensä	6359	8479

Jatkosuunnittelun yhteydessä tutkittavat tontit

Tontti nro.	Rakennuttaja	kaavamerkintä	km2_yht (kaavan mukainen)	vss % (2% tai 1%)	vss-ala (km2 * vss %)	paikkamäärä (vss-ala / 0,75)
20813/1	varaamatta	AK	6 000	2%	120	160
20813/3	varaamatta	AK	3 100	2%	62	83
20814/1	varaamatta	AK	4 300	2%	86	115
20814/2	varaamatta	AK	4 400	2%	88	117
				Yhteensä	356	475

KRUUNUVUORENRANNAN TONTINVARAUSTEN ALUEELLISET LISÄEHDOT (13.12.2012)

1. Yleistä

1.1. 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 asema-kaavan 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.

1.2. 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.

1.3. Hankkeen eteneminen ja koordinointi:

Varauksensaaja on velvollinen kuuden (6) kuukauden kuluessa näiden lisäehtojen allekirjoittamisesta ilmoittamaan kiinteistöviraston tonttiosastolle sekä talous- ja suunnittelukeskuksen Kruunuvuorenrannan 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 aiheutonta 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 viivästyistä.

Varauksen kohteen suunnittelua ja toteuttamista seurataan ja koordinoidaan Helsingin kaupungin talous ja – suunnittelukeskuksen määräämin väliajoin järjestettävissä projekti- kokouksissa. Varauksensaaja nimeää organisaatiostaan yhdyshenkilön, joka osallistuu po. kokouksiin.

2. *Alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kaupunki selvittää parhaillaan alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteutusedellytyksiä Kruunuvuorenrannan projektialueelle. Mikäli Kaupunki myöhemmin päättää alueellisen jätteiden putkikeräysjärjestelmän toteuttamisesta ko. alueelle, Varauksensaaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen po. järjestelmään.

Kaupunki perustaa tällöin järjestelmän toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa tonttikohtaisesti liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun Kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannuseriaatteella, ellei Kaupunki toisin päättää.

Mikäli Kaupunki on päättänyt järjestelmän toteuttamisesta, mutta järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, tonttien jätehuolto hoidetaan väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Kaupunki ei vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Kaupunki laatii harkintansa mukaan Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisesta aiheutuvien häiriöiden minimoimiseksi, työmaaturvallisuuden ja alueen viihtyvyyden parantamiseksi sekä alueen eri rakentamisen toimintojen yhteensovittamiseksi alueelle rakentamisen alueellisen logistisen suunnitelman.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman Kaupungin hyväk-

symän 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.

4. *Elinkelpoisen puuston säilyttäminen*

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan projektialueen rakentamisen yhtenä keskeisenä tavoitteena on olemassa olevan elinkelpoisen puuston mahdollisimman laaja säilyttäminen.

Kaupunki teettää alueella harkintansa mukaan puustokartoituksen elinkelpoisen puuston kartoittamiseksi. Varauksensaaja on velvollinen osaltaan huolehtimaan, ettei säilytettäväksi mahdollisesti osoitettavat puut varauksensaajan hankkeen toteuttamisen johdosta tuhoudu tai muutoin vahingoitu.

Varauksensaaja on kaupungin niin vaatiessa velvollinen kustannuksellaan teettämään varausalueen ja sen toteuttamisen edellyttämien työmaa-alueiden osalta (tarkentavan) puustokartoituksen ja vaadittaessa esittämään sen kaupungin hyväksyttäväksi. Elinkelpoiset puut on tällöin esitettävä varauksensaajan hankkeen (piha)suunnitelmissa. Varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään puuston säilyttämistä koskevat ohjeet kohteen urakka- ja muihin toteutussopimuksiin.

Kaupunki sisällyttää puuston säilyttämistä koskevat sopimussakkoehdot ja mahdolliset tarkentavat ehdot harkintansa mukaan aikanaan tonttien luovutus sopimuksiin.

5. *Alueellinen palveluyhtiö*

Mikäli Kruunuvuorenrantaan päätetään Helsingin kaupungin toimesta perustaa alueellinen palveluyhtiö, varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen Helsingin kaupungin niin vaatiessa ryhtymään osakkaaksi mainittuun yhtiöön kaupungin määräämin ehdoin.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö sitoutuu tällöin tarvittaessa toimimaan edellä mainitun yhtiön perustajaosakkaana.

Alueellinen palveluyhtiö perustetaan kaupungin harkinnan mukaan asemakaavaan merkittyjen korttelikohtaisten yhteispihatonttien, alueellisten pysäköintilaitosten ja/tai pysäköintitonttien, asemakaavassa määriteltyjen yhteiskerhotilojen, Internet -pohjaisen alueportaalin, alueellisten valotaideteosten sekä muiden mahdollisten toimintojen tai alueiden toteuttamista, rahoittamista, käyttöä ja ylläpitoa varten.

Varauksensaaja tai varauksensaajan perustama yhtiö on velvollinen tekemään tonttikohtaisesti palveluyhtiön kanssa liittymissopimuksen edellisessä kappaleessa mainittujen asioiden toteuttamisesta ja käytöstä sekä maksamaan niitä vastaavan omarahoitusosuuden kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päättä.

Ellei kaupunki toisin päättä, Varauksensaaja on velvollinen pysymään palveluyhtiön osakkaana ja osallistumaan sen hallintoon Kruunuvuorenrannan - alueen valmistumisen asti tai siihen asti, kunnes palveluyhtiö luovutetaan liittymissopimuksen mukaan alueen tontteja hallitsevien tai omistavien yhtiöiden hallintaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueen (yhteis)pysäköintiratkaisut tarkentuvat alueen maankäytönsuunnittelu edetessä. Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki vuokraa tarvittaessa alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

Kaupunki päättää harkintansa mukaan myöhemmin tietoliikenneverkon perustamisesta Kruunuvuorenrannan alueelle. Mikäli alueellinen tietoliikenneverkko päätetään toteuttaa, varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan kau-

pungin määrittelemän ehdoin liittämään tonttinsa po. verkkoon.

6. *Yhteismarkkinointi ja ympäristötaide*

Kruunuvuorenrannan projektialueen kehittämistä ja rakentamista pyritään edistämään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Yhteismarkkinointitoimenpiteitä voivat olla esimerkiksi kaupunkirakentamisnäyttelyt, alueen omien Internet –sivujen perustaminen sekä kaupungin ja varauksensaajien yhteistyönä järjestettävät kohteiden esittelytilaisuudet. Kaupungin osalta markkinointiin kuuluu alueen yleismarkkinointi ja varauksensaajien osalta kohdemarkkinointi.

Mahdollisista yhteismarkkinointitoimenpiteistä ja näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Varauksensaajat ovat kuitenkin kaupungin niin vaatiessa velvollisia kustannuksellaan laatimaan kortteleistaan LOD 3-4 tasoiset 3D-tuotemallit sekä korvauksetta luovuttamaan po. mallit kaupungin näyttely-, markkinointi ja viranomaiskäyttöön.

Lisäksi varauksensaajat ovat velvollisia pyydettäessä kustannuksellaan toimittamaan kaupungille kohteidensa tavanomaisen markkinointimateriaalin käytettäväksi edellä mainittuihin tarkoituksiin.

Varauksensaaja on tietoinen, että Kruunuvuorenrannan alueella tonttien ja yleisten alueiden rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota valaistussuunnitteluun ja ympäristön viihtyvyyttä pyritään parantamaan mm. ympäristö- ja valotaiteen keinoin.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa maksamaan asemakaavassa varauksen kohteelle merkityn rakennusoikeuden mukaisesti Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskukselle ympäristötaiteelliseen yhteistyöhön (esim. valotaide) 10 €/k-m² (rakennuskustannusindeksi 1/2010) tai kaupungin kanssa niin sovittaessa toteuttamaan tontilleen vastaavalla summalla ympäristötaidetta, jossa valaistuksella on tärkeä rooli.

Selvyden vuoksi todetaan, että taideteoksella tarkoitetaan asiantuntijan (Helsingin kaupungin taidemuseo) taiteeksi luokittelemaa rakennetussa ympäristössä olevaa osakokonaisuuutta.

Mikäli kaupunki ja varauksensaaja edellä mainituin tavoin sopivat, että varauksensaaja toteuttaa tontilleen ympäristötaidemaksua vastaavalla summalla ympäristötaidetta, varauksensaaja on vastaa tällöin myös ympäristötaideteosten ylläpidosta ja huollosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta. Varauksensaajalla ei ole ilman kaupungin suostumusta tällöin myöskään oikeutta purkaa tai muutoin poistaa taideteosta sen alkuperäiseltä paikalta.

7. *Yhdyskuntateknisen huollon jakokaapit, muuntamotilat ja katuvalaisimien kiinnittäminen:*

Varauksensaaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksensaajan kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien jakokaappien syvennykset kaikkine rakenteineen Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti sekä korvauksetta sallimaan po. jakokaappien rakentamisen, pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

Muuntamoiden sijoittuminen tonteille tarkentuu alueen kunnallisteknisen suunnittelun edetessä. Ellei Helen Sähköverkot Oy toisin määrää, se vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

8. *Haakoninlahden alueella noudatettavat erityisehdot:*

Haakoninlahden alueen tontinvarausten osalta noudatetaan lisäksi jäljempänä mainittuja ehtoja:

Varauksensaaja on velvollinen ennen rakennusluvan hakemista laatimaan tontinrakentamista koskevan valaistus-suunnitelman. Suunnitelman laadinnassa tulee käyttää valaistussuunniteluun erikoistunutta suunnittelijaa. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan tonttikohtaisen valaistussuunnitelman Kruunuvuorenrannan alueelle laadittavasta alueellisesta valaistussuunnitelmasta ilmeneviä periaatteita ja ohjeita noudattaen. Tonttikohtainen valaistussuunnitelma tulee esittää Kruunuvuorenrannan aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.

Kaupunki varaa oikeuden korvauksetta sijoittaa tontille tai sille rakennettavien rakennusten rakenteisiin alueellisia valotaideteoksia ja niihin liittyviä laitteita ja rakenteita.

9. *Muut ehdot:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan huolehti-
maan varauksen kohteen toteuttamisen ja käytön edellyt-
tämiä rasitteita ja yhteisjärjestelyjä koskevien sopimusten
laadinnasta sekä niiden perustamisesta.

Varauksen kohteen luovutuksessa noudatetaan kaupungin
tavanomaisia luovutusehtoja sekä kaupungin asianomai-
sen viranomaisen mahdollisesti päättämä lisäehtoja.

Kaupunki vastaa varauksen kohteen mahdollisesti pilaan-
tuneen maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta kaupun-
gin maanluovutuksissa tavanomaisesti noudatetuin ehdoin.

Kaupunki sisällyttää varauspäätöksen mukaiset ehdot har-
kintansa mukaan varauksen kohteen luovutus sopimuksiin.

Kaupunki ei vastaa tonttien toteuttamisen mahdollisesta
viivästymisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä
kustannuksista.

Varauksensaajalla ei ole varauspäätöksen perusteella oi-
keutta aloittaa rakennus- eikä maanrakennustöitä varauk-
sen kohteessa.

Selvyyden vuoksi todetaan, että edellä varausten kohtei-
den rakentamista koskevien velvoitteiden täyttäminen edel-
lyttää, että kaupunki päättää aikanaan varauksen kohteen
luovuttamisesta varauksensaajalle ja että varauksensaaja
allekirjoittaa lopulliset luovutusasiakirjat.

9. *Sitoumus:*

Varauksensaajana sitoudumme noudattamaan edellä esi-
tettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muu-
toin ilmeneviä varausaluetta koskevia varausehtoja.

Helsingissäkuunpäivänä 201...

Varauksensaaja (nimi):.....

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

Nimen selvennös:.....

(päivitetty 20.12.2011)

**VAPAARAOITTEISSA OMISTUSASUNTOTUOTANNOSSA
NOUDATETTAVAT HITAS- EHDOT**

- 1 Varauksensaajan on laadittava yhteistoiminnassa kaupungin nimeämän yhteistyöryhmän kanssa varattavalle alueelle rakennettavia rakennuksia sekä piha- ja istutusjärjestelyjä koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien on perustuttava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin lähiympäristön suunnitteluohjeisiin.

Suunnitelmista on saatava Hitas-työryhmän lausunto.

- 2 Varattavaa aluetta hallitsemaan on perustettava asunto-osakeyhtiö. 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 kiinteistölautakunnan hyväksyminen eikä yhtiöjärjestyksestä saa kiinteistölautakunnan suositumuksetta muuttaa.

- 4 Yhtiöjärjestykseen on sisällytettävä 1.1.2011 tai sen jälkeen valmistuneita yhtiötä koskevat joko Hitas I -ehdot tai Hitas II -ehdot. Jälkimmäisessä tapauksessa ehtojen pysyvyys varmistetaan maanvuokrasopimukseen sisällytettävällä sopimussakolla.

- 5 Varauksensaajan on ennen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä kiinteistölautakunnalle 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.

- 6 Varattavalle alueelle rakennettavan rakennuksen piirustukset on sen lisäksi, mitä rakennuslupa-asiakirjojen käsittelystä on erikseen määrätty, esitettävä asuntolautakunnan hyväksyttäväksi. Suunnittelussa ja rakentamisessa on nou-

datettava niitä Hitas-työryhmän hyväksymiä laatutasoa koskevia suunnitelmia, jotka ovat hinnan määrittelyn perusteena.

Varauksensaajan on piirustusten ohella esitettävä asuntolautakunnalle Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen laadusta.

- 7 Asuntojen lopullinen myyntihinta määräytyy asuntolautakunnan ennen varatun alueen pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä hyväksymän hinnan perusteella.

Asunnot on luovutettava asunnontarvitsijoille hinnasta, joka vastaa asuntolautakunnan hyväksymiä todellisia rakentamiskustannuksia, näihin luettuna rakennusaikaiset hallinto-, pääoma- ja markkinointikustannukset.

Hyväksyttävän hinnan määrittelyn perusteena ovat ensisijaisesti urakkakilpailun pohjalta 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.

Urakoitsijaluettelo on toimitettava kiinteistölautakunnalle. Kiinteistölautakunnalla tulee tarvittaessa olla mahdollisuus osoittaa enintään kaksi rakentajaa, joille urakkatarjouspyynnöt myös on osoitettava.

- 8 Varauksensaajan on ennen tontin pitkäaikaisen vuokrasopimuksen tekemistä esitettävä asuntolautakunnalle rakennushankkeen kustannuksista laskelma, josta tulee ilmetä asuntojen keskimääräinen neliöhinta ja Hitas-työryhmän lausunto rakennushankkeen hinnasta.

- 9 Asuntojen varaajat tulee valita avoimella arvonnalla, johon kaikki kohteesta kiinnostuneet voivat osallistua. Mikäli kohteen kaikkia asuntoja ei saada varattua arvonnalla perusteella, tontin varauksensaaja voi valita näiden asuntojen ostajat muulla päättämällään tavalla.

Asuntojen arvonnassa tulee etusijalle asettaa sellaiset asunnontarvitsijat, jotka itse tai joiden perheenjäsenet muuttavat asuntoihin asumaan. Perheasunnoiksi suunnitel-

lut asunnot tulee arvonnassa osoittaa ensisijaisesti lapsiperheille.

Varauksensaaja on lisäksi velvollinen noudattamaan kaupungin mahdollisesti antamia Hitas-asuntojen varaajien valintaa koskevia tarkentavia ohjeita.

Mikäli Hitas-yhtiön viimeinen rakennusvaihe valmistuu 1.1.2011 tai sen jälkeen, varauksensaaja on velvollinen uusia Hitas-asuntoja (osakkeita) myytäessä tai muutoin luovutettaessa omistusoikeudella varmistamaan kiinteistöviraston asuntoasiainosastolta ja Hitas-asuntojen ostajilta, etteivät mainitut tahot pysyvästi omista muita Hitas-asuntoja. Asuntoasiainosastolta on myös varmistettava, että kysymys on omistamisrajoituksen valvonnan piiriin kuuluvasta kaupasta.

Tällöin varauksensaaja on velvollinen sisällyttämään uusin Hitas-asuntojen kauppakirjoihin tai muihin luovutusasiakirjoihin omistamisrajoituksen valvontaa koskevat kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaiset tai vastaavansisällöiset ehdot.

Sitoumuksen toimittaminen

Varauksensaaja on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle (kiinteistöviraston tonttiosasto) ennen tontin pitkäaikaisesta vuokraamasta rakennuttajana/omatoimisena rakennuttajana toimivien perustajaosakkaiden allekirjoittaman kiinteistölautakunnan 24.11.2009 (668 §) hyväksymän mallin mukaisen Hitas-asuntojen omistamisrajoituksen valvontaa koskevan sitoumuksen asunto-osakkeiden kauppakirjoihin/muihin luovutusasiakirjoihin ja tontin maanvuokrasopimukseen sisällytettävistä ehdoista.

(ei sovelleta, mikäli varauksensaaja on toimittanut aikaisemmin mainitun sitoumuksen)

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.

Mikäli varatulle alueelle tulevia rakennuksia ei rakenneta valtion tuen turvin, asunto-osakeyhtiön tuleville osakkaille on varattava mahdollisuus valita ainakin yksi jäsen yhtiön rakennusaikaiseen hallitukseen.

10 Kaikista asuntojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppakirjoista on lähetettävä jäljennös kiinteistöviraston asuntoasiainosastolle kahden (2) kuukauden kuluessa kaupasta.

11 Vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon varatun kohteen maanvuokraan ei myönnetä alennusta, vaikka kohde olisi haettu valtion arava- tai korkotukikelpoiseksi.

Maanvuokraan myönnettävät alennukset ovat mahdollisia vain kiinteistölautakunnan valtion lainoittamaan tai korkotukemaan tuotantoon varaamissa kohteissa.

12 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 valmistumispäivänä pidetään rakennuttajan asuntoasianosastolle ilmoittamaa muuttopäivää. Muuttopäivän tulee olla sama rakennusvaiheen kaikkien huoneistojen osalta. Valmistamispäivänä pidetään toissijaisesti ajankohtaa, jolloin rakennusvalvontaviraston on hyväksynyt rakennusvaiheen käyttöön otettavaksi.

15.11.2012

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 varaajalle (hankkeen toteuttajalle) tietoa tontilla ja yleisillä alueilla mahdollisesti oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym. liittyen.

Ohjetta voi käyttää esimerkiksi liitteenä maanrakennuksen urakka-asiakirjoissa ja tarjouspyynnöissä.

Tontinvarauspäättös ei oikeuta hankkeen toteuttajaa suorittamaan tontilla maanrakennus- tai muita rakentamistoimenpiteitä. Näistä tulee sopia kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Katu- ja muilla yleisillä alueilla suoritettavista maankaivu- ym. toimenpiteistä tulee sopia rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa.

2. Puhdas maa-aines

Vuokra-alueen rakentamisesta syntyvä **ylijäämäkiviaines** (louhe, sora, moreeni ja hiekka) on kaupungin omaisuutta, ja se tulee kuljettaa korvauksetta Staran (Helsingin kaupungin rakentamispalvelu) osoittamaan paikkaan.

Staralla on oikeus halutessaan korvauksetta kuljettaa vuokra-alueelta pois **turve ja ruokamulta** ennen rakennustöiden aloittamista.

Edellä mainittujen osalta tulee olla yhteydessä Staraan:

- Läntinen kaupunkitekniikka, tuotantopäällikkö Eila Hägg, puh. 310 70042 tai 0500 727 202
- Pohjoinen kaupunkitekniikka, yksikön johtaja Hannu Virtasalo, puh. 310 38806 tai 050 559 1419

15.11.2012

- Itäinen kaupunkitekniikka, tuotantopäällikkö Jukka Kurko, puh. 310 39240 tai 0500 727223 (ylijäämäkiviaines) ja vast. uudismestari Jouko Salo, puh. 310 39634 tai 050 550 2797 (turve ja ruokamulta)
- Ympäristöinsinööri Kalle Kulmala, puh. 09 310 38534 tai 050 0656782.

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 tonttiosastolle vähintään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista.

Mikäli varauksensaaja tai vuokralainen epäilee puhtaaksi oletetun tontin maaperän olevan pilaantunut, tämän tulee ottaa **ennen töihin ryhtymistä** yhteyttä tonttiosaston asiantuntijoihin.

Kaupunki maksaa maaperän pilaantumisen aiheuttavat 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 tonttiosaston kanssa **ennen niiden toteuttamista**. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista.

Maaperään liittyvissä asioissa tulee olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puh. 09 310 36414 tai 050 587 2930

15.11.2012

- ympäristösuunnittelija Kati Valkama, puh. 09 310 36573 tai 040 6717382
- johtava ympäristöasiantuntija Satu Järvinen, puh. 09 310 39225 tai 050 380 1015.

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, asfalttoinnin, perustukset tai muut vastaavat.

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta vuokranantajan ja vuokralaisen välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston 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 merkittäviä määriä jätteitä, tulee vuokralaisen olla yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon:

- 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:

15.11.2012

- etumies Tero Nenonen, puh. 310 78811 tai 0500 445 579

Puiden kaadosta **rakennetuilta tonteilta** tulee olla yhteydessä rakennusvalvontavirastoon, puh. 310 2611 (ohjeita <http://www.rakvv.hel.fi>).

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

Hankkeen toteuttajan tulee hankesuunnittelun alkuvaiheessa selvittää kiinteistöviraston kaupunkimittausosastolta, sijaitseeko tontilla mahdollisesti käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, laitteita tai muita rakenteita. Hankkeen toteuttajan tulee samalla selvittää tontin läheisyydessä katu- tai muilla yleisillä alueilla olevien kunnallisteknisten johtojen, latteiden ja muiden rakenteiden sijainti.

Mikäli tontilla on kunnallisteknisiä johtoja ym., hankkeen toteuttajan tulee olla viipymättä yhteydessä kiinteistöviraston tonttiosastoon johtosiirtotarpeen selvittämiseksi ja mahdollisesti vaadittavista johtosiirroista sopimiseksi.

Mikäli hankkeen toteuttaminen voi vaikuttaa myös katu- tai muilla yleisillä alueilla oleviin kunnallisteknisiin johtoihin ym., hankkeen toteuttajan tulee selvittää kaupunkimittausosastolta näiden johtojen ym. omistajat sekä sopia omistajien kanssa kaikista mahdollisesti vaadittavista 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 kiinteistöviraston kaupunkimittausosaston johtotietopalveluun:

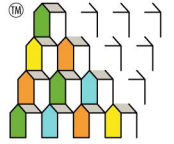
- johtotietopalvelun hoitaja Minna Lindman, puh. 310 31988
- johtotietopalvelun hoitaja Ari Pollari, puh. 310 31989
- johtotietopalvelun hoitaja Markus Pölkki, puh. 310 31900

15.11.2012

Kiinteistöviraston tonttiosastolla asiaa hoitaa:

- toimistopäällikkö Katarina Kurenlahti, puh. 310 36415
sijaisenaan
- tekninen asiantuntija Merja Mäkipää, puh. 09 310 3453

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.



- 1 Tontille on toteutettava Kehittyvä Kerrostalo –hanke varauspäätöksen ehtojen sekä kaupungin mahdollisesti erikseen antamien ohjeiden mukaisesti.

Kaupungilla on seuraamuksitta oikeus määrätä varaus kesken varausajan päättymään, mikäli varauksensaaja laiminlyö varausehtojen noudattamisen eikä kehotuksesta huolimatta korjaa laiminlyöntiään.
- 2 Varauksensaaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa tutkimaan ja kehittämään varauksensaajan tontinvaraushakemuksesta sekä varauspäätöksestä ilmeneviä kehittämisteemoja.
- 3 Varauksensaajan hanke on suunniteltava ja toteutettava tiiviissä yhteistyössä kaupungin po. hanketta varten nimeämän aluetyöryhmän kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle organisaatiostaan yhteysenkilön, joka osallistuu kaupungin määräämin väliajoin järjestettäviin aluetyöryhmän kokouksiin.

Varauksensaaja on velvollinen, muiden mahdollisesti määrättyjen raporttien ja selvitysten lisäksi, toimittamaan talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosastolle hankkeen edetessä seuraavat raportit/lomakkeet:
 - Hanketietolomake (tontinvarausvaihe)
 - Hanketietolomake (rakennuslupavaihe)
 - Valmistumistietolomake (vastaanottotarkastusvaihe)
 - Seurantaraportointilomake (6 kk kohteen valmistumisesta)
- 4 Varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista esittämään hanketta koskevat luonnossuunnitelmat aluetyöryhmän arvioitaviksi. Työryhmän mahdollisesti esittämät jatkosuunnitteluohjeet on otettava huomioon rakennuslupasuunnitelmia laadittaessa ja kehitettäessä.

Lopulliset rakennuslupasuunnitelmat on, sen lisäksi mitä suunnitelmien hyväksymisestä on mahdollisesti erikseen määrätty, esitettävä kulloisenkin alueen aluetyöryhmän hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.
- 5 Hanke on toteutettava aluetyöryhmän hyväksymiä rakennuslupasuunnitelmia noudattaen. Mahdollisista muutoksista on neuvoteltava ja sovittava työryhmän kanssa. Tämä ei kuitenkaan koske muutoksia, joita on pidettävä vähäisinä.
- 6 Varauksensaaja on velvollinen 6 kuukauden kuluessa hankkeen valmistumisesta toimittamaan talous- ja suunnittelukeskukselle toteutusraportin, jossa selvitetään hankkeen perustietojen lisäksi seuraavat asiakokonaisuudet:
 - Kuvaus keskeisistä kehittämistavoitteista.
 - Valitut toteuttamistavat.
 - Kehittämisteemojen todentamiseksi esitetyt seurantamenetelmät.
 - Hankkeen tulokset, poikkeamat suunnitteluvaiheen ja toteutusvaiheen välillä sekä mahdolliset jatkokehitysideat.
- 7 Varauksensaaja saa korvauksetta oikeuden ilman kaupungin erillistä suostumusta käyttää kaupungin omistamaa Kehittyvä Kerrostalo -markkinointitunnusta kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Varauksensaaja on velvollinen ilmoittamaan Kehittyvä kerrostalo -hankkeestaan kohteen työmaataulussa talous- ja suunnittelukeskuksen antamien ohjeiden mukaisesti.