7 Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontille rakennettavat rakennukset on suunniteltava ja toteutettava Hitas-aluetyöryhmässä 27.2.2014 hyväksyttyjen ja 14.2.2014 päivättyjen suunnitelmien mukaisesti.

Hyväksyttyjen piirustusten mukaiset rakennukset on rakennettava tontille kahden (2) vuoden kuluessa tontin kauppakirjan allekirjoittamisesta. Perustellusta syystä kiinteistölautakunta voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

8 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 8.4.2013 (403 §) ehtoja, kiinteistölautakunnan varausehtojen muutosta koskevaa päätöstä 23.2.2010 (138 §) sekä soveltuvin osin kaupunginhallituksen varauspäätöksen 8.12.2008 (1490 §) mukaisia ehtoja, ellei tässä kauppakirjassa nimenomaisesti ole toisin sovittu.

Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa varauksensaajien 10.10.2012 päivätystä hakemuksesta sekä sen liitteistä ilmeneviä uusia rakennus- ja taloteknisiä sekä muita innovaatioita.

9 Ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 19.3.2015 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” siihen kulloinkin mahdollisesti tehtävine täydennyksineen, lisäyksineen ja korjauksineen.

10 Tontin suunnittelun ja toteutuksen tulee tapahtua yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston Länsisatamaprojektin, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Länsisataman aluerakentamisprojektin, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, korttelin 20801 muiden tonttien toteuttajien kanssa ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa.

Ostaja on tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden, maanalaisten tilojen sekä muiden vuokra-aluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Ostaja on velvollinen osaltaan kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin rakentamista koskevat suunnitelmat sekä toteutuksen yleisten alueiden ja maanalaisten tilojen rakentamisen kanssa sekä tarvittavilta osin myös muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen ympäröivien kiinteistöjen sekä maanalaisten tilojen ja yleisten alueiden rakentamisen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa muiden kiinteistöjen eikä yleisten alueiden tai maanalaisten tilojen rakentamiselle.

Ostaja on velvollinen selvittämään ja varmistamaan kadun sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun näistä vastaavilta tahoilta.

Kaupunki ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden, maanalaisten tilojen tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä myytävän tontin osalta.

11 Korttelin 20801 piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa toiminnallisena ja kaupunkikuvallisena kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Ostaja on osaltaan velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan pääosan korttelin sisälle muodostuvasta piha-alueesta Jätkäsaaren alueen asukkaille ja muulle yleisölle avoimena julkisena tilana. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan yleisen kevyen liikenteen läpikulun ja yleisen oleskelun tontin piha-alueella sekä korttelin 20801 piha-alueella.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhdessä korttelin 20801 muiden tonttien toteuttajien/varauksensaajien kanssa sekä kiinteistöviraston tilakeskuksen ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa laatimaan po. tonttien toteuttamisen ja käytön sekä maanalaisten tilojen ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämiä rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyitä koskevan yhteisjärjestelysopimuksen sekä esittämään sopimuksen/sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi.

Po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on tällöin muun ohella tarvittaessa sovittava korttelin 20801 tonttien toteuttamisen ja käytön edellyttämien yhteisten ajo- ja kulkuyhteyksien, pelastusteiden, kunnallisteknisten johtojen, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien kuntoonpanosta ja kunnossapidosta sekä näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta.

Edelleen po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on sovittava kiinteistöviraston tilakeskuksen oikeudesta korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa korttelin 20801 alueella maanalaisia tiloja laitteineen ja rakenteineen työautovarikon toimintaa varten.

Lopuksi po. yhteisjärjestelysopimuksessa (ja mahdollisissa muissa sopimuksissa) on sovittava kiinteistöviraston tilakeskuksen oikeudesta korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa korttelin 20801 alueella työautovarikkoa palvelevia ylösnousuja sekä Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n ja/tai kiinteistöviraston tilakeskuksen oikeudesta korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa korttelin 20801 alueella väestönsuojatiloja palvelevaa ylösnousua (vss-käytävä).

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt tulee pyrkiä järjestämään siten, että näistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa rasitetulle kiinteistölle (vähimmän mahdollisen haitan periaate). Korttelin 20801 tonteilla ja Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä sekä kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ole puolin eikä toisin oikeutta periä tonttien tai maanalaisten tilojen ym. rakentamisen ja käytön edellyttämistä välttämättömistä rasitteista tai rasitteenluonteisista oikeuksista mitään korvausta, elleivät osapuolet keskenään toisin sovi tai myyjä toisin määrää.

Mikäli mainitut osapuolet eivät pääse em. asioista sopimukseen, myyjällä on oikeus päättää näistä harkintansa mukaan sekä sisällyttää niitä koskevat ehdot tonttien maanvuokrasopimuksiin ja kauppakirjoihin sekä mainittuihin sopimuksiin.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa laatimaan myös muut tontin rakentamisen ja käytön mahdollisesti edellyttämät rasitteita, rasitteenluonteisia oikeuksia sekä yhteisjärjestelyjä koskevat sopimukset sekä esittämään sopimukset kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäviksi, mikäli po. sopimukset koskevat kaupungin omistamia tontteja tai yleisiä alueita.

Myyjä ei vastaa mistään po. rasitteista eikä yhteisjärjestelyistä aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista eikä rasitteiden ja yhteisjärjestelyjen perustamisesta aiheutuvista kustannuksista.

12 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että myytävään tonttiin kohdistuu kiinteistöviraston tilakeskuksen lukuun tehty kaupungin sisäinen maanalaisen määräalan vuokraus.

Tämän johdosta kiinteistöviraston tilakeskus hallinnoi tonttia likimääräisten tasojen - 21,00 ja - 18,00 välillä ja ostaja muilta osin kuitenkin sillä tarkennuksella, että ostajan ja kiinteistöviraston tilakeskuksen välinen hallintaraja on työautovarikkoa palvelevan käytävän yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu.

13 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että myytävän tontin alapuoliseen kalliotilaan ja sen läheisyyteen toteutetaan työautovarikko sekä sitä palvelevia tiloja, laitteita ja rakenteita. Ostaja on edelleen tietoinen, että em. kalliotilahankkeen tarkka sijainti ja rakennustekniset ratkaisut saattavat suunnittelun ja toteutuksen edetessä muuttua.

Helsingin kaupungilla ja/tai sen määräämällä on korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittuja tiloja laitteineen ja rakenteineen tontin alapuolelle sijoittuvassa kalliotilassa likimääräisten tasojen - 21,00 ja -18,00 välillä liitekartan nro 3 (päiv. 20.1.2015) mukaisen määräalan alueella. Ostajan ja tässä tarkoitetun kalliotilahankkeen välinen hallintaraja on työautovarikkoa palvelevan käytävän yläpohjan vesieristyksen suojabetonin yläpinta, ellei asiassa ole toisin sovittu. Tältä osin kaupungilla on edelleen korvauksetta oikeus luovuttaa mainittu oikeus kolmannelle sekä päättämillään ehdoilla vuokrata ja muutoin luovuttaa mainittuja tiloja em. hankkeiden toteuttamista varten.

Kaupungilla on edelleen oikeus ostajaa enempää kuulematta hakea kaikki kalliotilaan sijoitettavien hankkeiden toteuttamisen edellyttämät viranomais- ja muut luvat. Edellä mainittu ei koske rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suoritettavaa naapurin kuulemista.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan huomioimaan hankkeen suunnittelussa ja rakentamisessa mainitun kalliotilahankkeen ja sen mahdollisesti edellyttämät tilavaraukset siten, ettei tontin rakentaminen aiheuta haittaa eikä vahinkoa kalliotilahankkeen suunnittelulle, toteuttamiselle tai käytölle. Vaadittu työautovarikon suojavyöhyke ulottuu enintään tasolle - 0,10. Ostaja ei saa suorittaa tontilla louhinta- tai muita vastaavia toimenpiteitä, jotka voisivat vaarantaa kalliotilahankkeen toteuttamisen tai käytön, ja mainittujen toimenpiteiden osalta on joka tapauksessa noudatettava vaadittuja suojaetäisyyksiä ja muita kaupungin sekä viranomaisten antamia ohjeita ja määräyksiä.

Myyjällä ja sen määräämillä on oikeus korvauksetta toteuttaa tontille muitakin maanalaisia hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä tai rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Jätkäsaaren yhteispysäköinti- ja yhteisväestönsuojalaitoksen rakennussuunnitelmissa on tontille rakennettavaan rakennukseen osoitettu integroitavaksi väestönsuojatiloja palveleva kulkuyhteys (vss-käytävä) siihen liittyvine laitteineen ja rakenteineen.

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

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainitun kulkuyhteyden ym. sekä siihen liittyvien putkien, laitteiden, rakenteiden ja muiden vastaavien sijoittamiseen tontille rakennettavaan rakennukseen ja sen rakenteisiin. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan po. kulkuyhteyden laitteineen ja rakenteineen talonrakentamisen yhteydessä siltä osin kuin nämä sijoittuvat tontille. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee näiltä osin noudattaa kiinteistöviraston tilakeskuksen ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n antamia ohjeita.

Tontille rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määräämien tahojen kanssa siten, että mainitun kulkuyhteyden ym. sijoittaminen rakennukseen ja tontille on mahdollista. Kaikista kulkuyhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä muutoksista, jotka saattavat vaikuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n asemaan, on sovittava etukäteen kiinteistöviraston tilakeskuksen ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy:n kanssa hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa liittämään po. kulkuyhteyden ym. kalliotilojen maanpäällisten osien suunnitelmat tontille rakennettavan rakennuksen rakennuslupakuviin.

Helsingin kaupungilla, Jätkäsaaren pysäköinti Oy:llä ja/tai näiden määräämillä on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittua kulkuyhteyttä siihen liittyvine laitteineen ja rakenteineen myytävällä tontilla ja sille rakennettavassa rakennuksessa. Muutenkaan kulkuyhteyden ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta korvauksia. Kaupungilla on oikeus korvauksetta suorittaa tarpeelliset louhinta- ja rakentamistoimenpiteet myytävällä tontilla ja sille rakennettavassa rakennuksessa.

Po. kulkuyhteyden ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovitaan ostajan ja kulkuyhteyden ym.

omistajan (kiinteistöviraston tilakeskus ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy) välillä tarkemmin erikseen. Tarvittaessa tässä sopimuskohdassa mainituista asioista on sovittava myös muiden po. kulkuyhteyttä käyttävien kiinteistöjen/muiden käyttäjien kanssa. Ostaja on velvollinen noudattamaan kyseistä laadittavaa sopimusta. Mikäli ostaja ja kiinteistöviraston tilakeskus ja/tai Jätkäsaaren pysäköinti Oy eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, myyjällä on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta sekä muista sopimusehdoista osapuolia kuultuaan sekä sisällyttää mainitut ehdot tontin kauppakirjaan.

15 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että em. kalliotilahankkeen rakennussuunnitelmissa on tontille rakennettavaan rakennukseen osoitettu integroitavaksi kalliotiloihin sijoitettavia toimintoja palveleva kulkuyhteys (H-kuilu) porras- ja hissiyhteyksineen, savun- ja ilmanpoistoyhteyksiä sekä tuloilman yhteys putkineen, laitteineen ja rakenteineen.

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

Ellei kaupunki toisin määrää, ostaja on velvollinen hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa varautumaan edellä mainitun kulkuyhteyden ym. sekä niihin liittyvien putkien, laitteiden, rakenteiden ja muiden vastaavien sijoittamiseen tontille rakennettavaan rakennukseen ja sen rakenteisiin. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee näiltä osin noudattaa kiinteistöviraston tilakeskuksen tai sen määräämän antamia ohjeita.

Tontille rakennettavan rakennuksen suunnittelu ja toteutus on mainituilta osin koordinoitava ja sovitettava yhteen kaupungin sekä sen määräämien tahojen kanssa siten, että mainitun kulkuyhteyden ym. sijoittaminen rakennukseen ja tontille on mahdollista. Kaikista kulkuyhteyden suunnitteluun ja toteuttamiseen liittyvistä muutoksista, jotka saattavat vaikuttaa kiinteistöviraston tilakeskuksen ja/tai rakennusviraston asemaan, on sovittava etukäteen kiinteistöviraston tilakeskuksen ja rakennusviraston kanssa hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa liittämään po. kulkuyhteyden ym. kalliotilojen maanpäällisten osien suunnitelmat tontille rakennettavan rakennuksen rakennuslupakuviin.

Helsingin kaupungilla ja/tai sen määräämillä on oikeus korvauksetta rakentaa, pitää, käyttää, huoltaa, korjata ja uudistaa mainittua ylösnousua siihen liittyvine porras- ja

hissiyhteyksineen sekä savun-, ilmanpoisto- ja tuloilman yhteyksineen sekä näihin liittyvine laitteineen ja rakenteineen tontilla ja sille rakennettavassa rakennuksessa. Muutenkaan kulkuyhteyden ym. toteuttamisen ja käytön edellyttämistä rasitteista tai rasiteluonteisista oikeuksista ei makseta korvauksia. Kaupungilla on oikeus korvauksetta suorittaa tarpeelliset louhinta- ja rakentamistoimenpiteet tontilla ja sille rakennettavassa rakennuksessa.

Po. kulkuyhteyden ym. suunnittelusta, toteuttamisesta, kunnossapidosta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä sekä näistä aiheutuvien kustannusten kattamisesta sovitaan ostajan ja kulkuyhteyden ym. omistajan (kiinteistöviraston tilakeskus) välillä tarkemmin erikseen. Ostaja on velvollinen noudattamaan kyseistä laadittavaa sopimusta. Mikäli ostaja ja kiinteistöviraston tilakeskus eivät keskenään toisin sovi, kaikki kustannukset määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti todellisten kustannusten mukaan. Mikäli osapuolet eivät pääse asiasta keskenään sopimukseen, myyjällä on oikeus määrätä kustannusten jakamisesta sekä muista sopimusehdoista osapuolia kuultuaan sekä sisällyttää mainitut ehdot tontin kauppakirjaan.

16 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 11770 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Ostaja on edelleen velvollinen soveltuvin osin noudattamaan alueellista kaupunkisuunnittelulautakunnan 6.5.2010 (191 §) hyväksymää rakentamistapaohjetta, alueellista ohjetta talonrakentamista varten sekä muita mahdollisia vastaavia Helsingin kaupungin antamia viranomaisohjeita.

Ostaja on lisäksi velvollinen kustannuksellaan hankkimaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomaisluvat ja noudattamaan niiden ehtoja ja määräyksiä.

Myyjä ei vastaa mistään ostajan hankkeen toteuttamisen eikä käytön mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

17 Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta, Länsisataman aluerakentamisprojektilta sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta.

Myyjä ei vastaa mistään ostajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamiskelpoiseksi saattaminen viivästyy ennakoidusta aikataulusta.

18 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan asemakaavamääräysten ja rakennusluvan edellyttämät

velvoiteautopaikkansa Hyväntoivonpuiston alueelle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kaupunki mukaan lukien alueelliset palveluyhtiöt ei vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli po. pysäköintilaitosta ei voida toteuttaa tai se ei ole käyttöönotettavissa ostajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki ei muutoinkaan vastaa mistään ostajan autopaikkojen toteuttamisesta tai mahdollisista autopaikkojen väliaikaisjärjestelyistä aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista. Vastuu edellä mainituista asioista on ostajalla.

19 Ellei Jätkäsaaren pysäköinti Oy tai myyjä toisin määrää, ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat Jätkäsaarenkallion alueelle toteutettavan kalliopysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitettavaan yhteisväestönsuojaan.

Ostaja 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 päätä.

Ostaja on velvollinen tekemään kaikki pysäköintiyhtiöön liittymiseksi tarvittavat osakemerkintä-, käyttö- ja muut mahdolliset sopimukset sekä maksamaan osakemerkintämaksut viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluttua tontin luovutussopimuksen allekirjoittamisesta, ellei pysäköintiyhtiön kanssa toisin sovita.

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

20 Tontilla sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä ja laitteita. Ostaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään tontin johtotiedot ennen rakentamisen aloittamista (kaupunkimittausosasto, johtotietopalvelu, puhelin 310 31988 tai 310 31989).

Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden ja laitteiden sekä laitteistojen ja kiinnikkeiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen ja uudistamisen tontilla, mikäli tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ja/tai käyttö ei edellytä niiden siirtämistä sen ulkopuolelle. Tällöin

ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä myyjään asian selvittämiseksi.

Myyjällä on oikeus korvauksetta erikseen sopia tämän oikeuden luovuttamisesta kolmannelle.

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

Mikäli niiden poistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta myyjän ja ostajan välillä voidaan neuvotella kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tämä tapahtuu etukäteen ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Muuten ostaja vastaa joka tapauksessa yksin kaikista mainituista kustannuksista.

Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta tai tontilla tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisesta.

22 Kaupunki rakentaa tonttia palvelevan kunnallistekniikan päättämänsä aikataulun mukaisesti.

23 Rakennusvirastolla on oikeus korvauksetta kuljettaa tontilta pois turve ja ruokamulta ennen rakennustöiden aloittamista.

Tontin rakentamisesta syntyvä ylijäämäkiviaines on kaupungin omaisuutta, joka tulee kuljettaa korvauksetta rakennusviraston osoittamaan paikkaan.

Ostaja on velvollinen lunastamaan rakennustyön yhteydessä kaadettavat puut tai toimittamaan ne rakennusviraston osoittamaan paikkaan. Kaadettavien puiden lunastuksesta tai kuljetuksesta sovitaan rakennusviraston suorittamassa puustokatselmuksessa.

24 Ostaja on velvollinen työmaan järjestämisessä ja tontin rakentamisessa ottamaan huomioon työmaan sijainnin asettamat kaupunkikuvalliset ja muut erityisvaatimukset.

Työmaa on pidettävä jatkuvasti yleisilmeeltään siistinä ja järjestettävä siten, että se näyttää huolitellulta kaupunkikuvassa, eikä siitä saa aiheutua vaaraa alueen tuntumassa liikkuville. Ympäröiville kiinteistöille on turvattava kohtuulliset toimintaedellytykset rakennustyön aikana.

Katu- ja muiden yleisten alueiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Mahdollisista tilapäisistä liikennejärjestelyistä on sovittava hyvissä ajoin etukäteen rakennusviraston katupalvelun kanssa sekä tarvittaessa myös Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

25 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan tonttia koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman kaupungin hyväksymän Jätkäsaaren alueellisen logistiikkasuunnitelman ja kaupungin antamien ohjeiden mukaisesti. Suunnitelma on esitettävä hyvissä ajoin kaupungin hyväksyttäväksi ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.

Ostaja on velvollinen noudattamaan em. logistiikkasuunnitelmia. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan kaupungin tai tämän edustajan (logistiikkaoperaattori) po. suunnitelmien perusteella antamia ohjeita ja määräyksiä.

Ostaja sitoutuu tarvittavissa määrin sisällyttämään em. suunnitelmien ja niiden perusteella annettujen ohjeiden ja määräysten noudattamista koskevat ehdot myös tontin toteuttamista koskeviin urakkasopimuksiin ja muihin vastaaviin.

Mikäli ostaja tai tämän lukuun toimiva kolmas osapuoli ei noudata em. logistiikkasuunnitelmia tai sitä, mitä niiden perusteella on määrätty eikä ostaja 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 ostajalta.

26 Ostaja on velvollinen järjestämään tontille rakennettavien rakennusten jätehuollon (tämän hetkisten tietojen mukaan sekajäte, biojäte, paperi ja pienkartonki) Jätkäsaaren alueelle toteutettavalla alueellisella jätteen putkikeräysjärjestelmällä, ellei kaupunki toisin määrää.

Tällöin ostaja 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 päätä.

Ostaja 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. Ostaja on velvollinen tekemään edellä mainitut sopimukset sekä suorittamaan merkintä- ym. mahdolliset maksut yhtiön ilmoittamaan määräaikaan mennessä.

Ostaja on velvollinen tekemään hankkeensa osalta putkikeräysjärjestelmän toteuttamista koskevat suunnittelu- ja toteutussopimukset Jätkäsaaren jätteen putkikeräys Oy:n määräämänä ajankohtana.

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) tontille.

Helsingin kaupungilla ja tämän määräämällä on oikeus määrätä tonttia palvelevien jätteidenkeräyspisteiden tarkoituksenmukaisesta määrästä ja sijoittelusta. Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan alueellisen jätteen putkikeräysjärjestelmän toteuttamisen ja käytön edellyttämien putkien, johtojen, keräyspisteiden ja laitteiden rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen, korjaamisen, uudistamisen tai kehittämisen tontilla. Edelleen ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan perinteisten jäteastioiden väliaikaisen sijoittamisen ja käytön tontilla.

Siltä osin kuin jätehuoltoa ei voida järjestää po. järjestelmällä (kuten lasi, metalli, vanhat huonekalut, iso kartonki tai muut järjestelmään soveltumattomat jätteet), jätehuolto järjestetään kaupungin määräämällä tavalla.

Mikäli järjestelmä ei ole valmistunut rakennusten käyttöönottoon mennessä, ostaja on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan jätehuollosta väliaikaisesti perinteisin jätehuollon menetelmin. Helsingin kaupunki ja jäteyhtiö eivät vastaa tästä mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Mikäli tontin omistusoikeus myöhemmin siirretään kolmannelle, ostaja on velvollinen tällöin samalla siirtämään yhtiön osakkeet ja niihin mahdollisesti liittyvät sopimukset oikeuksineen ja velvoitteineen uudelle omistajalle.

27 Ostaja on vaadittaessa velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille 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 tontilla.

Ostaja on lisäksi velvollinen kaupungin niin vaatiessa suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat muuntamotilat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden ja kaavamääräysten mukaisesti. Muuntamoiden mahdollinen sijoittuminen tontille 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.

Myyjä ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

28 Myyjä ilmoittaa, että tontin maaperä saattaa olla sillä aiemmin harjoitetun toiminnan johdosta pilaantunut ainakin metalleilla.

Tontin maaperä puhdistetaan ostajan toimesta tontin rakentamisen yhteydessä Uudenmaan ympäristökeskuksen 5.6.2009 (No YS 674) antaman ympäristöluvan mukaisesti.

Ostajan tulee esittää puhdistuksen suunnittelua varten tonttiosastolle suunnitelma tontin maanrakennustöistä heti, kun kaivettavat alueet ovat tiedossa.

Ostajan tulee ilmoittaa kiinteistöviraston tonttiosastolle (ympäristöinsinööri Johanna Hytönen, puhelin 310 36414) rakentamisen aloitusajankohta viimeistään kaksi viikkoa ennen töiden aloittamista ja otettava huomioon puhdistamisesta mahdollisesti aiheutuva töiden hidastuminen.

Ostaja kaivaa pilaantuneet maat ympäristökeskuksen päätöksen mukaisesti ja kuljettaa ne tonttiosaston osoittamaan vastaanottopaikkaan. Tonttiosasto vastaa kunnostamisen suunnittelusta, tutkimuksista ja valvonnasta.

Myyjä maksaa edellä mainittujen periaatteiden mukaan ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kulut. Ylimääräisiä kustannuksia määriteltäessä vertailukustannuksina pidetään puhtaiden maiden osalta niiden kuljettamista ja vastaanottamista yli 20 kilometrin etäisyydellä kohteesta sijaitsevalle puhtaiden maiden vastaanottopaikalle. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä maaperän puhdistamisesta aiheutuvaa töiden hidastumista. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista

vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontin maaperän puhdistamisesta.

Korvattavista kuluista ja yksikköhinnoista on sovittava tarkemmin ennen maanrakennustöiden aloittamista. Kaupunki maksaa kustannukset ostajan esittämän ja tonttiosaston hyväksymän laskun mukaisesti. Edellä mainitut kustannukset voidaan korvata vain, jos kyseisistä yksikköhinnoista on sovittu ennen maankaivua.

Edellä mainittu myyjän vastuu pilaantuneesta maaperästä ja velvollisuus maaperän puhdistamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamiseen on voimassa siihen asti, kunnes tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 11770 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Mikäli maaperää joudutaan tämän jälkeen puhdistamaan, vastaa ostaja kustannuksellaan maaperän puhdistamisesta.

Mikäli tontille jää rakentamisen jälkeen pilaantuneita maita, ostajan tulee tehdä pilaantumisesta merkintä rakennuksen huoltokirjaan.

29 Ostajalla ja korttelin 20801 muilla tonteilla, joita pelastustie palvelee, on oikeus käyttää liitekarttaan nro 4 (päiv. 19.1.2015) merkittyä asemakaavan muutoksen nro 11770 mukaisen Hyväntoivonpuiston puistoalueen (VP) osaa pelastustienä. Liitekartassa osoitetun pelastustien sijainti on viitteellinen ja pelastustien sekä nostopaikkojen tarkka sijainti on sovittava hyvissä ajoin ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa. Ostajan oikeus ei saa miltään osin rajoittaa alueen käyttämistä yleisenä puistoalueena.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osasto toisin määrää, katu- ja puisto-osasto suunnittelee ja toteuttaa pelastustien Hyväntoivonpuiston rakentamisen yhteydessä. Ellei katu- ja puisto-osasto toisin määrää, ostaja vastaa yhdessä muiden korttelin 20801 tonttien omistajien/vuokralaisten kanssa, joita po. pelastustie palvelee, pelastustien kunnossapidosta sisältäen talvikunnossapidon sekä rakenteellisen kunnossapidon. Kunnossapidolla tarkoitetaan tässä yhteydessä pelastuskäytön edellyttämää tasoa.

Ellei rakennusviraston katu- ja puisto-osaston kanssa toisin sovita, katu- ja puisto-osasto perii pelastustien suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat normaalin puistosuunnitelman mukaiseen puistorakentamiseen nähden ylimääräiset kustannukset ostajalta sekä muilta korttelin 20801 tonttien omistajilta/vuokralaisilta, joita po. pelastustie palvelee, toteutuneiden todellisten kustannusten mukaan. Kustannukset jaetaan kunkin tontin

omistajan/vuokralaisen suoritettavaksi ensisijaisesti korttelin 20801 tonttien omistajien/vuokralaisten keskinäisen sopimuksen mukaisesti.

Mikäli ostaja ja korttelin 20801 muut tontinomistajat/vuokralaiset eivät pääse kustannustenjaosta sopimukseen, on rakennusvirastolla tai myyjällä oikeus päättää kustannusten jakamisesta mainittujen tonttien omistajien/vuokralaisten kesken. Myyjällä on tällöin oikeus sisällyttää edellä mainitut kustannustenjakoa koskevat ehdot tonttien luovutussopimuksiin.

Myyjä ei vastaa mistään pelastustien suunnittelusta, ylläpidosta tai rakennuttamisesta aiheutuvista velvollisuuksista, vahingoista, haitoista eikä kustannuksista. Myyjä ei vastaa myöskään mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli pelastustie ei ole valmistunut tontille rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana.

Hyväntoivonpuistoon rajautuvilla ja korttelin 20801 eteläpuolelle sijoittuvilla tonteilla on tarvittaessa oikeus korvauksetta käyttää tässä kohdassa mainittua pelastustietä pelastustarkoituksiin.

30 Myyjä ei vastaa ostajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista ja vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, jotka ostajalle saattavat aiheutua esimerkiksi siitä, että tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai etteivät hanketta koskevat luvat tule lainvoimaiseksi tai niiden myöntäminen pitkittyy tai estyy tai mikäli tontin myyminen viivästyy kaupungista riippumattomista syistä.

31 Mikäli ostaja ei noudata tämän kauppakirjan ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, ostaja voidaan velvoittaa maksamaan kaupungille sopimussakkoa kulloinkin enintään 100 000 euroa.

Sopimussakosta riippumatta ostaja on velvollinen korvaamaan kaupungille tai kolmannelle aiheuttamansa vahingon.

32 Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin normaalisti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.