LÄNSISATAMAN JÄTKÄSAAREN ALUEELLA NOUDATETTAVAT LISÄEHDOT

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 merkittävistä 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. *Jätteiden putkikeräysjärjestelmä:*

Varauksensaaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen Jätkäsaareen rakennettavaan alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.

Kaupunki perustaa 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 omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

Varauksensaaja on velvollinen kaupungin niin vaatiessa suorittamaan liittymismaksun 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. Liittyjät vastaavat kaikista toteutuskustannuksista tonteillaan

sekä katu- tai muulla yleisellä alueella siltä osin, kuin se on tarpeen liittymiseksi järjestelmän runkoputkeen.

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

2.2. *Alueellinen tietoliikenneverkko:*

Mikäli Jätkäsaareen toteutetaan alueellinen tietoliikenneverkko, varauksensaaja on velvollinen liittämään varauksen kohteen po. verkkoon. Kaupunki perustaa tällöin tietoliikenneverkon toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa varten yhtiön ja määrää liittymisen ehdot. Yhtiö tekee liittyjien kanssa liittymissopimuksen ja perii liittymismaksun kaupungin vahvistamien periaatteiden mukaisesti. Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella, ellei kaupunki toisin päätä.

2.3. *Rakentamisen logistinen ohjaus:*

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan laatimaan varauksen kohdetta koskevan rakentamisen logistiikkasuunnitelman 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.

2.4. *Alueellinen yhteismarkkinointi:*

Jätkäsaaren alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään kaupungin sekä alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Kaupunki osoittaa näyttelytilat Jätkäsaaren alueelle toteutettavien hankkeiden esittelyä ja yhteismarkkinointia varten. Tilat arvioidaan saatavan käyttöön 1.1.2011 alkaen. 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 kaupunkirakentamisnäyttelyn 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. Markkinointitunnuksen perusmuoto on lisäehtojen liitteenä 1.

Varauksensaaja on velvollinen suorittamaan näyttelytilojen järjestämisestä kaupungille korvauksen. Korvaus maksetaan kertasuorituksena kaupungin esittämän laskun mukaisesti. Korvaus määräytyy voimaan tulevassa asemakaavassa nro 11770 varauksen kohteelle osoitetun rakennusoikeuden mukaan ja korvausta suoritetaan 0,40 euroa/k-m² + alv 22 %.

Maksua ei peritä aravalainoitetun eikä korkotuetun vuokraasuntotuotannon osalta. Maksua ei palauteta, mikäli varauksensaaja päättää maksun suorittamisen jälkeen luopua varauksesta tai varaus muutoin raukeaa.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien varauksensaajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

2.5. *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. Helen Sähköverkot Oy vuokraa po. muuntamotilat omakustannusperiaatteen mukaisesti määräytyvään vuokraan ja muutoin Helen Sähköverkot Oy:n tavanomaisesti noudattamin ehdoin.

Hietasaarenkujaan rajoittuvien tonttien varauksensaajat ovat lisäksi velvollisia kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan varauksen kohteeseen asemakaavamääräysten mahdollisesti edellyttämät metallirakenteiset pergolat Helen Sähköverkot Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti. Varauksensaajat ovat velvollisia korvauksetta sallimaan katuvalaisimien kiinnittämisen pitämisen, huoltamisen ja käyttämisen po. pergoloissa.

2.6. Autopaikkojen järjestäminen:

Kortteleiden nro 20802 – 20809 tonttien varauksensaajat ovat tietoisia, että ajo- ja kulkuyhteys kortteleiden nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 maanalaisiin pysäköintilaitoksiin on asemakaavaehdotuksessa nro 11770 osoitettu seuraavasti:

- korttelin nro 20801 pysäköintilaitokseen kortteliin nro 20802 sijoittuvan ajoluiskan ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta;

- korttelin nro 20804 pysäköintilaitokseen kortteliin nro 20805 sijoittuvan ajoluiskan ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta;

- korttelin nro 20806 pysäköintilaitokseen kortteliin nro 20807 sijoittuvan ajoluiskan ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta;

- korttelin nro 20808 pysäköintilaitokseen kortteliin nro 20809 sijoittuvan ajoluiskan ja maanalaisen pysäköintilaitoksen kautta.

Kortteleiden nro 20802, 20805, 20807 ja 20809 toteuttaminen on siten edellytyksenä kortteleiden nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 pysäköintilaitosten autopaikkojen käyttämiselle.

Kortteleiden 20802 - 20809 tonttien varauksensaajat ovat velvollisia tarvittaessa keskenään ja korttelin nro 200801 varauksen saajan kanssa sopimaan pysäköintilaitosten ja niihin liittyvien ajoluiskien, laitteiden ja rakenteiden sekä muiden vastaavien suunnittelusta, toteuttamisesta ja kunnossapidosta, näistä aiheutuvien kustannusten jakamisesta sekä tarvittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Mikäli varauksensaajat eivät keskenään erikseen toisin sovi eikä kaupunki toisin määrää, noudatetaan pysäköintilaitosten suunnittelussa ja toteuttamisessa lähtökohtaisesti seuraavia periaatteita:

- Tontit 20802/2, 20805/2, 20807/2 ja 20809/3 suunnittelevat ja toteuttavat talonrakentamisen yhteydessä kyseisiä kortteleita ja kortteleita nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 yhteisesti palvelevat ajoluiskat kaikkine ovineen, laitteineen ja rakenteineen.

- Edellä mainituille tonteille sijoittuvat ajoluiskat ja kyseisiin kortteleihin nro 20802, 20805, 20807 ja 20809 sijoittuvat pysäköintilaitokset on suunniteltava korkeusasemaltaan, sijoittumiseltaan ja rakenteiltaan siten, että toimivan ajo- ja kulkuyhteyden järjestäminen kortteleiden nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 pysäköintilaitoksiin on kohtuullisin toimenpitein mahdollista.

  Kortteleiden 20802 - 20809 varauksensaajat ovat muutoinkin velvollisia kohteidensa pysäköintilaitoksia ja autopaikkajärjestelyjä suunnitellessaan ja toteuttaessaan tarvittavissa määrin huomioimaan muiden kyseisiin kortteleihin ja kortteliin nro 20801 sijoittuvien tonttien autopaikka- ja pysäköintijärjestelyt.

- Korttelit nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 suunnittelevat ja toteuttavat Hietasaarenkujan katualueen alle rakennettavat pysäköintilaitosten osat ja vastaavat niistä toimenpiteistä, jotka ovat tarpeen pysäköintilaitosten liittämiseksi asemakaavan osoittamalla tavalla kortteleiden nro 20802, 20805, 20807 ja 20809 pysäköintilaitoksiin.

  Korttelit nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 saavat korvauksetta suorittaa kortteleiden nro 20802, 20805, 20807 ja 20809 alueella sekä niillä sijaitsevissa pysäköintilaitoksissa sellaiset esim. väliaikaisten rakenteiden purut ja muut toimenpiteet, jotka ovat välttämättömiä ajo- ja kulkuyhteyden järjestämiseksi.

- Katu- ja mahdollisesti muulle yleiselle alueelle sijoitettavien pysäköintilaitosten tai niiden osien suunnittelussa ja toteuttamisessa on noudatettava rakennusviraston katu- ja puisto-osaston antamia ohjeita.

- Kortteleiden nro 20801, 20804, 20806 ja 20808 tontit vastaavat Hietasaarenkujan katualueen alle sijoitettavien pysäköintilaitosten osien kustannuksista pysäköintilaitoksiin sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

  Yhteiskäyttöä palvelevien ajoluiskien ja niihin liittyvien ovien, laitteiden, rakenteiden kustannukset jaetaan kulloistenkin osapuolien (yhteiskäyttäjien) maksettavaksi laitoksiin sijoitettavien autopaikkojen mukaisessa suhteessa.

  Muilta osin tontit vastaavat pysäköintilaitosten kustannuksista kukin alueillaan.

- Kaikki ajo- ja kulkuyhteyksien järjestämistä koskevat rasite- ja rasiteluonteiset oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Kaupunki voi päättää muutoksista edellä esitettyihin periaatteisiin.

Kortteleiden nro 20802 – 20809 tonttien varauksensaajat ovat tietoisia, että autopaikkojen järjestäminen saattaa edellyttää autopaikkojen sijoittamista osaksi myös Hyväntoivonpuiston alle asemakaavan osoittamalla tavalla rakennettaviin pysäköintilaitoksiin. Tämä on tarvittaessa otettava tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioon.

Varauksensaajat ovat velvollisia tarvittaessa keskenään sopimaan Hyväntoivonpuistoon sijoittuvien pysäköintilaitosten suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä kustannuksista ja vaadittavista rasite- ja yhteisjärjestelyistä.

Korttelin nro 20810 tontin nro 2 varauksensaaja on tietoinen, että tontin autopaikat on asemakaavaehdotuksessa nro 11770 osoitettu sijoitettavaksi kortteleita nro 20810, 20813 ja 20814 yhteisesti palvelevaan Hyväntoivonpuiston alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 20810/2 varauksensaaja on velvollinen yhdessä muiden vastaisuudessa valittavien kyseisten kortteleiden nro 20810, 20813 ja 20814 tonttien varauksensaajien kanssa perustamaan pysäköintilaitoksen toteuttamista ja käyttöä varten yhtiön. Yhtiö suunnittelee ja rakennuttaa pysäköintilaitoksen ja hallinnoi sitä. Varauksensaaja hankkii tontin 20810/2 velvoiteautopaikat po. pysäköintilaitoksesta.

Kortteleiden nro 20810, 20813 ja 20814 tonttien varauksensaajat sopivat tarkemmin keskenään yhtiön perustamisesta, autopaikkojen järjestämisestä, kustannusten jakamisesta sekä muista vastaavista.

Kaupunki ei vastaa autopaikkojen eikä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ei myöskään vastaa tonttien toteuttamisen mahdollisesta viivästymisestä aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki vuokraa tarvittaessa alueen väliaikaisten autopaikkojen järjestämiseksi tavanomaisin ehdoin.

2.7. *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 liitteiden 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.

2.8. *Päiväkoti tontilla 20810/2:*

Tontin 20810/2 varauksensaaja on velvollinen talonrakentamisen yhteydessä suunnittelemaan ja toteuttamaan kyseiselle tontille asemakaavassa osoitetun päiväkodin. Päiväkoti on suunniteltava ja toteutettava tiiviissä yhteistyössä sosiaaliviraston ja kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa.

2.9. *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 luovutussopimuksiin.

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

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

2.10. *Sitoumus:*

”NIMI” sitoutuu Helsingin kaupungin 20. kaupunginosan (Länsisatama) asemakaavaehdotuksen nro 11770 mukaisen korttelin nro xxxxx suunnitellun tontin x varauksensaajana noudattamaan edellä esitettyjä sekä kaupunginhallituksen varauspäätöksestä muutoin ilmeneviä kyseistä tonttia koskevia varausehtoja.

Helsingissä ……..kuun …….päivänä 2009

Varauksensaajan allekirjoitus

.....

LIITTEET:

1. ”Hyvä Jätkä” –markkinointitunnus

Liite 1.

JÄTKÄSAARI

"HYVÄ JÄTKÄ"