5 Tontille on rakennettava vapaarahoitteisia omistusasuntoja ilman Hitas-ehtoja.

Tontin toteuttamisessa tulee noudattaa kiinteistöviraston tonttiosastolla 17.12.2015 (asuntotonttitoimiston toimistopäällikkö, 17.12.2015, 356 §) hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista ilmeneviä perusratkaisuja ja laatutasoa.

6 Tontti on suunniteltava ja toteutettava ostajan kokonaisvastuuperiaatteella hyvää rakentamis- ja rakennuttamistapaa noudattaen.

Hyväksyttyjen piirustusten mukainen rakennus/rakennukset on rakennettava tontille kahden (2) vuoden kuluessa tontin kiinteistökaupan kauppakirjan allekirjoittamisesta, mutta kuitenkin niin, että tontille toteutettava ajoyhteys on tontin 31038/12 käytettävissä viimeistään tontille 31038/12 rakennettavan rakennuksen käyttöönoton ajankohtana. Perustellusta syystä myyjä voi myöntää ostajan hakemuksesta mainittuun määräaikaan pidennystä.

7 Ostaja on velvollinen noudattamaan kaupunginhallituksen varauspäätöksen 3.11.2014 (1109 §) ehtoja, ellei tässä kauppakirjassa nimenomaisesti ole toisin sovittu.

Samoin ostaja on velvollinen noudattamaan liitteenä 2 olevaa kiinteistöviraston tonttiosaston kaupungin asuntotonttien rakennuttajille laatimaa toimintaohjetta 28.9.2015 ”Kaivu- ja louhintatoimenpiteiden suorittaminen sekä kaadettavat puut” siihen kulloinkin mahdollisesti tehtävine tarkistuksineen, lukuun ottamatta kuitenkaan sitä, mitä po. ohjeen kohdassa 2. ”Puhdas maa-aines” on sanottu.

8 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että tontti on toteutettavuudeltaan erittäin vaativa ja että tontin toteuttamisessa tulee muun ohella ottaa huomioon jo rakennetut tunnelit, laitteet ja niihin liittyvät rakenteet sekä muut vastaavat. Edelleen tontin toteuttamisessa tulee huomioida sille sijoitettavaksi suunnitellut ympäröiviä kiinteistöjä palvelevat ajo- ja kulkuyhteydet laitteineen, rakenteineen ja kuiluvarauksineen.

Tontin suunnittelun ja toteutuksen tulee tämän vuoksi tapahtua tarvittavilta osin yhteistyössä Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenteen (HSL), Länsimetron, Lauttasaaren liikekeskuksen sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Ostaja on

tietoinen siitä, että tontin rakentamiseen ja sen aikatauluun saattaa vaikuttaa edellä mainittujen tahojen toteuttamien rakenteiden, laitteiden, ym. sijoittaminen tontille.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan yhteen sovittamaan tontin suunnitelmat ja toteutuksen edellä tässä kohdassa mainittujen ajo- ja kulkuyhteyksien, laitteiden, rakenteiden ja kuiluvarausten ym. kanssa. Ostaja on edelleen osaltaan kustannuksellaan velvollinen koordinoimaan tontin suunnittelun ja rakentamisen Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenteen (HSL), Länsimetron, Lauttasaaren liikekeskuksen sekä tarvittavilta osin muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa siten, ettei tontin rakentamisesta aiheudu aiheetonta haittaa eikä vaaraa Helsingin kaupungin liikennelaitokselle (HKL), Helsingin seudun liikenteelle (HSL), Länsimetrolle, Lauttasaaren liikekeskukselle eikä muille ympäröiville kiinteistöille tai näiden toteuttamien hankkeiden rakentamiselle taikka käytölle.

Ostaja on velvollinen hyvissä ajoin ennen tontin rakentamisen aloittamista varmistamaan tontin rakentamiskelpoisuuden rakennusvirastolta ja kiinteistöviraston tonttiosastolta sekä tarvittaessa edellä tässä kohdassa mainituilta tahoilta. Myyjä ei vastaa mistään ostajalle taikka kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli tontin rakentamisen aloittaminen viivästyy ostajan suunnittelemasta aikataulusta.

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

Myyjä ei vastaa ostajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli ostajan hankkeen rakentamisen aloittaminen, rakentaminen tai hankkeen käyttöönotto viivästyy ympäröivien kiinteistöjen, edellä tässä kohdassa mainittujen tahojen toteuttamien hankkeiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen johdosta, tai ostaja joutuu tällaisen viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä tontin osalta.

9 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan kaikista länsimetron toimintaan mahdollisesti vaikuttavista toimenpiteistä (kuten esimerkiksi rakennustöiden aloittaminen) hyvissä ajoin ennen toimenpiteisiin ryhtymistä Länsimetro Oy:n ja tarvittaessa Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Mikäli tontin rakentamisesta aiheutuu Länsimetrolle tai Helsingin seudun liikenteelle ylimääräisiä kustannuksia, on ostaja velvollinen korvaamaan aiheuttamisperiaatteen mukaisesti näin aiheutuneet todelliset kustannukset. Myyjä

ei vastaa mistään edellä tässä kohdassa mainituista kustannuksista, haitoista tai vahingoista.

10 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan suunnittelemaan ja toteuttamaan tontille asemakaavan muutoksen nro 12348, hyväksyttyjen rakennuslupapiirustusten sekä lainvoimaisen rakennusluvan mukaisesti linja-autoliikennettä palvelevan liikenneterminaalin siihen liittyvine henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo-, ym. tiloineen. Mainitun liikenneterminaalin ym. tilojen toteuttamisessa on noudatettava Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) antamia tarkentavia toteutusta koskevia ohjeita.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa liikenneterminaalin ym. tilojen toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten korvaamisesta. Tällöin ostaja on velvollinen myymään tontille toteutettavien linja-autoliikennettä palvelevien liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo-, ym. tilojen hallintaan oikeuttavat osakkeet, tai muulla tavoin luovuttamaan edellä mainittujen tilojen käyttö-/hallintaoikeuden siten, että liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo-, ym. tilojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden yhteenlaskettu luovutushinta, tai vaihtoehtoisesti niiden käyttö-/hallintaoikeuden yhteenlaskettu luovutushinta on 2 300 000,00 € (alv. 0 %). Muilta osin edellä tässä kohdassa mainittujen osakkeiden luovutuksen periaatteista tai niiden muusta luovutustavasta ja luovutuksen periaatteista sovitaan tarkemmin ostajan ja Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kesken.

Ostaja on edelleen velvollinen kustannuksellaan sopimaan liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo-, ym. tilojen käytöstä, ylläpidosta ja peruskorjauksesta sekä näistä aiheutuvista kustannuksista Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL) kanssa.

Myyjä ei vastaa mistään edellä tässä kohdassa mainittujen liikenneterminaalitilojen ja niihin liittyvien henkilökunnan sosiaali-, tauko-, muuntamo-, ym. tilojen luovutuksesta/hankinnasta aiheutuvista kustannuksista eikä muistakaan po. tiloista mahdollisesti aiheutuvista haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

11 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että myytävältä tontilta tulee järjestää asemakaavan muutoksen nro 12348 mukaisesti ajoyhteys Lauttasaarentieltä ja Taivaanvuohenkujalta maanalaiseen ajotunneliin, joka johtaa metron ratatunneliin ja tontin 31038/12 maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Tontin 31038/12 omistajalla/omistajilla on oikeus korvauksetta käyttää edellä tässä kohdassa tarkoitettua ajoyhteyttä kulkuyhteytenä tontille 31038/12 rakennettuun maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Edelleen Länsimetro Oy:llä ja/tai Helsingin kaupungin liikennelaitoksella (HKL) on oikeus korvauksetta käyttää po. ajoyhteyttä huolto-, sammutus- ja pelastustarkoituksiin.

Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan edellä tässä kohdassa tarkoitetun ajoyhteyden kuntoonpanosta, kunnossapidosta, rakentamisen yhteensovittamisesta ja muista mahdollisista yhteisjärjestelyistä tontin 31038/12 omistajan/omistajien, Länsimetro Oy:n, Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), kiinteistöviraston tonttiosaston ja tarvittaessa muiden ympäröivien kiinteistöjen kanssa. Kaikki ajoyhteyden järjestämiseksi vaadittavat rasitteet ja rasiteluonteiset oikeudet luovutetaan korvauksetta.

Myyjä ei vastaa mistään po. ajoyhteydestä mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista, vahingoista tai velvollisuuksista.

12 Ostaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että Taivaanvuohenkujalta myytävän tontin kautta Lauttasaarentielle on tarkoitus muodostaa asemakaavan muutoksen nro 12348 mukaisesti ajoyhteys kiinteistön 91-31-26-7 hyväksi.

Tämän vuoksi kiinteistöllä 91-31-26-7 on korvauksetta pysyvä oikeus käyttää edellä tässä kohdassa mainittua ja tontille 31039/1 sijoittuvaa ajoyhteyttä kulkuyhteytenään Taivaanvuohenkujalta Lauttasaarentielle. Tarvittaessa po. ajoyhteyden käytöstä on sovittava erillisessä yhteisjärjestely-/rasitesopimuksessa. Tällöin lähtökohtana on, että kaikki ajoyhteyden käytön edellyttämät oikeudet luovutetaan puolin ja toisin korvauksetta.

Selvyyden vuoksi todetaan, etteivät kiinteistö 91-31-26-7 tai myyjä vastaa mistään ajoyhteydestä aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista tai kustannuksista.

13 Ostaja on velvollinen korvauksetta sallimaan Länsimetron toteuttamisen ja käytön edellyttämien laitteiden ja rakenteiden sijoittamisen, pitämisen, käyttämisen ja uudistamisen myytävällä tontilla.

Tarvittaessa edellä mainituista asioista ja näistä aiheutuvista rasitteista ja/tai yhteisjärjestelyistä on sovittava Länsimetro Oy:n ja/tai Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa.

Myyjä ei vastaa mistään edellä mainituista seikoista aiheutuvista velvollisuuksista, haitoista, vahingoista, tai kustannuksista.

14 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan tarvittaessa laatimaan myös muut kuin edellä tässä kauppakirjassa mainitut 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.

15 Kaupungilla ja sen määräämillä on muutoinkin korvauksetta oikeus rakentaa, pitää, käyttää, ylläpitää ja uudistaa mahdollisia maanalaisia tunneleita, johtoja, ajoväyliä, tiloja ja muita rakenteita myytävän tontin alueella edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita tontin asemakaavan eivätkä tämän kauppakirjan mukaista toteuttamista tai käyttöä.

16 Ostaja on velvollinen noudattamaan asemakaavan muutoksen nro 12348 määräyksiä, ellei niistä myönnetä poikkeamispäätöstä. Ostaja on edelleen velvollinen noudattamaan mahdollisia alueellisia kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä rakentamistapaohjeita 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 saa sijoittaa asemakaavan mukaisesti tonttia mahdollisesti palvelevat autopaikat tontille 31038/12 rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen edellyttäen, että asiasta on sovittu tontin 31038/12 omistajan kanssa.

Ostaja vastaa tällöin kaikista oman hankkeensa mahdollisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisesti vaadittavien väliaikaisten autopaikkojen järjestämisestä aiheutuvista kustannuksista. Myyjä ei vastaa mistään ostajalle tai kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli kaikkia tontin autopaikkoja ei vastaisuudessa voida sijoittaa tontille 31038/12 rakennettavaan pysäköintilaitokseen tai pysäköintilaitos ja sinne sijoittuvat autopaikat eivät ole

käyttöönotettavissa ostajan hankkeen valmistumisen edellyttämässä aikataulussa.

18 Ostaja on velvollinen kustannuksellaan sijoittamaan viranomaismääräysten edellyttämät väestönsuojatilat tontille rakennettaviin väestönsuojiin.

Myyjä ei vastaa mistään ostajan hankkeen väestönsuojapaikkojen järjestämisestä johtuvista kustannuksista.

19 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 kanssa sen määräämin ehdoin. Mikäli työmaa-alueita sijoitetaan tonttialueille, näiden luovuttamisesta työmaan käyttöön on sovittava kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa edellyttäen, että tontti/tontit on kaupungin suorassa hallinnassa.

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

20 Kaupunki pyrkii rakentamaan tonttia palvelevan kunnallistekniikan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

21 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. Myyjä ei vastaa viivästyksestä johtuvista vahingoista, joita ostajan hankkeelle saattaa aiheutua tontilla olevien johtojen, viemäreiden ja laitteiden ym. siirroista.

22 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.

23 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, tai asian osalta ei muuten toisin sovita, Helen Sähköverkot Oy 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.

24 Tontin maaperää on kunnostettu vuosina 2000 ja 2010 (Oy Esso AB, Huoltoasema H045 Lauttasaari, Helsinki, 9.1.2001, PTI- Soil Oy, ja HOK Elanto, ABC Lauttasaari,

Helsinki, FCG, 13.9.2010). Tontilta poistettiin pilaantuneet maat ympäristöviranomaisen päätösten mukaisesti. Alueelle on jäänyt alemman ohjearvon alittavia, öljyhiilivedyille haisevia maita, jotka tulee ottaa huomioon kaivettavien massojen sijoituksessa. Helsingin ympäristökeskus on 19.2.2010 kirjeellään (Ymk 2010-326) todennut, että tontin maaperä on kunnostettu ohjeiden mukaisesti.

Mikäli tontille rakennettaessa ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, ostaja on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä asian sopimiseksi myyjään (kiinteistöviraston tonttiosasto, Johanna Hytönen, puhelin 09-31036414). Myyjä vastaa ostajalle maaperän puhdistamisesta aiheutuneista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista, mikäli korvattavista kustannuksista ja toimenpiteistä on sovittu myyjän kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Edellä mainittu myyjän korvausvelvollisuus pilaantuneesta maaperästä on voimassa siihen asti, kun kaikki tontille rakennettavat rakennukset on asemakaavan muutoksen nro 12348 ja tämän kauppakirjan käyttötarkoituksen mukaisesti ensimmäisen kerran viranomaisen toimesta hyväksytty käyttöönotettavaksi. Tämän jälkeen ostaja vastaa pilaantumisesta ja siitä aiheutuvista kustannuksista. Mikäli puhdistamisesta arvioidaan aiheutuvan rakentamishankkeen kokonaisuus huomioon ottaen erityisen merkittäviä kustannuksia, kustannusten jakamisesta myyjän ja ostajan välillä voidaan neuvotella edellyttäen, että asiasta on sovittu ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

25 Myyjä ei vastaa ostajalle aiheutuvista kustannuksista, haitoista ja vahingoista, mikäli tämä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu tai mikäli hanketta koskevat rakennus- ja muut viranomaisluvat eivät tule lainvoimaisiksi tai niiden myöntäminen pitkittyy.

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

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

27 Muilta osin tontin kaupassa noudatetaan kaupungin tavanomaisesti käyttämiä kiinteistökaupan ehtoja.