

Liite 3 / Erityiset varausehdot, asuntokortteli 10675

1. Suunnitelma ja jatkosuunnitteluohjeet

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hiilijalanjälkeä ja energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Tontin 10675/1 osalta varauksensaaja sitoutuu yhtä kunniahimoiseen toteutukseen kuin vähähiilisen viherkorttelin laatukilpailun kilpailuehdotuksessa oli ilmoitettu (hiilijalanjälki 294 kgco_{2e}/m², A2018 E-luku 39 kWhE/(m²vuosi) ja viherkerroin 1,38). Näistä voidaan poiketa, jos poikkeamiselle saadaan ulkopuolisen asiantuntijan perustelut eikä poikkeaminen johdu toimijasta.

Tonttien 10675/2-4 osalta varauksensaaja sitoutuu noudattamaan vähähiilisyyden ja ympäristöarvojen osalta seuraavia lukemia: hiilijalanjälki 315 kgco_{2e}/m², A2018 E-luku 41 kWhE/(m²vuosi), viherkerroin 1,5.

Varauksensaaja sitoutuu toimittamaan kaupungille luotettavat selvitykset edellä mainittujen seikkojen toteutumisesta.

Korttelin 10675 tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee lisäksi noudattaa:

- kilpailuehdotukseen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä mahdollisia jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäätöstä.

Liitteenä 10 oleva kilpailuehdotus on ollut laatukilpailun ratkaisun perusteena eikä sen laatutasoa saa heikentää. Mainittuun kilpailuehdotukseen ei saa tehdä muutoksia ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailuehdotus muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

Pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäätös ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle saa toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja enintään noin 53 % eli noin 8 250 k-m² kuitenkin siten, että 8 250 k-m² toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 4 125 k-m²) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Vapaarahoitteisia omistusasuntoja Hitas I -ehdoin ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tulee olla vähintään 7 300 k-m².

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa edellä mainittu hallinta- ja rahoitusmuotojakauma huomioiden niin, että yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa kaavanmukaista rakennusoikeutta (15 550 k-m² + 500 k-m²) sekä sopimaan tonttijaosta.

Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan Hitas -tuotannossa liitteenä olevia Hitas- ja hintakontrolloitujen omistusasuntojen tontinvarausehtoja.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

3. Tontin myöhempi luovuttaminen

Sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit tullaan joko myymään tai vuokraamaan markkinahintaan.

Hitas-tuotantoon ja asumisoikeustuotantoon luovutettavat tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.

Edellä mainittujen tonttien vuokranmäärityksessä noudatetaan kaupunginvaltuuston 2.2.2022 (22 §) hyväksymiä periaatteita. Tontin markkina-arvon määrittäminen perustuu puolueettoman arvioijan laatimaan erilliseen selvitykseen tai puolueettoman arvioijan hyväksymään hinnoittelumalliin.

Varauksensaaja on tietoinen, että maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (k-m²) määrästä.

4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin mahdollisesti muodostettavien tonttien kesken yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

5. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin po. hankkeelle nimetyn alueryhmän ja lisäksi mahdollisten muiden kaupungin yhteistyöryhmien kanssa, kuten Hitas-työryhmän kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle em. ryhmien työskentelyyn osallistuvan yhteyshenkilön.

6. Varausalueen maaperä

Kaupunki ilmoittaa, että Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista ja paikoitellen tuhkataäyttöjä sekä mm. rakennusjätettä. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja –valvontayksikön 19.11.2020 antaman päätöksen 178 §:n mukaisesti.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdoilla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvauserusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

7. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma

Varauksensaaja on tietoinen, että hanke otetaan mukaan Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

8. Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot

Varauksensaajan tulee allekirjoittaa Kalasataman Nihdin alueelliset varausehtoja sisältävä sitoumus, jotta tonttivaraus tulee voimaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan mahdollisesti laatimassa talonrakentamisen suunnitteluohjetta. Varauksensaaja on tällöin velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.