

UrBaana-hankkeen yleiset ja erityiset varausehdot

Kaksivaiheinen varaus

Kaksivaiheisen varauksen ensimmäisessä vaiheessa varauksensaaja selvittää hankkeen toteutus-edellytyksiä ja jatkokehittää suunnitelmaansa noudattaen jäljempänä tässä liitteessä sanottuja yleisiä ja erityisiä varausehtoja.

Toisessa vaiheessa varaaja ja Helsingin kaupunki neuvottelevat jatkovarauksesta, jos ensimmäisessä vaiheessa esitettyjen selvitysten perusteella lisärakentamiselle vaadittavat edellytykset ovat olemassa, ja neuvottelujen perusteella varaaja ja Helsingin kaupunki pääsevät yhteisymmärrykseen hankkeesta, ottaen huomioon vireillä olevan selvitysprojektin kannan kävelykeskustan merkittävästä laajentamisesta ja maanalaisen kokoojakadun edellytyksistä.

Erityiset varausehdot

1

Varauksensaajan tulee laatia toiminnallinen selvitys, jossa esitetään kokonaisuuden toiminta-ajatus ideasuunnitelmaa tarkemmin ja osoitetaan likimääräisesti eri käyttötarkoitusten määrät, keskinäiset suhteet ja sijoittuminen sekä toiminnan edellytyksiin vaikuttavat tekijät.

Samalla tulee konkretisoida mitä kansalaisyhteiskunnan tiloilla ja kansalaisten osallistumisella hankkeeseen tarkoitetaan ja miten tämä liitetään suunnitteluun. Toiminta-ajatukselta tulee ilmetä myös rakennusten ja rakenteiden tulevat omistajat (kaupunki / yksityinen) ja omistusten rajapinnat suhteessa käyttötarkoituksiin. Toiminnallinen selvitys on tärkeää myös alueen sijainnin takia. Se sijaitsee nykyisten keskustatoimintojen reuna-alueella ja rajautuu Etu-Töölön asuntoalueeseen. Toisaalta vyöhyke yhdistää Länsisataman Töölönlahden alueen ja keskuspuiston kanssa.

2

Varauksensaajan tulee laatia selvitys täydennysrakentamisen tarkennetusta sijoittumisesta, massoittelemasta ja korkeuksista sekä kuvata kaikki asiaan vaikuttavat tekijät. Selvityksessä tulee ottaa huomioon aluetta ympäröivä rakennettu ja suunniteltu ympäristö sekä esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuus. Olemassa olevien tilojen päälle rakentamisen ja kattamisen mahdollisesti edellyttämät tekniset ratkaisut sekä niiden edellyttämät tilavaraukset ja kustannukset tulee huomioida suunnittelussa.

Autotalojen ja Tennispalatsin kohdalla tulee tarkastella suunnitelman sellaista variaatiota, joka sijoittuu tai kaartuu (liittyy) lähemmäksi Autotaloja ja Tennispalatsin päätyä. Tämä vaihtoehtosijainti olisi myös lähellä Kamppi-Töölönlahti -osayleiskaavan tarkoittamaa täydennysrakentamista. Mannerheimintien päässä varausalueella tulee varautua maanalaisen kokoojakadun pintayhteyteen, joka rajoittaa rakentamisaluetta.

Myös hakemuksen ajatus innovatiivisesta arkkitehtuurista ja muotoilusta tulee kuvata tarkemmin. Keskustassa kaikista merkittävistä suunnittelukohteista on edellytetty arkkitehtuurikilpailujen järjestämistä. Eri käyttötarkoituksilla on erilaiset toiminnalliset ja lainsäädännöstä johtuvat vaatimukset kohteen suunnittelulle, ominaisuuksille ja lähiympäristölle. Tämä tulee ottaa huomioon jatkoselvityksissä.

3

Keskustatunneli sisältyy oikeusvaikutteisiin maakuntakaavaan, yleiskaavaan 2002 ja uuteen yleiskaavaan 2016 sekä maanalaiseen yleiskaavaan. Keskustatunnelin tilavaraus sisältyy myös Leppäsuon, Pikkuparlamentin ja Töölönlahden asemaavoihin.

Keskustatunnelin tilavaruksen lähtökohtana on Keskustatunnelin vuoden 2007 asemakaavaehdotus nro 11660 sekä siihen liittyvät liikennesuunnitelma ja rakennetekninen yleissuunnitelma vuodelta 2006. Näissä Keskustatunneli esitetään pintatunnelina. Varauksensaaja esittää ideasuunnitelmassa Keskustatunnelin uudeksi linjausvaihtoehdoksi syvätunnelia. Varauksensaajan esittämässä suunnitelmassa on jouduttu käyttämään ohjearvoja ylittäviä liikennetilojen geometrisia elementtejä, jonka vuoksi syvätunnelivaihtoehto ei ole realistinen.

Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti kaupunki selvittää ydinkeskustan viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta edistävän kävelykeskustan merkittävemmän laajentamisen sekä keskustan läpiajoliikennettä ja satamien raskasta liikennettä katutilassa vähentävän maanalaisen kokoojakadun edellytykset. Varauksensaajan tulee huomioida tämän työn vaikutukset maanalaiseen sekä maanpäälliseen katuverkkoon sekä vuoden 2007 asemakaavaehdotuksen mukaiseen Keskustatunneliin liittyviin päätöksiin. Mikäli kaupunki ei vuoden 2020 alkupuoliskolla päättä maanalaisen kokoojakadun jatkotoimenpiteistä, on Keskustatunnelin tilavaruksen lähtökohtana vuoden 2007 asemakaavaehdotus nro 11660 sekä siihen liittyvät liikennesuunnitelma ja rakennetekninen yleissuunnitelma vuodelta 2006. Liikennetunnelin tilavaraus määritetään valmistelussa olevassa maanalaisessa yleiskaavassa.

Mikäli varauksensaajan ehdottaa vaihtoehtoista linjausta Keskustatunnelille, tulee sen jatkaa selvittelyä ja suunnittelua toteutuskelpoisen linjauksen löytämiseksi. Linjauksen tulee sopia jo hyväksytyjen asemakaavojen mukaiseen tilavaraukseen ja kyseisten alueiden jo toteutettuihin rakenteellisiin varauksiin sekä linjauksessa tulee huomioida olemassa olevat kellarit, maanalaiset tilat ja tilavaraukset. Suunnitelmassa tulee säilyttää Keskustatunnelin liikennesuunnitelmassa ja rakenneteknisessä yleissuunnitelmassa esitetyt yhteydet ja liittymät pysäköintilaitoksiin ja muihin maanalaisiin tiloihin. Mahdolliset muutokset yhteyksiin ja liittymiin tulee selvittää. Lisäksi tulee tarkastaa hyväksytyjen asemakaavojen maanpäällisten tilavarausten riittävyys kulkuyhteyksille ja teknisille yhteyksille. Samalla tulee tarkastella, onko varauksensaajan ideasuunnitelmalle syvätunneli ainoa linjausvaihtoehto vai onko nykyisessä pintatunnelissa kehitysmahdollisuuksia.

Mikäli kaupunki päättää maanalaisen kokoojakadun jatkotoimenpiteistä siten, että Keskustatunnelin sijaan ryhdytään tarkastelemaan asemakaavaehdotuksesta täysin poikkeavaa vaihtoehtoa, on suunnitelmien sopeuduttava näihin suunnitelmiin sekä em. ehtojen mukaisesti oleviin ja asemakaavoissa mainittuihin maanalaisiin tiloihin ja kellareihin.

Myös uudessa yleiskaavassa esitetty pyöräilyn nopean runkoverkon yhteys tulee osoittaa ja ratkaista suunnittelussa.

Varauksensaajan laatimaa ideasuunnitelmaa tai sen toteuttamiskelpoisuutta ei ole arvioitu nykyisen suunnittelutiedon valossa.

4

Kampissa on useita erityyppisiä olemassa olevia ja suunniteltuja maanalaisia tiloja sekä tilavarauksia. Ideasuunnitelma perustuu ratakuilun alueelle muodostettavaan kolmiulotteiseen rakenteeseen, jossa käytetään myös maanalaisia tiloja. Tämän takia suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevien ja suunniteltujen maanalaisien kellareiden ja muiden maanalaisien rakenteiden asettamat vaatimukset ja reunaehdot.

5

Kampin pintaliikenne tulee suunnitella uudelleen sekä liikenteen siirtymisestä alueen muulle katuverkolle aiheutuvat vaikutukset tulee selvittää. Suunnitelmassa tulee ottaa huomioon Kampin alueen oma liikenne, joukkoliikenneterminaalin sujuvat ja toimivat liikenneyhteydet painopistesuuntiin sekä uudisrakennusvyöhykkeen omat liikennetarpeet kuten esim. saattoliikenne oville. Ideasuunnitelman liikenteellinen arviointi osoitti, että pintakatuverkon ja terminaaliliikenteen toimivuus ja esimerkiksi Pohjoisen Rautatiekadun asuintalojen ja niiden kivijalkaliikkeiden olosuhteet heikkenivät oleellisesti, kun liikenne keskitettiin Pohjoiselle Rautatiekadulle. Pohjoisen Rautatiekadun sulkeminen ja muuttaminen Baanalle avautuvaksi julkiseksi tilaksi Eduskuntatalon kohdalla puolestaan johtaisi pohjoiseen suuntautuvan liikenteen Arkadiankadun ja Mannerheimintien risteykseen, josta liikenteen sujuva johtaminen pohjoiseen on erittäin hankalaa.

Varauksensaajan tulee selvittää ja ratkaista miten hoidetaan turistibussien pysäköinti, joka palvelee lähinnä Temppeleaukion kirkossa vierailevia. Nykyinen pysäköinti on järjestetty Eteläinen Rautatiekatu 10-12 kohdalla.

6

Huoltoliikenteen järjestelyistä tulee laatia kokonaistarvetta vastaava suunnitelma. Hankkeen kerrosala, monipuoliset toiminnot ja sijoittuminen tiiviiseen kaupunkirakenteeseen edellyttää huoltoliikennejärjestelyjen suunnittelua. Huoltoliikenteen tulee perustua maanalaiseen järjestelyyn. Autotalojen pohjoispuoleisen täydennysrakentamisalueen huoltoliikenne on aiemmissa selvityksissä johdettu joukkoliikennetunnelin ja Runeberginkadun alaisen tunnelin kautta uudisrakennusta palvelemaan maanalaiseen huolto- ja lastaustilaan. Tätä yhteyttä ja ratkaisua voidaan kehittää myös UrBaanaa tai sen osaa palvelevaksi.

7

Baanan sijoittuminen ja sen ominaisuudet ja olosuhteet uudisrakentamisen tilanteessa tulee esittää. Baanan olosuhteita pyöräilyyn ja jalankulun merkittävänä väylänä on kehitettävä turvallisemmaksi ja sen on mahdollistettava nykyistä suurempi

pyöräliikenteen kapasiteetti. Tämä on tärkeää, koska jalankulun ja pyöräilyn akselia kuvataan hakemussuunnitelman oleelliseksi osaksi.

8

Jalankulun yhteyksistä ja alueista sekä eri tasoille muodostuvista julkisista tiloista ja niiden käytettävyydestä tulee laatia suunnitelmaselvitys. Tämä on tärkeää, koska ajatus julkisista tiloista ja eri tasoille muodostuvista julkisista istutetuista terassialueista kuvataan ideasuunnitelmassa. Hankkeen vetovoimaisuuden menestymisen kannalta on tärkeää millainen korkeatasoinen ja helposti käytettävä julkinen ympäristö sille muodostuu sekä myös miten se liittyy viereiseen Kampin kävelykeskusta-alueeseen ja muihin alueisiin.

9

Varauksensaajan ideasuunnitelmassa esitetään ratkaisuja, jotka aiheuttavat merkittäviä taloudellisia investointeja alueelle. Jos varauksensaajan ehdottamat suunnitteluratkaisut edellyttävät kaupungin investointeja alueen toteuttamiseksi tai toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi, tulee huomioida, että alueelle esitetyn kokonaisratkaisun tulee olla kaupungille kokonaistaloudellisesti kannattava. Varauksensaajan tulee myös selvittää alustavasti, minkälaisella konseptilla ja rahoitusmallilla hanke voisi toteutua sekä mitkä yritykset ja yhteisöt olisivat hankkeen osapuolina.

10

Varaus ei merkitse, että koko varausalue varataan toisessa vaiheessa varauksensaajalle. Mahdollinen toisen vaiheen varaus saattaa kohdistua vain osaan aluetta, ja alueen laajuudesta neuvotellaan erikseen myöhemmin. Tässä varauksessa varattavalle alueelle voidaan osoittaa varausaikana myös muita varauksia Helsingin kaupungin toimesta.

11

Kampin yleisten alueiden käyttöä selvitetään ensisijaisesti osana kävelykeskustan merkittävemmän laajentamisen ja maanalaisen kokoojakadun edellytysten selvitystyötä.

12

Varauksensaaja on tietoinen, että edellä esitetyt varausehdot sekä niissä hankkeen suunnittelulle asetetut lähtökohdat sekä tavoitteet perustuvat tietoihin, jotka saattavat hankkeen suunnittelun kuluessa muuttua. Varauksensaaja on velvollinen huomiomaan mahdolliset muutokset hankkeen jatkokehittämisessä.

Yleiset varausehdot

1

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.

2

Varattava alue suunnitellaan ja toteutetaan varauksensaajan kokonaisvastuuperiaatteella. Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli aluetta ei saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa tai tontin luovutusehdoista ei päästä sopimukseen.

3

Osapuolet aloittavat toisen vaiheen varauspäätöksen aikana neuvottelemaan alueen luovutusehdoista. Alueen hinta tulee perustumaan markkina-arvoon, joka selvitetään ulkopuolisen asiantuntijan avulla.

4

Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan ja toteuttamaan varatun alueen ilman aiheutonta viivytystä ja osaltaan aktiivisesti edistämään tälle varatun alueen suunnittelua ja rakentamista. Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus päättymään kesken varausajan, mikäli on ilmeistä, ettei alueen rakentamista aloiteta varausajan lopussa ja hankkeen viivästyminen johtuu varauksensaajasta riippuvasta syystä.

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

5

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

6

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sopimaan luovutettavien tonttien ja alueiden toteuttamisen ja käytön edellyttämistä johto- ja putkisiirroista, muista rasitteista ja yhteisjärjestelyistä sekä esittämään rasite- ja yhteisjärjestelysopimukset Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tontit-yksikön hyväksyttäväksi ennen rakennuslupien hakemista

7

Varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen viitesuunnittelun sekä jatkosuunnittelun esiin tuomien hankkeen realistisen toteuttamismahdollisuuden varmistamisen edellyttämistä jatkoselvitystarpeista.

Lisäksi varauksensaaja vastaa kustannuksellaan hankkeen jatkosuunnittelutarpeiden, asemakaavan muutoksen ja toteutuksen edellyttämistä rakennettavuutta, putki- ja johtosiirtoja, muita teknisiä sekä toiminnallisia ominaisuuksia ja rahoitusta koskevien selvitysten ja suunnitelmien tekemisestä.

8

Varausalueelta hankkeelle kaavoitettavien tonttien ja alueiden luovuttaminen edellyttää, että niitä koskeva asemakaavan muutos saa lainvoiman. Luovutettavien tonttien ja alueiden lopulliset rajat, käyttötarkoitus, rakennusoikeus, yleinen käyttö, ajoyhteydet, rasitteet ym. kaavoitukselliset asiat määräytyvät laadittavassa lainvoimaisessa asemakaavan muutoksessa.

9

Varauksensaajan on esitettävä hankkeen rahoitusta ja toteutusta koskeva suunnitelma sijoittaja-, omistaja-, käyttäjä-, rakennuttaja- ja urakoitsijatahoineen Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelun Tontit-yksikölle ennen varausalueen tonttien ja alueiden luovutussopimusten tekemistä. Suunnitelman hyväksyy kaupungin toimivaltainen elin tonttien ja alueiden luovutus-, myynti- ja vuokrauserusteiden vahvistamisen yhteydessä.

10

Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan hakemaan kaikki hankkeen toteuttamiseksi vaadittavat viranomais- ja muut luvat sekä suostumukset.

11

Kaupungilla on kaikissa tilanteissa oikeus seuraamuksitta olla jatkamatta varausaika.