

Nordic Urban Oy:n erityiset varausehdot

1. Varauksensaaja on Nordic Urban Oy (FI3006289-4).
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Suunnittelun reunaehdoja:
 - a. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla varauksensaajan hankekuvaus.
 - b. Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan SAFA arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.
 - c. Suunnittelussa tulee noudattaa Eteläsataman itäosan suunnitteluperiaatteita.
 - d. Lisää suunnitteluohjeita annetaan arkkitehtuurikilpailun lähtötiedoissa.
 - e. Varauksensaaja on velvollinen suunnittelemaan hankkeen yhteistyössä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Satama Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.
 - f. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelman periaatteita.
 - g. Kaupunki on käynnistänyt alueella pohjarakentamisen suunnittelun, ja alueen tekniset reunaehdot voivat osaltaan vaikuttaa rakennuksen ja rakenteiden sijainteihin ja laajuuteen.
4. Varausaluetta koskeva kaavoitus toteutetaan kumppanuuskaavoituksena. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään varausalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti ja tuottamaan kustannuksellaan asemakaavoituksen tueksi tarvittavaa aineistoa.
 - a. Kaavoituksen yhteydessä määritettävän tontin ulkotilojen tulee liittyä luontevasti rakennusta ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin. Pääperiaatteena on, että kaupunki vastaa varausalueen viereisten yleisten alueiden ulkotilojen, kuten laiturialueen suunnittelusta ja toteutuksesta. Julkisten ulkotilojen suunnittelun yhteydessä määritetään alueen tuleva toiminnallisuus ja ilme.
 - b. Erityisenä seikkana kaavoituksessa tulee arvioidavaksi hankkeen mahdolliset vaikutukset vesiliikenteeseen ja vesiliikenteen vaikutukset hankkeeseen. Esimerkiksi vesialueelle sijoittuvan rakenteen törmäysturvallisuus saattaa vaatia erityisiä rakenteita, kuten törmäyssuojan. Kaupunki tekee alustavia tarkasteluja vedenalaisen törmäyssuojajenkeren tarpeesta ja toteuttamistavasta. Tarvittavan suojarakenteen tai rakenteiden jatkosuunnittelusta ja toteuttamisvastuusta (kaupunki/hanke) sovitaan erikseen.
 - c. Erityisenä seikkana kaavoituksessa tulee arvioidavaksi hankkeesta mahdollisesti aiheutuvat ympäristömeluvaikutukset ympäristöön ja lähialueiden asumisen vaikutukset alueelle suunniteltavien kulttuuri- ja tapahtumatoimintojen toimintaedellytyksiin. Etenkin kulttuuri- ja tapahtumakeskuksen ulkotiloissa soitettava musiikki voi aiheuttaa ympäristön asukkaille meluhaittaa. Meluhaittojen ehkäisy tulee ottaa huomioon aluetta ja sen toimintoja suunniteltaessa.
 - d. Kelluvan allastason sijainnista ja laajuudesta tulee neuvotella erikseen Helsingin sataman kanssa.

5. Kaupunki vastaa laiturialueen (rantarakenne) kunnostussuunnittelusta. Varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon rakenteesta mahdollisesti johtuvat reunaehdot varausalueensa suunnittelussa ja toteutuksessa. Tavoitteena on, että rantarakenne on toteutettu, kun varausalueen toteutus käynnistyy.

Rakeneratkaisusta riippuen rantamuurirakenteilta voidaan edellyttää aukikaivettavuutta luiskattuna kaivantona, missä tapauksessa rakennuttajan tulee kustannuksellaan tehdä tontin rajalle sellainen rakenne, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla.

6. Kaupunki ilmoittaa, että varausalueella on maaperäkartan mukaan täyttöö. Osalle varausalueesta on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimus, jossa on todettu kynnsarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Mikäli alueella ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, korvaa kaupunki pilaantuneen maaperän puhdistamisesta aiheutuneet tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Selvyiden vuoksi todetaan, että alemman ohjearvon allittavista haitta-ainepitoisuuksista aiheutuvia toimenpiteitä tai kustannuksia ei pidetä tässä tarkoitettuna pilaantuneen maaperän puhdistamisena.

Mikäli hankkeen toteuttaminen edellyttää ruoppauksia ja ruopattavat sedimentit ovat meriläjityskelvottomia, vastaa kaupunki sedimenttien maalle sijoittamisesta aiheutuneista muihin tavanomaisiin vesirakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kuluista, mikäli korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittu kaupungin kanssa ennen toimenpiteisiin ryhtymistä. Ylimääräisinä kuluina ei pidetä ruoppaustöistä aiheutuvaa töiden hidastumista.

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

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta, sedimenttien käsittelystä eikä jätteiden ja rakenteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästyisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksen saajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

7. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista alueen luovuttamista ja kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista vapaan harkintansa mukaan.
8. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.
 - a. Vuokra-alueen luovuttaminen edellyttää, että vuokrasopimuksen päättämisestä on sovittu alueen vuokralaisen kanssa.

- b. Mahdollisten alueelle suunniteltavien ja tehtävien suunnittelua ja toteutusta palvelevien tutkimusten (esim. pohjatutkimukset) suorittamisesta tulee kaupungin lisäksi sopia alueen vuokralais(t)en kanssa.
 - c. Varausalueella on Helsingin Satama Oy:n omistamia kunnallisteknisiä ja muita rakenteita, joiden käytöstä poistamisesta tulee sopia Helsingin Satama Oy:n kanssa.
9. Varauksensaaja on tietoinen, että hankkeen tulee olla kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti perusteltu. Tontinluovutustulojen ja kaupungilta hankkeen toteuttamiseksi vaadittavien investointien tulee tätä varten olla tasapainossa. Varauksensaaja sitoutuu tutkimaan eri toteutusvaihtoehtoja edelleen kaupungille kokonaistaloudellisesti tasapainoisen teknistaloudellisen ratkaisun tunnistamiseksi. Varauksensaaja on tietoinen, etteivät edellä tarkoitetut kaupungin investoinnit sisälly tällä hetkellä kaupungin investointisuunnitelmaan ja kaupunki päättää investointien rahoittamisesta vapaan harkintansa mukaan erikseen.
 - a. Varauksensaajan tulee esittää selvitys, josta käy ilmi, miten nykyisiä väliaikaisia vuokralaisia koskevat laina- ja muut vastuut kaupungille ja muille sopimusosapuolille saadaan hoidetuiksi ennen mahdollisen uuden maanvuokrasopimuksen tekoa.
 - b. Kaikki Helsinki Allas Oy:n erääntyneet velvoitteet tulee olla hoidettu ennen tonttivarauksen myöntämistä
 - c. Kaikkien muiden velvoitteiden hoidosta asianosaisten osapuolten osalta tulee olla sitovasti sovittuna ennen uuden asemakaavoitettavan tontin vuokraamista. Velvoitteilla tarkoitetaan lainoja, maanvuokria sekä muita saatavia korkoaineita sekä nykyisten maanvuokrasopimusten mukaisia velvoitteita.
10. Varausalueen luovuttaminen edellyttää, että kilpailun perusteella laadittava asemakaavanmuutos tulee lainvoimaiseksi.
 - a. Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista vahingoista, haitoista tai kustannuksista, mikäli asemakaavaa ei hyväksytä, sen hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy tai asemakaava ei tule kokonaan tai osittain voimaan varauksensaajan hankkeen edellyttämällä tavalla.
11. Varauksensaajan tulee saada hankkeelleen kaupungin alueellisen projekti- ja koordinoitiryhmän puoltava lausunto ennen rakennusluvan hakemista
12. Varauksensaajan tulee tehdä varausalueen rakentamista varten rakentamisen logistinen suunnitelma, jossa huomioidaan liikenteen sujuvuus, turvallisuus ja jolla minimoidaan rakentamisen ja siihen liittyvän liikenteen aiheuttamat haitat alueelle, sen asukkaille, toimijoille ja liikenteelle.
 - a. Varauksensaaja vastaa tarvittavista rakentamisen edellyttämistä väliaikaisjärjestelyistä.
 - b. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä kaupungilla hyvissä ajoin ennen liikenne- ja muiden järjestelyjen toteuttamista.

- c. Hanke vastaa johtosiirtojen sopimisesta johdon omistajan ja kaupungin kanssa. Kaupunki korvaa siirron toteuttajalle siirrosta aiheutuvat kustannukset.

13. Varauksensaajan tulee noudattaa soveltuvin osin liitteenä 3 olevia yleisiä varausehtoja.