

## Liite 3 / Erityiset varausehdot, suunnitellut AKL-tontit 49034/8, 10, 11 ja 12 sekä suunniteltu LPA-tontti 49034/7

### 1. Tonttien hallinta- ja rahoitusmuodot

- Suunnitellulle kaavatontille 49034/8 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistusasuntoja.
- Suunnitellulle kaavatonteille 49034/10 ja 11 tulee toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.
- Suunnitellulle kaavatontille 49034/12 tulee toteuttaa asumisoikeusasuntoja.

### 2. Tonttien luovutustapa

Tonttien myynti- ja vuokrausperiaatteet tullaan vahvistamaan erikseen, jolloin lähtökohtana pidetään seuraavaa:

- a) Tontit 49034/7 ja 12 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.
- b) Tontit 49034/8, 10 ja 11 luovutetaan pitkäaikaisesti vuokraamalla osto-oikeuksin.

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

### 3. Nykyisen maanvuokrasopimuksen päättäminen

Varausalueella sijaitsee 31.12.2046 asti voimassa oleva Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskuksen nimiin laadittu pitkäaikainen maanvuokrasopimus nro 24395. Sopimus kohdistuu suureen osaan varausaluetta. Varausalueen toteuttaminen edellyttää em. voimassa olevan maanvuokrasopimuksen muuttamista siten, että kyseinen vuokrasopimus kohdistuu jatkossa vain asemakaavan nro 12430 mukaiseen liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen suunniteltuun kaavatonttiin (KMY) 49034/9.

Varauksensaaja sitoutuu sopimaan tontin 43034/5 haltijan kanssa varausalueeseen kohdistuvan maanvuokrasopimuksen muuttamisesta siten, ettei tontin maanvuokrasopimus kohdistu enää varausalueella sijaitsevien suunniteltujen kaavatonttien 49034/7, 8, 10-12 alueisiin.

Vapauttamisesta tulee sopia hyvissä ajoin ennen suunniteltujen kaavatonttien 49034/7, 8, 10, 11 ja 12 lyhytaikaisten vuokrasopimusten laadintaa rakennusluvan hakemista varten/luovuttamista.

### 4. Perheasunto- ja keskipinta-alavaatimukset

Sääntelemättömässä vapaarahoitteisessa omistusasuntotuotannossa asuinhuoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina, (kaksi makuuhuonetta tai enemmän). Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 64 h-m<sup>2</sup> viitesuunnitelman mukaisesti. Tämä kohta korvaa liitteenä 4 olevan 10.1.2022 päivätyn yleisten varausehtojen kohdassa 12.2. ”Perheasunto- ja keskipinta- alavaatimukset mukaisia ehtoja” sääntelemätöntä omistusasuntotuotantoa koskevan kirjauksen.

Lisäksi varausalueelle toteutettavien vuokra- ja asumisoikeusasuntotuotannon osalta tulee varmistaa riittävä huoneistotyyppien monipuolisuus. Yksiöiden osuus asuinnoista ei saa olla korostetun suuri, lähtökohtana pidetään asemakaavan viitesuunnitelmaa. Tällä ehdolla

varmistetaan asuntojen avautuminen melun- ja ilmanlaadun kannalta suotuisaan suuntaan siten, että mahdollisimman vähäinen määrä asunnoista avautuu yksinomaan Laajasalontien puolelle.

## 5. Liikerakennusoikeuden toteuttaminen

Varausalueella sijaitseville kaavatonteille tulee toteuttaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12430 osoittama määrä yhteensä 1 450 k-m<sup>2</sup> liikerakennusoikeutta.

## 6. Suunnitelma ja jatkosuunnitteluohjeet

Korttelin 49034 suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa:

- a) Asemakaavan liitteenä olevaa varauksensaajan laatimaa laadullista suunnitelmaa.
- b) Kortteleiden suunnitelmassa esitettyä arkkitehtisuunnittelusta vastaavaa rakennussuunnittelijaa saa vaihtaa vain perustellusta syystä. Suunnittelijan tulee siinäkin tapauksessa olla AA-luokkaa ja hänellä tulee olla onnistuneita referenssejä vastaavista kaupunkikuvallisesti onnistuneista haastavista täydennysrakentamiskohteista. Vaihtaminen tulee antaa kaupungille tiedoksi ja kaupunki voi estää vaihdoksen, mikäli katsoo, että perusteet eivät ole riittävät.
- c) Julkisivut ja maantasojärjestelyt tulee suunnitella korkeatasoisiksi koko alueella ja etenkin Yliskylän puistokadun puolella kirkon edustalla. Arkkitehtuuri tulee sovittaa jalankulkijan mittakaavaan. Maantasokerroksen tulee julkisivuratkaisuiltaan erottua yläpuolisista kerroksista ja niiden seinäpintojen tekstuurissa ja käsittelyssä edellytetään jalankulkuympäristön pienimittakaavaisuutta. Asuinlamellien arkkitehtuurissa tulee olla riittävää eroavaisuutta koko korttelin pituudella. Lisäksi suunnittelussa tulee käyttää maisema-arkkitehtiä.

## 7. Energiatehokkuus

Varausalueelle toteutettavan rakennuksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin. Kerrostalotuotannossa rakennuksen tulee täyttää vähintään A2018-energiatehokkuusluokalle asetetut vaatimukset siten, että E-luku on yhtä suuri tai pienempi kuin 75kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi).

## 8. Varausalueella sijaitsevat maanalaiset johdot

Osalla suunnitellun korttelin 49034 ja nyt varattavaksi esitetyn alueen osalla sijaitsee sähkö-, tietoliikenne, kaukolämpö ja viemärijohtoja, jotka tulee ottaa huomioon tontin rakentamisessa. Kaupunki vastaa johtojen siirroista kustannuksellaan varauksensaajan kanssa yhteensovitussa aikataulussa.

## 9. Varausalueen maaperä

Varattava alue sijaitsee osittain täytetyillä maa-alueilla. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida, että asuinkäyttö on herkkää toimintaa, minkä vuoksi maaperänlaatu tulee varmistaa ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että osalla nyt varattavaksi esitettyä aluetta on harjoitettu ja edelleenkin harjoitetaan toimintaa, joka liittyy öljytuotteiden varastointiin ja jakeluun. Kaupunki sopii maaperän puhdistamisesta erikseen Neste Markkinointi Oy:n kanssa.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että osalle varausaluetta on tehty pilaantuneen maaperän puhdistamisesta ilmoitus, josta ympäristöviranomaisen on 3.5.2017 antanut päätöksen 68 §, HEL 2017-003966.

## **10. Varausalueelle sijoitettava Helen Oy:n muuntamotila**

Varauksensaaja on tietoinen, että kortteliin 49034 nyt varattavana olevalle alueelle tulee toteuttaa sähköjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen noin 15 m<sup>2</sup> kokoinen Helen Sähköverkko Oy:n muuntamotila. Tila on integroitava rakennukseen. Varauksensaaja on velvollinen erikseen sopimaan Helen Sähköverkko Oy:n kanssa muuntamotilan suunnittelusta, rakentamisesta, luovuttamisesta, käytöstä ja ylläpidosta sekä kustannuksista tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Mikäli osapuolet eivät pääse asiassa sopimukseen, asian ratkaisee maaomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelu. Sähköjakelua palveleva muuntamotila on toteutettava Helen Sähköverkko Oy:n antamien ohjeiden mukaisesti.

## **11. Suunnitellun kaavatontin 49034/11 alueelle toteutettava kulkuyhteys sekä korttelin maantasokerrokseen varattava joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila**

Varauksensaaja on tietoinen, että kaavassa on varauksensaajaa velvoittava määräys, jonka mukaan varauksensaajan tulee rakentaa suunnitellulle kaavatontille 49034/11 jalankulkureitti kauppakeskuksen kellariin liityntäpysäköinnin tiloihin. Varauksensaaja on näiltä osin velvollinen sopimaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa liityntäpysäköintiin liittyvän kulun toteuttamisesta.

Lisäksi varauksensaaja on tietoinen, että kaavassa on varauksensaajaa velvoittava määräys, jonka mukaan varauksensaajan tulee varata kortteliin 49034 varausalueelle joukkoliikenteen kuljettajien toimintaa palvelevat sosiaalitilat. Kyseiset sosiaalitilat tulee sijoittaa maantasoon helposti saavutettavaan tilaan lähelle pysäkkiä. Näiltä osin varauksensaaja on velvollinen sopimaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa kuljettajien toimintaa palvelevien sosiaalitilojen toteuttamisesta ja sijoittumisesta. Tilan rakentamiskustannusten korvaamisesta tai vuokratuloista sovitaan HKL:n kanssa erikseen kohtuullisin ehdoin.

## **12. Autopaikat**

Varauksensaajan tulee sijoittaa pääosa suunniteltuja kaavatontteja 49034/8-12 palvelevista velvoiteautopaikoista varausalueella sijaitsevaan LPA-tontille 49034/7 toteutettavaan pysäköintilaitokseen.

Varauksensaajien tulee sopia keskenään suunniteltuja kaavatontteja 49034/8-12 palvelevan pysäköinnin toteuttamisesta ja tätä koskevista yhteisjärjestelyistä koskien muun muassa pysäköintilaitoksen toteuttamista, käyttöä ja ylläpitoa sekä näihin liittyviä kustannuksia. Mainitut kustannukset jaetaan autopaikkamäärien suhteessa, elleivät osapuolet toisin sovi.

## **13. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Varauksensaaja on tietoinen, että varausalueeseen kohdistuu tontit-yksikön päällikön 12.10.2018 (58 §) päätöksellä hyväksytty voimassa oleva 12.10.2018 allekirjoitettu yhteisjärjestelysopimus. Sopimus koskee suunnitellun kaavamuutoksen nro 12430 mukaisten tulevien asuin- liike-, työpaikka- ja julkisten palvelutilojen korttelialueita (AKL), liikerakennusten ja julkisten palvelurakennusten korttelialuetta (KMY) sekä pysäköintilaitoksen korttelialuetta (LPA).

Yhteisjärjestelysopimuksessa on sovittu edellä mainittuja kaava-alueen tontteja koskevista rakenteellisista vastuista, tonttien välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä tähän liittyvästä kustannusjaosta. Sopimus sisältää myös liityntäpysäköintiin liittyvän osuuden, jossa sitoudutaan sopimaan Helsingin kaupungin liikennelaitoksen kanssa liityntäpysäköintiin liittyvistä järjestelyistä ja niiden toteuttamisesta tonttien ja ostoskeskuksen suunnittelun sekä toteutuksen yhteydessä sekä tähän liittyvistä tahojen välisistä kustannusvastuista. Yhteisjärjestelysopimus kattaa myös

kaupungin ja tonttien välisen vastuunjaon mahdollisen siltahankkeen toteuttamisen edellyttämältä osuudelta.

Varauksensaajat sitoutuvat päivittämään yhteisjärjestelysopimusta suunnitellun asemakaavan muutoksen nro 12430 toteuttamisen edellyttämien muutosten osalta siten, että sopimus vastaa jatkossa uuden kiinteistönmuodostuksen mukaista tilannetta ja siihen liittyviä tonttien välillä tarpeelliseksi todettuja yhteisjärjestelyitä ja rasitteita vastuineen.

Varauksensaaja on edellisen lisäksi velvollinen sopimaan yhteisen pysäköinnin järjestämisestä suunniteltuja kaavatontteja 49034/8-12 palvelevan ja kaavatontilla 49034/7 sijaitsevan pysäköintitalon toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista osapuolien välillä laadittavalla sopimuksella.

Edellisten lisäksi varauksensaaja on velvollinen sopimaan suunniteltujen kaavatonttien 49034/8-12 välillä tarpeellisista kulkuoikeuksista tontille 49034/7 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen liittyvien kulkuyhteyksien järjestämiseksi suunniteltujen kaavatonttien 49034/8 ja 9 alueilla. Kulkuyhteydet tulee toteuttaa mahdollisimman luontevana yhteytenä asuntojen ja siihen liittyvän pysäköinnin välillä. Lisäksi sopimuksessa tulee määrittää tonttien välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä tähän liittyvästä kustannusjaosta erikseen laadittavalla sopimuksella.

Tämän hetken tiedon mukaan Laajasalon tien yli kulkevaa kevyenliikenteen jalankulkusiltaa ei toteuteta.

#### **14. Varausalue ja siihen kohdistuvia rajoitteita**

Varauksensaaja on tietoinen, että suunniteltu kaavatontti (LPA) 49034/7 muodostuu osasta Neste Markkinointi Oy:n omistamaa tonttia 49018/1, jonka osalta kaupunki neuvottelee em. osan vaihdosta siten, että kyseinen osa suunniteltua kaavatonttia tulee kaupungin omistukseen ja siten kaavatontin (LPA) 49034/7 varaaminen on mahdollista. Varauksensaaja on tietoinen, että kyseisen tontinosan luovuttaminen on mahdollista vain siinä tapauksessa, että em. alue siirtyy kaupungin omistukseen. Lisäksi varauksen saaja on tietoinen siitä, että varauksen voimaantulo edellyttää nyt laadittavana olevan asemakaavan muutoksen voimaantumista.

Kaupunki edesauttaa aktiivisesti tonttien vaihtoa Nesteen kanssa.

#### **15. Hankkeen toteutuksen aikainen työmaa-alueita koskeva rajaus**

Varauksensaaja on tietoinen, ettei varaus oikeuta varauksensaajaa Laajasalontien katualueen ajokaistojen käyttöön työmaatukikohtana tai työmaa-alueena siten, että kyseinen käyttö edellyttää Laajasalontien ajokaistan tai ajokaistojen sulkemista muulta liikenteeltä. Poikkeuksena tästä erikseen Kaupunkiympäristön toimialan palvelut- ja luvat alueidenkäytön kautta haettavat lyhytkestoiset esim. nostotyön edellyttämät työmaaluvat.

#### **16. Hankeen toteuttaminen ja toteutusaikataulu**

Varauksensaaja on tietoinen, että suunnitellun hankkeen toteuttaminen edellyttää muun ohella alueen asemakaavan tuleamista voimaan.

Varauksen kohteena olevat tontit tulee toteuttaa täysin valmiiksi maaomaisuuden kehittäminen ja tontit –palvelun sekä viranomaisten hyväksymään kuntoon viiden (5) vuoden kuluessa osahankkeen rakennusluvan lainvoimaisuudesta laskettuna.