

Koksikadun kolmion kehittämismääräyksen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaaja on NREP Oy (y-tunnus 3336681-8).
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Suunnittelun reunaehdot:
 - a. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla varauksensaajan varaushakemuksessa esitetty hankekuvaus. Hakemuksessa esitetyt periaatteet esimerkiksi energialuokkaa ja korkeatasoista suunnitteluratkaisua koskien ovat sitovia.
 - b. Hankkeen suunnittelun ja toteuttamisen tulee tapahtua tiiviissä yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston Kalasataman aluerakentamisprojektin sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa.
 - c. Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. geotekniikan, kunnallistekniikan, rakennetekniikan sekä ympäristövaikutusten arvioinnin osalta.
 - Varauksensaaja vastaa kaavoituksen tarpeisiin mahdollisesti tehtävien ja rakennuksen suunnittelussa huomioon otettavien ympäristöhäiriöiden, kuten tapahtuma- ja liikennemeluun liittyvistä arvioinneista ja selvityksistä. Kaupunki varaa mahdollisuuden osallistua niiden ohjaukseen.
 - Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet suojaetäisyyksineen sekä osoittaa varautuminen merivedenpinnan nousuun. Asemakaavasuunnittelun viitesuunnittelun yhteydessä tulee laatia rakennettavuusselvitys.
 - Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman periaatteita. Vaihtoehtoisten energiaratkaisuiden, esimerkiksi maalämpökaivojen, toteutettavuus tulee varmistaa erikseen kaupungin voimassa olevien toimintaohjeiden mukaisesti.
Kalasatamankujan alla sijaitsee entinen Redin pysäköintiluolan työtunneli, jonka avoleikkausosuus kujan alla on täytetty. Tunneli on huomioitava suunnittelussa ja tunnelin vuoksi tontilla on rajoitteita esim. kellarien tekemiseen.
 - d. Varauksensaajan tulee noudattaa Koksikadun kolmion erityisiä tontinluovutusehdot.
 - Jokaisen tontin on liityttävä alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään sekä Kalasataman jätteen putkikeräys Oy:hyn. Korttelialueella tulee varata sijoituspaikat jätteen putkikeräyksen syöttöpisteille. Syöttöpisteiden paikat tulee suunnitella yhteistyössä putkikeräisyhtiön kanssa. Putkikeräystä täydentävä muu jätehuolto tulee suunnitella toimivana kokonaisuutena huoltopihan ympärille.
 - Varauksensaajan tulee noudattaa Kalasataman älykkäitä energiajärjestelmiä koskevia tontinluovutusehdot.

- Kortteliin tulee toteuttaa yksi vähintään 2 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea kadulle avautuva, ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten. Tilassa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1,0 m kadunpinnan tason alapuolelta.
 - Korttelissa tulee varautua muuntamotilan rakentamiseen. Tila tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.
 - e. Suunnittelussa tulee huomioida ympäröivät katusuunnitelmat Koksikadusta (kaupunkisuunnittelulautakunta xx.06.2023) sekä Leonkadusta (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.1.2022).
 - Mahdollinen saattoliikenne tulee osoittaa tontille, sillä katualueilla ei ole tilaa saattoliikenteelle.
 - Alueen turvalliset ja sujuvat jalankulun yhteydet tulee huomioida. Huoltoliikenne ei saa peruuttaa jalkakäytävän yli.
 - Huolto tulee järjestää tontilla.
 - Kalasatamankujalle rakennettavalle baanalle ei voi osoittaa huoltoajoa.
 - Korttelin ympäri aiemmin osoitettu raitiotien kääntölenkkivaraus on osoitautunut tarpeettomaksi, eikä sitä tarvitse enää huomioida.
 - f. Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä ja mahdollisesti myös pohjavesi ovat pilaantuneet aiemmin harjoitetun toiminnan vuoksi. Varausalueen pilaantunut maaperä kunnostetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä.
 - Kaupunki vastaa puhdistamisen suunnittelusta, tutkimuksista, valvonnasta.
 - Korvattavista toimenpiteistä ja kustannuksista on sovittava tarkemmin ennen maarakennustöiden aloittamista. Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.
 - Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan poistamaan uudisrakentamisen edellyttämässä laajuudessa varausalueella tai sen maaperässä mahdollisesti olevat rakennus- ja muut jätteet sekä vanhat rakenteet, kuten johdot, putket, pylvää, asfaltoinnin, perustukset tai muut vastaavat
 - Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta 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.
4. Varauksensaaja sitoutuu edistämään Lapinlahden sairaalan kehittämishankkeen suunnittelua ja toteutusta yhteistyössä kaupungin kanssa.
- Mikäli NREP vetäytyy Lapinlahden hankkeesta kaupungista riippumattomista syistä, raukeaa myös Koksikorttelin varaus.
 - Jos kaupunki NREPistä riippumattomista syistä päättää edetä Lapinlahden sairaalan osalta muuten kuin yhteistyössä NREPin kanssa tai mikäli Lapinlahden hanke jää toteutumatta NREPistä riippumattomista syistä, pysyy varaus voimassa.