

2.10.2023

## Koskelantie 5: erityiset varausehdot

1. Varauksensaajana on Jatke Uusimaa Oy (Y-tunnus 2469096-6).
2. Varaus koskee liitekartan mukaista kiinteistöä 91-25-951-3 sekä osaa asemakaavoittamatonta kiinteistöä 91-410-2-13.
3. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti.
4. Alueelle laaditaan asemakaavan muutos kaupungin ohjauksessa.
5. Kaavoitukselliset reunaehdot
  - a. Asumisen tulee olla yleiskaavan ja kaupunkistrategian mukaista.
  - b. Alueen yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus on asuntovaltainen alue (A2), jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.
  - c. Aluetta kehitetään yleiskaavan mukaisesti pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.
  - d. Asumisen alustava kerrosala sijoittuu välille 10 000–15 000 kerrosalaneliometriä. Tarkempi rakentamisen määrä tarkentuu asemakaavoituksen yhteydessä muodostuen alueelle luontevasti sopivan ja ympäristöön liittyvän suunnitelman kautta.
6. Asuinrakentamisessa huomioidaan Asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) rahoitus- ja hallintamuodot.
  - a. Asunnoista 50 % tulee olla omistusasuntoja. Näistä 45 % on perheasuntoja, joiden keskipinta-ala on vähintään 70 h-m<sup>2</sup>.
  - b. Asunnoista 30 % tulee olla asumisoikeusasuntoja tai vastaavaa kohtuuhintaista omistusasuntotuotantoa.
  - c. Asunnoista 20 % tulee olla vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.
  - d. Yksiöistä 75 % tulee toteuttaa asuntoina, joiden pinta-ala on vähintään 30 h-m<sup>2</sup>.
7. Suunnittelualueen nykyisten maanvuokralaisten kanssa tulee neuvotella uusista liiketiloista suunnitteluvaiheessa.
8. Asemakaavan muutoksen pohjaksi edellytetään tilaamaan nimetyltä arkkitehtitoimistolta alueen viitesuunnitelmia, joita kehitetään yhteistyössä kaupungin kanssa.
9. Suunnittelussa tulee selvittää Kelan rakennuksen säilyttävä vaihtoehto perusteluineen ja kustannuksineen.

2.10.2023

10. Suunnitteluryhmässä tulee olla mukana maisema-arkkitehti ja liikennesuunnittelija.
11. Kehittämiskaava-alueen olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja viherympäristön laatua tulee kehittää alueelle ominaisin keinoin.
12. Liikenteelliset reunaehdot
  - a. Kaupunki/hanke tutkii yhteistyössä Mäkelänkadun, Koskelantien ja Hakamäentien risteysalueen järjestelyjä.
  - b. Sofianlehdonkadun liittymän poistoa Koskelantien päässä tulee tutkia, sekä selvittää Koskelantien-Sofianlehdonkadun liittymän muutostarpeet.
  - c. Jalankulkuyhteys Sofianlehdonkadulta Koskelantielle on mahdollistettava ja pyöräliikenteen yhteyttä selvitettävä, vaikka autoliikenne katkaistaisiin.
  - d. Hankkeen, kaupungin kanssa yhteistyössä, laatima liikenteen yleissuunnitelma tulee yhteensovittaa kaupungin laatimien liikennesuunnitelmien kanssa.
  - e. Korttelin laajentuessa nykyisen Mäkelänkadun-Koskelantien liittymän kaakkoisreunassa nykyisen liittymän alueelle, tulee uudet järjestelyt huomioida yleissuunnitelmassa.
  - f. Mahdollinen Sofianlehdonkadun ajoyhteyden siirto Vähänkyröntien liittymään tulee tutkia.
  - g. Vähänkyröntien liittymästä tulee tutkia ajomahdollisuutta Mäkelänkadun yli Käpylän liikuntapuistoon, sekä liittymän muuttamista valo-ohjatuksi.
  - h. Varausalue tulee suunnitella kävelypainotteisesti lisäten julkista, viihtyisää kävely-ympäristöä.
  - i. Alueen pyöräliikennejärjestelyjen tulee vastata pyöräliikenteen tavoiteverkon palvelutasoa.
  - j. Pysäköinti tulee sijoittaa maan alle kunnallistekniset reunaehdot huomioiden.
13. Teknialoudelliset reunaehdot
  - a. Alueen esirakentamisesta tulee laatia tarvittavat yleissuunnitelmat kustannusarvioineen.
  - b. Alueella sijaitsee tekniikkatunneli pystykuiluineen. Nämä ovat pysyviä rakenteita, joita ei siirretä. Tunneli ja pystykuilu suojaetäisyyksineen tulee ottaa sitovina lähtökohtina suunnitteluun.
  - c. Varauksensaaja tutkii kustannuksellaan vaihtoehtona pystykuilun integroimista rakennuksiin. Integroimiseen liittyviä teknisiä vaatimuksia on tarkasteltu alustavasti kaupungin teettämässä selvityksessä (Afy, luonnos 7.6.2023, Mäkelänkadun kunnallistekninen tarkastelu).
  - d. Kaupunki on alustavasti tutkinut tekniikkatunnelissa ja muualla suunnittelualueella sijaitsevan merkittävän infran, kuten DN 1000 vesijohdon, DN 600 kaukolämpöputkien ja 110 kV sähkölinjojen

2.10.2023

siirtomahdollisuuksia maankäytön suunnitteluun (Afry, luonnos 7.6.2023, Mäkelänkadun kunnallistekninen tarkastelu). Alueella sijaitseva infra tulee ottaa huomioon ja yhteensovittaa suunnittelun kanssa.

- e. Alueen liikenteen aiheuttamat ympäristöhäiriöt, kuten melu ja ilmanlaatu, tulee ottaa lähtökohtina huomioon.

#### 14. Maaperäehdot

- a. Varausalueen maaperän puhtauteen liittyen, alueella on ollut jakeluasematoimintaa. Osa varausalueesta on puhdistettu ympäristöviranomaisen päätösten mukaisesti. Alueelle on jäänyt pilaantuneita maita.
- b. 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.
- c. Edellä mainittu ei koske varauksensaajan hallinnassa olevaa aluetta. Mikäli kyseisellä varausalueen osalla ilmenee tarvetta maaperän puhdistamiseen, varauksensaaja vastaa kustannuksellaan alueen puhdistamisesta sekä alueella olevien jätteiden poistamisesta.
- d. Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä, eikä vahingoista, haitoista tai kustannuksista, joita viivästyksestä saattaa hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle aiheutua.

#### 15. Rakentamisen reunaehdot

- a. Rakentamisessa edellytetään käytettävän vähähiilisiä ratkaisuja Hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman mukaisesti.
- b. Varauksensaajan on selvitettävä rakentamisen CO<sub>2</sub>-päästöjä ja raportoitava siitä kaupungille varausaikana.
- c. Kiertotalouden vaatimukset tulee ottaa huomioon.
- d. Varauksensaajalla ei ole varauspäätösten perusteella oikeutta aloittaa maanrakennus- tai rakennustöitä tontilla.

#### 16. Kehittämisvarauksen jälkivaiheessa varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan seuraavat selvitykset. Listausta voidaan täsmentää suunnittelun edetessä.

- a. Esi- ja pohjarakentamisen yleissuunnitelma
- b. Tarvittavat rakenne- ja palotekniset periaatesuunnitelmat
- c. Liikenteen yleissuunnitelma ja liikenteellisten vaikutusten arviointi
- d. Melu-, runkomelu- ja värinäselvitys
- e. Ilmanlaatuselvitys
- f. Vaikutukset ympäristöön
- g. Tarvittavat kunnallistekniset yleissuunnitelma

2.10.2023

## 17. Vuorovaikutus

- a. Varauksensaaja kartoittaa kaupungin ohjauksessa kaupunkilaisten, asiantuntijoiden ja muiden osallisten mielipiteitä viitesuunnitelmista.
- b. Kehittämisvarauksen neuvotteluvaiheessa varauksensaajan tulee laatia tarkentavia havainnekuvia asukasvuorovaikutusta varten.

## 18. Kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista erikseen. Varauksensaajalla on oikeus tontinvaraukseen seuraavin edellytyksin:

- a. Varauksensaaja on noudattanut kehittämisvarauksen ehtoja.
- b. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt hankkeen toteuttamiseksi vaadittavan asemakaavan muutoksen.
- c. Varauksensaaja on esittänyt luotettavan selvityksen hankkeen toteuttamisen vaatiman rahoituksen järjestämisestä ja mahdollisista yhteistyökumppaneista.
- d. Kaupunki ja varauksensaaja pääsevät yhteisymmärrykseen tontinvarauksen ehdoista.
- e. Muita erityisiä perusteita tontinvarauksen myöntämiselle ei ole ilmennyt.

## 19. Lisäksi tulee noudattaa yleisiä tontinvarausehtoja.

## 20. Jatkovalmistelussa huomioidaan kehitysvarauksen ympäröivän alueen asukkaiden laadukkaat ja saavutettavat joukkoliikenneyhteydet yhteistyössä HSL:n kanssa. Suunnittelussa pyritään luomaan jalankulun sujuvuuden kannalta laadukasta sekä arkkitehtuuriltaan korkealaatuista Olympiakylän ja Kisakylän alueiden yhtenäistäväää lopputulosta.