

Hietalahden erityiset varausehdot:

1. Varauksensaajana on HGR Property Partners (y-tunnus 1874983-7)
2. Varaus on voimassa 31.12.2024 asti
3. Suunnittelun reunaehdot:
  - a. Alue on keskustan laajenemisaluetta ja se tulee suunnitella kantakaupungin rakennetta jatkamalla. Uudisrakentamisen tulee olla pääosin toimitilaa ja maantasokerrosten kaupunkilaisille avointa liike- tai muuta toimitilaa.
  - b. Suunnitteluratkaisun tulee perustua laadukkaaseen, kävelypainotteisen julkisen tilan lisäämiseen ja sellaisiin tarkoituksenmukaisiin liikennetarkaisuihin, jotka sujuvoittavat liikkumista ja parantavat ympäristön viihtyisyyttä.
  - c. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että varausalue on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.
  - e. Suunnitteluryhmässä on oltava mukana liikenteen, teknisten selvitysten sekä maisemasuunnittelun asiantuntijoita. Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan, toteutettavuuden että kustannusvaikutusten suhteen. Hankkeella tulee olla suunnitteluryhmässä riittävä tekninen osaaminen mm. geotekniikan, kunnallistekniikan, rakennetekniikan sekä ympäristövaikutusten arvioinnin osalta. Hankkeen tulee osoittaa suunnitelman tekninen toteutettavuus ja kustannusvaikutukset riittävän laajalta tarkastelualueelta.
  - g. Bulevardin näkymäakseli merelle on pidettävä avoimena. Myös torialueen maisemallinen yhteys mereen on säilytettävä.
  - h. Hietalahdenaltaan ja meren välinen yhteys tulee säilyttää avoimena ja lähtökohtaisesti pienveneellä läpikuljettavana.
  - i. Hietalahdenlaiturissa on laivapaikkoja mm. ravintolalaivoille ja tämän tulee olla mahdollista jatkossakin.
  - j. Uudisrakentamisessa tulee noudattaa Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelman periaatteita.
  - k. Suunnitelmiin pitää sisällyttää liikennetarkastelu sekä rakennettavuusselvitys sekä muut tarvittavat selvitykset hankkeen toteutettavuuden, taloudellisten vaikutusten sekä muiden vaikutusten arviointiin.
  - l. Hanke ei saa aiheuttaa haittaa Hietalahden telakan toimintaedellytyksille.

## 4. Vuorovaikutus

Kehittämisvarauksen aikana käynnistetään asemakaavoitus ja siihen liittyvä vuorovaikutusprosessi. Kaupunki järjestää vuorovaikutuksen osana asemakaavaprosessia. Varauksen saaja osallistuu järjestettäviin tilaisuuksiin ja tarvittavan viestintämateriaalin tuottamiseen.

## 5. Liikenteelliset lähtökohdat:

- a. Mikäli katuverkkoon tehdään muutoksia, tulee hankkeen määrittää korvaavat yhteydet ja varmistaa niiden toimivuus sekä selvittää vaikutukset muihin katuihin.

17.3.2023

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

- b. Alueen joukkoliikenne perustuu raitiotielinjoihin. Hankkeen järjestelyt eivät saa heikentää joukkoliikenteen toimivuutta tai palvelutasoa.
  - c. Alue tulee suunnitella kävelypainotteisesti.
  - d. Merenranta varataan julkiseksi alueeksi. Se tulee olla helposti saavutettavissa ja sinne tulee suunnitella laadukas julkinen jalankulkureitti.
  - e. Alueen pyöräliikennejärjestelyt tulee toteuttaa vastaamaan pyöräliikenteen tavoiteverkon palvelutasoa.
6. Teknitaloudelliset reunaehdot ja lähtökohdat:
- a. Varausalueella sekä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee merkittäviä alueita palvelevia kunnallisteknisiä verkostoja mm. 110kV -korkeajännitekaapeli.
  - b. Lähes koko varausalue on vanhaa täyttöaluetta, jonka laadusta ei ole kattavaa tietoa. Merenpohjan sedimentin koostumusta on alustavasti tutkittu ja sen arvioidaan olevan osin pilaantunutta. Ruoppausten ja täyttöjen laajuus sekä ruopattavien materiaalien laatu tulee selvittää tarkemmin.
  - c. Alue sijaitsee meriveden tulvariskialueella. Alueelle on laadittu alustavat tulvasuojausperiaateratkaisut, joiden perusteella tulvasuojaustarve ulottuu esitettyä varausaluetta laajemmalle. Jatkosuunnittelussa tulee turvata tulvasuojausratkaisun toteuttaminen ja vastuunjako. Tulvasuojauksen osalta tulee jatkosuunnittelussa varmistaa suojausratkaisun toiminen kokonaisuutena, sisältäen pumppaamo-, tulvaportti- ja aluerakenteilla tehtävät ratkaisut.
  - d. Suunnittelualueella sijaitsee eri aikakausina rakennettuja alue- ja rantarakenteita, joiden korjaustarve ja ajankohta vaihtelee. Suunnitteluratkaisun vaatimat alustavat rantarakenneratkaisut ja niiden alustavat kustannukset on selvitetty.
  - e. Tarkemman vaiheistuksen sekä korjaustavan selvittämiseksi alueella tulee suorittaa kunto- ja maaperätutkimuksia, joiden perusteella korjaustarvetta voidaan tarkemmin arvioida. Rantarakenteiden vakavuus tulee varmistaa.
  - f. Pohja- ja orsiveden pintaa ei saa laskea ja vaikutukset tulee arvioida
  - g. Varausaikana tulee sopia alueen toteutusperiaatteet ja tekninen vastuunjako
7. Kaupunki laatii sekä tarvittaessa päivittää ja tarkentaa seuraavat selvitykset varausaikana
- a. Liikenteen perusverkkoselvitys
  - b. Kunnallistekninen yleissuunnitelma ja tulvasuojeluratkaisun tarkennukset
  - c. Maaperän pilaantuneisuuden kunnostussuunnitelmat
  - d. Kooste alkuvaiheen vuorovaikutuksesta suunnittelun pohjaksi
  - e. Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi ja siihen liittyvät osaselvitykset
  - f. Kaupunki vastaa tarvittavien selvitysten laatimisesta varausalueen ulkopuolella.
8. Varauksensaajan laatii varausaikana kustannuksellaan seuraavat selvitykset yhteistyössä Helsingin kaupunkiympäristötoimialan kanssa sekä tarvittaessa päivittää ja tarkentaa kehittämisvarauksen ensivaiheessa laadittuja selvityksiä
- a. Maa- ja vesialueiden tarkentavat tutkimukset

17.3.2023

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

- b. Ranta- ja aluerakenteiden kunto- ja korjaustarveselvitykset sekä rakenteiden erikoistarkastukset.
- c. Esi-, pohja- ja rantarakentamisen alustavan yleissuunnitelman tarkennus suunnitteluvarausalueelta.

Suunnitelmissa tulee esittää tarkentavien tutkimusten perusteella aluerakenteiden kunnostamisen vaiheistus, vakavuus ja käyttöikä. Varauksensaajan tulee huomioida suunnitelmissa kunnallistekniikan, yleistasausten ja tulvasuojelun reunaehdot.

- d. Liikenteellisten vaikutusten arviointi
  - e. Arviointi liikenteen vaikutuksista meluun ja ilmanlaatuun
  - f. Pysäköintiselvitys
  - g. Suunnittelualueen ympäristöhistoriallinen selvitys
  - h. Vaikutukset kaupunkikuvaan ja ympäristön historiallisiin arvoihin
  - i. Vaikutukset ympäristöön (mm. vesistö- ja virtauselvitykset)
  - j. Ekologisen kestävyuden ja resilienssin arviointi
9. Edellä mainittujen selvitysten laatimisvastaista ja kustannusjaosta voidaan poiketa kehittämistarauksen aikana, mikäli osapuolet niin erikseen sopivat.
10. Kehittämistarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa noin 15 000–20 000 k-m<sup>2</sup>:n osuus uudesta toimitilarakennusoikeudesta. Kaupunki päättää lopun rakennusoikeuden varaamisesta myöhemmin erikseen.
11. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.
12. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista tontin luovuttamista ja että kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta ja sen ehdoista vapaan harkintansa mukaan erikseen. Kaupunki luovuttaa tulevat tontit markkinahintaan. Toimitilarakennusoikeuden tavoitehintana pidetään vähintään 1 700 €/k-m<sup>2</sup>.
13. Varauksen saaja on tietoinen, että hankkeen tulee olla myös kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti perusteltu. Tontinluovutustulojen ja kaupungilta hankkeen toteuttamiseksi vaadittavien investointien tulee tätä varten olla tasapainossa. Varauksensaaja on tietoinen, etteivät edellä tarkoitetut kaupungin investoinnit sisälly tällä hetkellä kaupungin investointisuunnitelmaan ja kaupunki päättää investointien rahoittamisesta vapaan harkintansa mukaan erikseen.

17.3.2023

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

Yleiset kehittämisvarauksia koskevat ehdot:1. *Varauksensaajan yleiset velvollisuudet*

Varauksensaaja on velvollinen toiminnassaan noudattamaan verotusta, ympäristönsuojelua, työsuojelua, työoloja sekä työehtoja koskevia sekä muista 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 vastaavasta 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.

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

Myös varauksensaajan yhteistyökumppanit ovat velvollisia noudattamaan varauspäätöksessä varauksensaajalle asetettuja varausehtoja.

2. *Suunnitteluvelvollisuus*

Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan varausalueelle idea/viite/maankäyttösuunnitelmat ilman aiheutonta viivytystä. Varauksensaaja sitoutuu osaltaan edistämään varausalueen suunnittelua ja asemakaavoitusta aktiivisesti.

Varauksensaaja sitoutuu suunnittelemaan kokonaisvastuuperiaatteella varausalueen ja kunkin varausalueelle toteutettavan rakennuksen tämän varauspäätöksen ehtojen mukaisesti.

Varausalue ja tulevat rakennukset on suunniteltava siten, ettei niiden toteuttamisesta, käytöstä, ylläpidosta, korjaamisesta, eikä uudistamisesta aiheudu vahinkoa, haittaa, eikä vaaraa varausalueen alapuolella, eikä sen ympäristössä mahdollisesti sijaitseville tai sinne asemakaavassa tai muutoin toteutettaviksi osoitetuille rakennuksille, rakenteille, maanalaisille tiloille, yleisille alueille, johdoille, putkille ja vastaaville eikä niiden tavanomaiselle käytölle.

*2.1 Suunnitelmien yhteensovittaminen ja varausalueen rakentamiskelpoisuus*

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin alueellisten yhteistyö- ja koordinoitiryhmien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovittamaan yhteen varausaluetta koskevat suunnitelmat yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa niin, ettei varausalueen toteuttamisesta aiheudu tarpeetonta haittaa muille kiinteistöille tai yleisille alueille.

17.3.2023

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että varausalueen toteuttamiseen ja sen aikatauluun saattaa merkittävästi vaikuttaa yleisten alueiden rakentaminen sekä lähialueen kortteleiden ja muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen rakentaminen.

Varausalueen ulkopuoliset kadut, puistot ja kunnallistekniikka rakennetaan kaupungin ja muiden niiden toteuttamisesta vastaavien tahojen päättämän aikataulun mukaisesti. Tämän vuoksi varauksensaaja on velvollinen hyvissä ajoin etukäteen ennen rakentamisen aloittamista varmistamaan kadun ja muiden yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan rakentamisen suunnitelmat ja toteutusaikataulun sekä varausalueen rakentamiskelpoisuuden näistä vastaavilta tahoilta.

### 3. *Pohjatutkimusten suorittaminen*

Varauksensaajalla on tämän varauspäätöksen perusteella oikeus kustannuksellaan ja vastuullaan suorittaa varausalueella tavanomaisia geoteknisiä pohjatutkimuksen maaperän laadun ja kantavan pohjakerroksen sijainnin selvitystä sekä perustamistapojen yksityiskohtaista suunnittelua varten. Varauksensaaja vastaa perustamistavan valinnasta.

Varauksensaajan tulee ilmoittaa hyvissä ajoin ennen maaperätutkimuksen suorittamista kaupunkiympäristön toimialan maankäyttö ja kaupunkirakenne palvelukokonaisuuden maanomaisuuden kehittäminen ja tontit -palvelulle tutkimuksen tekemisestä. Tontit -palvelu antaa tarvittaessa maaperätutkimusten suorittamisesta kirjallisesti aluekohtaisia lisäohjeita, joita varauksensaajan tulee noudattaa.

Varauksensaajalla ei ole kuitenkaan oikeutta ilman eri suostumusta suorittaa varausalueella muita toimenpiteitä, kuten kaataa puita. Varauksensaaja on velvollinen vaadittaessa kustannuksellaan ennallistamaan varausalueen Helsingin kaupungin edellyttämään kuntoon.

Helsingin kaupunki ei vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli maaperätutkimusten suorittaminen varausalueella ei ole mahdollista.

Varauksensaaja on velvollinen ennallistamaan alueen tutkimuksia edeltävään kuntoon kustannuksellaan.

### 4. *Johdot, viemärit, muuntamot, jakokaapit sekä muut yhdyskuntatekniset laitteet tai vastaavat*

Varausalueella sijaitsee tai saattaa sijaita käytössä olevia kunnallisteknisiä johtoja, viemäreitä, laitteita tai vastaavia, kuten valopylväitä, valaisimia, jakokaappeja, muuntamoita tai liikenteen ohjauslaitteita. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan erikseen selvittämään vuokra-alueen johtotiedot ja tiedot alueella mahdollisesti sijaitsevista yhdyskuntateknisistä laitteista tai vastaavista.

Varauksensaaja on velvollinen korvauksetta sallimaan mainittujen kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden ja vastaavien rakentamisen, pitämisen, käyttämisen, huoltamisen sekä uudistamisen varausalueella, ellei kaupungin tai johtojen omistajien kanssa muuta sovita. Mahdollisten johtosiirtojen sekä rakenteiden ja/tai laitteiden tai vastaavien siirtojen ehdot määrittelee niiden omistaja. Siirtojen kustannuksista sovitaan erikseen.

17.3.2023

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

#### 5. *Maanlaiset hankkeet*

Kaupungilla ja/tai sen määräämillä on pysyvä oikeus korvauksetta pitää ja toteuttaa varausalueella ja sen ympäristöön maanlaisia tiloja ja hankkeita sekä käyttää ja ylläpitää sekä kehittää niitä edellyttäen, etteivät nämä estä eivätkä rajoita varausalueen asemakaavan eivätkä tämän sopimuksen mukaista toteuttamista eivätkä käyttöä.

#### 6. *Varauksensaajan vastuu maaperästä*

Varauksensaaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että varausalue ei varauksensaajan toimesta tai muutoin pilaannu.

Mikäli varausalue varauksensaajan toimesta tapahtuneen onnettomuuden tai muun syyin vuoksi pilaantuu, varauksensaaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan asiasta viranomaisille ja erikseen kirjallisesti kaupunkiympäristön maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palveluille sekä estämään pilaantumisen leviämisen. Varauksensaaja on velvollinen puhdistamaan alueen sekä esittämään kaupungille kunnostuksen loppuraportin.

Selvyyden vuoksi todetaan, että vastuu maaperästä on voimassa varausaikana siltä osin kuin varauksensaaja suorittaa varausalueella edellä kohdan 3 mukaisia tutkimuksia.

#### 7. *Vastuuvapauslausekkeet*

Kaupunki ei vastaa mistään varauksensaajan hankkeen suunnittelun tai pohjatutkimusten suorittamisen mahdollisesti aiheuttamista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle eikä kolmannelle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke viivästyy esimerkiksi varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai rakentamisen viivästymisen, varausalueella sijaitsevien käytössä olevien kunnallisteknisten johtojen, viemäreiden, laitteiden tai muiden vastaavien rakenteiden siirtojen, varausalueella tai sen maaperässä olevien rakenteiden, jätteiden tai muiden vastaavien poistamisen tai maaperän puhdistamisen johdosta tai mikäli varausaluetta ei muista syistä saada rakennuskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen edellyttämässä aikataulussa taikka varauksensaaja joutuu tällaisten viivästymisten tms. seikkojen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle aiheutuvista kustannuksista ja mahdollisista vahingoista, kuten suunnittelu- ja muista kuluista, joita varauksensaajalle saattaa aiheutua esimerkiksi siitä, että varauksensaajan hanketta koskevat luvat tai muut päätökset oikaisuvaatimuksen, ylemmän toimielimen tai valituksen johdosta muuttuvat tai kumoutuvat tai niiden hyväksyminen tai lainvoimaistuminen viivästyy.

Mikäli varattavaan alueeseen kohdistuu voimassa oleva maanvuokrasopimus, ei kaupunki vastaa mistään vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli kaupunki ja varattavan alueen/tontin vuokralainen eivät pääse sopimukseen varausalueen vuokraamisen ja rakentamisen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia

17.3.2023

HIETALAHDEN VARAUSEHDOT

koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokraus-päätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, hai-toista eikä kustannuksista, mikäli varauksensaajan hanke viivästyy varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen, yleisten alueiden tai kunnallistekniikan suunnittelun tai jos hankkeen toteutumisen edellyttämä asemakaava tai asemakaavan muutos ei tule voimaan tai aluetta ei muista syistä saada rakentamiskelpoiseksi varauksensaajan hankkeen toteuttamisen edel-lyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suoritta-maan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.