

16.1.2023

Alppilan pohjoisosan erityiset varausehdot

1. Varauksensaajana on NCC Property Development Oy (y-tunnus 1765519-3).
2. Varaus on voimassa 31.12.2024 asti.
3. Suunnittelun reunaehdoja
 - a) Viitesuunnittelualue on keskustan laajenemisaluetta ja maankäyttöratkaisut tulee suunnitella kantakaupungin kaupunkirakenteeseen sovittaen ja Pasilan keskusta-alueita tukien. Uusi rakentaminen sijoitetaan pääosin katujen varsille kaupunkimaista katutilaa muodostaen.
 - b) Uudisrakentamisen tulee Savonkadun varrella olla pääosin toimistotilaa ja maantakerrosten katutilaan ja puistoväylälle avautuvaa liiketilaa ja/tai avointa palvelutilaa. Uusi asuinrakentaminen on mahdollista Alppilan vanhaan kaupunkirakenteeseen liittyvillä osa-alueilla viitesuunnittelualan itäosassa. Asuinrakennusten alimman kerroksen tulee olla pääasiassa liike- ja toimitilaa. Alueen eteläosaan Savonkadun itäpuoliselle alueelle on mahdollista tutkia rakennettavaksi asumista tai toimitilakäytön ja asuminen yhdistäviä monikäyttökiinteistöjä. Palveluiden tonttitarve määritellään erikseen palveluverkkoselvitykseen perustuen.
 - c) Saimaanpuistikon-Savonpuiston puolisilla alueilla suunnitteluratkaisun tulee perustua viheryhteyden säilyttämiseen ja parantamiseen sekä laadukkaan, kävelypainotteisen julkisen tilan ja oleskeltävien puistoalueiden kehittämiseen yhtenäisenä kokonaisuutena alueen poikki etelä-pohjoissuunnassa. Kallioalueita, kuten ehyitä lakialueita sekä olemassa olevaa puustoa, tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan osana yleisten alueiden suunnittelua ja korkeatasoista maisemarakentamista. Suunnitteluratkaisussa tulee huomioida kallioiden säilyminen alueen kaupunkikuvassa vaalimalla kaduilta kallioille avautuvia näkymiä.
 - d) Suunnitteluryhmässä on oltava mukana myös liikenteen, teknisten selvitysten ja maisemasuunnittelun asiantuntijoita. Eri vaihtoehtoja arvioidaan sekä kaupunkikuvan, toiminnallisuuden, 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.
 - e) Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2030 -ohjelman periaatteita.
 - f) Suunnitelmiin pitää sisällyttää liikennetarkastelu sekä rakennettavuusselvitys sekä muut tarvittavat selvitykset hankkeen toteutettavuuden, taloudellisten vaikutusten sekä muiden vaikutusten arviointiin.

16.1.2023

4. Vuorovaikutus

Kaavaehdotus suunnitelmiseen ja asiakirjoineen tulee nähtäville kaupunkiympäristölautakuntaesittelyn jälkeen asemakaavan vuorovaikutusprosessin mukaisesti.

5. Liikenteelliset lähtökohdat

- a) Savonkadun itäpuolisten tonttien muodostaminen kadun varrella edellyttää Savonkadun katutilan kaventamista nykyisestä. Aleksis Kiven kadun ja Viipurinkadun järjestelyjä uusitaan. Baanan kehittämistarve tulee huomioida suunnittelussa.
- b) Savonkadun itäpuoliset maanpäälliset alueet tulee suunnitella autottomiksi ja puistoalueelle tulee suunnitella laadukas julkinen jalankulkureitti Aleksis Kiven kadun ja Viipurinkadun välillä. Alueelle tulee lisäksi suunnitella riittävä määrä jalankulun/pyöräilyn poikittaisyhteyksiä. Suunnittelussa tulee huomioida Savonkadun ylittävän kävelysillan uusimistarve ja luonteva uusi sijainti.
- c) Suunnittelussa tulee huomioida tarve radan ylittävälle jalankulun ja pyöräilyn sillalle.
- d) Alueen joukkoliikenne perustuu bussi- ja raitiotielinjoihin sekä rautatiehen. Hankkeen järjestelyt eivät saa heikentää joukkoliikenteen toimivuutta tai palvelutasoa.
- e) Alueen pyöräliikennejärjestelyt tulee toteuttaa vastaamaan pyöräliikenteen tavoiteverkon palvelutasoa.

6. Maanalainen pysäköintilaitos

- a) Varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan maanalaisen pysäköintilaitoksen viite-suunnitelma.
- b) Pysäköintilaitoksen tulee olla yleinen maanalainen pysäköintilaitos, joka palvelee alueen uusien toimitilakiinteistöjen (ml. asiointipysäköinti) ja asuinkiinteistöjen lisäksi lähiympäristön muuta pysäköintitarvetta sekä mahdollistaa toimitilakiinteistöjen maanalaisen keskitetyn huoltoajon Savonkadun molemmin puolin. Kuhunkin hankkeeseen ryhtyvä vastaa itse kustannuksellaan tarkemmista suunnitelmista ja toteutuksesta.
- c) Suunnittelussa tulee huomioida yleisten alueiden tuomat vaatimukset rakenteille (Helsingin kaupunki, yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohje) ja huollettavuus sekä laitoksen vaatimat maanpinnalle johtavat reitit ja tekniset yhteydet, jotka tulee sijoittaa rakennuksiin.
- d) Pysäköintilaitoksen toteuttamiskelpoisuus tulee arvioida riittäviin suunnitelmiin ja selvityksiin pohjautuen. Pysäköintilaitoksesta tulee laatia alustavat rakennetekniset yleis-suunnitelmat, joissa esitetään lisäksi kaikki maanpintaan tulevat yhteydet tilavarauksiin.
- e) Pysäköintilaitoksen suunnittelussa on huomioitava olemassa olevat sekä uudet maanalaiset tilavaraukset.

7. Teknistaloudelliset reunaehdot ja lähtökohdat

- a) Pohjarakentaminen ja maaperä: Viitesuunnittelualueella maanpinnan taso vaihtelee merkittävästi. Alimmillaan alueen eteläosassa maanpinnan taso on noin +10 ja korkeimmillaan Saimaanpuistikon alueella noin +33. Maaperä on pääosin kalliota. Alueella ei sijaitse olemassa olevia pohjaveden mittauspisteitä. Hankkeelle tunnukset Soili-järjestelmään.

16.1.2023

- b) Kunnallistekniikka: Alueella sijaitsee tavanomaisen kunnallistekniset verkostot. Lisäksi alueella sijaitsee maanalaisia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tunneleita. Hanke hankkii karttakorista alueen johtokartat.
- c) Ympäristöhäiriöt: Alueelle kohdistuu liikennemelua alueen katujen liikenteestä sekä rautatiestä. Rautatie aiheuttaa alueelle mahdollisesti myös tärinä tai runkomelua.
- d) Maanalaiset tilat: Alueella sijaitsee olemassa olevia maanalaisia tiloja ja tunneleita. Kaupunki toimittaa hankkeelle tarvittavat tiedot maanalaisista tiloista ja tunneleista.

8. Kehittämismääräyksen ensivaiheessa kaupunki laatii seuraavat selvitykset

- a) Palveluverkkoselvitys
- b) Liikenteen perusverkkoselvitys
- c) Kooste alkuvaiheen vuorovaikutuksesta suunnittelun pohjaksi.

9. Varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan seuraavat selvitykset

- a) Kaupunkirakennetarkastelut: Hanke laatii suunnitteluratkaisun liikennetarkasteluineen sekä alustavan toteuttamisen kustannusarvion
- b) Rakennettavuusselvitys/pohjarakentamisen yleissuunnitelma: Hanke esittää suunnittelun alueen osalta; maaperä, uusien rakennusten perustamistavat ja tarvittaessa olemassa olevien huomiointi, pohjaveden hallinnan ratkaisut (pohjaveden pinnan taso, tarvittavat uudet pohjaveden mittauspisteet), rautatieradan huomiointi perustamisessa sekä muut kohteen pohjarakentamiseen vaikuttavat asiat.
- c) Alustava kunnallistekniikan ja tasauksen yleissuunnitelma: Hanke selvittää uuden maankäytön tarvitsemat kunnallistekniset muutostarpeet, laatii niistä suunnitelmakartat sekä laatii niiden kustannusarviot. Yhteensovitus katualueille tapahtuvien muutosten kanssa. Tarvittavat muuntamot integroituihin rakennuksiin. Olemassa oleva teknisten tilojen sisäänkäyntirakennelma Viipurinkadulla tulee integroida rakennukseen. Hanke on tarvittavissa määrin yhteistyössä verkostojen haltijoiden kanssa. Hanke laatii alueen tasauksen yleissuunnitelman ja tulvareitti tarkastelun. Hanke laatii alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelman.
- d) Meluselvitys: Hanke laatii liikennemeluselvityksen sekä runkomelu ja tärinäselvityksen. Ilmanlaatu asiantuntija-arviona.
- e) Energiahuolto: Hanke esittää energiahuollon pääperiaatteet, tarvittavat tilavaraukset sekä vaikutukset.
- f) Jakamistalous: Hanke esittää energiahuollon pääperiaatteet, tarvittavat tilavaraukset sekä vaikutukset.
- g) Siltarakenteet: Hanke esittää mahdollisten uusien siltarakenteiden tilavaraukset ja rakennetekniset pääperiaatteet ja niiden alustavat kustannusarviot.
- h) Maanalaisten tilojen yleissuunnitelmat: Hanke esittää rakennetekniset, lvis, palo- ja pe-lastustekniset yleissuunnitelmat. Yhteensovitus olemassa olevien rakenteiden sekä maanpäällisen maankäytön kanssa.
- i) Tuulisuus: Selvitys tuulisuuden vaikutuksesta.

16.1.2023

10. Lisäksi varauksensaajan tulee laatia kustannuksellaan seuraavat selvitykset
 - a) Liikenteellisten vaikutusten arviointi
 - b) Vaikutukset ympäristöön
 - c) Vaikutukset kaupunkikuvaan
 - d) Ekologisen kestävyuden ja resilienssin arviointi
 - e) Tarvittavat päivitykset ja tarkentavat suunnitelmat kohtaan 9.

11. Lisäksi kaupunki laatii kehittämisvarauksen aikana seuraavat selvitykset
 - a) Maaperän pilaantuneisuuden kunnostussuunnitelmat. Tutkimustarve arvioidaan suunnittelun aikana.
 - b) Laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi ja siihen liittyvät osaselvitykset. Kaupunki arvioi tarvittaessa.

12. Edellä mainittujen selvitysten laatimisvastuista ja kustannusjaosta voidaan poiketa kehittämisvarauksen aikana, mikäli osapuolet niin erikseen sopivat.

13. Kehittämisvarauksen saajalle varataan alustavasti mahdollisuus toteuttaa ensimmäisistä rakennusvaiheista noin 45 000 k-m² toimitilarakentamista tai vähintään 35 % viitesuunnittelualueen uudesta toimitilarakentamisen rakennusoikeudesta, sekä maanalainen pysäköintilaitos ja huoltoyhteys. Kaupunki päättää erikseen muiden viitesuunnittelualueen tonttien varaamisesta.

14. Varauksensaaja on tietoinen, ettei tämä varaus vielä mahdollista tontin luovuttamista ja että kaupunki päättää toteutukseen tähtäävästä tontinvarauksesta erikseen.

15. Varauksensaaja on velvollinen tarvittaessa täydentämään tai laatimaan lisäsuunnitelmia tässä asiakirjassa listattujen lisäksi. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan suunnitelmat yhteistyössä kaupungin ja muiden tarvittavien tahojen osalta

16. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.

16.1.2023

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 asema-kaavassa 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 koordinaatioyhtymien kanssa. Varauksensaaja on velvollinen kustannuksellaan sovit-

16.1.2023

tamaan yhteen varausaluetta koskevat suunnitelmat yleisten alueiden sekä muiden varausaluetta ympäröivien kiinteistöjen kanssa niin, ettei varausalueen toteuttamisesta aiheudu tarpeetonta haittaa muille kiinteistöille tai yleisille alueille.

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 pohjatutkimuksia 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.

16.1.2023

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 oikeusvaatimuksen, 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 rakenta-

16.1.2023

misen edellytyksenä olevista maanvuokrasopimuksen muutoksista tai varausalueiden vuokrasopimuksen ehdoista. Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle tai kolmannelle aiheutuvista kustannuksista eikä mahdollisista vahingoista, mikäli varattavaa aluetta/tonttia koskevan vuokrasopimuksen muuttamista koskeva päätös, varausalueita koskeva vuokrauspäätös tai muu asiaan liittyvä päätös oikaisuvaatimuksen, kunnallisvalituksen tai ylemmän toimielimen päätöksen johdosta muuttuu tai kumoutuu.

Kaupunki ei myöskään vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista vahingoista, haitoista 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 edellyttämässä aikataulussa tai mikäli varauksensaaja joutuu viivästymisen johdosta suorittamaan väliaikais- tai muita järjestelyjä varausalueen osalta.