

## Liite 3 / Erityiset varausehdot, asuntokortteli 10674

### 1. Suunnitelma ja jatkosuunnitteluohjeet

Korttelin 10674 tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee noudattaa:

Varausalueelle toteutettavien rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota hiilijalanjälkeä ja energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin.

Tonttien 10674/1-4 osalta varauksensaaja sitoutuu noudattamaan vähähiilisyden ja ympäristöarvojen osalta seuraavia lukemia: hiilijalanjälki 603 kgco<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>, A2018 E-luku 28 kWhE/(m<sup>2</sup>vuosi), viherkerroin 2,0. Näistä voidaan poiketa, jos poikkeamiselle saadaan ulkopuolisen asiantuntijan perustelut eikä poikkeaminen johdu toimijasta.

Varauksensaaja sitoutuu toimittamaan kaupungille luotettavat selvitykset edellä mainittujen seikkojen toteutumisesta.

Korttelin 10674 tonttien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee lisäksi noudattaa:

- kilpailuehdotukseen annettuja arviointimuistiosta ilmeneviä mahdollisia jatkosuunnitteluohjeita,
- kilpailuohjelmaa suunnitteluohjeineen sekä
- muutoin tätä varauspäättöä.

Liitteenä 10 oleva kilpailuehdotus on ollut laatukilpailun ratkaisun perusteena eikä sen laatutasoa saa heikentää. Mainittuun kilpailuehdotukseen ei saa tehdä muutoksia ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Kaupungilla on kaikissa tapauksissa menettelyn missä vaiheessa tahansa oikeus edellyttää, että kilpailuehdotus muutetaan, mikäli se rakennusluvan edellytysten tai muun vastaavan syyn vuoksi on välttämätöntä.

Pääsuunnittelijaa ei saa vaihtaa ilman kaupungin (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit-palvelun) suostumusta.

Varauksensaaja on tietoinen ja hyväksyy sen, että kaikki poikkeamat asemakaavasta käsitellään niistä erikseen säädetyssä järjestyksessä. Siten tämä varauspäättö ei ole tae poikkeamisen hyväksymiselle.

### 2. Hallinta- ja rahoitusmuoto

Varausalueelle saa toteuttaa sääntelemättömiä vapaarahoitteisia omistus- ja/tai vuokra-asuntoja enintään noin 53 % eli noin 6 750 k-m<sup>2</sup> kuitenkin siten, että 6 750 k-m<sup>2</sup> toteutettavasta asuinrakennusoikeudesta saa olla enintään noin 50 % (noin 3 375 k-m<sup>2</sup>) sääntelemättömiä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon tilalle saa rakentaa kokonaan tai osittain valtion lyhyen korkotuen vuokra-asuntoja.

Valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tulee olla vähintään 3 900 k-m<sup>2</sup>. Valtion pitkän korkotuen vuokra-asuntoja ja / tai valtion tukemia asumisoikeusasuntoja tulee olla vähintään 2 050 k-m<sup>2</sup>.

Varauksensaaja on velvollinen toteuttamaan hankkeensa edellä mainittu hallinta- ja rahoitusmuotojakauma huomioiden niin, että yhteenlaskettu rakennusoikeus vastaa kaavanmukaista rakennusoikeutta (12 700 k-m<sup>2</sup> + 300 k-m<sup>2</sup>) sekä sopimaan tonttijaosta.

Omistusasunnoilla tarkoitetaan asuntoja, joiden hallintaan oikeuttavia asunto-osakkeita markkinoidaan asuntokauppalain mukaisesti kuluttajille.

Varauksensaaja on velvollinen hyväksyttämään tontit -yksiköllä yhteistyökumppanit.

### **3. Tontin myöhempi luovuttaminen**

Sääntelemättömään omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit tullaan joko myymään tai vuokraamaan markkinahintaan.

Säänneltyyn tuotantoon luovutettavat tontit tullaan luovuttamaan pitkäaikaisesti vuokraamalla.

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

Varauksensaaja on tietoinen, että maanvuokraa peritään vähintään asemakaavassa tontille merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (k-m<sup>2</sup>) määrästä.

### **4. Rasitteet ja yhteisjärjestelyt**

Varauksensaaja on velvollinen sopimaan korttelin mahdollisesti muodostettavien tonttien kesken yhteispihan toteutuksesta sekä muista hankkeen toteutuksen kannalta olennaisista yhteisistä järjestelyistä ja rasitteista.

### **5. Hankkeen jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja**

Varausalueen suunnittelu on tehtävä yhteistyössä Helsingin kaupungin po. hankkeelle nimetyin alueryhmän ja lisäksi mahdollisten muiden kaupungin yhteistyöryhmien kanssa, kuten Hitas-työryhmän kanssa. Varauksensaaja on velvollinen nimeämään hankkeelle em. ryhmien työskentelyyn osallistuvan yhteyshenkilön.

### **6. Varausalueen maaperä**

Kaupunki ilmoittaa, että Nihdin alueella on todettu maaperän pilaantumista ja paikoitellen tuhkatäyttöjä sekä mm. rakennusjätettä. Vuokra-alueen pilaantunut maaperä kunnostetaan varauksensaajan toimesta rakentamisen yhteydessä Helsingin kaupungin ympäristöseuranta- ja –valvontayksikön 19.11.2020 antaman päätöksen 178 §:n mukaisesti.

Rakennuksiin tulee tehdä tuuletettu alapohjarakenne tai radonputkitus koneellisella ilmanvaihdolla. Mikäli tontille rakennettava pysäköintihalli kuitenkin ulottuu koko rakennuksen alapuolelle, tuuletettua alapohjarakennetta tai radonputkitusta ei tarvitse toteuttaa.

Kaupunki korvaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvat tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräiset kustannukset, mikäli korvausperusteista ja korvattavista toimenpiteistä on sovittu ennen niiden toteuttamista.

Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita vuokralaisen hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.

#### **7. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma**

Varauksensaaja on tietoinen, että hanke otetaan mukaan Kehittyvä kerrostalo –ohjelmaan.

#### **8. Kalasataman Nihdin alueella noudatettavat lisäehdot**

Varauksensaajan tulee allekirjoittaa Kalasataman Nihdin alueelliset varausehdot sisältävä sitoumus, jotta tonttivaraus tulee voimaan.

Varauksensaaja on tietoinen, että alueelle ollaan mahdollisesti laatimassa talonrakentamisen suunnitteluohjetta. Varauksensaaja on tällöin velvollinen noudattamaan suunnitteluohjetta suunnittelussa ja rakentamisessa.