

Arkkitehtuuri- ja designmuseon tonttivarauksen erityiset varausehdot:

1. Varauksensaaja on Kiinteistö Oy ADM (y-tunnus 3307727–4).
2. Varaus on voimassa 31.12.2025 asti
3. Suunnittelun reunaehdoja:
 - a. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla varauksensaajan hankekuvaus sekä Helsingin kaupungin ja Suomen valtion arkkitehtuuri- ja designmuseota koskevat sopimukset ja päätökset.
 - Varauksensaajan tulee järjestää kustannuksellaan museon arkkitehtuurikilpailu yhteistyössä kaupungin kanssa.
 - Suunnittelussa tulee noudattaa Makasiinirannan ja Olympiarannan suunnitteluperiaatteita. Lisää suunnitteluohjeita annetaan museon arkkitehtuurikilpailun lähtötiedoissa. Kaupunki varaa mahdollisuuden määrittää kilpailuohjelman sisältöä yhdessä varauksensaajan kanssa.
 - Museorakennuksen ja kaavoituksen yhteydessä määritettävän tontin ulkotilojen tulee liittyä luontevasti rakennusta ympäröiviin julkisiin ulkotiloihin. Pääperiaatteena on, että kaupunki vastaa varausalueen viereisten yleisten alueiden ulkotilojen, kuten laituralueen ja varausalueen pohjoispuolelle sijoittuvan aukion suunnittelusta ja toteutuksesta. Museoon liittyvien julkisten ulkotilojen suunnittelussa tehdään tiivistä yhteistyötä museohankkeen kanssa. Suunnittelun yhteydessä määritetään alueen tuleva toiminnallisuus ja ilme.
 - Uudisrakentamisessa tulee noudattaa hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman periaatteita. Vaihtoehtoisten energiaratkaisuiden, esimerkiksi maalämpökaivojen, toteutettavuus tulee varmistaa erikseen kaupungin voimassa olevien toimintaohjeiden mukaisesti.
 - Varauksensaaja vastaa kaavoituksen tarpeisiin mahdollisesti tehtävien ja rakennuksen suunnittelussa huomioon otettavien ympäristöhäiriöiden, kuten laiva-, katu- ja raitioliikennemeluun ja runkomeluun sekä ilmanlaatuun liittyvistä arvioinneista ja selvityksistä. Kaupunki varaa mahdollisuuden osallistua niiden ohjaukseen.
 - b. Varauksensaaja on velvollinen tekemään tiivistä yhteistyötä kaupunkiympäristötoimialan, kaupunginkanslian aluerakentamisprojektin, Helsingin Satama Oy:n sekä tarvittaessa muiden kaupungin yksiköiden kanssa hankkeen suunnittelun yhteydessä.
 - Lisäksi suunnittelussa tulee tehdä tiivistä yhteistyötä Makasiinirannan suunnitteluvarauksen haltijan kanssa ja huomioida suunnitelmassa Eteläsataman alueen vaiheistettu toteuttaminen Makasiinirannan alueen ollessa vielä satamakäytössä.
 - Erityisen tiivistä yhteistyötä edellytetään Makasiinirannan yhteisen huoltoyhteyden suunnittelemiseksi. Lopullisesta huoltoratkaisusta sovitaan Kaupungin, museohankkeen ja Makasiinirannan suunnitteluvarauksen haltijan kesken.

- Varauksensaaja sopii huoltoyhteyden suunnittelu-, toteutus- ja kustannusvastuista yhdessä Makasiinirannan suunnitteluvarauksen haltijan kanssa. Mahdollisesti tarvittavan väliaikaisen huoltoyhteyden tarve ratkaistaan jatkosuunnittelussa, jonka yhteydessä tulee tehdä yhteistyötä kaupungin yksiköiden ja Helsingin Satama Oy:n kanssa.
 - 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
- c. Kaupunki käynnistää laiturialueen (rantarakenne) kunnostussuunnittelun alkuvuonna 2023. Varauksensaaja on velvollinen ottamaan huomioon rakenteesta mahdollisesti johtuvat reunaehdot varausalueensa suunnittelussa ja toteutuksessa. Tavoitteena on, että rantarakenne on toteutettu, kun varausalueen toteutus käynnistyy.
- Rakennerratkaisusta riippuen rantamuurirakenteilta voidaan edellyttää aukikaivettavuutta luiskattuna kaivantona, missä tapauksessa rakennuttajan tulee kustannuksellaan tehdä tontin rajalle sellainen rakenne, joka mahdollistaa kaivun rantaraitin kohdalla.
- d. Varauksensaaja on tietoinen alueella voimassa olevista maanvuokrasopimuksista.
- Vuokra-alueen luovuttaminen edellyttää, että kaupunki on sopinut vuokrasopimuksen päättämisestä alueen vuokralaisen kanssa.
 - Mahdollisten alueelle suunniteltavien ja tehtävien suunnittelua ja toteutusta palvelevien tutkimusten (esim. pohjatutkimukset) suorittamisesta tulee kaupungin lisäksi sopia alueen vuokralais(t)en kanssa.
 - varausalueella on Helsingin Satama Oy:n omistamia kunnallisteknisiä ja muita rakenteita. Kaupunki sopii näiden käytöstä poistamisesta Helsingin Satama Oy:n kanssa.
- e. Kaupunki vastaa alueelle tarvittaessa tehtävistä kunnallistekniikan siirroista.
- f. Kaupunki ilmoittaa, että tontin maaperä on pilaantunut 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 korvauserusteista 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. Niitä osin kuin kaivuujätteiden kuljetus- ja vastaanottokustannukset poikkeavat kohtuuttomasti tavanomaisesta tasosta, korvaa kaupunki lisäkustannuksesta. Kohtuuttomina kustannuksina voidaan pitää yhden vuoden tonttivuokraa vastaavaa tasoa ylittäviä kustannuksia.
 - Kaupunki ei vastaa maaperän puhdistamisesta eikä jätteiden ja rakenteiden poistamisesta aiheutuvasta viivästymisestä. Kaupunki ei myöskään vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, joita varauksen saajan hankkeelle tai kolmannelle osapuolelle saattaa viivästyksestä aiheutua.
- g. Varauksensaajan tulee noudattaa soveltuvin osin liitteenä olevia yleisiä varausehtoja.